



FIDUCIAL

GÉRANCE

Selectipierre 2

Rapport Annuel 2017





# SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
régie par les articles L. 214-86 à L. 214-120 du Code Monétaire et Financier,  
L. 231-8 à L. 231-21 du Code de Commerce  
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2017 : 110 251 800 €

314 490 467 RCS NANTERRE

*Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 17-28 du 1<sup>er</sup> août 2017 portant sur la note d'information*

---

## Assemblée Générale Extraordinaire

---

## Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2018

---

### Exercice 2017

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

# Organes de gestion et de contrôle

## Société de Gestion

### **FIDUCIAL Gérance**

Société anonyme au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE  
612 011 668 RCS NANTERRE

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

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

### **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **Président du Conseil d'administration**

Guirec PENHOAT

#### **Administrateurs**

Henri de GAUDEMARIS

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

#### **DIRECTION GÉNÉRALE**

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

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

Marcel CHASSAGNARD

Pascal COUDIN

Xavier FAIRBANK

Dominique GUILLET

Yves PERNOT

Christophe REYNAUD

Albert SCHMITT

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

PER, représentée par Jean-Marie PICHARD

PRIMMO, représentée par Pierre ROCCA

## Commissaire aux comptes

### **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

Lionel LEPETIT

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

## Expert immobilier

### **BNP PARIBAS REAL ESTATE**

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

## Dépositaire

### **CACEIS BANK FRANCE**

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2017

Capitalisation	360 523 386 €
Nombre de parts	551 259
Nombre d'associés	7 767
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	640,38 €
Valeur de reconstitution par part	752,17 €
Prix de souscription au 31 décembre 2017	654,00 €
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> juin 2018	695,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2017	588,60 €
Prix de retrait au 1 <sup>er</sup> juin 2018	625,50 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

## Patrimoine immobilier au 31/12/2017

Nombre d'immeubles	67
Valeur vénale hors droits	353 329 573 €
Taux d'occupation financier annuel	89,57 %
Loyers quittancés HT	18 200 978 €

## Compte de résultat 2017 en € par part

Revenus locatifs	33,30 €	Charges non récupérables	6,23 €
Produits financiers	0,04 €	Charges d'exploitation	2,85 €
Résultat exceptionnel	0,00 €	Charges financières	0,23 €
		Résultat net	24,03 €

## SELECTIPIERRE 2

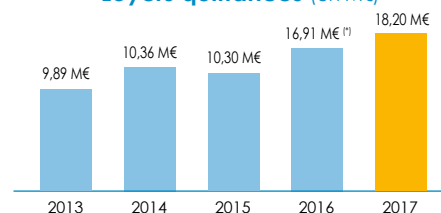
Catégorie	Diversifiée
Date de création	26/04/1978
Dividendes versés en 2017 <sup>(2)</sup>	24,00 € / part
TRI 10 ans 2017 <sup>(3)</sup>	10,12 %
Taux DVM 2017 <sup>(4)</sup>	3,92 %

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

<sup>(3)</sup> source IEIF ;

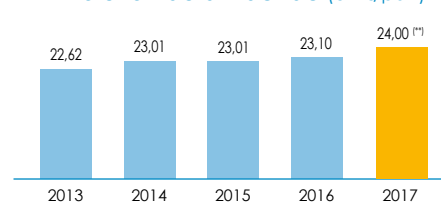
<sup>(4)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris 1 € de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

### Loyers quittancés (en M€)



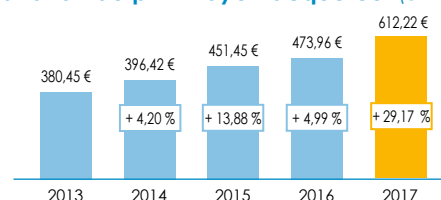
<sup>(\*)</sup> Données après fusion Selectipierre 2 / Selectipierre 1 / Croissance Immo

### Évolution du dividende (en €/part)

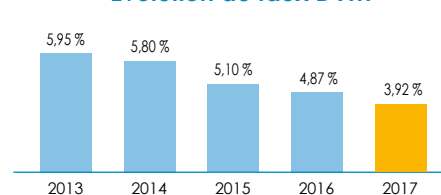


<sup>(\*)</sup> dont 1,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

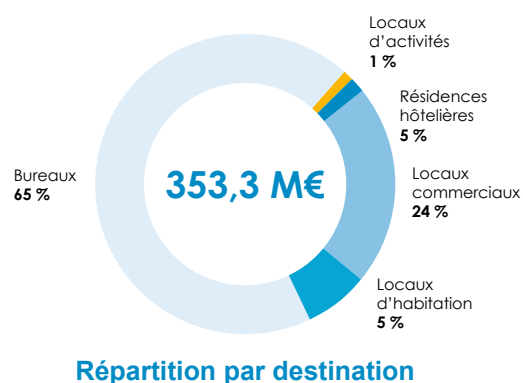
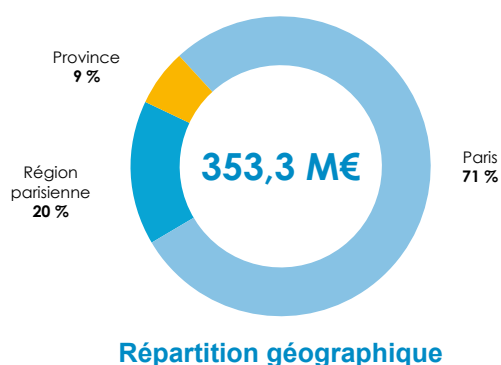
### Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



### Évolution du taux DVM



## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2017





---

## Sommaire

---

Les SCPI et le marché immobilier en 2017 .....	page 5
Rapport de la Société de Gestion .....	page 6
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 14
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 15
Composition du patrimoine au 31 décembre 2017 .....	page 17
Présentation des comptes annuels .....	page 20
Annexe aux comptes annuels .....	page 25
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	page 30
Texte des résolutions .....	page 33



25 rue Chateaubriand  
à PARIS 8<sup>ème</sup>

## Les SCPI en 2017

Avec un total supérieur à 6 milliards €, soit une augmentation de 15,2 % par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans. Le second semestre (2,313 milliards €) a été cependant moins porteur que les six premiers mois de l'année (3,734 milliards €).

Au 31 décembre 2017, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 46,02 milliards €, soit une augmentation de 18,1 % par rapport à fin 2016.

En 2017, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43 % (contre 4,64 % en 2016). Cette évolution s'explique par une augmentation

du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+1,79 %) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires (-3,28 %). Surtout, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,78 % par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans).

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 2017

L'année 2017 s'est terminée sur un excellent 4<sup>ème</sup> trimestre, permettant d'atteindre un chiffre de 26,4 Md€ pour l'ensemble de l'immobilier d'entreprise en France. Ce chiffre est en retrait de 17 % sur 2016 mais constitue, après les records de 2014, 2015 et 2016, la 4<sup>ème</sup> meilleure année depuis la crise de 2008.

Le volume investi en bureaux reste stable depuis 2015, autour de 19 Md€, mais sa quote-part est passée de 60 % à 70 % du total. Les segments du commerce et des services sont en net retrait, avec, respectivement, 15 % et 5 % des volumes investis. Les segments des entrepôts et des locaux d'activité représentent globalement autour de 2,5 Md€, soit 9 % du total.

L'Île-de-France représente 74 % des volumes de transactions de 2017, un chiffre stable depuis 2 ans.

Les volumes investis dans les opérations de moins de 20 M€ pèsent 12,6 % du total placé en 2017, soit 3,3 Md€, un chiffre en légère progression depuis 2 ans.

La part de marché des SCPI dans les nouveaux investissements est le reflet du niveau historique de la collecte : en volume, cette part de marché a plus que doublé en 2 ans, au détriment des SIIC et des assureurs. Les SCPI font désormais jeu égal avec les fonds d'investissement.

Plus généralement, la part des acquéreurs français ne cesse de croître depuis plusieurs années. Elle est aujourd'hui largement dominante, aucune autre nationalité ne représentant plus de 5 % en volume. Ce phénomène reflète à la fois l'importance des capitaux disponibles chez les

investisseurs français, et sans doute, de la part des acteurs étrangers, une recherche de rendements plus élevés.

Les investissements en commerce connaissent une décline régulière depuis 2014, en valeur absolue comme en valeur relative. L'année 2017 reste toutefois au-dessus de la moyenne 2007-2013. Cette baisse des volumes placés s'explique essentiellement par la raréfaction des opérations de centres commerciaux, qui animaient le marché en 2014, année de référence. Les retail parks ont pris le relais. Les pieds d'immeubles sont toujours convoités, la plupart des investisseurs restant en demande.

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux « prime » se maintiennent à un niveau historiquement bas, autour de 3 % dans le Quartier Central des Affaires de Paris. Les investisseurs anticipent en effet la remontée des loyers, suite logique d'un taux de vacance très faible (moins de 3 % dans Paris, parfois moins dans les quartiers les plus tendus). Les grandes métropoles régionales connaissent le même phénomène, avec des rendements records de moins de 4 % à Lyon et une fourchette de 5 à 6 % dans les principales villes françaises.

En commerces, les taux ont également atteint des niveaux records, malgré les incertitudes qui pèsent sur certains secteurs d'activité, et les difficultés de certaines enseignes. Les meilleurs emplacements parisiens peuvent se traiter jusqu'à 2,25 %. Une correction à la hausse peut toutefois s'observer sur certaines artères de centre-ville, ou pour certains actifs en périphérie de villes moyennes. ■

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2017 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

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

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

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

Suite au dépôt par un groupe d'associés de projet de résolutions à caractère extraordinaire visant à mettre en place une gérance non statutaire, vous serez, préalablement à la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire, appelés à vous prononcer dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire, favorablement ou défavorablement, sur les modifications statutaires proposées par ledit groupe d'associés. ■

## Évolution du capital

### Avant passage en capital variable : marché secondaire

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	449,51 €	488,17 €	2 944
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	481,50 €	552,91 €	894
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017		Marché des parts suspendu	
4 <sup>ème</sup> trimestre 2017		Passage en capital variable	
<b>Total année 2017</b>	<b>456,96 €</b>	<b>496,26 €</b>	<b>3 838</b>

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

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

Au total, ce sont donc 3 838 parts qui ont été échangées au prix d'exécution avant le passage en capital variable au 1<sup>er</sup> octobre 2017.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2017, 284 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Marché secondaire année 2017

Sur l'ensemble du marché secondaire, 4 122 parts ont été échangées (soit 0,75 % du nombre total des parts).

### Passage en capital variable : marché primaire

Durant l'exercice 2017, étant précisé que le marché des parts n'a réouvert qu'à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017 suite à l'adoption de la clause de variabilité du capital en juin 2017, il a été enregistré la souscription de 10 652 parts au nominal de 200 € et le retrait de 9 901 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 751 parts au nominal de 200 €, soit 150 200 €, pour atteindre 110 251 800 € au 31 décembre 2017 répartis sur 551 259 parts sociales.

Au 31 décembre 2017, 1 572 parts sont en attente de retrait, représentant 0,29 % du capital.

La collecte brute s'est élevée à 6,97 M€ au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 654 € et la capitalisation de la Société a été portée à 360 523 386 € au 31 décembre 2017.

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2017, ce sont 13 586 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (379 dossiers représentant 12 912 parts) et de donations (3 dossiers représentant 674 parts). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■



# Évolution du patrimoine

## Investissements

En 2017, votre SCPI a acquis, auprès de deux vendeurs différents, deux boutiques louées au Groupe La Redoute et bénéficiant d'excellents emplacements.

La première, d'une surface de 124 m<sup>2</sup>, se situe au 10 rue du Trésor à Paris (4<sup>ème</sup>), en plein cœur du Marais. Elle est louée dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes ayant débuté en janvier 2016. Le prix d'acquisition s'élève à 6 240 K€ AEM et permet de dégager un rendement net acte en mains de 3,85 %.

La seconde, d'une surface de 324 m<sup>2</sup>, se situe au 60 avenue Victor Hugo à Paris (16<sup>ème</sup>), à proximité de la Place Victor Hugo. Elle est louée dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes ayant débuté en juillet 2016. Le prix d'acquisition s'élève à 9 996 K€ AEM et permet de dégager un rendement net acte en mains de 3,60 %.

Postérieurement à la clôture, votre SCPI a signé une promesse de vente en vue d'acquérir un plateau de bureaux situé rue de Monceau à Paris (8<sup>ème</sup>), dans un immeuble bénéficiant d'un emplacement de premier ordre au cœur du QCA. Ce plateau sera libéré à l'automne par son propriétaire, ce qui laisse tout le temps nécessaire pour le commercialiser. Le rendement attendu après relocation est de 4,50 % AEM, un taux nettement supérieur à celui d'un actif déjà loué.

## Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice, votre SCPI a arbitré quatre de ses actifs pour un prix global de 11 060 K€.

Les bureaux du Vésinet (78), détenus en copropriété et vacants à plus de 30 %, ont été cédés pour 3 000 K€, un chiffre très proche de la valeur d'expertise (3 030 K€) et supérieur à la valeur comptable (2 849 K€).

Le plateau de bureaux vacants de Gradignan (83) a été vendu à un copropriétaire utilisateur au prix de 460 K€, supérieur à la valeur d'expertise ainsi qu'à la valeur comptable.

L'immeuble de bureaux de Rouen (76) a été cédé à un investisseur local, en même temps que les bâtiments de logements de la SCPI Logipierre 1, pour un prix de 2 400 K€, également supérieur à la valeur d'expertise et à la valeur comptable.

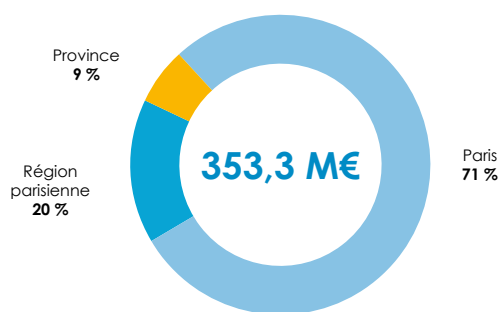
L'immeuble de bureaux situé rue de l'Abreuvoir à Courbevoie (92), qui sera libéré fin 2018 par son locataire Orange, a fait l'objet d'une cession pour 50 % indivis au profit d'un propriétaire voisin, pour un prix de 5 200 K€, nettement supérieur à la valeur d'expertise et à la valeur comptable. Postérieurement à la clôture, la 2<sup>ème</sup> moitié indivise a été cédée au même acquéreur à des conditions équivalentes.

Enfin, la vente de l'ancien magasin Go Sport à Nancy (54) reste suspendue à la refonte du règlement de copropriété impliquant LOGIPIERRE 1 et un autre copropriétaire. L'opérateur retenu pour cette cession bénéficie toujours d'une exclusivité.

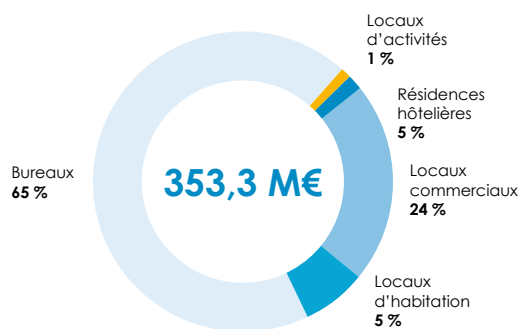
## Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2017, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 occupé par 278 locataires a une superficie de 76 687 m<sup>2</sup> répartis sur 67 immeubles de la façon suivante :

**Composition du patrimoine** (par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



Répartition géographique



Répartition par destination

## Valeur vénale du patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2017 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate, expert immobilier indépendant. Cette actualisation a été réalisée par application de deux

(2) méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 353,3 M€ hors droits, en hausse de 5,0 % par rapport à l'expertise 2016 à périmètre constant.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Locaux d'activité (K€)	Locaux d'habitation (K€)	Résidences Hôtelières (K€)	Total (K€)
Paris	163 363	52 035	0	18 644	16 988	251 030
Région Parisienne	50 510	16 691	3 759	0	0	70 960
Province	16 208	15 132	0	0	0	31 340
<b>Totaux</b>	<b>230 081</b>	<b>83 858</b>	<b>3 759</b>	<b>18 644</b>	<b>16 988</b>	<b>353 330</b>

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2016	Valeur 2017	Variation 2016/2017
19 rue Richer - 75009 PARIS	19 340 K€	20 730 K€	7,2 %
2 rue du Roule - 75001 PARIS	14 750 K€	16 100 K€	9,2 %
63 rue de Rivoli - 75001 PARIS	9 670 K€	10 600 K€	9,6 %
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	5 500 K€	6 400 K€	16,4 %
68 rue de Rivoli - 75004 PARIS	6 390 K€	7 100 K€	11,1 %

Il n'y a pas eu de baisse de valeur significative sur cet exercice. Les valeurs estimées (353 330 K€) sont supérieures aux valeurs comptables (239 678 K€).

## Taux d'occupation financier (TOF)

2017	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	86,93 %	87,36 %	90,32 %	93,51 %

(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) 2017 par rapport à 2016

	2016	2017
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	83,91 %	93,51 %
TOF annuel	85,27 %	89,57 %

La hausse du TOF en 2017 s'explique par la relocation de plusieurs surfaces importantes en cours d'année et notamment à la Plaine Saint Denis (1 519 m<sup>2</sup>), rue Richer à Paris (9<sup>ème</sup>) (1 434 m<sup>2</sup>), à Thiais (1 887 m<sup>2</sup>) et square Foch à Paris (16<sup>ème</sup>) (550 m<sup>2</sup>).

## Situation locative

Malgré un contexte économique peu favorable, le volume des loyers quittancés en 2017, compte tenu des diverses relocations de locaux, est passé de 16 915 K€ à 18 201 K€, soit une variation à la hausse de 7,60 %.

## État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2017 est de 5 071 m<sup>2</sup> (bureaux, commerces et habitations confondus), dont 1 952 m<sup>2</sup> à Nancy qui sont en cours d'arbitrage.

La vacance locative concerne des locaux situés à Paris : 12, rue de Castiglione (80 m<sup>2</sup>), en banlieue parisienne : Plaine Saint Denis (1 399 m<sup>2</sup>), Nogent sur Marne (223 m<sup>2</sup>) et en province: Lille rue Nationale (224 m<sup>2</sup>), Montpellier 119, avenue Jacques Cartier (524 m<sup>2</sup>), Lyon 19, boulevard Eugène Deruelle (82 m<sup>2</sup>).

Les surfaces vacantes en arbitrage sont constituées des surfaces du 47, rue Saint Dizier à Nancy (1 952 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux).

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

## Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2017 représentent une surface globale de 8 283 m<sup>2</sup> représentant un loyer annuel HT de 1 850 K€. Nous pouvons noter l'arrivée de nouveaux locataires au 113 avenue du Président Wilson à La Plaine

Saint Denis (643 m<sup>2</sup> d'entrepôt, 262 m<sup>2</sup> de bureaux, 614 m<sup>2</sup> d'activités), au 19 rue Richer à Paris 9<sup>ème</sup> (1 434 m<sup>2</sup> de bureaux), 17 square Foch à Paris 16<sup>ème</sup> (550 m<sup>2</sup> de bureaux) ou encore au 2 rue des Alouettes à Thiais (1 887 m<sup>2</sup> de locaux d'activité).

Les villes de Lyon et Montpellier se démarquent également avec respectivement 320 m<sup>2</sup>, 85 m<sup>2</sup> et 169 m<sup>2</sup> de bureaux reloués.

## Travaux

### Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 796,4 K€ HT en 2017, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (voir règles et méthodes comptables décrites dans les annexes aux comptes annuels).

### Travaux immobilisés

Par ailleurs, votre société a procédé à des travaux significatifs sur certains immeubles, permettant d'en envisager une revalorisation. Ces travaux qui s'élèvent à un montant total de 2 556 K€ ont été immobilisés à l'actif du bilan de votre SCPI et concernent, à hauteur des trois quarts, les immeubles de Thiais, de la rue Richer (Paris 9<sup>ème</sup>), de la rue Drouot (Paris 9<sup>ème</sup>) et de la rue Mahias à Boulogne Billancourt, comme détaillés dans le tableau ci-dessous :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
Rue des alouettes - THIAIS (94)	Création de trois locaux commerciaux	847 K€
Rue Richer - PARIS (9 <sup>ème</sup> )	Création de bureaux en open space, création de l'interphonie et sécurisation des locaux	551 K€
Rue Drouot - PARIS (9 <sup>ème</sup> )	Restructuration intégrale d'un appartement anciennement loi 1948	356 K€
Rue Mahias - BOULOGNE BILLANCOURT	Création et pose de chassis avec double rupture de pont thermique, travaux de sécurisation et de remise à neuf des ascenseurs	153 K€

## Plan de travaux à cinq ans

Le plan quinquennal des travaux à réaliser prévoit principalement pour l'année 2018 :

- La rénovation des locaux de la rue de Courcelles à Paris 8<sup>ème</sup>
- la rénovation de l'immeuble 183 Charles de Gaulle à Neuilly avant relocation,
- la rénovation des locaux vacants avenue de la Plaine à Saint Denis

## Provisions pour créances douteuses

Votre Société a doté 298 K€ de provisions pour dépréciation de créances douteuses en forte baisse par rapport à l'année 2016. Ces provisions concernent principalement les immeubles suivants :

- 2 boulevard de Strasbourg  
94130 Nogent-sur-Marne 49 K€

- 12 rue Castiglione,  
75001 Paris 48 K€
- 91 rue de Turenne  
75003 Paris 44 K€
- 171 Ter avenue Charles de Gaulle,  
92 200 Neuilly-sur-Seine 31 K€
- 130 rue Cardinet,  
75017 Paris 25 K€

Les procédures contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants sont en cours. Au cours de l'année, les reprises de provisions nettes se sont élevées à 649 K€ après déduction de 302 K€ 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 résultat au 31 décembre 2017

## Préambule

Les états financiers complets et détaillés de SELECTIPIERRE 2 arrêtés au 31 décembre 2017 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel. Il est à noter que la présentation de ces états financiers a connu des évolutions sensibles depuis l'exercice précédent, compte tenu de la mise en place du nouveau plan comptable des SCPI depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Les principales règles et changements induits par ce plan comptable, qui portent notamment sur la comptabilisation de la provision pour gros entretiens en remplacement de la provision pour grosses réparations, sont décrits dans l'annexe aux comptes annuels.

## Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2017

Le résultat net de SELECTIPIERRE 2 ressort à 13 207 K€ à comparer à 11 629 K€, soit une forte hausse de 1 578 K€ (+13,6 %). L'augmentation de capital ouverte depuis octobre 2017 a un effet négligeable sur le nombre de parts moyen de l'année 2017 par rapport à 2016, permettant de renforcer ainsi la solidité du résultat net par part dérogé à fin 2017, à 24,03 € contre 21,12 € l'an passé (+13,8 %).

Cette évolution est la conséquence d'une hausse des loyers quittancés sur l'année, compte tenu des relocations significatives signées sur certains immeubles et des deux acquisitions réalisées en cours d'année, en vertu d'une stratégie financière de « sur-investissement » obtenue par le tirage du crédit de trésorerie revolving.

La hausse du taux d'occupation financier moyen qui gagne près de 4,3 % sur l'exercice, entraîne une forte progression des loyers quittancés qui s'élèvent à 18 201 K€ à fin 2017, en hausse de 1 286 K€. Cette hausse est attribuable aux relocations de l'immeuble de Thiais (+330 K€), de la rue Mahias à Boulogne Billancourt (+180 K€), de la rue Richer (+173 K€) et Pergolèse (+125 K€) à Paris ainsi qu'aux acquisitions de l'exercice situées Avenue Victor Hugo et rue du Trésor à Paris (+469 K€). A périmètre constant la hausse des loyers s'élève à +6,2 %.

Parallèlement, les charges immobilières non refacturables qui incluent les charges d'entretien non couvertes par la

provision pour gros entretiens, progressent de 490 K€. Ces travaux d'entretien qui se sont élevés à 1 125 K€ ont été réalisés principalement sur les immeubles de la rue Richer à Paris et de la Plaine Saint Denis.

Quant aux travaux couverts par la provision pour gros entretiens, le plan de travaux à cinq ans établi en début d'année 2017 a nécessité, en vertu des nouveaux principes du plan comptable des SCPI, d'augmenter, par prélèvement sur les réserves, le stock de provisions pour gros travaux constitué au 1<sup>er</sup> janvier 2017, pour un montant de 2 164 K€ (voir annexes aux comptes annuels). Au 31/12/17, l'actualisation de ce plan de travaux fait ressortir un montant total de travaux de 4 670 K€, à réaliser dans les cinq années à venir. Au regard de ce volume de travaux, une dotation de 1 942 K€ a été comptabilisée dans le comptes annuels de votre SCPI. Après prise en compte des travaux réalisés pendant l'exercice et des reprises de provisions, la dotation nette à la provision pour gros entretiens (PGE) s'élève à 1 168 K€.

Les charges d'exploitation sont en forte baisse, sous l'effet d'une moindre dotation aux provisions pour créances douteuses. Compte tenu d'un excellent taux d'encaissement des loyers entraînant des reprises significatives de provisions, la charge relative à la dotation sur la provision pour créances douteuses, aux pertes sur créances irrécouvrables nettes des reprises représente un produit net de 479 K€ contre une charge nette de 450 K€ en 2016.

Le résultat financier est en perte de 106 K€, en raison du tirage en cours d'année du crédit revolving pour pré-financer l'acquisition de l'immeuble de l'avenue Victor Hugo.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 24 € par part dont 1 € est prélevé sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau. Le rendement 2017 de votre SCPI s'élève à 3,92 %, sur la base de la valeur moyenne du prix de la part, contre 4,87 % l'an passé. Cette baisse du rendement s'explique par la revalorisation moyenne du prix de la part, matérialisée lors du passage en capital variable, à l'occasion de la fixation d'un prix de souscription très supérieur au prix acheteur du marché secondaire en capital fixe. ■

# Politique de rémunération

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, treize (13) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2016-2017, comme preneurs de risque.

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

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

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

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu le 27 février 2018.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2016-2017 a représenté 2,653 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2017.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,549 millions d'euros soit 96,3 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,104 millions d'euros, soit 3,7 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

# Dispositif de contrôle et de conformité

## 1. Le contrôle interne

### 1.1. Les sources réglementaires

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

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

### 1.2. Les principes d'organisation

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

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ;
- la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;



- la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
- la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>ème</sup> niveau) ;
- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

### 1.3. Le pilotage du dispositif de contrôle 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 du Groupe FIDUCIAL.

### 1.4. Les acteurs du dispositif de contrôle interne

#### 1.4.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

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

Le contrôle permanent de 2<sup>ème</sup> 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.

#### 1.4.2. Les acteurs du contrôle périodique

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

## 2. Le contrôle externe

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

### 2.1. Par le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

### 2.2. Par les Commissaires aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes auditent 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 dépositaire

L'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de



l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;

- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle a posteriori).

### 3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

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

#### Profil de risque :

##### *Risque de contrepartie / crédit*

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

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

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

##### *Risque de liquidité – blocage du marché des parts*

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

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

##### *Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire*

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

##### *Risque de marché*

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

##### *Risque opérationnel*

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

## Perspectives d'avenir : un développement maîtrisé de la SCPI

Après la fusion en 2016 de trois SCPI, SELECTIPIERRE 2 est devenue un véhicule spécialisé en bureau Quartier Central des Affaires parisien d'une taille critique portée à environ 350 M€ assurant ainsi une meilleure visibilité et une bonne mutualisation des risques.

2017 a été marquée par le passage en capital variable de SELECTIPIERRE 2 qui a permis de revaloriser le prix de la part à 654 € au 31 décembre 2017, en augmentation de 34 % par rapport au prix d'exécution au 31 décembre 2016.

Ces opérations ont permis, également, d'assurer une meilleure liquidité des parts.

En concertation avec le Conseil de Surveillance, la stratégie de SELECTIPIERRE 2 s'inscrit dans le cadre d'un développement maîtrisé qui s'est traduit en 2017 par l'acquisition de deux (2) actifs parisiens patrimoniaux pour un montant global de 16 M€.

Par ailleurs, une politique d'arbitrages sélective d'actifs non stratégiques ou matures a été poursuivie avec, notamment,

la cession de deux (2) immeubles situés l'un à Rouen (76) et l'autre au Vésinet (78).

Votre SCPI SELECTIPIERRE 2 présente, en ce début d'année, des indicateurs de qualité : taux d'occupation financier (96,2%), performance sur 10 ans (10,92% annuel), évolution du dividende et une revalorisation au 1<sup>er</sup> juin 2018 de la valeur de la part de plus de 6 % portant, à compter de ladite date, le prix de souscription à 695 € par part.

Ces bons résultats ont permis à SELECTIPIERRE 2 d'être primée en avril 2018 aux Victoires de la Pierre-Papier pour la meilleure performance globale sur 10 ans dans la catégorie des SCPI à capital variable.

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

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2017,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017,
- 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 aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire arrivant à échéance et non-renouvellement du mandat de Commissaire aux Comptes suppléant sur le fondement de l'alinéa 2 du I de l'article L. 823-1 du Code de commerce.
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

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

Les mandats de :

- Marcel CHASSAGNARD,
- Yves PERNOT,
- PER, représentée par Monsieur Jean-Marie PICHARD,
- PRIMMO, représentée par Monsieur Pierre ROCCA.

L'ensemble des membres sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de la Société PER, Monsieur Jean-Marie PICHARD se présentant en tant que personne physique.

Nous avons également reçu neuf (9) candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement de l'autorisation relative à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 28 juin 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la Société de Gestion au 31 décembre de l'année écoulée et ajustée, le cas échéant, des acquisitions ou des arbitrages d'actifs intervenus depuis cette date.

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

Au cours de l'exercice, un crédit revolving a été mis en place pour un montant maximal de 30 millions d'euros. Au 31 décembre 2017, un tirage de 3,8 millions était en cours avec aucune acquisition payables à terme sous promesse.

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.

En outre, la Société de Gestion soumet à votre vote une résolution portant sur la faculté de distribution de plus-values sur cessions immobilières et vous demande d'approuver la distribution de plus-values qui a été réalisée en janvier 2018 au titre de l'exercice 2017.

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

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

La Société de Gestion  
**FIDUCIAL Gérance**

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

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

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

- Les loyers de l'exercice 2017 ont atteint 18 200 978 € contre 16 914 778 € en 2016.
- Le bénéfice de l'exercice 2017 est de 13 206 801 € contre 11 628 870 € en 2016.
- Le taux d'occupation financier est passé de 85,27% pour l'année 2016 à 89,57 % pour l'année 2017.
- Marché primaire depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017 jusqu'au 31 décembre 2017 : 751 parts nouvelles ont été créées. Le montant total des commissions perçues au titre de l'ensemble des souscriptions a été de 749 251 euros.
- Marché secondaire jusqu'au 31 mai 2017 : 3 838 parts ont été échangées au prix d'exécution
- Transactions hors marché : 284 parts ont été échangées, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende de l'année 2017 (intégrant 1 € prélevé sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs) a été de 24 € par part contre 23,10 € en 2016 et 23,01 € en 2015.

Les parts de SELECTIPIERRE 2 n'ont pas enregistré de modifications importantes en 2017 dans leur répartition au capital de la SCPI. Le nombre de parts n'a que très légèrement augmenté entre fin 2016 et fin 2017 (+ 0,14 %), les souscriptions ayant en grande partie été compensées par des retraits.

En application de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent les différentes commissions versées par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2017, la totalité des commissions versées s'élève à 2 468 718,16 € hors taxes.

Au cours de l'année 2017, les travaux de votre Conseil de Surveillance se sont en particulier concentrés sur l'examen de la bonne mise en œuvre des différents axes de la politique générale d'orientation de la gestion de SELECTIPIERRE 2, présentée dans le rapport du Conseil de l'année dernière.

S'agissant de la redynamisation et du développement très progressif du patrimoine, deux (2) acquisitions d'actifs parisiens ont été réalisées au premier semestre 2017 sur la base d'un taux de rendement moyen brut de 3,7 %, certes faible mais conforme au positionnement stratégique comme SCPI de bureaux –et accessoirement de commerce- sur des actifs parisiens de première qualité. Par ailleurs, des cessions d'actifs provinciaux (Rouen) ou plus périphériques (Le Vésinet, Courbevoie) ont été réalisées dans des conditions de prix acceptables. Le financement de ces acquisitions, d'ampleur limitée, a été assuré par le recours à la ligne de crédit revolving par la suite remboursée par le produit des cessions.

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

En 2017, cet objectif a pu être poursuivi grâce à la stabilité du nombre de parts composant le capital social de SELECTIPIERRE 2 et malgré l'absence de refinancement d'une partie des acquisitions par des crédits moyen terme que permettait un environnement de taux d'intérêt favorable. Compte tenu d'un capital social maximal de 120 millions d'euros, la création de parts nouvelles se trouvera limitée et pourra ainsi préserver les performances de votre SCPI. Celle-ci disposera encore d'une marge de manœuvre appréciable pour assurer au cours des prochains semestres, si des conditions de rentabilité satisfaisantes sont trouvées, un renouvellement et un développement de son patrimoine approprié, tout en mobilisant en complément et de façon très prudente, des sources de financements complémentaires afin de limiter la dilution induite par la création de parts nouvelles.

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

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

Cette année, vous êtes invités à élire quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats arrivent à échéance pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020. Trois (3) membres sollicitent le renouvellement de leur mandat.

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

Par ailleurs, vous êtes appelés à vous prononcer sur un projet de résolutions, déposé par un groupe d'Associés, dont plusieurs sont également membres du Conseil de Surveillance. Ce projet de résolution à caractère extraordinaire vise à modifier le caractère statutaire du mandat de la Société de Gestion FIDUCIAL GERANCE et de porter son mandat à une durée de trois (3) ans. Le Conseil de Surveillance soutient cette résolution.

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

**Le Conseil de Surveillance**

# Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Résidences Hôtelières	Total
Paris	46,24 %	14,73 %	0,00 %	5,28 %	4,81 %	71,05 %
Région Parisienne	14,30 %	4,72 %	1,06 %	0,00 %	0,00 %	20,08 %
Province	4,59 %	4,28 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	8,87 %
<b>Totaux</b>	<b>65,12 %</b>	<b>23,73 %</b>	<b>1,06 %</b>	<b>5,28 %</b>	<b>4,81 %</b>	<b>100,00 %</b>

**Tableau 2 - Évolution du capital**

Date de création : 26 avril 1978

Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>
2013	62 289 600 €	Néant	311 448	5 794	Néant	396,35 €
2014	62 289 600 €	Néant	311 448	5 738	Néant	406,00 €
2015	62 289 600 €	Néant	311 448	5 686	Néant	472,41 €
2016	110 101 600 €	135 536 638 € <sup>(2)</sup>	550 508	7 883	Néant	483,27 €
2017	110 251 800 €	1 138 679 €	551 259	7 767	696 641 €	654,00 €

<sup>(1)</sup> Prix d'exécution ou prix de souscription payé par l'acheteur

<sup>(2)</sup> Apport des SCPI Croissance Immo et Selectipierre 1 lié à la fusion

**Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2013	7 260	2,33 %	937	N. S.	71 133,90 €
2014	4 010	1,29 %	252	N. S.	40 863,49 €
2015	9 618	3,09 %	237	N. S.	35 717,31 €
2016	4 619	0,84 %	947	N. S.	57 438,68 €
2017	14 023	2,55 %	1 572	N. S.	52 610,34 €

**Tableau 4 - Évolution du prix de la part**

	2013	2014	2015	2016	2017
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	22,62 €	23,01 €	23,01 €	23,10 €	24,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	4,17 % <sup>(2)</sup>
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier *	360,00 €	365,00 €	373,85 €	435,00 €	445,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	6,28 %	6,30 %	6,15 %	5,31 %	5,39 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	380,45 €	396,42 €	451,45 €	473,96 €	612,22 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM <sup>(3)</sup>	5,95 %	5,80 %	5,10 %	4,87 %	3,92 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>	12,09 €	11,99 €	13,13 €	11,58 €	9,58 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

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

<sup>(3)</sup> 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).

<sup>(4)</sup> Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

\* Avant passage en capital variable au 1<sup>er</sup> octobre 2017.

**Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (HT)**

	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2017 (*)	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	31,75	96,49 %	33,28	98,85 %	33,08	97,62 %	30,73	99,38 %	33,11	98,44 %
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,31	0,95 %	0,36	1,08 %	0,16	0,48 %	0,13	0,42 %	0,04	0,11 %
Produits divers	0,84	2,56 %	0,02	0,07 %	0,64	1,90 %	0,06	0,20 %	0,49	1,44 %
<b>* Total</b>	<b>32,91</b>	<b>100,00 %</b>	<b>33,66</b>	<b>100,00 %</b>	<b>33,89</b>	<b>100,00 %</b>	<b>30,92</b>	<b>100,00 %</b>	<b>33,64</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	2,64	8,03 %	2,76	8,21 %	2,97	8,75 %	2,70	8,72 %	2,87	8,52 %
Autres frais de gestion	0,42	1,27 %	0,36	1,06 %	0,63	1,87 %	0,71	2,29 %	0,84	2,49 %
Entretien du patrimoine	4,03	12,24 %	2,96	8,79 %	4,21	12,41 %	5,25	16,98 %	3,50	10,39 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,23	0,69 %
Charges locatives non récupérables	3,08	9,36 %	2,12	6,31 %	2,63	7,76 %	3,85	12,46 %	2,34	6,96 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>10,17</b>	<b>30,91 %</b>	<b>8,20</b>	<b>24,37 %</b>	<b>10,44</b>	<b>30,79 %</b>	<b>12,51</b>	<b>40,45 %</b>	<b>9,77</b>	<b>29,06 %</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %	0,01	0,04 %	0,69	2,04 %
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	0,20	0,61 %	1,46	4,57 %	0,27	0,79 %	-2,34	-7,57 %	-0,85	-2,52 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,20</b>	<b>0,61 %</b>	<b>1,46</b>	<b>4,59 %</b>	<b>0,27</b>	<b>0,81 %</b>	<b>-2,33</b>	<b>-7,52 %</b>	<b>-0,16</b>	<b>-0,47 %</b>
<b>Total</b>	<b>10,37</b>	<b>31,51 %</b>	<b>9,66</b>	<b>28,96 %</b>	<b>10,71</b>	<b>31,60 %</b>	<b>10,18</b>	<b>32,93 %</b>	<b>9,61</b>	<b>28,58 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>22,54</b>	<b>68,49 %</b>	<b>24,00</b>	<b>71,04 %</b>	<b>23,18</b>	<b>68,40 %</b>	<b>20,74</b>	<b>67,07 %</b>	<b>24,02</b>	<b>71,42 %</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,08 %</b>	<b>0,15</b>	<b>0,46 %</b>	<b>0,16</b>	<b>0,48 %</b>	<b>0,39</b>	<b>1,25 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01 %</b>
<b>Résultat net</b>	<b>22,51</b>	<b>68,41 %</b>	<b>24,15</b>	<b>71,50 %</b>	<b>23,34</b>	<b>68,88 %</b>	<b>21,13</b>	<b>68,34 %</b>	<b>24,03</b>	<b>71,43 %</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,08	0,24 %	1,14	3,52 %	0,34	0,99 %	1,98	6,39 %	-1,03	-3,06 %
<b>Revenus distribués avant prélèvement</b>	<b>22,62</b>	<b>68,75 %</b>	<b>23,01</b>	<b>67,52 %</b>	<b>23,01</b>	<b>67,41 %</b>	<b>23,10</b>	<b>60,68 %</b>	<b>(*) 23,00</b>	<b>68,38 %</b>

<sup>(1)</sup> avant prélèvement

<sup>(2)</sup> hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

<sup>(3)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises

<sup>(\*)</sup> hors versement quote part de plus-values réalisé sur arbitrage (1 € par part au titre de 2017).

**Tableau 6 - Emploi des fonds**

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	240 241 530	4 986 208	245 227 738
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles		9 714 168	9 714 168
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	233 589 827	17 546 702	251 136 529
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	2 744 437	5 887 499	8 631 936
+ Frais d'acquisition non récupérables	1 449 275	6 924	1 456 199
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	7 615 562		7 615 562
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'actif	2 435 371	680 598	3 115 970
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>176 349</b>	<b>-8 046 303</b>	<b>-7 869 953</b>



# Composition du patrimoine au 31 décembre 2017

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	3 558 223	293 973	15 712	3 867 908
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	15/02/1979	880	Bureau	6 833 442	222 019		7 055 461
19 rue Richer - 75009 PARIS	05/04/1979	3 613	Bureau / Commerce / Habitation	4 414 225	380 446	19 900	4 814 571
2 boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR -MARNE	08/06/1979	1 078	Bureau / Commerce	1 173 918	93 989		1 267 907
2 rue du Roule - 75001 PARIS	01/01/1997	1 432	Bureau / Commerce	4 382 028			4 382 028
63 rue de Rivoli - 75001 PARIS	01/01/1997	914	Bureau / Commerce / Habitation	2 286 735		-47	2 286 688
68 rue de Rivoli - 75004 PARIS	01/01/1997	350	Bureau / Commerce	1 143 368			1 143 368
91 rue de Turenne - 75003 PARIS	01/01/1997	739	Bureau / Commerce / Habitation	2 040 417			2 040 417
113/121 avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	01/01/1997	7 762	Bureau / Local d'activité	4 651 775			4 651 775
29 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	01/01/1997	2 728	Bureau	3 155 892			3 155 892
35 avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	01/01/1997	4 280	Bureau	6 097 961			6 097 961
67 avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY	01/01/1997	518	Commerce	564 061			564 061
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/1997	239	Bureau	609 796			609 796
Place Vendôme - 75001 PARIS	01/01/1997	0	Parking	14 513			14 513
10 rue des Alouettes - 94320 THIAIS	01/01/1997	1 531	Commerce	1 219 592			1 219 592
20 rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/1997	1 321	Bureau / Commerce / Habitation	6 738 247		-40 818	6 697 429
16 rue Drouot (Parking) - 75009 PARIS			Parking				
11 place Saint Augustin - 75008 PARIS	01/01/1997	552	Résidence hôtelière	2 652 613			2 652 613
17 square Foch - 75116 PARIS	01/01/1997	605	Bureau	3 965 385			3 965 385
47 rue Saint Dizier - 54000 NANCY	01/01/1997	2 439	Commerce	2 286 735			2 286 735
16 rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/10/2005 & 01/01/2016	1 746	Bureau	5 899 961	312 119		6 212 080
59-65 rue de Courcelles - 75008 PARIS	27/07/2009	881	Bureau	6 565 000	405 400		6 970 400
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	22/12/2011	745	Commerce	5 861 535	352 997		6 214 532
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	27/06/2013 & 01/01/2016	1 742	Bureau	18 395 000	672 553		19 067 553
36 rue Brunel - 75017 PARIS	01/01/2016	1 000	Bureau	7 000 000			7 000 000
171 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 509	Bureau	7 700 000			7 700 000

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 €)
6 rue Félix Faure - 75015 PARIS	01/01/2016	440	Commerce	2 240 000			2 240 000
16 avenue Raspail - 94250 GENTILLY	01/01/2016	2 580	Bureau	7 030 000			7 030 000
Carrefour Belle Epine - 94320 THIAIS	01/01/2016	7 058	Commerce	9 003 154			9 003 154
6/10 rue des 4 cheminées - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	262	Commerce	570 000			570 000
183 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 675	Bureau	9 760 000			9 760 000
10 allée Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2016	1 265	Local d'activité	1 310 000			1 310 000
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/2016	303	Bureau	2 050 000			2 050 000
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	01/01/2016 & 17/11/2016	1 840	Résidence hôtelière	11 022 222	83 369		11 105 591
16 rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/2016	1 118	Bureau / Commerce / Habitation	6 655 988			6 655 988
66 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	01/01/2016	229	Bureau	2 130 000			2 130 000
178 rue de Courcelles / 101 Rue de Prony - 75017 PARIS	01/01/2016	306	Bureau	2 180 000			2 180 000
88 rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	01/01/2016	1 280	Bureau / Commerce	2 567 000			2 567 000
30 place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	01/01/2016	465	Bureau	3 300 000			3 300 000
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2016	443	Bureau	2 640 000			2 640 000
4 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	01/01/2016	105	Bureau	790 000			790 000
92/94 rue Lecourbe - 75015 PARIS	01/01/2016	38	Commerce	420 000			420 000
59/63 avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	531	Bureau / Commerce	3 270 000			3 270 000
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2016	408	Bureau	2 060 000			2 060 000
57 boulevard Barbès - 75018 PARIS	01/01/2016	100	Commerce	730 000			730 000
18 boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	01/01/2016	32	Commerce	330 000			330 000
14 avenue Niel - 75017 PARIS	01/01/2016	71	Commerce	950 000			950 000
30 avenue des Gobelins - 75013 PARIS	01/01/2016	370	Bureau	2 360 000			2 360 000
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	01/01/2016	795	Bureau	4 360 463			4 360 463
3/5 rue des Colonnes & 7/9 Rue de la Bourse - 75002 PARIS	01/01/2016	607	Bureau	3 740 000			3 740 000
5 Bis rue Mahias - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	983	Bureau	3 893 961			3 893 961
63/65/67 quai du Gros Horloge - 76000 ROUEN	01/01/2016	871	Commerce	4 150 000			4 150 000
Place Jean Mace - 21/23 Rue Renan - 69007 LYON	01/01/2016	1 108	Bureau	1 600 000			1 600 000
35/37 avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	01/01/2016	92	Bureau	600 000			600 000
2 rue Dufresnoy - 75016 PARIS	01/01/2016	300	Bureau	2 250 000			2 250 000

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 €)
4 rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	01/01/2016	180	Bureau	1 380 000			1 380 000
3 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	485	Bureau / Commerce	952 682			952 682
5 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	443	Bureau / Commerce	790 000			790 000
7 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	349	Bureau / Commerce	725 427			725 427
23 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	01/01/2016	120	Bureau	950 000			950 000
119 avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	01/01/2016	1 563	Bureau	2 230 000			2 230 000
19 boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	01/01/2016	3 633	Bureau	7 520 000			7 520 000
67 rue de Lévis - 75017 PARIS	01/01/2016	124	Commerce	800 000			800 000
11 rue de l'Abreuvoir - 92400 COURBEVOIE	16/09/2014 & 01/01/2016	1 087	Bureau	4 587 280			4 587 280
10 rue du Trésor - 75004 PARIS	05/01/2017	124	Commerce	5 750 000	479 853		6 229 853
60 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	27/04/2017	324	Commerce	9 200 000	779 357		9 979 357
<b>Totaux</b>		<b>76 687</b>		<b>239 677 995</b>	<b>4 112 750</b>	<b>4 104</b>	<b>243 794 849</b>

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2017		31/12/2016					
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)				
<b>Placements immobiliers</b>								
<b>Immobilisations locatives</b>								
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	395 888,89	+	247 729,50	+	395 888,89	+	257 779,02
Amortissements droits réels	-	-155 446,56			-	-148 522,09		
<b>Concessions</b>								
Amortissements concessions								
<b>Constructions sur sol d'autrui</b>								
Amortissements de constructions sur sol d'autrui								
Terrains et constructions locatives	+	239 437 552,24	+	353 081 843,50	+	231 605 017,45	+	333 644 981,38
<b>Immobilisations en cours</b>								
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>								
<b>Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives</b>								
Gros entretiens	-	3 858 000,00			-	1 322 882,42		
<b>Provisions pour risques et charges</b>								
<b>Titres financiers contrôlés</b>								
<b>Immobilisations financières contrôlées</b>								
<b>Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées</b>								
<b>Provisions pour risques et charges</b>								
<b>Total I (placements immobiliers)</b>		<b>235 819 994,57</b>		<b>353 329 573,00</b>		<b>230 529 501,83</b>		<b>333 902 760,40</b>
<b>Immobilisations financières</b>								
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>								
<b>Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées</b>								
<b>Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées</b>								
<b>Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées</b>								
<b>Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées</b>								
<b>Total II (immobilisations financières)</b>								
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>								
<b>Actifs immobilisés</b>								
<b>Associés capital souscrit non appelé</b>								
<b>Immobilisations incorporelles</b>								
<b>Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)</b>								
<b>Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations</b>								
<b>Créances</b>								
Locataires et comptes rattachés	+	2 137 876,64	+	2 137 876,64	+	3 586 516,79	+	3 586 516,79
Autres créances	+	706 784,49	+	706 784,49	+	291 762,57	+	291 762,57
Provision pour dépréciation des créances	-	1 392 584,41	-	1 392 584,41	-	2 044 878,59	-	2 044 878,59
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>								
Valeurs mobilières de placement	+	5 002 806,96	+	5 002 806,96	+	11 105 489,59	+	11 105 489,59
Fonds de remboursement								
Autres disponibilités	+	9 066 603,39	+	9 066 603,39	+	5 494 120,09	+	5 494 120,09
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>		<b>15 521 487,07</b>		<b>15 521 487,07</b>		<b>18 433 010,45</b>		<b>18 433 010,45</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>								
<b>Provisions pour litiges et risques</b>								
<b>Dettes</b>								
Dettes financières	-	8 556 915,58	-	8 556 915,58	-	4 603 607,39	-	4 603 607,39
Dettes d'exploitation	-	877 860,62	-	877 860,62	-	551 873,21	-	551 873,21
Dettes diverses	-	2 190 874,65	-	2 190 874,65	-	2 733 568,16	-	2 733 568,16
Dettes diverses/Distribution	-	4 273 292,26	-	4 273 292,26	-	3 747 212,40	-	3 747 212,40
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>-15 898 943,11</b>		<b>-15 898 943,11</b>		<b>-11 636 261,16</b>		<b>-11 636 261,16</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>								
<b>Charges constatées d'avance</b>								
<b>Produits constatés d'avance</b>								
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	61 592,46	+	61 592,46	-	4 429,27	-	4 429,27
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>		<b>61 592,46</b>		<b>61 592,46</b>		<b>-4 429,27</b>		<b>-4 429,27</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>		<b>235 504 130,99</b>		<b>235 504 130,99</b>		<b>237 321 821,85</b>		<b>237 321 821,85</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>				<b>353 013 709,42</b>				<b>340 695 080,42</b>

\* 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 1<sup>er</sup> juillet 1971.

# Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	110 101 600,00		150 200,00	110 251 800,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	127 355 743,64		4 836 008,00	132 191 751,64
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-10 352 722,68		-5 887 498,53	-16 240 221,21
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	2 435 371,36		680 598,19	3 115 969,55
Réserves	2 500 000,00			2 500 000,00
Report à nouveau	6 374 403,66	-1 092 574,13	-2 163 997,58	3 117 831,95
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	11 628 869,62	-11 628 869,62		
Résultat de l'exercice N			13 206 800,64	13 206 800,64
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-12 721 443,75	12 721 443,75		
Acomptes sur distribution N			-12 639 801,58	-12 639 801,58
Acomptes sur liquidation				
<b>Total général</b>	<b>237 321 821,85</b>		<b>-1 817 690,86</b>	<b>235 504 130,99</b>

## État des engagements hors bilan

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

Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires locataires	502 276
Crédit revolving non tiré au 31/12/2017	26 200 000
<b>Total</b>	<b>26 702 276</b>



# Compte de résultat

	Au 31/12/17 (en €)	Au 31/12/16 (en €)*
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	18 200 978,00	16 914 777,55
Charges facturées	3 539 296,18	3 875 111,18
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	267 126,97	37 409,53
Reprises de provisions	1 570 880,00	2 435 771,74
Transferts de charges immobilières	1 457 304,39	83 369,44
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>25 035 585,54</b>	<b>23 346 439,44</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 539 296,18	3 875 111,18
Travaux de gros entretiens	796 499,00	2 435 771,74
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 125 435,05	454 167,79
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	2 744 993,27	1 551 948,69
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 942 000,00	1 353 182,20
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6 924,47	6 924,48
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>10 155 147,97</b>	<b>9 677 106,08</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>14 880 437,57</b>	<b>13 669 333,36</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	696 640,80	310 280,43
Divers produits d'exploitation	12,84	11,31
Rentrées sur créance irrécouvrables	128 344,33	118 753,05
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	950 194,83	873 817,45
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 775 192,80</b>	<b>1 302 862,24</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	1 575 227,36	1 484 648,57
Honoraires de souscription	696 640,80	
Frais de fusion		310 280,43
Diverses charges d'exploitation	460 062,06	389 503,37
Pertes sur créances irrécouvrables	301 620,17	774 114,75
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	13 407,54	
Dépréciation des créances douteuses	297 900,65	668 937,84
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>3 344 858,58</b>	<b>3 627 484,96</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-1 569 665,78</b>	<b>-2 324 622,72</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	21 219,21	71 570,95
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>21 219,21</b>	<b>71 570,95</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	69 589,05	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	57 902,77	
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>127 491,82</b>	
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>-106 272,61</b>	<b>71 570,95</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	2 301,46	1 133 681,58
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>2 301,46</b>	<b>1 133 681,58</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		921 093,55
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>		<b>921 093,55</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>2 301,46</b>	<b>212 588,03</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>13 206 800,64</b>	<b>11 628 869,62</b>

(\*) Le compte de résultat au 31/12/2016 est présenté après reclassement de certains postes conformément au nouveau plan comptable des SCPI. Ces reclassements, qui n'ont pas d'impact net sur le résultat net, sont détaillés dans l'annexe aux comptes annuels.

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui</b>				
Bureaux	182 663	182 663	187 470	187 470
Locaux commerciaux	43 267	43 267	44 405	44 405
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences Hôtelières				
Parkings	14 513	21 800	15 492	25 904
<b>Total</b>	<b>240 442</b>	<b>247 730</b>	<b>247 367</b>	<b>257 779</b>
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	158 729 080	229 877 506	167 246 871	230 303 459
Locaux commerciaux	54 779 543	83 814 264	38 862 433	65 194 027
Locaux d'activité	3 235 154	3 758 629	3 210 585	3 590 334
Locaux d'habitation	9 018 940	18 643 671	8 610 293	17 690 305
Résidences Hôtelières	13 674 835	16 987 773	13 674 835	16 866 856
Parkings				
<b>Total</b>	<b>239 437 552</b>	<b>353 081 844</b>	<b>231 605 017</b>	<b>333 644 981</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences hôtelières				
Parkings				
<b>Total</b>				
<b>Total général</b>	<b>239 677 995</b>	<b>353 329 573</b>	<b>231 852 384</b>	<b>333 902 760</b>

## Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
18/24 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	1 619 395		1 619 395	
12 Rue de Castiglione - 75001 PARIS	3 558 223		3 558 223	
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	6 833 442		6 709 493	
19 rue Richer - 75009 PARIS	4 414 225		3 863 195	
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	4 382 028		4 318 278	
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	2 040 417		1 981 837	
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	3 155 892		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	14 513		15 492	
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	3 965 385		3 965 385	
59-65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	6 565 000		6 565 000	
36 Rue Brunel - 75017 PARIS	7 000 000		7 000 000	
6 Rue Félix Faure - 75015 PARIS	2 240 000		2 240 000	
96 Rue de la Victoire - 75009 PARIS	2 050 000		2 050 000	
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	11 022 222		11 022 222	

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
16 Rue Drouot - 75009 PARIS	6 655 988		6 300 000	
66 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	2 130 000		2 130 000	
178 Rue de Courcelles / 101 Rue de Prony - 75017 PARIS	2 180 000		2 180 000	
30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	3 300 000		3 300 000	
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	2 640 000		2 640 000	
4 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	790 000		790 000	
92/94 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	420 000		420 000	
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	2 060 000		2 060 000	
57 Boulevard Barbès - 75018 PARIS	730 000		730 000	
18 Boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	330 000		330 000	
14 Avenue Niel - 75017 PARIS	950 000		950 000	
30 Avenue des Gobelins - 75013 PARIS	2 360 000		2 360 000	
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	4 360 463		4 230 000	
3/5 rue des Colonnes & 7/9 Rue de la Bourse - 75002 PARIS	3 740 000		3 740 000	
35/37 Avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	600 000		600 000	
2 Rue Dufresnoy - 75016 PARIS	2 250 000		2 250 000	
4 Rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	1 380 000		1 380 000	
23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	950 000		950 000	
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	800 000		800 000	
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	18 395 000		18 395 000	
10 rue du Trésor - 75004 PARIS	5 750 000		-	
60 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	9 200 000		-	
<b>Total Paris</b>	<b>150 360 914</b>	<b>251 029 573</b>	<b>134 021 221</b>	<b>225 002 760</b>
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR -MARNE	1 173 918		1 154 994	
131/135 Boulevard Carnot - 78110 LE VESINET	-		2 848 628	
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	4 651 775		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	5 899 961		5 851 790	
171 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	7 700 000		7 700 000	
16 Avenue Raspail - 94250 GENTILLY	7 030 000		7 030 000	
Carrefour Belle Epine - 94320 THIAIS	9 003 154		8 156 053	
6/10 Rue des 4 cheminées - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	570 000		570 000	
183 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	9 760 000		9 760 000	
10 Allée Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	1 310 000		1 310 000	
59/63 Avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	3 270 000		3 270 000	
5 Bis Rue Mahias - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	3 893 961		3 741 054	
11 Rue de l Abreuvoir - 92400 COURBEVOIE	4 587 280		9 095 000	
<b>Total Région Parisienne</b>	<b>60 633 702</b>	<b>70 960 000</b>	<b>66 863 580</b>	<b>76 200 000</b>
4 Rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	-		1 858 259	
47 Rue Saint Dizier - 54000 NANCY	2 286 735		2 286 735	
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	2 567 000		2 567 000	
63/65/67 Quai du Gros Horloge - 76000 ROUEN	4 150 000		4 150 000	
Parc Techn. Avenue de l'Hippodrome - 33170 GRADIGNAN	-		420 000	
Place Jean Mace - 21/23 Rue Renan - 69007 LYON	1 600 000		1 600 000	
3 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	952 682		956 341	
5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	790 000		790 000	
7 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	725 427		727 713	
119 Avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	2 230 000		2 230 000	
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	7 520 000		7 520 000	
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	5 861 535		5 861 535	
<b>Total Province</b>	<b>28 683 379</b>	<b>31 340 000</b>	<b>30 967 583</b>	<b>32 700 000</b>
<b>Total général</b>	<b>239 677 995</b>	<b>353 329 573</b>	<b>231 852 384</b>	<b>333 902 760</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

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

## Changement de plan comptable

Le règlement du Comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999 ayant été abrogé, les SCPI disposent

depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 d'un nouveau plan comptable dont les principales règles sont décrites ci-dessous. La première application de ce nouveau plan comptable constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC n°2014-03 modifié.

L'impact du changement déterminé à l'ouverture est imputé en « report à nouveau » dans les capitaux propres d'ouverture de l'exercice. Celui-ci concerne la comptabilisation de la provision pour gros entretiens qui remplace la provision pour grosses réparations (voir infra - Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens).

Les autres changements introduits par le nouveau plan comptable n'ont pas d'incidence financière sur les capitaux propres d'ouverture et concernent principalement la présentation du résultat immobilier dans les états financiers et le traitement comptable des titres de participation contrôlés et non contrôlés. Les principaux reclassements entre le compte de résultat présenté au 31/12/16 selon l'ancien et le nouveau plan comptable sont détaillés dans le tableau de passage ci-dessous :

Charges (en K€)	31/12/16 Nouveau plan comptable	Passage nouveau vs ancien	31/12/16 Ancien plan comptable	Produits (en K€)	31/12/16 Nouveau plan comptable	Passage nouveau vs ancien	31/12/16 Ancien plan comptable
Grosses réparations ( couvertes par PGR)		-2 436 <sup>(0)</sup>	2 436	Loyers	16 915		16 915
Travaux de gros entretiens (couverts par PGE)	2 436	2 436 <sup>(0)</sup>					
Dotations aux prov pour gros entretiens	1 353	1 353 <sup>(1)</sup>		Reprises de provisions	2 436	2 436 <sup>(2)</sup>	0
Autres comptes de charges immobilières	5 888	90 <sup>(3)</sup>	5 798	Autres comptes de produits immobiliers	3 996	83 <sup>(2)</sup>	3 913
<b>Charges immobilières</b>	<b>9 677</b>	<b>1 433</b>	<b>8 234</b>	<b>Produits immobiliers</b>	<b>23 346</b>	<b>2 519</b>	<b>20 827</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	<b>13 669</b>		<b>12 594</b>				
Commissions de la société de gestion	1 485	9 <sup>(3)</sup>	1 476				
Dotation provision pour grosses réparations		-1 353 <sup>(1)</sup>	1 353	Reprise provision pour grosses réparations		-2 436 <sup>(2)</sup>	2 436
Autres comptes de charges d'exploitation	2 143	-99 <sup>(3)</sup>	2 242	Autres comptes de produits d'exploitation	1 303	-83 <sup>(3)</sup>	1 386
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>3 627</b>	<b>-1 433</b>	<b>5 071</b>	<b>Produits d'exploitation</b>	<b>1 303</b>	<b>-2 519</b>	<b>3 822</b>
<b>Résultat d'expl. autre qu'activité immob.</b>	<b>-2 325</b>		<b>-1 249</b>				
Charges financières				Produits financiers	72		72
<b>Résultat Financier</b>	<b>72</b>		<b>72</b>				
Charges exceptionnelles	921		921	Produits exceptionnels	1 134		1 134
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>213</b>		<b>213</b>				
<b>Résultat net</b>	<b>11 629</b>		<b>11 629</b>				

<sup>(0)</sup> Reclassement des travaux éligibles à la PGR dans le compte des travaux éligibles à la PGE

<sup>(1)</sup> Reclassement en résultat de l'activité immobilière de la dotation à la provision pour grosses réparations (1 353 K€)

<sup>(2)</sup> Reclassement en résultat de l'activité immobilière de la reprise sur provision pour grosses réparations (2 435 K€)

<sup>(3)</sup> Reclassement de diverses charges (et produits) d'exploitation en charges (et produits) immobilières

## Placements immobiliers

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

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner (à l'exception de ceux imputés sur la prime d'émission), auxquels les éventuels

travaux répondant à la définition d'un actif sont ajoutés. Les frais d'acquisition tels que les droits d'enregistrements, les frais de notaire et de broker et la TVA non récupérable sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

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

## Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert immobilier

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

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

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

#### **Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens**

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

Suite au changement de plan comptable intervenu au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la provision pour grosses réparations calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés a été supprimée et remplacée par la provision pour gros entretiens. L'impact de changement de méthode est imputé

directement sur le report à nouveau inscrit dans les capitaux propres d'ouverture :

	Capitaux propres d'ouverture 1/1/2017
RAN au 1/1/2017 avant nouveau plan comptable	5 281 829,53
Annulation de la provision pour grosses réparations	1 322 882,46
Constitution provision pour gros entretiens	- 3 486 880,00
<b>RAN au 1/1/2017 après nouveau plan comptable</b>	<b>3 117 831,95</b>

#### **Évaluation des dépréciations sur créances immobilières**

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

#### **Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs**

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

#### **Prélèvements sur la prime d'émission**

Les commissions de souscription versées à la société de gestion et les frais d'acquisition des immeubles listés supra sont prélevés sur la prime d'émission. ■



# Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

## État des immobilisations locatives

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Droits réels	395 888,89			395 888,89
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	231 605 017,45	17 546 702,34	-9 714 167,55	239 437 552,24
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>232 000 906,34</b>	<b>17 546 702,34</b>	<b>-9 714 167,55</b>	<b>239 833 441,13</b>

## État des amortissements des immobilisations locatives

Eléments	Amortissement au 01/01/2017	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2017
Droits réels	148 522,09	6 924,47		155 446,56
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
<b>Total</b>	<b>148 522,09</b>	<b>6 924,47</b>		<b>155 446,56</b>

## État des provisions liées aux placements immobiliers

Eléments	Provisions au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2017
Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	3 486 880,00	1 942 000,00	-1 570 880,00	3 858 000,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>3 486 880,00</b>	<b>1 942 000,00</b>	<b>-1 570 880,00</b>	<b>3 858 000,00</b>

## État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2017	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2017	1 435 880	-	-	-	1 435 880	-
Dépenses sur 2018	880 000	-	1 880 000	-	-	2 760 000
Dépenses sur 2019	603 000	-	-	-	19 000	584 000
Dépenses sur 2020	416 000	-	-	-	104 000	312 000
Dépenses sur 2021	152 000	-	-	-	12 000	140 000
Dépenses sur 2022	-	-	62 000	-	-	62 000
<b>Total PGE</b>	<b>3 486 880</b>	<b>-</b>	<b>1 942 000</b>	<b>-</b>	<b>1 570 880</b>	<b>3 858 000</b>

## État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	745 292,23	745 292,23	
Autres créances	706 784,49	706 784,49	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	61 592,46	61 592,46	
<b>Total</b>	<b>1 513 669,18</b>	<b>1 513 669,18</b>	

Aux créances détaillées ci-dessus, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 5 002 806,96 € résiliables à moins de 31 jours.

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	8 556 915,58	3 800 000,00		4 756 915,58
Dettes d'exploitation	877 860,62	877 860,62		
Dettes diverses	2 190 874,65	2 190 874,65		
Dettes diverses / Distributions	4 273 292,26	4 273 292,26		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>15 898 943,11</b>	<b>11 142 027,53</b>		<b>4 756 915,58</b>

## État des provisions liées aux créances clients

Eléments	Provisions au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2017
Dépréciation des créances clients	2 044 878,59	297 900,65	-950 194,83	1 392 584,41
<b>Total</b>	<b>2 044 878,59</b>	<b>297 900,65</b>	<b>-950 194,83</b>	<b>1 392 584,41</b>

## État des délais de paiement

Tranche de retard de paiement	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombres de factures	57					553	49					1037
Montant des factures en €	306 155	-35 942	14 613	-45 824	-327 888	-88 886	-572 939	-21 635	-15 844		2 215 563	1 605 146
Pourcentage des achats de l'exercice	3,47%	-0,41%	0,17%	-0,52%	-3,72%	-1,01%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-2,23%	-0,08%	-0,06%	0,00%	8,61%	6,24%

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Valeurs au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs au 31/12/2017
Capital	110 101 600,00	150 200,00		110 251 800,00
Prime d'émission	7 762 017,94	4 836 008,00		12 598 025,94
Prélèvement sur prime d'émission	-3 021 345,79	-5 887 498,53		-8 908 844,32
Prime de fusion	119 593 725,70			119 593 725,70
Prélèvement sur prime de fusion	-7 331 376,89			-7 331 376,89
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2 435 371,36	1 231 857,19	-551 259,00	3 115 969,55
<b>Total</b>	<b>229 539 992,32</b>	<b>330 566,66</b>	<b>-551 259,00</b>	<b>229 319 299,98</b>

### Affectation du résultat N-1

Eléments	Montants 01/01/2017	Affectation	Montants 31/12/2017
Report à Nouveau début exercice	4 210 406,08	-1 092 574,13	3 117 831,95
Résultat de l'exercice N-1	11 628 869,62	-11 628 869,62	
Dividendes versés aux associés		12 721 443,75	
<b>Total</b>	<b>15 839 275,70</b>		<b>3 117 831,95</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Eléments	Valeurs 31/12/2017	Valeurs 31/12/2016	Variations
<b>Autres Charges Immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	392 191,70	506 767,21	-114 575,51
Honoraires divers	494 038,51	436 075,31	57 963,20
Frais et honoraires d'acquisition et d'arbitrage	1 457 304,39	83 369,44	1 373 934,95
Impôts et taxes non récupérables	401 458,67	525 736,73	-124 278,06
<b>Total</b>	<b>2 744 993,27</b>	<b>1 551 948,69</b>	<b>1 193 044,58</b>
<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	267 126,97	37 409,53	229 717,44
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	1 343 329,13	83 369,44	1 259 959,69
Transfert de charges sur honoraires de ventes	113 975,26		113 975,26
<b>Total</b>	<b>1 724 431,36</b>	<b>120 778,97</b>	<b>1 603 652,39</b>

Eléments	Valeurs 31/12/2017	Valeurs 31/12/2016	Variations
<b>Autres Charges d'Exploitation</b>			
Honoraires Divers	125 289,18	170 345,80	-45 056,62
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	272 789,50	120 499,00	152 290,50
Autres charges d'exploitation	61 983,38	98 658,57	-36 675,19
<b>Total</b>	<b>460 062,06</b>	<b>389 503,37</b>	<b>70 558,69</b>
<b>Produits d'Exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation	696 640,80	310 280,43	386 360,37
Autres produits d'exploitation	12,84	11,31	1,53
<b>Total</b>	<b>696 653,64</b>	<b>310 291,74</b>	<b>386 361,90</b>

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2017, des honoraires de gestion, des commissions de souscription, des commissions sur les cessions et les acquisitions d'actifs ont été facturés par la Société de Gestion à SELECTIPIERRE 2, selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre SELECTIPIERRE 2 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

### État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2017 : 551 259</b>		
Placements immobiliers	235 819 994,57	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-315 863,58	
<b>Valeur comptable</b>	<b>235 504 130,99</b>	<b>427,21</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	353 329 573,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-315 863,58	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>353 013 709,42</b>	<b>640,38</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10,00 % HT du prix de souscription	35 301 370,94	
<b>Total</b>	<b>35 301 370,94</b>	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement	26 323 053,19	
<b>Total</b>	<b>26 323 053,19</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>414 638 133,55</b>	<b>752,17</b>

<sup>(1)</sup> 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

### SCPI SELECTIPIERRE 2

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

## Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2017

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

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Sélectipierre 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la

note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable. Cette note précise que les dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, sont appliquées pour la première fois sur l'exercice clos au 31 décembre 2017. Ce plan comptable remplace de manière obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998 et intégrant les dispositions du règlement 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

### Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

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

### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

### **Responsabilités de la Société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France,

le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

Le commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Lionel Lepetit



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

## Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

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

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

#### **Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé**

Nous avons été avisés de la convention suivante mentionnée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre assemblée.

#### Avec la société de gestion Fiducial Gérance

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

- Une commission de souscription qui ne peut excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de

collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 696 640,80 € hors taxes.

### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

#### Avec la société de gestion Fiducial Gérance

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

- Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.  
Au titre de 2017, cette commission s'élève à 110 600 € hors taxes.
- Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisitions.  
Au titre de 2017, cette commission s'élève à 86 250 € hors taxes.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.  
Au cours de l'exercice 2017, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de gestion de 8,5 % hors taxes du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets.  
Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 1 575 227,36 € 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 2017, cette commission s'élève à 52 610,34 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

Le commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Lionel Lepetit

## Projet de résolutions

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

Dépôt par courriels en date des 18 et 30 mai 2018  
confirmés par envoi LR/AR réceptionné le 23 mai 2018  
de deux (2) résolutions à caractère extraordinaire par un groupe d'associés  
sur le fondement de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier

#### Exposé des motifs du groupe d'associés

Ce projet de résolution vise à modifier les modalités de désignation de la Société de Gestion : elle est aujourd'hui désignée par les statuts pour une durée indéterminée. Il est proposé de transférer à l'Assemblée Générale le pouvoir de désigner la Société de Gestion pour lui permettre de se prononcer sur son renouvellement tous les trois ans.

Ce projet est motivé par le souci d'améliorer la gouvernance de notre société et de renforcer les pouvoirs de l'Assemblée Générale qui en est l'organe souverain car c'est elle qui représente la collectivité des associés. Tous les autres organes sociaux procèdent de l'Assemblée Générale : elle les désigne et elle se prononce à échéance régulière sur leur renouvellement. Cela est vrai des membres du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux comptes, du dépositaire et de l'évaluateur. Mais tel n'est pas aujourd'hui le cas de la Société de Gestion pour la raison qu'elle a la qualité de gérant statutaire désigné pour une durée indéterminée ce qui signifie que la question du renouvellement de son mandat ne vient jamais en débat. Il paraît donc légitime de donner à l'Assemblée Générale la possibilité de se prononcer tous les trois ans sur le renouvellement du mandat de la Société de Gestion tant le succès de notre société dépend de la qualité du travail de cette dernière.

Cette proposition de résolution ne doit pas être interprétée comme une mesure de défiance à l'égard de Fiducial Gérance puisque les associés qui la présentent à notre Assemblée Générale Extraordinaire présentent également à notre Assemblée Générale Ordinaire une proposition de nomination de Fiducial Gérance comme Société de Gestion non-statutaire pour une durée de trois ans.

#### Première résolution

##### - Modification du 1<sup>er</sup> paragraphe de l'article 14 des statuts -

Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par onze (11) associés représentant 1,35 % du capital social

L'Assemblée Générale décide de supprimer le 1<sup>er</sup> paragraphe de l'article 14 des statuts – intitulé « Nomination de la Société de Gestion » - et de le remplacer par le texte suivant :

« La gestion de la Société est assurée par une société agréée par l'Autorité des marchés financiers en tant que

Société de Gestion de portefeuille. La Société de Gestion est désignée par l'Assemblée Générale ».

#### Ancienne rédaction du 1<sup>er</sup> § de l'article 14

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

#### Nouvelle rédaction du 1<sup>er</sup> § de l'article 14

« La gestion de la Société est assurée par une société agréée par l'Autorité des marchés financiers en tant que Société de Gestion de portefeuille. La Société de Gestion est désignée par l'Assemblée Générale. »

#### Deuxième résolution

##### - Modification du 1<sup>er</sup> paragraphe de la section 1.5 de l'article 8 des statuts -

Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par onze (11) associés représentant 1,35 % du capital social

En conséquence de la modification de l'article 14 des statuts, l'Assemblée Générale décide de supprimer les mots [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) au premier paragraphe de la section 1.5 (intitulé publication des retraits) de l'article 8 des statuts (Retrait des associés-fonds de remboursement).

#### Ancienne rédaction de cette section 1.5 de l'article 8

« Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr). »

#### Nouvelle rédaction de cette section 1.5 de l'article 8

« Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site internet de la Société de Gestion. » ■

## Projet de résolutions

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

#### Première résolution

##### - Fixation du capital social au 31 décembre 2017 -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
arrête le capital social au 31 décembre 2017 à 110 251 800 €.

#### Deuxième résolution

##### - Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
après avoir entendu :  
■ la lecture du rapport de la Société de Gestion,  
■ la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,  
■ la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes,  
sur l'exercice clos le 31 décembre 2017,  
approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### Troisième résolution

##### - Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### Quatrième résolution

##### - Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### Cinquième résolution

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

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

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

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 1 942 000,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- |  |                 |
|--|-----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à  | 13 206 800,64 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui, après imputation de l'écart comptable entre la P.G.R. et la P.G.E. de -2 163 997,58 €, s'élève à | 3 117 831,95 €  |

##### ■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

16 324 632,59 €

de répartir une somme de **12 639 801,58 €** entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre;

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de 566 999,06 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 3 684 831,01 €.

#### Sixième résolution

##### - Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier,  
approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2017 à :

- valeur comptable : 235 504 130,99 €, soit 427,21 € par part
- valeur de réalisation : 353 013 709,42 €, soit 640,38 € par part
- valeur de reconstitution : 414 638 133,55 €, soit 752,17 € par part.

## **Septième résolution**

### **- Approbation des conventions réglementées -**

L'Assemblée Générale,

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

Après avoir entendu :

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

## **Huitième résolution**

### **- Fin des mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant -**

L'Assemblée Générale,

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

sur proposition de la Société de Gestion,

décide :

- De renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, dont le siège social est situé 63, Rue de Villiers – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023,
- De ne pas renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de Madame Anik CHAUMARTIN et ce, sur le fondement de l'alinéa 2 du I de l'article L. 823-1 du Code de commerce, le Commissaire aux Comptes titulaire étant une personne morale pluripersonnelle.

## **Neuvième résolution**

### **- Distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir entendu :

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

1°/ autorise la Société de Gestion à procéder, conformément aux dispositions statutaires, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » dont elle a la disposition et ce, sous le contrôle du Commissaire aux Comptes;

2°/ approuve la distribution de plus-values qui a été effectuée en janvier 2018 au titre de l'exercice 2017.

3°/ décide que l'autorisation au point 1°/ est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

## **Dixième résolution**

### **- Fixation du montant des jetons de présence - Remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance -**

L'Assemblée Générale,

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

1°/ fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance à 18 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point;

2°/ prend acte que les membres du Conseil pourront, en outre, prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

## **Onzième résolution**

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

L'Assemblée Générale,

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

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Marcel CHASSAGNARD et Yves PERNOT ainsi que des sociétés PER et PRIMMO arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020, parmi la liste des candidats ci-dessous;

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

#### **■ Membres sortant se représentant**

*(par ordre alphabétique)*

#### **Monsieur Marcel CHASSAGNARD**

Né le 02 novembre 1949

Demeurant BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Détenant 47 parts

*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années :* Retraité du secteur parapétrolier – Adhérent à l'Institut Français des Administrateurs – Consultant indépendant pluridisciplinaire

#### **Monsieur Yves PERNOT**

Né le 30 décembre 1945

Demeurant ETOILE-SUR-RHÔNE (26)

Détenant 57 parts

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

#### **PRIMMO**

Société Civile Immobilière

483 636 726 RCS MARSEILLE

APE 6820B

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

Représentée par Monsieur Pierre ROCCA

Détenant 5 parts

#### **■ Associés faisant acte de candidature**

*(par ordre alphabétique)*

#### **AAAZ**

Société Civile Immobilière

490 714 458 RCS VERSAILLES

APE 6820B

Siège social : 2 Allée de Marivel – 96 Avenue de Paris – 78000 VERSAILLES

Représentée par Monsieur Fabrice BLANC

Détenant 38 parts

**ALCYON**

Société à Responsabilité Limitée

381 588 201 RCS PARIS

APE 4339Z

Siège social : 10 rue Henri Poincaré – 75020 PARIS

Représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Détenant 10 parts

**Monsieur Bernard AVOINE**

Né le 08 janvier 1943

Demeurant NICE (06)

Détenant 21 parts

*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années* : Chargé de cours de management de projet auprès de l'IPAG et de l'EDHEC à NICE – ancien chef de projet d'ingénierie industrielle (électronique, chimie, pétrole, Bâtiments) chez Technip, Thalès et Total

**Monsieur Olivier BLICQ**

Né le 12 novembre 1957

Demeurant LILLE (59)

Détenant 90 parts

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

**Monsieur Frédéric BODART**

Né le 17 juin 1955

Demeurant COMINES (59)

Détenant 16 parts

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

**Monsieur Christian DESMAREST**

Né le 08 avril 1961

Demeurant SAINT ISMIER (38)

Détenant 57 parts

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

**Monsieur Jean-Marie PICHARD**

Né le 06 décembre 1938

Demeurant PUTEAUX (92)

Détenant 970 parts

*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années* : Président de l'Association Défense de l'Epargne Foncière (D.E.F.I.) – Ancien enseignant en Droit des Affaires et Gestion Fiscale à l'Université de PARIS 9 Dauphine et à la CCIP

**PREPAR-VIE**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

323 087 379 RCS NANTERRE

APE 6511Z

Siège social : 101 quartier Boieldieu – Tour Franklin – 92 800 PUTEAUX

Représentée par Monsieur Jean-Patrick MALLAMACI

Détenant 11 085 parts

**Monsieur Jean-Philippe RICHON**

Né le 16 juillet 1956

Demeurant LAXOU (54)

Détenant 70 parts

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

**Douzième résolution****- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

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

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

**Dépôt par courriels en date des 18 et 30 mai 2018  
confirmés par envoi LR/AR réceptionné le 23 mai 2018  
d'une (1) résolution à caractère ordinaire par un groupe d'associés  
sur le fondement de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier**

**Treizième résolution****- Désignation de la Société de Gestion et fixation de la durée de son mandat -**

*Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par onze (11) associés représentant 1,35 % du capital social*

L'Assemblée ordinaire désigne comme Société de Gestion la Société FIDUCIAL GÉRANCE, société anonyme, agréée par l'Autorité des marchés financiers en tant que Société de Gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°612.011.668.

Les attributions, pouvoirs et rémunérations de la Société de Gestion sont ceux prévus aux statuts. En acceptant sa désignation la Société de Gestion s'engage à se conformer aux statuts.

FIDUCIAL GÉRANCE est désignée comme Société de gestion pour une durée de trois ans commençant à la date de la présente Assemblée et expirant immédiatement après l'Assemblée Générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice 2020. ■







**FIDUCIAL**

GÉRANCE

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