

SELECTIPIERRE 2

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

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

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

Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2014

Exercice 2013

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

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

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

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex

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

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

Directoire

Patrick LENOEL, Président du Directoire

Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

Conseil de Surveillance

Bertrand COTE, Président

Yves SKRABACZ, Vice-Président

Hubert JACOLIN

FIDUCIAL REAL ESTATE SA

Conseil de surveillance

AVIVA-VIE, représentée par Joëlle CHAUVIN, Président

Daniel FRANCOIS

Dominique GUILLET

Antoine de LACHEISSERIE

Jean-Marie PICHARD

Alby SCHMITT

SCI AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

SCI LE CRISTAL 13, représentée par Sylvie REGNIER

SCI VALORIM PARTICPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

Commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (titulaire)

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Lionel LEPETIT

Anik CHAUMARTIN (suppléant)

Expert immobilier

EXPERTISES GALTIER

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

Sommaire

AVANT-PROPOS	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 6
DIRECTIVE A I F M	PAGE 10
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 14
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 15
PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2013	PAGE 18
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 20
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 25
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 30
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 33
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 40

LES SCPI EN 2013

L'année 2013 aura été pour les SCPI en général une bonne année dans la ligne des années précédentes : collecte élevée (2,5 Milliards d'euros), taux de distribution de dividendes à peine inférieur à celui de 2012 (5,13%), revalorisation modérée des prix de parts. Certaines SCPI ont sans doute des résultats plus contrastés, mais, sauf exception, ce sont des SCPI qui n'avaient pas encore « connu » la crise.

Les SCPI paraissent cependant à la croisée des chemins : un succès auprès des épargnants qui ne se dément pas, mais aussi un sous-jacent, l'immobilier, dont le marché offre de moins en moins d'opportunités incontestables, en terme de taux de rendement et de niveau de loyer, et ce, en raison de la concurrence entre acheteurs, face à une offre de produits de qualité somme toute limitée. Dans le même temps, la demande de m² à louer, qui émane des entreprises qui versent des loyers à vos SCPI, est toujours perturbée par la persistance de la crise économique. En témoignent, la persistance des défaillances d'entreprises et, dans vos comptes, un niveau de contentieux locatif qui pèse trop sur les résultats. Cette dualité rendent plus complexes les stratégies d'évolution de vos SCPI.

Faut-il suivre le mouvement général, quelque peu moutonnier, consistant à « surfer » sur la demande d'épargne immobilière et alimenter ainsi la hausse des valeurs immobilières ? Faut-il se concentrer sur la modernisation des patrimoines existants, les renouveler, tout en augmentant progressivement la taille des véhicules, au rythme des capacités du marché immobilier ?

Votre société de gestion a très clairement opté pour cette seconde voie, en contenant la croissance de la collecte nouvelle et en se concentrant sur l'optimisation durable de la performance des véhicules.

Cette stratégie porte déjà ses fruits, si l'on en juge par la position flatteuse obtenue dans les benchmarks de la plupart des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance. Cette supériorité va nécessairement se renforcer dans les prochaines années, compte tenu du choix de croissance maîtrisée qui permet le mieux de préserver la stabilité des revenus de vos SCPI.

L'engouement réaffirmé en faveur des SCPI n'est pas usurpé : les SCPI ont fait la preuve de leur résilience et de leur capacité à offrir des performances élevées et pérennes.

La modernisation du régime des SCPI qui accompagne la transposition en droit français de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers) doit être utilisée au mieux. D'un côté, elle renforce la sécurité du placement SCPI pour les épargnants (régulation renforcée sur la société de gestion, arrivée d'un dépositaire,), de l'autre, elle lui donne la capacité de se développer et de se renouveler en s'appuyant sur des règles de gestion et d'investissement plus souples.

Plus de liberté donc, et plus de responsabilité, ce sont, sans nul doute, les meilleurs gages du développement des SCPI.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Malgré un environnement économique toujours difficile, le marché de l'investissement d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'euros d'engagements placés en immobilier d'entreprise (en hausse de plus de 0,6% par rapport à 2012).

Les bureaux continuent d'être la cible privilégiée des investisseurs (62% des montants investis). 72% des acquisitions de l'année, ont été faites en Ile-de-France. Il reste le marché privilégié des investisseurs.

Les commerces occupent la 2^{ème} position des investissements avec 18% des volumes placés. Ceux-ci continuent de bénéficier de réputation d'actifs défensifs en ce qui concerne les pieds d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville.

Un élément marquant de l'année 2013 est l'accroissement de l'écart de taux entre les produits CORE et les actifs secondaires. Ainsi, Paris QCA poursuit sa baisse, le taux de rendement s'établit pour les actifs CORE à 4,8 % au 4^{ème} trimestre 2013.

L'année 2013 aura été une bonne année pour les investisseurs et notamment les investisseurs nationaux (assurances, SCPI, fonds) avec 59% des investissements.

Dans ce contexte, la France devrait rester un marché attractif pour les capitaux nationaux et internationaux en 2014. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est à priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2012, par la sélection d'immeubles présentant des « cash-flow » sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles.



RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2013 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

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

En outre, à la suite de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français et de l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

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

PATRIMOINE

Investissements

Au cours de l'exercice 2013, votre SCPI a réalisé un investissement pour un montant global de 11,6 M€ acte en mains.

Cet actif ayant été décrit au cours de l'année 2013 dans les bulletins trimestriels d'information, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif reprenant les éléments financiers :

Immeuble	Nature	Surface	Date	Locataire	Loyer	Prix net vendeur
PARIS 8ème 47 rue de Monceau	Bureaux	1 730 m²	27/06/2013	Gie Vitalia	579 K€	10 896 K€

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de ces investissements s'élève à 5,01 % acte en mains.

Cessions d'actifs

Votre Société a poursuivi la politique d'arbitrage engagée depuis plusieurs années, en ayant pour objectif de valoriser le patrimoine en se dessaisissant d'actifs devenus obsolètes ou vacants et en le renouvelant par des actifs loués répondant aux nouvelles normes.

Les cessions d'actifs réalisées au cours de l'année ont porté sur une surface totale de 16 733 m² pour un montant total de 10,06 M€ net vendeur. Toutes les ventes sont intervenues à des prix équivalents ou supérieurs aux valeurs d'expertises au 31 décembre 2012 ainsi qu'en témoigne le tableau détaillé ci-après.

Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31.12.2012
KREMLIN-BICETRE - 39-41 rue Babeuf	Bureaux	3 688 m ²	2 260 K€	2 200 K€
SAINT-DENIS - 15 rue du Landy	Activités Bureaux	13 045 m ²	7 800 K€	6 400 K€

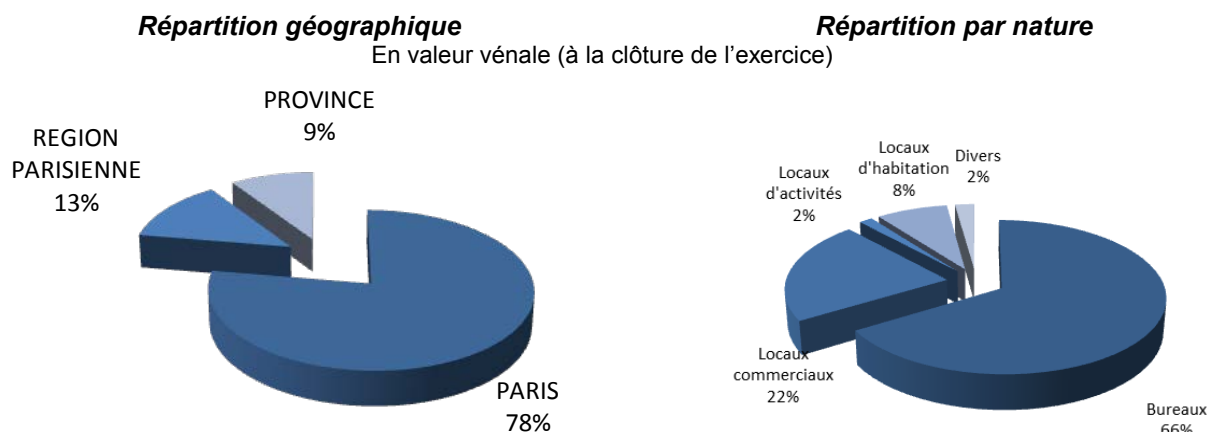
Dans le cadre des nouvelles dispositions de l'article 422-224 du règlement général de l'AMF, la rémunération des sociétés de gestion sera complétée par une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Cette nouvelle disposition fait l'objet d'une modification des statuts, soumise à votre approbation.

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

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 totalise une superficie de 44 208 m² répartis sur 28 immeubles de la façon suivante :



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2013 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 145 801 880 € hors droits. A patrimoine constant, la valeur d'expertise est en hausse de 0,9% par rapport à l'expertise de 2012.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2012	Valeur 2013	Variation 2012/2013
25 rue de Chateaubriand 75008 Paris	4 380 000 €	4 560 000 €	+4,1%
35 rue Philippe Auguste 75011 Paris	9 700 000 €	10 000 000 €	+3,1%
18/24 rue Lecourbe 75015 Paris	4 080 000 €	4 170 000 €	+2,2%
11 place Saint Augustin 75008 Paris	2 700 000 €	2 750 000 €	+1,9%

Les principales baisses ont été constatées sur les immeubles ci-après :

Immeubles	Valeur 2012	Valeur 2013	Variation 2012/2013
47 rue Saint Dizier 54000 Nancy	4 300 000 €	4 200 000 €	-2,3%
Rue de la Rabaterie 37000 Saint Pierre des Corps	316 000 €	310 000 €	-1,9%
131/135 boulevard de Strasbourg 78110 Le Vesinet	3 220 000 €	3 180 000 €	-1,2%
2 boulevard de Strasbourg 94130 Nogent sur Marne	1 730 000 €	1 720 000 €	-0,6%

Les valeurs estimées (145 801 880 €) sont supérieures aux valeurs comptables (91 421 967 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2013	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	90,40%	89,28%	91,49%	91,20%

(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) 2013 par rapport à 2012

	2012	2013
TOF du 4ème trimestre	89,18%	91,20%
TOF annuel	90,70%	90,59%

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2013 était de 944 m² et porte principalement sur des locaux à usage de bureaux sur les immeubles situés 4 rue de Fontenelle à Rouen (370 m²) et 131 Boulevard Carnot au Vésinet (342 m²). Le manque à gagner total des locaux vacants représente 91 443 € HT sur l'exercice 2013.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2013 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 25 rue Chateaubriand - 75008 Paris	494 107 €
Rénovation de l'ensemble de l'immeuble avant relocation (Remplacement chaudière, mise en conformité ascenseur, peinture, revêtement sol, électricité, plomberie)	
- 16 rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 Issy les Moulineaux	93 100 €
Réfection d'un local vacant avant relocation (Peinture, revêtement sol, mise en conformité électrique et remplacement faux plafond)	
- 2 rue du Roule - 75001 Paris	79 114 €
Rénovation d'un local avant relocation Remplacement de 7 fenêtres	
- 20 rue Drouot - 75009 Paris	64 842 €
Rénovation d'un appartement en duplex avant relocation	
- 131/135 boulevard Carnot - 78110 Le Vésinet	59 624 €
Rénovation d'un local avant relocation (Peinture, plomberie, sol et mise en conformité électrique)	
- 113/121 avenue du Président Wilson - 93210 La Plaine-Saint-Denis	58 895 €
Travaux de ravalement de la façade (solde) Réfection partielle des chéneaux, murs, plancher local EDF de l'impasse Chevalier	

- 91 rue de Turenne - 75003 Paris	53 451 €
Rénovation d'un local avant relocation (Peinture, plomberie, sol et mise en conformité électrique)	
- 29 rue Faubourg Poissonnière - 75009 Paris	52 740 €
Rénovation d'un local avant relocation (Peinture, plomberie, sol et mise en conformité électrique)	

Locataires en contentieux

Votre société a doté 178 577 € en provisions pour créances douteuses. Ces provisions concernent pour l'essentiel des locataires sur les immeubles suivants :

- 25 rue Chateaubriand - 75008 Paris	46 181 €
- 29 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 Paris	40 687 €
- 131/135 boulevard Carnot - 78110 Le Vésinet	33 634 €
- 91 rue de Turenne - 75003 Paris	16 242 €
- 113/121 avenue du Président Wilson - 93210 La Plaine-Saint-Denis	12 935 €
- 31/33 boulevard Gouvion Saint Cyr - 75017 Paris	6 489 €
- 2 rue du Roule - 75001 Paris	6 123 €
- 4 rue de Fontenelle - 76000 Rouen	5 485 €
- 2 Boulevard de Strasbourg - 94130 Nogent sur Marne	3 267 €
- 19 rue Richer - 75009 Paris	3 202 €
- 68 rue de Rivoli - 75001 Paris	2 673 €
- 18/20 rue Drouot - 75009 Paris	1 533 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 98 789 €.

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement des loyers impayés.

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 ET PERSPECTIVES

Le résultat net de l'exercice 2013 ressort à 7 011 K€ contre 7 220 K€ en 2012, soit une baisse de 2,9%.

Les revenus locatifs au 31/12/13 s'élèvent à 10 089 K€, soit un niveau en hausse de 1.9% par rapport à 2012. A périmètre constant, après retraitement de l'acquisition de la rue de Monceau à Paris et de l'arbitrage des immeubles de la rue du Landy (Saint Denis) et de la rue Babeuf (Kremlin Bicêtre), les loyers diminuent très légèrement de 0,2%.

Les grosses réparations, dont les charges de l'exercice sont couvertes par une reprise de provisions à due concurrence, se sont élevées à 956 K€, en augmentation de 25.9%, tandis que la dotation annuelle de l'exercice destinée à couvrir les travaux futurs représente désormais un montant équivalent à 10% des loyers annuels (contre environ 6% des loyers en 2012).

Les charges immobilières, autres que celles ayant leur contrepartie en produits, progressent 423 K€ sur différents postes, parmi lesquels les travaux d'entretien courant, les charges non récupérables auprès des locataires et les honoraires de relocation.

Une dotation aux provisions sur créances douteuses de 179 K€ a été constituée au 31/12/2013 pour couvrir principalement le risque de recouvrement d'une dizaine de locataires défaillants. Après prise en compte de la reprise de provision comptabilisée concomitamment sur d'autres créances, la dotation nette aux provisions pour créances douteuses s'élève à 27 K€ contre 528 K€ l'an passé.

Le résultat financier à 97 K€ est en baisse sous l'effet d'un moindre volume de trésorerie placée en 2013.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 22,62 € par part, soit un rendement de 4,39% par rapport à la valeur de réalisation de Sélectipierre 2 au 31/12/2013.

Les hypothèses retenues pour l'exercice 2014 et 2015, en fonction des informations connues début 2014, devraient conduire à un résultat orienté à la hausse à horizon deux ans avec notamment le réinvestissement des fonds issus de la cession de l'immeuble de la rue du Landy à Saint Denis.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2013	362,33 €	393,45 €	1 823
2 ^{ème} trimestre 2013	334,00 €	362,68 €	1 008
3 ^{ème} trimestre 2013	340,33 €	369,56 €	1 305
4 ^{ème} trimestre 2013	351,09 €	381,24 €	2 633

* Prix moyen trimestriel

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

Au total, ce sont donc 6 769 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2013, 491 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2013, 937 parts étaient en attente de cession (soit 0,30% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2013

Sur l'ensemble du marché, 7 260 parts ont été échangées (soit 2,33% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2013, ce sont 5 743 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (178 dossiers) et donations (5 dossiers). 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.

US Person

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des résidents américains, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené votre Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une "US person", ainsi que des transferts de parts au profit d'une "US person" telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En conséquence, nous proposons de modifier les statuts de votre Société en ce sens comprenant, notamment, une clause d'agrément.

DIRECTIVE AIFM - MODERNISATION DU PRODUIT SCPI

L'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011 a pour objectif la mise en place d'exigences communes au niveau européen en matière d'agrément et de surveillance des Sociétés de Gestion. A ce titre, nous vous précisons que la mise en conformité de votre Société de Gestion aux dispositions du règlement européen adopté en date du 19 décembre 2012, en application de ladite Directive, est en cours en vue de l'obtention du nouvel agrément. Cet agrément AIFM constituera ainsi un label européen de gestion des fonds d'investissements alternatifs dont les fonds immobiliers français, lesquels intègrent les SCPI. Dans le cadre de ce nouveau dispositif, les Sociétés de Gestion sont notamment tenues de désigner un dépositaire pour chaque fond géré.

Les textes législatifs et réglementaires ont fait l'objet d'une nouvelle codification au sein du Code Monétaire et Financier avec modification du régime du produit SCPI. La partie législative spécifiquement applicable aux SCPI est désormais codifiée aux articles L214-86 à L214-120 et la partie réglementaire, aux articles R214-130 à R214-160.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- Elargissement de l'objet social à la détention de titres, aux dépôts, liquidités, avances en compte courant (article L214-115 du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de l'obligation d'obtenir de l'Assemblée Générale l'autorisation pour « tout échange, tout aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI (suppression de l'article L214-72 alinéa 1^{er} du Code Monétaire et Financier),
- Durée minimale de détention des actifs immobiliers réduit à cinq ans au lieu de six ans avec, en outre, possibilité de revendre des actifs sans délai et ce, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 3° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux d'agrandissement (coût annuel TTC sur un immeuble) limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 1° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux de reconstruction (coût annuel TTC sur un immeuble) porté à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 2° du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de la possibilité de procéder à une augmentation de capital si les trois quarts des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours (suppression article L214-64 du Code Monétaire et Financier),
- Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents sociaux (article R214-137 du Code Monétaire et Financier),
- Clarification rédactionnelle sur les règles d'endettement des SCPI dont la limite doit tenir compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier (article L214-101 du Code Monétaire et Financier).

En outre, a été adopté l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives à la nouvelle numérotation des articles et à l'intégration des dispositions nouvelles suivantes :

- Création de deux nouvelles commissions qui seront perçues par la Société de Gestion (article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :
 - Commission portant sur l'acquisition et la cession d'actifs immobiliers,
 - Commission portant sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers,
- Durée de validité d'un ordre de vente de parts limitée à une année avec prorogation possible pour une durée de douze mois au maximum sur demande expresse de l'associé (article 422-205 alinéa 2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Alignement de la durée du mandat des experts immobiliers sur celui de l'expertise complète, laquelle est de cinq années (article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Limitation à trois années du mandat de membre du Conseil de Surveillance (article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Adoption du principe d'une résolution unique comportant le nom de l'ensemble des candidats avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite des postes à pourvoir (article 422-201 alinéa 4 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

En raison des changements législatifs et réglementaires ci-dessus présentés, nous soumettons, en conséquence, à votre approbation les modifications statutaires qui en découlent.

DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, la Directive dite « AIFM » et le règlement européen la complétant imposent aux Sociétés de Gestion de procéder à la désignation d'un dépositaire dont les missions sont listées au chapitre IV dudit règlement.

Principales missions du dépositaire

Dans le cadre de la mise en place de la réglementation AIFM, FIDUCIAL Gérance doit désigner un dépositaire pour chaque FIA (*Fonds d'Investissement Alternatifs*) sous gestion. Pour mémoire, les principales missions du dépositaire consistent à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA, en particulier à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs lors de la souscription de parts aient été reçus et que toutes les liquidités du FIA aient été comptabilisées sur des comptes espèces, ouverts au nom du FIA ou du dépositaire agissant pour le compte 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 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 la mise en oeuvre d'un plan de contrôle a posteriori sur divers domaines dont le respect des règles d'investissement, la valeur de réalisation, la justification des comptes d'attente, etc.

Après consultation des différents dépositaires dûment habilités, savoir :

- CACEIS INVESTOR SERVICES
- BNP Paribas Securities
- SG Securities Services

et comparaison des prestations de services proposées ainsi que des coûts y afférents, la Société de Gestion a décidé de retenir CACEIS INVESTOR SERVICES.

En conséquence, nous vous proposons de ratifier la décision de la Société de Gestion quant au choix du dépositaire.

ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2013,
- 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 de l'expert immobilier, la société Expertises GALTIER.

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

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'aucun emprunt n'a été souscrit en 2013 pour le compte de la SCPI et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25% de la capitalisation de la Société,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement, bien que l'Assemblée Générale n'ait plus à donner son autorisation dans le cadre des nouveaux textes applicables en la matière,
- aux prélèvements et régularisations nécessaires en matière d'impôt sur les plus-values,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion vous propose également, cette année, d'adopter des résolutions spécifiques :

- pour transcrire les nouvelles dispositions résultant, d'une part, de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 à l'occasion de la transposition de la Directive « AIFM » en droit français et, d'autre part, du règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- ainsi que pour préciser certains autres aspects juridiques :

Tout d'abord, une résolution, à caractère ordinaire, visant à ratifier la désignation du dépositaire (onzième résolution).

Puis, des résolutions, à caractère extraordinaire, portant :

- Sur la mise à jour des articles et textes applicables à votre SCPI,
- Sur l'extension de l'objet social,
- Sur la mise en place de nouvelles commissions instituées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- Sur l'insertion des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance,
- Sur l'insertion relative à l'interdiction de détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers,
- Sur l'insertion de nouvelles dispositions prévues par les textes soit en complément, soit en raison de leur nouveauté.

Concernant la nouvelle commission sur travaux prévue par le règlement général de l'AMF, la Société de Gestion n'en fera usage que pour des travaux exceptionnels et sous réserve que ceux-ci soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Le versement de cette commission est, en outre, conditionnée à un avis conforme du Conseil de surveillance. Quant à la commission sur arbitrages, le niveau de perception sera fixé après avis conforme du Conseil de surveillance, opération par opération.

Enfin, une résolution, à caractère extraordinaire, visant à procéder à l'adoption article par article des statuts, tels que modifiés puis dans son ensemble.

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

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

La société de gestion
FIDUCIAL Gérance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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

- Les produits locatifs de l'exercice 2013 ont atteint 9 888 795 € contre 9 893 065 € en 2012.
- Le bénéfice de l'exercice 2013 est de 7 011 377 € contre 7 219 472 € en 2012.
- Le taux d'occupation (*loyers quittancés sur loyers optimaux*) est passé de 90,40% au 1er trimestre à 91,20% au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 6 769 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 491 parts ont été échangées, sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2013 a été de 22,62 € par part, identique à celui de 2012.

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

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

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 8 % hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 817 455,30 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des commissaires aux comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la société de gestion.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Le Président
AVIVA-VIE
Madame Joëlle CHAUVIN

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	57,65%	10,83%	0,00%	8,00%	1,92%
REGION PARISIENNE	6,58%	5,02%	1,53%	0,00%	0,00%
PROVINCE	1,34%	6,91%	0,00%	0,00%	0,22%
TOTAUX	65,57%	22,76%	1,53%	8,00%	2,14%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 26 avril 1978

Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2009	62 289 600 €	Néant	311 448	6 025	Néant	336,62 €
2010	62 289 600 €	Néant	311 448	5 986	Néant	400,69 €
2011	62 289 600 €	Néant	311 448	5 944	Néant	396,35 €
2012	62 289 600 €	Néant	311 448	5 892	Néant	360,00 €
2013	62 289 600 €	Néant	311 448	5 794	Néant	396,35 €

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

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSON OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2009	7 876	2,53%	467	N. S.	48 143,50 €
2010	6 479	2,08%	224	N. S.	49 314,95 €
2011	8 409	2,70%	1 332	N. S.	63 591,94 €
2012	5 557	1,78%	2 322	N. S.	45 370,16 €
2013	7 260	2,33%	937	N. S.	71 133,90 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année (1)	22,62 €	22,62 €	22,62 €	22,62 €	22,62 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	267,00 €	310,00 €	369,00 €	365,00 €	360,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	279,25 €	334,12 €	366,93 €	361,63 €	346,94 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	8,47%	7,30%	6,13%	6,20%	6,28%
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	8,10%	6,77%	6,16%	6,25%	6,52%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	303,44 €	358,10 €	397,85 €	393,05 €	380,45 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	7,45%	6,32%	5,69%	5,75%	5,95%
Report à nouveau cumulé par part (3)	14,28 €	14,08 €	12,87 €	11,53 €	12,09 €

(1) Avant prélèvement obligatoire

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

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

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

	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	33,29	97,84%	31,46	98,81%	30,96	97,67%	31,76	97,88%	31,75	96,49%
. Produits financiers (2)	0,51	1,50%	0,33	1,02%	0,68	2,13%	0,65	2,02%	0,31	0,95%
. Produits divers	0,22	0,66%	0,05	0,16%	0,06	0,20%	0,03	0,10%	0,84	2,56%
* TOTAL	34,02	100,00%	31,83	100,00%	31,70	100,00%	32,45	100,00%	32,91	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	2,58	7,58%	2,72	8,53%	2,42	7,64%	2,56	7,88%	2,64	8,03%
. Autres frais de gestion	0,72	2,13%	0,23	0,73%	0,23	0,74%	0,43	1,31%	0,42	1,27%
. Entretien du patrimoine	3,59	10,56%	3,10	9,74%	2,49	7,87%	2,95	9,08%	4,03	12,24%
. Charges locatives non récupérables	4,61	13,56%	3,25	10,21%	4,25	13,39%	2,17	6,70%	3,08	9,36%
Sous-total charges externes	11,51	33,83%	9,30	29,20%	9,40	29,64%	8,10	24,96%	10,17	30,91%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,01%	0,00	-0,01%	0,00	-0,01%	0,00	0,01%	0,00	0,01%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	-0,42	-1,24%	0,40	1,17%	0,32	1,01%	-0,53	-1,67%	0,11	0,32%
. autres	0,51	1,51%	0,52	1,53%	0,38	1,20%	1,70	5,35%	0,09	0,27%
Sous-total charges internes	0,09	0,27%	0,91	2,69%	0,70	2,19%	1,17	3,69%	0,20	0,60%
* TOTAL	11,60	34,10%	10,21	31,89%	10,10	31,83%	9,27	28,66%	10,37	31,51%
* RESULTAT COURANT	22,42	65,90%	21,62	68,11%	21,61	68,17%	23,18	71,34%	22,54	68,49%
* RESULTAT EXCEPTIONNEL										
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,20	-0,58%	-1,21	-3,81%	-1,34	-4,23%	0,56	1,73%	-0,08	-0,24%
Revenus distribués (2)	22,62	66,48%	22,83	71,92%	22,94	72,39%	22,62	69,62%	22,62	68,73%

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2012 (*)	DURANT L'ANNEE 2013	TOTAL AU 31/12/2013
Fonds collectés	99 469 464		99 469 464
+ Réserves sur produits de cession d' immeubles réinvesties	5 235 428		5 235 428
- Amortissements des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable et des immobilisations locatives non prélevées sur la prime d'émission	1 443 330	-979	1 442 351
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	90 624 421	2 527 406	93 151 827
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	1 405 560	-744 287	661 273
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime d'émission	1 433 959	672 553	2 106 512
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	284 185		284 185
Sommes restant à investir	12 400 097	-2 456 651	9 943 446

(*) Depuis l'origine de la société.

PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2013

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2013
18-24 rue Lecourbe - 75015 PARIS	14.11.79	1 619 395	36 676	9 357	1 665 428	4 170 000
12 rue de Castiglione - 75001 PARIS	21.12.78	3 532 594	293 973	15 712	3 842 280	12 830 000
25 rue de Chateaubriand - 75008 PARIS	15.02.79	6 709 493	222 019		6 931 512	4 560 000
19 rue Richer - 75009 PARIS	05.04.79	3 863 195	380 446	19 900	4 263 542	17 120 000
2 boulevard de Strasbourg 94130 NOGENT S/MARNE	08.06.79	1 154 994	93 989		1 248 983	1 720 000
131 boulevard Camot 78110 LE VESINET	28.09.79	2 848 628	37 981		2 886 610	3 180 000
2 rue du Roule - 75001 PARIS	01.01.97	4 268 572			4 268 572	9 770 000
63 rue de Rivoli - 75001 PARIS	01.01.97	2 286 735		-47	2 286 688	5 520 000
68 rue de Rivoli - 75001 PARIS	01.01.97	1 143 368			1 143 368	3 390 000
91 rue de Turenne - 75003 PARIS	01.01.97	1 981 837			1 981 837	2 780 000
113-121 avenue du Président Wilson 93210 LA PLAINE ST DENIS	01.01.97	4 592 408			4 592 408	5 381 000
29 rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS	01.01.97	3 048 980			3 048 980	7 660 000
35 rue Philippe Auguste 75011 PARIS	01.01.97	6 097 961			6 097 961	10 000 000
67 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY	01.01.97	564 061			564 061	990 000
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	01.01.97	609 796			609 796	1 310 000
Place Vendôme - 75001 PARIS (Amodiation parking)	01.01.97	18 429			-	30 000
8-10 rue de la Rabaterie - 37000 SAINT PIERRE DES CORPS	01.01.97	320 143		-127	320 016	310 000
10 rue des Alouettes - 94320 THIAIS	01.01.97	1 219 592			1 219 592	2 510 000
4 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	01.01.97	1 858 259			1 858 259	1 970 000
18-20 rue Drouot - 75009 PARIS	01.01.97	4 924 103		-40 818	4 883 285	8 110 283
11 Place Saint-Augustin - 75008 PARIS	01.01.97	2 652 613			2 652 613	2 750 000
17 square Foch - 75016 PARIS	01.01.97	3 811 225			3 811 225	5 870 000
47 rue Saint-Dizier - 54000 NANCY*	01.01.97	2 286 735			2 286 735	
16 rue Drouot - 75009 PARIS	01.01.97	1 814 143			1 814 143	809 717
16 rue Jean-Jacques Rousseau 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13.10.05	4 872 290	312 119		5 184 409	5 360 000
59-65 rue de Courcelles - 75008 PARIS	27.07.09	6 565 000	405 400		6 970 400	6 730 000
25 rue de la république 84000 AVIGNON	22.12.11	5 861 535	352 997		6 214 531	5 875 000
47 rue de Monceau - 75008 PARIS	27.06.13	10 895 880			10 895 880	10 895 880
TOTAUX		91 421 967	2 135 600	3 979	93 543 116	145 801 880

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2014 dont la valeur sera publiée après la vente

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013 (M²)						SURFACES VACANTES AU 31/12/2013 (M²)					
	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux activités	Locaux habitation	Résidence hôtelière	Parkings	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux activité	Locaux habitation	Résidence hôtelière	Parkings
18-24 rue Lecourbe - 75015 PARIS		2 178										
12 rue de Castiglione - 75001 PARIS	1 571	227					152					
25 rue de Chateaubriand - 75008 PARIS	880											
19 rue Richer - 75009 PARIS	2 227	154		1 232								
2 boulevard de Strasbourg 94130 NOGENT SUR MARNE	879	199										
131 boulevard Carnot - 78110 LE VESINET	2 805						342					
2 rue du Roule - 75001 PARIS	1 432						80					
63 rue de Rivoli - 75001 PARIS	440	339		135								
68 rue de Rivoli - 75001 PARIS	76	274										
91 rue de Turenne - 75003 PARIS	286	243		210								
113-121 av. du Pdt Wilson - 93210 LA PLAINE ST DENIS			7 762									
29 rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS	2 728											
35 rue Philippe Auguste - 75011 PARIS	4 280											
67 avenue de la résistance 93340 LE RAINCY		518										
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	239											
Place Vendôme - 75001 PARIS						1 park						
8-10 rue de la rabaterie - 37000 SAINT PIERRE DES CORPS	366											
10 rue des Alouettes - 94320 THIAIS		1 531										
4 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	2 231						370					
18-20 rue Drouot - 75009 PARIS	619	157		545								
11 Place Saint-Augustin - 75008 PARIS (Résidence Hôtelière)					552							
17 square Foch - 75016 PARIS	550											
47 rue St-Dizier - 54000 NANCY		2 177										
16 rue Drouot - 75009 PARIS						33 Park						
16 rue Jean-Jacques Rousseau 92130 ISSY LES MOULINEAUX	1 484											
59-65 rue de Courcelles - 75008 PARIS	881											
25 rue de la republique - 84000 AVIGNON		745										
47 rue de Monceau - 75008 PARIS	1 056											
TOTAL	25 030	8 742	7 762	2 122	552	-	944	-	-	-	-	-

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2013

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives **	+	91 423 266,56	+	88 896 839,41 €
Immobilisations en cours	+		+	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	810 472,09	-	777 466,88 €
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I		90 612 794,47		88 119 372,53 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	
Immobilisations financières	+		+	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+	3 584 796,55	+	2 917 145,36 €
Autres créances	+	1 064 991,61	+	1 712 324,29 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	2 443 505,59	-	2 403 364,49 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Certificat Dépôt / Dépôts à terme	+	10 322 681,27	+	19 953 720,76 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+	8 502 618,96	+	652 451,92 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-		-	
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-	2 624 073,30	-	2 365 017,09
Dettes d'exploitation	-	368 569,86	-	514 246,41
Dettes diverses	-	1 565 857,53	-	954 802,37
Dettes diverses/Distribution	-	1 976 347,60	-	2 046 213,36
TOTAL II		14 496 734,51		16 951 998,61 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+		+	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-		-	
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		105 109 528,98		105 071 371,14 €
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		160 298 614,51 €		159 205 998,61 €

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

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

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres du 01/01 au 31/12/2013

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
Capital				
Capital souscrit	62 289 600,00			62 289 600,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	7 762 017,94			7 762 017,94 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 710 867,83		-672 552,52 €	-2 383 420,35
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Primes de Fusion				
Primes de Fusion	31 869 088,20			31 869 088,20 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-1 405 560,49		744 286,61 €	-661 273,88
Réserves	2 500 000,00			2 500 000,00 €
Report à nouveau	3 592 574,59	174 518,73 €		3 767 093,32 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2012	7 219 472,49	-7 219 472,49		
Résultat de l'exercice 2013			7 011 377,51 €	7 011 377,51 €
Acomptes sur distribution 2012	-7 044 953,76	7 044 953,76 €		
Acomptes sur distribution 2013			-7 044 953,76	-7 044 953,76
TOTAL GENERAL	105 071 371,14	0,00 €	38 157,84 €	105 109 528,98 €

Compte de Résultat au 31/12/2013

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 375 421,97 €	2 273 743,13	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	9 888 795,02 €	9 893 065,42 €
Grosses réparations couvertes par provisions	955 874,29 €	759 225,29	Charges facturées	2 375 421,97 €	2 273 743,13 €
Travaux d'entretien	298 846,58 €	158 450,61	Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers	200 254,13 €	-0,04 €
Autres Charges Immobilières	959 711,05 €	676 981,53	Transfert de Charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	4 589 853,89 €	3 868 400,56	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	12 464 471,12 €	12 166 808,51 €
Rémunération de la société de Gestion	817 455,30 €	795 927,49	Honoraires de Souscriptions		
Tva non récupérable sur rémunération de gérance	5 311,27 €	98,52	Transfert de charge d'exploitation	672 552,52 €	257 649,21 €
Frais d'Acquisitions	672 552,52 €	-10 466,25	Reprises des provisions d'exploitation		
Frais sur ventes		268 115,46	Provisions Créances irrécouvrables	12 723,74 €	
Diverses charges d'exploitation	130 221,96 €	132 398,95	Provisions Créances Douteuses	138 436,79 €	150 549,40 €
Dotation aux provisions et amortissement d'exploitation			Provisions Grosses Réparations	955 874,29 €	759 225,29 €
Dotation aux amortissements d'exploitation	978,92 €	978,95			
Provisions pour créances douteuses	178 577,89 €	678 798,56			
Provisions pour grosses réparations	988 879,50 €	594 653,27			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 793 977,36 €	2 460 504,95	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	1 779 587,34 €	1 167 423,90 €
Charges financières			Produits financiers	96 957,87 €	203 738,47 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	96 957,87 €	203 738,47 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	8 254,00 €		Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles			Produits except/. activités immobilières	62 446,43 €	10 407,12 €
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	8 254,00 €		TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	62 446,43 €	10 407,12 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	7 011 377,51 €	7 219 472,49			
TOTAL GENERAL	14 403 462,76 €	13 548 378,00	TOTAL GENERAL	14 403 462,76 €	13 548 378,00 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS 31 DECEMBRE 2013

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2013 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et constructions locatives							
Bureaux	57 981 395	95 610 714	49 417 986	80 563 893	NS	25 030	3 820
Locaux commerciaux, hôtels	20 277 392	33 178 870	20 277 392	33 178 741	0,0%	9 294	3 570
Locaux d'activité	4 897 289	2 226 947	10 934 592	13 931 046	NS	7 762	287
Habitations	4 198 271	11 658 505	4 198 271	11 504 512	1,3%	2 122	5 494
Parking	4 067 620	3 126 843	4 068 599	3 075 808	NS	-	-
Total	91 421 967	145 801 880	88 896 840	142 254 000	NS	44 208	3 298
Immobilisations en cours							
Bureaux	-	-	-	-			
Locaux commerciaux, hôtels	-	-	-	-			
Locaux d'activité	-	-	-	-			
Habitations	-	-	-	-			
Parking	-	-	-	-			
Total	-	-	-	-			
Total Général	91 421 967	145 801 880	88 896 840	142 254 000	NS	44 208	3 298

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

Détail des placements immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en %	Surface totale	Evaluation 2013 €/m²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
68 rue de Rivoli - 75001 PARIS	1 143 368	3 390 000	1 143 368	3 370 000	0,6%	350	9 686
12 rue de Castiglione - 75001 PARIS	3 532 594	12 830 000	3 532 594	12 600 000	1,8%	1 798	7 136
63 rue de Rivoli - 75001 PARIS	2 286 735	5 520 000	2 286 735	5 490 000	0,5%	914	6 039
18-20 rue Drouot - 75009 PARIS	4 924 103	8 110 283	4 924 103	8 019 361	1,1%	1 321	6 140
35 rue Philippe Auguste - 75011 PARIS	6 097 961	10 000 000	6 097 961	9 700 000	3,1%	4 280	2 336
29 rue du Fbg Poissonnière - 75009 PARIS	3 048 980	7 660 000	3 048 980	7 650 000	0,1%	2 728	2 808
2 rue du Roule - 75001 PARIS	4 268 572	9 770 000	4 268 572	9 770 000	0,0%	1 432	6 823
91 rue de Turenne - 75003 PARIS	1 981 837	2 780 000	1 981 837	2 780 000	0,0%	739	3 762
11 Place St Augustin - 75008 PARIS	2 652 613	2 750 000	2 652 613	2 700 000	1,9%	552	4 982
25 rue de Chateaubriand - 75008 PARIS	6 709 493	4 560 000	6 709 493	4 380 000	4,1%	880	5 182
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	609 796	1 310 000	609 796	1 300 000	0,8%	239	5 481
18-24 rue Lecourbe - 75015 PARIS	1 619 395	4 170 000	1 619 395	4 080 000	2,2%	2 178	1 915
17 square Foch - 75016 PARIS	3 811 225	5 870 000	3 811 225	5 780 000	1,6%	550	10 673
19 rue Richer - 75009 PARIS	3 863 195	17 120 000	3 863 195	16 820 000	1,8%	3 613	4 738
Place Vendôme - 75001 PARIS	18 429	30 000	19 408	30 000	0,0%	Pkg	-
16 rue Drouot - 75009 PARIS	1 814 143	809 717	1 814 143	800 639	1,1%	Pkgs	-
59-65 rue de Courcelles - 75008 PARIS	6 565 000	6 730 000	6 565 000	6 730 000	0,0%	881	7 639
47 rue de Monceau - 75008 PARIS	10 895 880	10 895 880	-	-	NS	1 056	10 318
Total Paris	65 843 322	114 305 880	54 948 420	102 000 000	NS	23 511	4 862
10 rue des Alouettes - 94320 THIAIS	1 219 592	2 510 000	1 219 592	2 500 000	0,4%	1 531	1 639
67 av. de la Résistance - 93340 LE RAINCY	564 061	990 000	564 061	990 000	0,0%	518	1 911
39-41 rue Baboeuf - 94270 LE KREMLIN BICETRE	-	-	2 395 738	2 200 000	NS	-	-
113-121 av. Pt Wilson - 93210 PLAINE ST DENIS	4 592 408	5 381 000	4 592 408	5 383 000	0,0%	7 762	693
15 rue Landy - 93200 SAINT DENIS	-	-	6 037 303	6 400 000	NS	-	-
2 bld de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	1 154 994	1 720 000	1 154 994	1 730 000	-0,6%	1 078	1 596
131 bld Carnot - 78110 LE VESINET	2 848 628	3 180 000	2 848 628	3 220 000	-1,2%	2 805	1 134
16 rue JJ Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	4 872 290	5 360 000	4 809 023	5 360 000	0,0%	1 484	3 612
Total Région Parisienne	15 251 974	19 141 000	23 621 748	27 783 000	NS	15 178	1 261
47 rue St-Dizier - 54000 NANCY*	2 286 735		2 286 735		-2,3%	2 177	
4 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	1 858 259	1 970 000	1 858 259	1 980 000	-0,5%	2 231	883
Rue de la Rabaterie - 37000 ST PIERRE DES CORPS	320 143	310 000	320 143	316 000	-1,9%	366	847
25 rue de la republique - 84000 AVIGNON	5 861 535	5 875 000	5 861 535	5 875 000	0,0%	745	7 886
Total Province	10 326 672	12 355 000	10 326 672	12 471 000	-4,7%	5 519	2 239
Total Général	91 421 967	145 801 880	88 896 840	142 254 000	NS	44 208	3 298

+ 0,9% de variation à patrimoine constant

NS Non significatif

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2014 dont la valeur sera publiée après la vente

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2013, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2013" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

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

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

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureau.

Compte tenu que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation équivalente à 10% des loyers quittancés a été provisionnée en 2013.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
. Terrains et constructions locatives	88 877 431,88	10 960 446,35	8 433 040,28	91 404 837,95 €
. Amodiations	19 407,53		978,92 €	18 428,61 €
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	88 896 839,41	10 960 446,35 €	8 434 019,20 €	91 423 266,56 €

> L'augmentation des immobilisations correspond à l'acquisition de l'immeuble de "rue de Monceau" pour 10 895 880 € et 1 300 € de provision sur frais et des travaux immobilisable sur l'immeuble "Le Florentin - Issy les Moulineaux" pour 63 266,35 €

> La variation à la baisse des immobilisations locatives est due aux cessions des immeubles "Landy" (6 037 302,58 €), et "Kremlin Bicetre" (2 395 737,70 €).

> Les amodiations concernant les parkings Vendôme à Paris, sont entendues après déductions des amortissements. Les diminutions représentent la dotation aux amortissements de 2013. Ces immobilisations mises en concession sont amorties sur une durée de 40 ans depuis 1992.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2013	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2013
. Provisions pour grosses réparations	777 466,88	988 879,50 €	-955 874,29 €	810 472,09 €
. Provisions pour créances douteuses	1 532 912,60	178 577,89 €	-138 436,79 €	1 573 053,70 €
. Provisions pour litige et risque	870 451,89			870 451,89 €
	3 180 831,37	1 167 457,39 €	-1 094 311,08 €	3 253 977,68 €

> Le plan de travaux sur cinq ans a fait ressortir que les provisions au taux de 5% sur les loyers étaient insuffisantes pour couvrir les dépenses à venir. Il a donc été procédé à une dotation complémentaire par l'augmentation du taux de provisionnement à 10%.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans les immeubles : "Chateaubriand" pour 461 648,94 €, "Roule" pour 79 114 €, "20 rue Drouot" pour 64 842,43 €, "Plaine St-Denis" pour 58 895 €, "Turenne" pour 53 451,74 €, "Le Vesinet" pour 59 624 € et "Lille Vauban" pour 32 457,68 €, "Poissonnière" pour 52 740 € et Le Florentin pour 93 100,50 €.

> Les provisions pour créances douteuses concernent 31 locataires. Les reprises correspondent aux provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

> La provision pour litige concernant l'affaire de l'immeuble de Montrouge a été maintenue sur l'exercice 2013.

AFFECTATION DU RESULTAT 2012

. Report à nouveau antérieur		3 592 574,59 €
. Résultat de l'exercice 2012		7 219 472,49 €
. Dividendes versés aux associés	7 044 953,76 €	
. Report à nouveau	3 767 093,32 €	
	10 812 047,08 €	10 812 047,08 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 5ème résolution de l'Assemblée Générale du 13 juin 2013,

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	3 584 796,55 €	3 584 796,55 €	
. Créances fiscales	85 360,42 €	85 360,42 €	
. Débiteurs divers	979 631,19 €	99 117,66 €	880 513,53 €
	4 649 788,16 €	3 769 274,63 €	880 513,53 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 2 337 268,94 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 1 247 527,61 €.

> Les créances fiscales correspondent au crédit de TVA du mois de décembre 2013 pour 36 803 €. Le solde correspond à la TVA sur les créances pour charges locatives à recevoir.

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement le solde du gérant de l'immeuble "Le Wilson" à Strasbourg pour 60 530,26 €. Les débiteurs à plus d'un an représentent des fonds de roulement des gérants pour 10 061,64 €, ainsi que le produit à recevoir des assurances ou d'autres intervenants, du coût du désamiantage de l'immeuble de Montrouge et des pertes d'exploitation, non compris dans le jugement de la Cour d'appel de renvoi pour 870 451,89 €, ce montant faisant l'objet de la provision pour litige.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	2 624 073,30 €		2 624 073,30 €
. Locataires, avance sur charges	410 479,00 €	410 479,00 €	
. Dettes fiscales	466 816,80 €	466 816,80 €	
. Associés solde sur distribution	1 976 347,60 €	1 976 347,60 €	
. Crédoeurs divers	1 057 131,59 €	1 057 131,59 €	
	6 534 848,29 €	3 910 774,99 €	2 624 073,30 €

> Les locataires crédoeurs représentent des avances concernant des loyers du 1er trimestre 2014 pour 410 479 €.

> Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 371 583,40 €, la TVA sur les avoirs à établir pour 3 711,34 €, des impôts et taxes pour 30 659,34 €, de la TVA déductible pour 28 886,40 € et des salaires et charges à payer pour 31 976,32 €.

> Les crédoeurs divers représentent principalement des dividendes bloqués pour 427 708,54 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 162 150,33 €, des provisions pour charges à payer de 220 011,02 €, un solde associés marché secondaire pour 174 235,21 €, un fond de roulement syndic pour 15 864,19 €, un solde d'indivisaire de 97 151,46 € et des crédoeurs divers pour 1 919,98 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
Capital souscrit	62 289 600,00			62 289 600,00 €

> Société à capital fixe, sans changement par rapport à l'exercice précédent.

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

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-1 405 560,49	-1 018 410,81	1 762 697,42	-661 273,88 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital. Au cours de l'exercice, cette variation s'explique par les plus-values nettes réalisées au cours de l'exercice et constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 1 626 938,42 € et la régularisation de l'impôt sur plus-values des ventes de Montrouge et Bagnolet.

> Ces plus-values nettes totales résultent de la différence des produits des ventes réalisées sur l'exercice:

- La vente du "Landy" pour un montant de 7 800 000 €, une valeur comptable de 6 037 302,58 € soit une plus-value comptabilisée de 1 762 697,42 €.

> Les moins-values comptabilisées correspondent à :

- La régularisation de l'impôt sur plus-values des ventes réalisées en 2012 de Montrouge (pour 861 416,26 €) et Bagnolet (pour 21 235,55 €)

- La vente du "Krembin-Bicêtre" pour un montant de 2 260 000 € avec une valeur comptable de 2 395 737,70 € soit une moins-value comptabilisée de 135 759 €

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **356 566,84 €**

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

. Engagements donnés : **néant**

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	9 888 795,02 €	
. Charges facturés	2 375 421,97 €	
. Autres produits divers	200 254,13 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		12 464 471,12 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 375 421,97 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-298 846,58 €	
. Grosses réparations	-955 874,29 €	
. Autres charges immobilières	-959 711,05 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)

7 874 617,23 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-952 988,53 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

6 921 628,70 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	-978,92 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (nettes des reprises)	-60 422,57 €

RESULTAT D'EXPLOITATION **6 860 227,21 €**

Produits financiers	96 957,87 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		96 957,87 €

RESULTAT COURANT **6 957 185,08 €**

Produits exceptionnels	62 446,43 €	
Charges exceptionnelles	-8 254,00 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		54 192,43 €

RESULTAT NET COMPTABLE	7 011 377,51 €
-------------------------------	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2012	2013
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	13 025 455,94 €	20 606 172,68 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	7 219 472,49	7 011 377,51 €
Cessions d'actifs	7 981 884,54	9 177 326,89 €
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	142 708,01	724 434,82 €
Dotations aux provisions	1 274 430,78	1 168 436,31 €
Total des ressources	16 618 495,82 €	18 081 575,53 €
Emplois de l'exercice		
Investissements de l'exercice :		
.Corporels		
Variation des valeurs réalisables	1 112 634,62	20 318,51 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	2 008 839,60	2 046 213,36 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	4 998 740,40	5 068 606,16 €
Acquisition d'Actifs	7 789,77	11 632 998,87 €
Reprise d'amortissements et de provisions	909 774,69	1 094 311,08 €
Total des emplois	9 037 779,08 €	19 862 447,98 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	20 606 172,68 €	18 825 300,23 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour **4 589 853,89 €**
comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	2 375 421,97 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	955 874,29 €
- les travaux d'entretien et de réparation	298 846,58 €
- les charges non récupérables	401 323,77 €
- les impôts et taxes	290 231,80 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	102 493,61 €
- les honoraires de relocation	113 028,87 €
- les primes d'assurances	267,50 €
- des honoraires divers	52 365,50 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE **2 793 977,36 €**
comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	822 766,57 €
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	817 455,30 €
- la TVA non récupérable	5 311,27 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent		130 221,96 €
- les honoraires des commissaires aux comptes	32 500,00 €	
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	14 865,32 €	
- la cotisation à l'ASPIM		
- la redevance AMF	1 500,00 €	
- la rémunération du conseil de surveillance	14 000,00 €	
- des honoraires divers	55 680,86 €	
- des frais actes		
- diverses charges de gestion courante	11 675,78 €	
- FRAIS SUR VENTES IMPUTÉS SUR LES PLUS OU MOINS VALUES		672 552,52 €
LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour sont détaillées au point "état des provisions".		1 168 436,31 €
LES CHARGES EXCEPTIONNELLES pour		8 254,00 €
		8 254,00 €
PRODUITS		
LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent		12 464 471,12 €
- les loyers de vos immeubles.	9 888 795,02 €	
- les charges refacturées	2 375 421,97 €	
- des autres produits	200 254,13 €	
LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent		1 779 587,34 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses	151 160,53 €	
- les reprises de provisions pour grosses réparations	955 874,29 €	
- les transferts de charge	672 552,52 €	
- les indemnités d'assurances		
LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent		96 957,87 €
les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.		
LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent		62 446,43 €
> indemnités d'assurances		
> à la perte du locataire ACSE INFO	5 133,85 €	
> Au remboursement de l'article 700	3 201,00 €	
> indemnités sur résiliation de Bail	54 111,58 €	
AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent		14 403 462,76 €
contre un TOTAL DE CHARGES DE		7 392 085,25 €
LE SOLDE, soit		7 011 377,51 €
correspond au bénéfice de l'exercice.		

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

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2013 :	311 448	
Placements immobiliers	90 612 794,47 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	14 496 734,51 €	
Valeur comptable	105 109 528,98 €	337,49 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	145 801 880,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	14 496 734,51 €	
Valeur de réalisation	160 298 614,51 €	514,69 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
3,588% TTC du prix de souscription	5 751 514,29 €	
	5 751 514,29 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%	9 039 716,56 €	
Frais de commercialisation 1,8%	2 624 433,84 €	
	11 664 150,40 €	
Valeur de Reconstitution	177 714 279,20 €	570,61 €

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

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS **(Exercice clos le 31 décembre 2013)**

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

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société EXPERTISES GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 3 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

- Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II - Justification de nos appréciations

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

Règles et principes comptables :

Les paragraphes 6,7 et 8 des « informations sur les règles générales d'évaluation » et la note relative à « l'Etat des provisions » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

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

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

III- Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2014

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

RAPPORT SPECIAL

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

Aux Associés

SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier

C/O FIDUCIAL GERANCE

41 avenue Gambetta - CS 50002

92 928 Paris La Défense Cedex

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

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

Avec la société de gestion FIDUCIAL GERANCE :

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

- Une commission de gestion de 8 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 817 455,30 € HT.
- Une commission sur les mouvements de parts de 3% HT du prix d'exécution versé par la SCPI SELECTIPIERRE 2 à FIDUCIAL GERANCE par chaque cessionnaire. Au titre de 2013, cette commission s'élève à 71 133,90 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2014

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

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

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

PROJET DE RESOLUTIONS

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

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 988 879,50 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|-------------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à | 7 011 377,51 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 3 767 093,32 €, |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de | 10 778 470,83 € : |

1°/ décide de répartir une somme de 7 044 953,76 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après prélèvement de la somme de 33 576,25 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 3 733 517,07 €.

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

- | | |
|------------------------------|--|
| • valeur comptable : | 105 109 528,98 € soit 337,49 € par part. |
| • valeur de réalisation : | 160 298 614,51 € soit 514,69 € par part. |
| • valeur de reconstitution : | 177 714 279,20 € soit 570,61 € par part. |

SIXIEME RESOLUTION

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

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la société EXPERTISES GALTIER - 92 bis rue Edouard Vaillant - 92309 Levallois-Perret Cedex, expert immobilier, pour expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1^{er} du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIEME RESOLUTION

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

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

NEUVIEME RESOLUTION

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société pour le compte des seuls associés de la Société soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Afin de garantir l'égalité entre les associés, l'Assemblée Générale autorise en conséquence la Société de Gestion à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la Société et, le cas échéant, à régulariser la répartition de manière à ce que l'impôt prélevé à la source soit supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

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

DIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2014, à 14 000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de l'obligation de procéder à la désignation d'un dépositaire, décide de ratifier la désignation de CACEIS INVESTOR SERVICES en qualité de dépositaire, lequel sera chargé des missions telles que fixées par le règlement européen n°231/2013 du 19 décembre 2012 en son chapitre IV et rémunéré par la Société.

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

DOUZIEME RESOLUTION

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

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

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant, notamment, la Directive dite « AIFM » en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des articles L.214-114 et L.214-115 du Code Monétaire et Financier permettant d'élargir l'objet social de la société, décide, en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

« La Société a pour objet :

- *L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;*
- *L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
- *La détention de droits réels visés à l'article L.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles.*

Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier, après consultation du Conseil de surveillance, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- *Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;*
- *Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.*

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier. »

Et de modifier, corrélativement, l'article 2 des statuts.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la mise en place de deux nouvelles commissions aux termes de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, décide d'ajouter à l'article 17 – Rémunération de la Société de Gestion des points comme suit :

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

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

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

et de préciser ce qui suit :

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

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance, décide d'insérer après l'alinéa 2 de l'article 18 – Conseil de surveillance – 1° - Nomination un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

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

Et de supprimer corrélativement l'alinéa « Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion propose aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. »

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant, notamment, des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US person de détenir des parts de la Société soit par souscription, soit par transmission et, en conséquence, de modifier les articles suivants comme suit :

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1° - Modalités

Introduction d'un alinéa à la suite de l'alinéa 1 rédigé comme suit :

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

ARTICLE 10 – TRANSMISSION DES PARTS

Après l'alinéa 1, mise en place de deux §, l'un traitant des transmissions entre vifs, l'autre, des transmissions par décès avec introduction de dispositions relatives à la mise en place d'une procédure d'agrément en matière de cession de parts entre vifs, l'ensemble rédigé comme suit :

« 1. Transmission entre vifs

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

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

- **Agrément**

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

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

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

- **Refus d'agrément**

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

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

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

2. Transmission par décès

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

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

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

ARTICLE 11 – DROITS DES PARTS

Insertion après l'alinéa 3 de la disposition suivante :

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

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Précision à l'alinéa 3 du délai « depuis plus de trois mois » concernant la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social et la non satisfaction des offres de cessions de parts figurant sur le registre.

ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et ce, conformément aux dispositions de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier :

Suppression de la limite : « *du montant des fonds propres de la société* » et remplacement par « *d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire* »

Introduction de la précision relative à la limite maximum fixée par l'Assemblée Générale :

« *cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier.* »

ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1° - Nomination

Conformément à l'article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, rectification de la durée du mandat de membres du Conseil de surveillance qui sera désormais de trois ans au lieu de six ans et modification corrélative de l'alinéa consacré en précisant le texte applicable ainsi que l'année au cours de laquelle expire ledit mandat, savoir : « *quatrième* » année au lieu de la « *septième* » année.

ARTICLE 23 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Précision à l'alinéa 2 ce qui suit :

Le texte des résolutions et les documents adjoints sont adressés aux associés « *par voie postale* ».

Introduction à la suite dudit alinéa de la disposition suivante :

« *Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique* »

ARTICLE 24 – COMMUNICATIONS

Introduction après l'alinéa 3 des dispositions suivantes :

« *La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier.* »

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Introduction à la fin de l'article d'une disposition relative à la réduction du capital rédigée comme suit :

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

ARTICLE 9 – REPRÉSENTATION DES PARTS

Introduction à la suite de l'alinéa 1 de la précision ci-après :

« *Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.* »

ARTICLE 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

2° - Organisation – Réunions et délibérations

Ajout de l'alinéa ci-après à la fin de ce point :

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

ARTICLE 19 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Concernant la durée du mandat de Commissaire aux Comptes, remplacement du terme « *ans* » par le terme « *exercices* ».

Ajout à la fin de l'alinéa 1 de la disposition suivante :

« *Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.* »

ARTICLE 20 – ASSEMBLEES GENERALES

Ajout d'un alinéa après le 7^{ème} portant sur le vote par correspondance rédigé comme suit :

« Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-105 du Code Monétaire et Financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. »

ARTICLE 26 – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

Après l'alinéa 3, ajout de l'alinéa ci-après concernant l'état annexe au rapport de gestion :

« Les dirigeants de la société de gestion mentionnent, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de la Société. »

TITRE 8 - ARTICLE 29 – CONTESTATIONS

Ajout dans l'intitulé du titre 8 et de l'article 29 du terme « Election de domicile ».

VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications ci-dessus arrêtées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI SELECTIPIERRE 2 dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

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

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2013	Exercice 2012
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	9 888 795,02 €	9 893 065,42 €	31,75 €	31,76 €
- Excédent brut d'exploitation	6 921 628,70 €	7 369 982,99 €	22,22 €	23,66 €
- Résultat de l'exercice	7 011 377,51 €	7 219 472,49 €	22,51 €	23,18 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	62 289 600,00 €	62 289 600,00 €	200,00 €	200,00 €
- Total des capitaux propres	105 109 528,98 €	105 071 371,14 €	337,49 €	337,36 €
- Immobilisations locatives	91 423 266,56 €	88 896 839,41 €	293,54 €	285,43 €
- Total de l'état du patrimoine	105 109 528,98 €	105 071 371,14 €	337,49 €	337,36 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	10 778 470,83 €	10 812 047,08 €	34,61 €	34,72 €
- Dividende	7 044 953,76 €	7 044 953,76 €	22,62 €	22,62 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	145 801 880,00 €	142 254 000,00 €	468,14 €	456,75 €
- Valeur comptable	105 109 528,98 €	105 071 371,14 €	337,49 €	337,36 €
- Valeur de réalisation	160 298 614,51 €	159 205 998,61 €	514,69 €	511,18 €
- Valeur de reconstitution	177 714 279,20 €	176 298 629,84 €	570,61 €	566,06 €