SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales
Au capital de 118 889 800 € au 31 décembre 2021
Siège Social : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
314.490.467 RCS NANTERRE

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

Actualisation du 1er mars 2022
de la note d'information du 1er août 2017
ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-28

Nouveau prix de souscription à compter du 1er mars 2022

A compter du 1er mars 2022 et jusqu'à nouvel avis, les parts de la SCPI SELECTIPIERRE 2 sont émises au prix de 765,00 euros par part et le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

■ Valeur nominale par part :	200,00 euros
■ Prime d'émission :	565,00 euros
■ Prix de souscription	765,00 euros

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 10 % hors taxes du montant de chaque souscription soit 76,50 euros H.T., prime d'émission incluse.

Ce prix de souscription de 765,00 euros s'entend net de tout autre frais.

Toute modification de ce nouveau prix de souscription de 765,00 euros fera l'objet, après information de l'Autorité des marchés financiers, d'une publication sur le site internet de FIDUCIAL Gérance : www.fiducial-gerance.fr.

Nouveau prix de retrait à compter du 1er mars 2022

Conformément au chapitre 2 de la note d'information ayant reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°17-28 du 1er août 2017, le nouveau prix de retrait est de 688,50 euros et se décompose comme suit :

■ Prix de souscription	765,00 euros
■ Commission de souscription de 10 %	- 76,50 euros
■ Prix de retrait	688,50 euros

FIDUCIAL
Gérance

Sélectipierre 2

Note d'information et statuts

L'investissement réalisé ne préjuge pas des investissements futurs

www.fiducial-gerance.fr

SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales

Au capital social effectif de 110 101 600 euros au 31 décembre 2016
314 490 467 RCS NANTERRE

NOTE D'INFORMATION

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n°17-28 en date du 1er août 2017 portant sur la note d'information

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

Avertissement

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de la prise en compte des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 8 ans ;
- la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ;
- le placement étant investi dans des actifs immobiliers, il présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de sortie (délais, prix) peuvent ainsi varier de manière importante en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :
  - des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière défavorable en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation des immeubles, niveau de loyers, date de mise en location) pendant la durée totale du placement ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier du sous-jacent investi dans la SCPI pendant la durée du placement ou au moment de la revente des parts ou des actifs de la Société ;
  - de la durée du placement.
- En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :
  - Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
  - En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
  - En cas de vente de parts de SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.
- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI SELECTIPIERRE 2 est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée ; limite fixée par l'Assemblée Générale des associés du 28 juin 2017, de telle sorte que le recours à l'emprunt soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et pour les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

Information sur les modalités de sortie du produit

Différentes possibilités de sortie, telles qu'énoncées au « Chapitre 2 – Modalités de sortie », sont offertes aux associés :

- le remboursement des parts, c'est à dire le retrait demandé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds,
- la demande de cession des parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - la Société de Gestion, ainsi que les statuts lui en confèrent la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent ;
  - l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

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

- la cession directe des parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Sommaire

Préambule ... page 7
Introduction ... page 8
1. Renseignements sur les fondateurs ... -
1.1 Rappel historique ... -
1.2 Décision de non transformation en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) ... -
1.3 La fusion en 2016 de la SCPI SELECTIPIERRE 2 avec les SCPI SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO ... -
1.4 L'introduction en 2017 d'une clause de variabilité dans les statuts ... -
1.5 historique de la Société de Gestion ... -
2. Politique d'investissement de la SCPI ... page 9
3. Capital Social ... -
3.1 Capital initial ... -
3.2 Capital social effectif ... -
3.3 Capital social minimum ... -
3.4 Capital social maximum statutaire ... -
3.5 Capital social et variabilité du capital ... -
3.6 Suspension de la variabilité du capital ... -
3.7 Rétablissement de la variabilité du capital ... page 10
4. Responsabilité des associés ... -
5. Facteurs de risque ... -
Chapitre 1 - Conditions générales de souscription de parts ... page 11
1. Composition du dossier de souscription ... -
2. Modalités de versement du montant des sousciptions ... -
3. Parts sociales ... -
3.1 Valeur nominale ... -
3.2 Forme des parts ... -
3.3 Prime d'émission ... -
4. Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel ... -
5. Lieux de souscription et versement ... -
6. Date de jouissance des parts ... -
7. Conditions de souscription ... page 12
7.1 Modalités d'enregistrement des souscriptions ... -
7.2 Modalités de calcul du prix de souscription ... -
7.3 Prix de souscription d'une part ... -
8. Agrément ... -
9. Restrictions à l'égard des « U.S. Persons » ... page 13
10. Obligations relatives à la Loi FATCA ... -
Chapitre 2 - Modalités de sortie ... -
1. Retrait des associés ... -
1.1 Principe du retrait ... -
1.2 Modalités de retrait ... -
1.3 Modalités de retrait sur le fonds de remboursement ... page 14
1.4 Effet du retrait ... -
1.5 Prix de retrait ... -
1.6 Publications des retraits ... -
1.7 Blocage des retraits ... -
2. Transactions sur le marché secondaire ... -
2.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente : l'enregistrement sur le registre des ordres ... -
2.2 Informations générales ... page 15
2.3 Périodicité des confrontations ... -
2.4 Exécution et règlement ... -
2.5 Frais ... -
2.6 Mode de transmission des ordres d'achat et de vente ... -
2.7 Couverture des ordres ... -
2.8 Blocage du marché ... -
3. Cessions et acquisitions sur le marché de gré à gré ... page 16
4. Dispositions générales relatives aux transactions ... -
4.1 Registre des transferts ... -
4.2 Pièces à envoyer à la SCPI ... -
4.3 Droits d'enregistrement ... -
4.4 Jouissance des parts ... -

5. Agrément donné par la Société de Gestion lors de la cession des parts ... -
Chapitre 3 - Commissions ... page 17
1. Commission de gestion ... -
2. Commission de souscription de parts ... -
3. Commission de cession de parts ... -
3.1 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire ... -
3.2 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit ou en cas de décès ... -
3.3 Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré ... -
4. Commission de cession et d'acquisition d'actifs immobiliers ... -
5. Commission de suivi et de pilotage des travaux ... -
Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société ... -
1. Régime des Assemblées Générales ... -
1.1 Convocation ... -
1.2 Présence et représentation ... page 18
1.3 Quorum et scrutin ... -
1.4 Vote par correspondance ... -
1.5 Consultation par correspondance ... -
1.6 Majorité ... -
1.7 Ordre du jour ... -
1.8 Information des associés ... -
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et provisions pour gros entretiens (P.G.E.) ... -
2.1 Répartition des bénéfices ... -
2.2 Provisions pour gros entretiens (P.G.E.) ... page 19
3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés ... -
3.1 Conventions particulières ... -
3.2 Démarchage et publicité ... -
4. Régime fiscal ... -
4.1 Avertissement ... -
4.2 Détermination du revenu imposable ... -
4.3 Acquittement de l'impôt ... page 21
4.4 Impôt de solidarité sur la fortune ... -
5. Modalités de l'information ... page 22
5.1 Rapport annuel ... -
5.2 Bulletin trimestriel d'information ... -
Chapitre 5 - La Société, administration, direction, contrôle, information de la Société ... page 23
1. La SCPI ... -
2. Administration : Société de Gestion ... page 24
3. Conseil de Surveillance ... -
3.1 Attributions ... -
3.2 Composition ... -
3.3 Nomination - Révocation - Durée des fonctions ... -
4. Commissaires aux Comptes ... page 25
5. Expert immobilier ... -
6. Dépositaire ... -
7. Délégation ... -
8. Information ... -
Statuts ... page 26

Préambule

La présente note d'information prend en compte les conséquences des modifications intervenues au niveau :

- du statut juridique de la SCPI SELECTIPIERRE 2 dont les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 28 juin 2017, ont décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI ;
- de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2017 de porter le capital social maximum statutaire à 120.000.000 €,
- de l'actualisation de la politique d'investissement initiale dans le cadre de la politique générale de développement de la SCPI.

Introduction

1. Renseignements sur les fondateurs

1.1 Rappel historique

La SCPI SELECTIPIERRE 2 a été créée le 26 avril 1978 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (ci-après la « Société » ou « SCPI ») à l'initiative de :

- SOPARCIC, Société de Participations du Groupe C.I.C.,
- et SELECTIPIERRE, société civile dont la quasi-totalité des parts étaient la propriété des compagnies d'assurance ABEILLE PAIX VIE et EPARGNE DE France, et étaient destinées à la garantie de contrats d'assurance sur la vie ou de rentes viagères proposées par ces compagnies.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 1er octobre 1992 a décidé de transformer la SCPI SELECTIPIERRE 2 en une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, à effet au 1er janvier 1993.

En juin 1997, dans le cadre de leurs Assemblées Générales Extraordinaires respectives, les associés des SCPI SELECTIPIERRE 2, SELECTIPIERRE 3 et SELECTIPIERRE 4 ont décidé de procéder à la fusion par absorption des SCPI SELECTIPIERRE 3 et SELECTIPIERRE 4 par la SCPI SELECTIPIERRE 2 avec effet rétroactif, d'un point de vue fiscal et comptable, au 1er janvier 1997.

La SCPI absorbante, SELECTIPIERRE 2, a conservé sa dénomination sociale.

L'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2001 a décidé de transformer la SCPI SELECTIPIERRE 2 en une Société Civile de Placement Immobilier, à capital fixe.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 était, depuis le 27 juin 2001, une SCPI à capital « fermé ».

1.2 Décision de non transformation en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)

Convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire le 7 juin 2011 en application des dispositions de l'article L.214-119 du Code monétaire et financier, les associés ont opté pour la non transformation de la SCPI SELECTIPIERRE 2 en Organisme de Placement Collectif Immobilier.

1.3 La fusion en 2016 de la SCPI SELECTIPIERRE 2 avec les SCPI SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO

Dans le cadre de leurs Assemblées Générales Extraordinaires respectives qui se sont tenues le 22 juin 2016 pour CROISSANCE IMMO et le 23 juin 2016 pour SELECTIPIERRE 1 et SELECTIPIERRE 2, les associés des SCPI SELECTIPIERRE 2, SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO ont décidé de procéder à la fusion par absorption des SCPI SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO par la SCPI SELECTIPIERRE 2 avec effet rétroactif, d'un point de vue comptable, au 1er janvier 2016.

A l'issue de la fusion, SELECTIPIERRE 2 réunissait 7 909 associés et détenait soixante-douze (72) actifs, représentant 82 755 m² et 31,6 millions d'euros (hors droits) en valeur d'expertise au 31 décembre 2015. La SCPI était investie à 70,2 % en bureaux, le solde étant réparti sur des locaux commerciaux, des résidences, des locaux d'habitation et des locaux d'activité. L'allocation géographique était principalement répartie entre l'Ile-de-France et la province, 89,8 % des actifs étant investis sur Paris ou sa banlieue, et 10,2 % en province.

1.4 L'introduction en 2017 d'une clause de variabilité dans les statuts

Au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 28 juin 2017, les associés de la SCPI SELECTIPIERRE 2 ont décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI et ainsi adopter le statut juridique de SCPI à capital variable.

SELECTIPIERRE 2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« RGAMF ») et par tous les textes subséquents, ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

1.5 Historique de la Société de Gestion

La société COFIGEST, Société Anonyme au capital de 5 221 200,00 francs, dont le siège social était à Paris 9ème arrondissement, 66 rue de la Victoire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro 732 022 363 et ayant reçu l'agrément de la COB (devenue AMF depuis) n° SCPI 95-02 en date du 17 janvier 1995, était la Société de Gestion de la SCPI SELECTIPIERRE 2 lors de sa constitution.

En date du 28 avril 2008, il a été constaté la fusion-absorption de la société COFIGEST par la SOCIETE DE GESTION DES CAPITAUX COLLECTES – SERCC, société anonyme au capital de 576 000,00 €, dont le siège social était à PARIS 8ème arrondissement, 35 rue de Rome, identifiée au SIREN sous le numéro 612 011 668 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, ayant reçu l'agrément de la COB (devenue AMF depuis) sous le numéro SCPI n° 94-04 du 20 décembre 1994. A compter de cette date, la société SERCC est devenue la Société de Gestion de la SCPI SELECTIPIERRE 2.

Le 30 juin 2008, la société SERCC a changé de dénomination sociale pour devenir UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, dont le sigle était UFFI REAM, Société de Gestion de portefeuille agréée le 27 mai 2008 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-08000009, société anonyme, au capital de 12 800 000,00 €, dont le siège social était à LEVALLOIS PERRET (92300) - 20/24 rue Jacques Ibert, identifiée au SIREN sous le numéro 612 011 668 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

En juillet 2012, la société FIDUCIAL REAL ESTATE est devenue l'actionnaire unique de la société UFFI REAM et a procédé, le 1er octobre 2013 à une opération de fusion-absorption de sa filiale FIDUCIAL Gérance par UFFI REAM avec changement concomitant de dénomination sociale d'UFFI REAM en FIDUCIAL Gérance.

Depuis cette date, la Société de Gestion de la SCPI SELECTIPIERRE 2 est la société FIDUCIAL Gérance, agréée, avec effet au 30 Juin 2014, au titre de la directive 2011/61/UE, société anonyme au capital de 20 360 000 €, dont le siège social est à COURBEVOIE (92400) – 41, rue du Capitaine Guynemer, identifiée au SIREN sous le numéro 612 011 668 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 30 juin 2015, les actionnaires de la société FIDUCIAL Gérance ont décidé de modifier le mode d'administration et de direction de la société pour adopter la formule à conseil d'administration.

2. Politique d'investissement de la SCPI

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

- majoritairement en bureaux prime situés à Paris – Quartier Central des Affaires (Q.C.A.),
- et accessoirement en commerces prime situés essentiellement à Paris.

Le patrimoine immobilier se compose au 31 décembre 2016 de 68 immeubles, répartis en valeur vénale, comme suit :

- 69 % en bureaux ;
- 20% en locaux commerciaux ;
- 5 % en résidences hôtelières ;
- 5 % en locaux d'habitation ;
- 1 % en locaux d'activités ;

A la même date, la répartition géographique, en valeur vénale, s'établit comme suit :

- 67 % à Paris,
- 23 % en région parisienne,
- 10 % en province.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 bénéficie du choix des investissements proposés par FIDUCIAL Gérance dont les trois critères essentiels de sélection sont :

- l'implantation géographique ;
- la qualité de construction ;
- la qualité du ou des locataires.

3. Capital social

3.1 Capital initial

Le capital initial de la SCPI s'élevait à 1 000 000 francs (soit l'équivalent de 152.449,02 €) divisé en 200 parts de 5 000 francs de valeur nominale chacune (soit l'équivalent de 762,25 €), souscrit par :

CREDIT INDUSTRIEL DE NORMANDIE	1 part
CREDIT INDUSTRIEL DE L'OUEST	1 part
SOCIETE LYONNAISE DE BANQUE	1 part
SOCIETE NANCEIENNE DE CREDIT INDUSTRIEL VARIN-BARNIER	1 part
SOCIETE CIVILE SELECTIPIERRE	95 parts
SOPARCIC	96 parts
Personnes physiques	5 parts

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 avril 1978 a autorisé la Société de Gestion à porter le capital social, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un montant maximum de 140 000 000 francs (soit l'équivalent de 21 342 862,41 €).

Au 31 décembre 2009, à la suite de plusieurs augmentations de capital, le capital s'est trouvé fixé à 62 289 600,00 €, entièrement libéré, divisé en 311 448 parts de 200 euros de nominal chacune.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 a été jusqu'au 27 juin 2001, une SCPI à capital « fermé ».

3.2 Capital social effectif

A la suite de la fusion-absorption des SCPI CROISSANCE IMMO et SELECTIPIERRE 1, le capital social effectif de la SCPI SELECTIPIERRE 2 a été porté de 62 289 600 € à 110 101 600 € divisé en 550 508 parts de 200 € de nominal chacune au 1er janvier 2016, date d'effet de la fusion.

3.3 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.

3.4 Capital social maximum statutaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2017 a porté le capital social statutaire maximum, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, à 120.000.000 € à 200 € de nominal par part sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le capital social maximum statutaire peut être réduit ou augmenté par une Assemblée Générale Extraordinaire. Ce montant est fixé par la Société de Gestion et est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

3.5 Capital social et variabilité du capital

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

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

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

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

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

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

3.6 Suspension de la variabilité du capital

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

La prise de cette décision entraîne :

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

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

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché la souscription sera exécutée.

3.7 Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

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

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

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

4. Responsabilité des associés

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

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie en justice. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part et ce, conformément à l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, sauf dérogation statutaire. La Société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Les statuts de la SCPI SELECTIPIERRE 2 prévoient que la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

Lorsque les associés cessent de faire partie de la Société, ils continuent de répondre à l'égard desdits tiers des dettes sociales exigibles à la date de leur départ de la Société.

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

5. Facteurs de risque

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la SCPI SELECTIPIERRE 2 sont les suivants :

- Risque général lié à l'investissement en SCPI : la gestion discrétionnaire mise en place pour la SCPI repose sur la sélection d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.
- Risque lié au marché immobilier : le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI.
- Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et, à ce titre, engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- Risque de variabilité des revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la Société de Gestion ne peut garantir la revente des parts.
- Risque lié au crédit : le financement bancaire auquel peut souscrire la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution des revenus de la SCPI.
- Les restrictions à l'utilisation du crédit pour la SCPI SELECTIPIERRE 2 sont soumises à l'approbation des associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et sont actuellement fixées à 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée (effet de levier maximum de la SCPI).

Chapitre 1 - Conditions générales de souscription de parts

1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier de souscription comprenant :

- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers, et complétée le cas échéant de son actualisation ;
- les statuts de la SCPI,
- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription ;
- le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du RGAMF, établi en double exemplaire dont un (1) demeure entre les mains du souscripteur.

2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le bulletin de souscription.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription.

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé, accompagné du versement, par virement ou par chèque libellé à l'ordre de la SCPI SELECTIPIERRE 2, et des pièces obligatoires demandées.

3. Parts sociales

3.1 Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 200 €.

Chaque part est nominative et indivisible à l'égard de la Société.

3.2 Forme des parts

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Il est délivré à chaque associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la Société.

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

3.3 Prime d'émission

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué au verso du bulletin de souscription en cours de validité et le bulletin trimestriel d'information.

4. Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de dix (10) parts. Cette obligation ne s'appliquera pas en cas de succession, de donation et, plus généralement, à tout événement donnant lieu à une indivision des parts. De même, cette obligation ne s'appliquera pas en cas de cession ou de retrait partiel des parts lorsqu'un ordre de vente ou de retrait portant sur la totalité des parts détenues ne peut être exécuté dans son intégralité.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription pour les anciens associés.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

5. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus par l'intermédiaire exclusif de la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, sis 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX et des distributeurs agréés par la Société de Gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions prévues à l'Article 8 ci-après.

6. Date de jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce qui concerne les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du quatrième mois suivant la souscription et son règlement.

Par exemple, une part souscrite en juin 2017 entrera en jouissance le 1er octobre 2017 et donnera droit au souscripteur à la perception, fin janvier 2018, d'un dividende égal à l'acompte de distribution du 4ème trimestre 2017.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les modalités de jouissance des parts ne sont pas déterminées par les statuts, sauf en cas de cession. Il est précise à cet égard que, dans ce cas, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession

est enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire en acquiert la jouissance à la même date.

7. Conditions de souscription

7.1 Modalités d'enregistrement des souscriptions

Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à compter de la date d'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription.

Les souscriptions financées à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription, sous réserve toutefois que le règlement intervienne avant la date de clôture, quelle qu'elle soit. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées comptant.

7.2 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale est arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'une expertise quinquennale des actifs immobiliers réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion et nommé par l'Assemblée Générale des associés.
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié et justifié sans délai par écrit à l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

Les valeurs arrêtées au 31 décembre 2016 et approuvées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2017 sont les suivantes :

- Valeur comptable :

  237 321 821,85 €, soit 431,10 € par part

- Valeur de réalisation :

  340 695 080,42 €, soit 618,87 € par part

- Valeur de reconstitution :

  377 668 907,58 €, soit 686,04 € par part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance prévu à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

L'émission de parts nouvelles se fera dans la limite de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2017 qui a décidé de porter, en une ou plusieurs fois, le capital de la Société à un montant maximum de 120 000 000 € sans obligation de l'atteindre.

7.3 Prix de souscription d'une part

Depuis le 1er octobre 2017, le prix de souscription se décompose comme suit :

- Nominal de la part : 200 €
- Prime d'émission : 454 €
- Prix de souscription : 654 €

A cette date, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution arrêtée au 31/12/2016 est de -4,67 % et se situe dans les limites réglementaires de + ou -10 % de la valeur de reconstitution.

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 10 % hors taxes du montant de chaque souscription soit 65,40 € H.T., prime d'émission incluse. Cette commission comporte :

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

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :

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

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

8. Agrément

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

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

L'agrément résulte, (i) soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

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

9. Restrictions à l'égard des « U.S. PERSONS »

L'entrée en vigueur de la loi dite « Dodd-Frank » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des US persons telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené la Société de Gestion de la SCPI SELECTIPIERRE 2 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*.

10. Obligations relatives à la loi FATCA

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 (l'"Accord") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Chapitre 2 - Modalités de sortie

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

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI; en cas de suspension de la variabilité du capital;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

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

En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

La Société de Gestion ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

1. Retrait des associés

1.1 Principe du retrait

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

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

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

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement ». Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

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

1.2 Modalités de retrait

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

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

1.2.2 Délai de remboursement

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

1.3 Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Dans l'objectif de la mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire qui en fixera son montant maximum.

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

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

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

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

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

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

Aux termes des délibérations en date du 28 juin 2017, l'Assemblée Générale Mixte a autorisé la Société à doter progressivement le fonds de remboursement et ce, dans la limite maximum de 3 000 000 d'€.

1.4 Effet du retrait

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

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

1.5 Prix de retrait

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

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

L'associé se retirant perçoit 588,60 € par part, soit :

- Prix de souscription depuis le 1er octobre 2017 : 654 €
- Commission de souscription de 10 % H.T. : 65,40€
- Prix de retrait : 588,60 €

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

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

1.6 Publication des retraits

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

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

1.7 Blocage des retraits

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

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

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

2. Transactions sur le marché secondaire

A titre liminaire, il est rappelé que les transactions sur le marché secondaire ne seront possibles que dans le cas où il y a suspension des effets de la clause de variabilité du capital social. En conséquence, les modalités ci-après fixées sont uniquement applicables dans ce cas.

2.1 Conditions de validité de l'ordre d'achat ou de vente : l'inscription sur le registre des ordres

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI, dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n° 2002-01.

2.2 Informations générales

La Société de Gestion peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre et sur les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier dividende annuel servi et le dividende estimé.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution, le prix d'achat, la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix sur le site internet de la Société de Gestion : **www.fiducial-gerance.fr** et par téléphone au 01 49 97 56 80.

2.3 Périodicité des confrontations

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 09 heures 00. Le calendrier des jours de confrontation sera publié trois mois à l'avance dans le bulletin trimestriel d'information.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public aux moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin trimestriel d'information et du site internet de la Société de Gestion : **www.fiducial-gerance.fr**

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

2.4 Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de vingt (20) jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation mensuelle.

2.5 Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 – Commissions, point 3.

2.6 Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre de vente, dûment complémenté et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. La durée de validité d'un ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou sur le site internet de la Société de Gestion : **www.fiducial-gerance.fr**.

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception,
- par télécopie avec envoi d'un accusé de réception,
- par Internet si la preuve de la réception du message peut être apportée.

2.7 Couverture des ordres

La Société de Gestion peut demander, à titre de couverture, soit :

- de subordonner l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds,
- de fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés.

La Société de Gestion a choisi de fixer un délai limite de réception des fonds pour l'inscription des ordres sur le registre. La date limite de réception des ordres (achat ou vente), ainsi que des fonds (pour les ordres d'achat) pour valider leur enregistrement sur le carnet d'ordres et participer à la confrontation, est fixée à deux jours ouvrés avant la date de confrontation à 16.00 heures.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI et la couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts, frais de transaction inclus.

2.8 Blocage du marché

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

3. Cessions et acquisitions sur le marché de gré à gré

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

La cession est libre entre associés. Par contre, toute cession au profit de tiers étrangers ne peut être réalisée qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

4. Dispositions générales relatives aux transactions

4.1 Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés, qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers.

4.2 Pièces à envoyer à la SCPI

Les associés désirant céder leurs parts, par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, doivent adresser à la Société de Gestion, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Dans le cadre d'une cession de gré à gré, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

- le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

En outre, s'il s'agit d'une donation, une copie de l'acte établi devant notaire devra être transmise à la Société de Gestion, étant précisé que conformément à l'article 931 du Code Civil, la donation de parts de SCPI devra être actée devant notaire pour être enregistrée par la Société de Gestion.

4.3 Droits d'enregistrement

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement versés au Trésor Public dont le taux est actuellement à 5 % du prix de cession hors frais.

4.4 Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du trimestre précédant la date à laquelle la cession est intervenue.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du trimestre de la cession.

5. Agrément donné par la Société de Gestion lors de la cession des parts

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.

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.

Toute transmission de parts à une *U.S. person* telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite. En cas de succession, si le conjoint, les héritiers et ou ayant droit sont des U.S. persons, ceux-ci devront prendre contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils puissent s'y opposer.

Chapitre 3 - Commissions

La Société de Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

1. Commission de gestion

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 8,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, TVA en sus au taux en vigueur.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes sur une base mensuelle.

2. Commission de souscription de parts

La Société de Gestion percevra une commission de souscription qui ne pourra excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, TVA en sus au taux en vigueur.

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

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

3. Commission de cession de parts

3.1 Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

Lorsque les cessions de parts s'effectuent à partir du registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 3 % hors taxes, TVA en sus au taux en vigueur, à la charge de l'acquéreur sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

3.2 Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit ou en cas de décès

La Société de Gestion perçoit la somme de 200 € hors taxes, TVA en sus au taux en vigueur, au titre des frais de dossier pour les cessions et les mutations à titre gratuit (donations/successions), quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du donateur ou de la succession.

3.3 Commission en cas de cession résultant d'une cession de gré à gré

La Société de Gestion perçoit la somme de 100 € hors taxes, TVA en sus au taux en vigueur, au titre des frais de dossier pour les cessions de gré à gré, quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du vendeur.

4. Commission de cession et d'acquisition d'actifs immobiliers

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 fixée selon les modalités ci-après :

- 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, TVA en sus au taux en vigueur, 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, TVA en sus aux taux en vigueur, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

5. Commission de suivi et de pilotage des travaux

La Société de Gestion peut percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, TVA en sus au taux en vigueur, 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.

Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société

1. Régime des Assemblées Générales

1.1 Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion au moins une (1) fois par an pour l'approbation des comptes.

A défaut, elle peut être convoquée :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par un Commissaire aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le(s) liquidateur(s).

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« B.A.L.O. ») et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.

Conformément à l'article R. 214-137 du Code monétaire

et financier, après avoir recueilli par écrit l'accord des associés, les documents de convocation peuvent être envoyés par télécommunication électronique. Ces associés peuvent, à tout moment, demander à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours à un envoi postal.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur seconde convocation.

Les associés sont réunis obligatoirement une (1) fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice.

1.2 Présence et représentation

Les assemblées réunissent les porteurs de parts. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'assemblée générale, au moins quinze (15) jours avant la tenue de ladite assemblée.

1.3 Quorum et scrutin

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital,
- pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

1.4 Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion trois (3) jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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

1.5 Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

1.6 Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

1.7 Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou, à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760 000 €.

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 Euros et 7 600 000 Euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7600 000 Euros et 15 200 000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

1.8 Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-103 alinéa 1 du Code monétaire et financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq (5) dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et Provisions pour Gros Entretiens (P.G.E.)

2.1 Répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

L'Assemblée Générale peut, sur le fondement de l'article 27 des statuts, procéder à la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs immobiliers » dont elle a la disposition et ce, sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.

2.2 Provisions pour gros entretiens (P.G.E.)

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la Société et ce, conformément aux dispositions du nouveau plan comptable applicable à compter du 1er janvier 2017.

Sont éligibles à la P.G.E. les dépenses ci-après :

- Dépenses de gros entretiens assurant le maintien en l'état de l'actif ;
- Dépenses probables, individualisées et évaluées avec une approximation suffisante ;
- Les travaux inscrits dans un plan pluriannuel à cinq (5) ans, évalués actif par actif.

Le remplacement de la provision pour grosses réparations par la provision pour gros entretiens pourra avoir, sur l'exercice clos au 31 décembre 2017, un impact sur les capitaux propres (report à nouveau).

3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés

3.1 Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

3.2 Démarchage et publicité

Le démarchage financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire te financier ainsi que par les textes subséquents. Il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés par l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RGAMF qui prévoient que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.

4. Régime fiscal

4.1. Avertissement

Les conditions du régime fiscal exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la mise à jour de la présente note d'information.

Le régime fiscal est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les associés domiciliés ou établis fiscalement en France. Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

Toute modification du régime actuel sera immédiatement notifiée aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.

4.2. Détermination du revenu imposable

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 8 du code général des impôts, selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la Société, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Ainsi, l'associé, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu, ou à l'impôt sur les sociétés, pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant, laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve.

De plus, l'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

4.2.1 L'associé personne physique

Si l'associé est une personne physique, ou une société civile détenues par des personnes physiques (ci-après « associés personnes physiques »), et qu'il agit dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, l'associé personne physique est imposé à raison :

- de la quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ;
- des revenus de placement de trésorerie;
- des plus-values réalisées lors des cessions de parts de SCPI;
- et de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI.

4.2.1.1 Revenus fonciers

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :

- des frais de gérance et de gestion ;
- des frais d'entretien et de réparation ;
- des frais d'assurance et de contentieux ;
- des taxes foncières et annexes ;
- et des frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers. Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

4.2.1.2 Micro-foncier

Le régime d'imposition simplifié dit du « micro-foncier » peut s'appliquer pour un associé porteur de parts de SCPI si les conditions suivantes sont satisfaites :

- il est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue ;
- le montant global des revenus fonciers bruts perçus par le porteur de parts n'excède pas 15 000 euros (pas uniquement ceux afférents aux parts de SCPI) ;
- le logement n'est pas expressément exclu du régime « micro-foncier », exclusion qui touche certains régimes fiscaux spécifiques.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclarés par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

4.2.1.3 Revenus des placements de trésorerie

Aux revenus tirés des locations s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible.

Les produits financiers sont en principe soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour leur montant brut. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 % non libératoire de l'impôt sur le revenu qui s'imputera sur l'impôt calculé selon le barème progressif. Néanmoins, le porteur de part personne physique peut demander expressément, avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus, à être dispensé de ce prélèvement si le revenu fiscal de référence de son foyer fiscal établi au titre de l'avant dernière année est inférieur à un certain seuil (25 000 € pour les célibataires, divorcés et veufs, 50 000 € pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune).

En outre, lors du dépôt de la déclaration des revenus, une option est possible pour l'application d'un taux forfaitaire d'imposition de 24 % (au lieu du barème progressif de l'impôt sur le revenu) si le montant des produits ayant la nature d'intérêts, perçus du foyer fiscal au titre d'une même année n'excèdent pas 2 000 €. Dans ce dernier cas, le prélèvement forfaitaire opéré à la source, en l'absence de demande de dispense, est alors libératoire de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 % à la date de la rédaction de la présente note. Les prélèvements sociaux sur ces revenus sont directement prélevés à la source.

4.2.1.4 Plus-values sur cession de parts de la SCPI

En cas de revente des parts par un associé personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, sa plus-value éventuellement dégagée est imposée selon le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'IR	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6ème à la 21ème année	6 %	1,65 %
22ème année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22ème année révolue	-	9 %

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une surtaxe dont le taux, qui progresse par tranches inégales, va de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € et au plus égales à 100 000 €, à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 15,5 % à la date de la rédaction de la présente note, s'ajoutent aux taux d'imposition.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

4.2.1.5 Plus-values sur cessions d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles par la SCPI, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
- des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cessions de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré des prélèvements sociaux, et, le cas échéant, de la surtaxe de 2 à 6 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

4.2.2 L'associé personne morale

Les revenus que perçoit cet associé, qui sont identiques à ceux dont dispose l'associé personne physique, ne sont cependant pas soumis au même régime fiscal.

4.2.2.1 Revenus fonciers et financiers

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (« BIC »). La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la Société de Gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

Ce régime d'imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du code général des impôts lorsqu'elles sont elles-mêmes détenues par des associés personnes physiques.

4.2.2.2 Plus-values sur cession d'immeubles et de parts de la SCPI

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts ou d'immeubles de la SCPI sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

4.2.3 L'associé non-résident

La loi française prévoit des modalités d'imposition identiques à celles qui viennent d'être décrites pour les résidents.

Mais cette loi est, ou non, applicable en pratique selon les termes de la convention fiscale liant la France à l'État de résidence de l'associé. Chaque convention doit faire l'objet d'un examen particulier.

A la différence des revenus immobiliers, la plupart des traités accordent l'imposition des intérêts perçus à l'État de résidence du bénéficiaire, la France pouvant en assortir le paiement d'une retenue à la source, dont le taux varie suivant les pays contractants, et qui est généralement imputable sur l'impôt payé dans l'État considéré.

4.3 Acquittement de l'impôt

4.3.1 Plus-values immobilières sur cessions d'immeubles par la SCPI

L'impôt afférent aux plus-values taxables résultant de ventes d'immeubles appartenant à une SCPI est acquitté par la SCPI lors de chaque transaction, pour le compte des associés relevant du régime des particuliers présents au jour de la vente et au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la société.

Afin de permettre le recouvrement des sommes avancées par la Société auprès des associés concernés et d'adapter ces nouvelles dispositions au traitement comptable de telles opérations, l'Assemblée Générale du 3 Juin 2005 a autorisé la Société de Gestion à prélever, sur la plus-value dégagée, un montant égal à l'impôt qui aurait été acquitté si tous les associés relevaient du régime d'imposition des particuliers résidant en France, destiné à :

- apurer, par compensation, la créance de la Société correspondant à l'impôt avancé pour le compte des associés redevables et présents au jour de chaque opération de cession ; le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions de revenus,
- être distribué, en tout ou partie, aux autres associés qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

4.3.2 Plus-values immobilières sur cessions de parts de la SCPI

Les plus-values taxables résultant de la vente de parts sociales sont acquittées par les cédants, opération par opération et, ce, avant les formalités d'enregistrement.

Toutefois, lorsque la vente porte sur des parts de SCPI dans le cadre du marché primaire (retrait de parts) ou du marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente (cession de parts), la Société de Gestion peut éventuellement se charger, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Si le vendeur mandate la Société de Gestion afin de procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que la demande de retrait ou l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels). Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

En outre, dans l'hypothèse où le cédant est redevable envers la Société d'une quote-part d'impôt au titre des plus-values immobilières acquittée par la Société lors d'une ou plusieurs cessions d'actifs appartenant à la SCPI, tel qu'exposé plus haut, la Société de Gestion procède au prélèvement des sommes éventuellement dues par le cédant sur le prix de vente.

4.4 Impôt de solidarité sur la fortune

Les associés soumis à l'ISF doivent estimer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. Ils peuvent se référer à la valeur au 1er janvier des parts de SCPI, soit au prix d'exécution tel qu'il résulte de la confrontation des ordres

d'achat et de vente à la date antérieure la plus proche du 1er janvier de l'année d'imposition, soit au prix de retrait de la part.

Si les parts ont été financées par un emprunt, le montant du capital restant dû peut être déclaré au passif de l'impôt.

5. Modalités d'information

5.1 Rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la Société de Gestion et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de la Société.

Le rapport annuel pourra être diffusé par voie électronique aux associés qui en auront fait préalablement la demande.

5.2 Bulletin trimestriel d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Ce bulletin trimestriel d'information pourra être diffusé par voie électronique aux associés qui l'auraient accepté.

Chapitre 5 - La Société, administration, direction, contrôle, information de la Société

1. La SCPI

Dénomination sociale	SELECTIPIERRE 2
Siège social	41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Société de droit français
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.
Registre du Commerce et des Sociétés	314 490 467 RCS NANTERRE
Lieu de dépôt des statuts et publication	Dépôt au GTC de NANTERRE Publication aux Affiches Parisiennes le 5 mai 1978
Objet social	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. 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. La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier 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.
Durée	La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Extraordinaire des associés.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre.
Capital social effectif	Le capital social est de 110 101 600 € divisé en 550 508 parts de 200 € chacune au 31 décembre 2016.
Capital social minimum	Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.
Capital social maximum statutaire	La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 120 000 000 euros. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

2. Administration : Société de Gestion

Dénomination sociale	FIDUCIAL Gérance
Siège social	41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Société de droit français
Forme juridique	Société Anonyme
Registre du Commerce et des Sociétés	612 011 668 RCS NANTERRE - Code APE 6430Z
Capital social	20 360 000 €
Répartition du capital	Actionnaire direct majoritaire : FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.
Agrément AMF	N° GP-08000009 en date du 27/05/2008 et agréée au titre de la Directive 2011/61/UE, dite Directive AIFM, depuis le 30/06/2014.
Objet social	Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.
Conseil d'administration : • Président • Autres administrateurs	 M. Guirec PENHOAT FIDUCIAL REAL ESTATE S.A., M. Henri de GAUDEMARIS, Mme Michèle SEPHONS, M. Yves SKRABACZ
Direction générale :	M. Thierry GAIFFE

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière, et par une assurance responsabilité civile professionnelle.

3. Conseil de Surveillance

3.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion et de représenter les associés dans leurs rapports avec elle. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale des associés et est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

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

3.2 Composition

En application des dispositions légales et réglementaires, le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) au plus pris parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

3.3 Nomination – Révocation – Durée des fonctions

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois (3) ans par les associés et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres pour la durée du mandat de conseiller, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

En conséquence de l'adoption des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2016 statuant sur la prorogation d'une (1) année de la durée de l'ensemble des mandats pourvus au sein de chaque SCPI concernée par l'opération de fusion-absorption et sur la possibilité de coopter un membre supplémentaire, faculté exercée lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 10 octobre 2016, le Conseil de Surveillance de SELECTIPIERRE 2, à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption, à titre transitoire et dérogatoire, a été composé de quatorze (14) membres issus des trois (3) conseils de surveillance.

Conformément à l'article 18 – 1° des statuts, les quatorze (14) mandats sont arrivés à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte en date du 28 juin 2017 et douze (12) membres ont été désignés, lesquels sont ainsi :

Membres	Profession
ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA – sigle ACM-VIE, représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET	Compagnie d'assurance et de prévoyance, représentée par son responsable des investissements immobiliers
AVIVA VIE, représentée par Monsieur Benoît POZZO di BORGO	Compagnie d'assurance, représentée par son directeur financier
CHAMAREL, représentée par Monsieur Michel PRATOUCY	Gérant de société
Monsieur Marcel CHASSAGNARD	Consultant auprès des entreprises – retraité – ancien ingénieur dans le secteur du pétrole, gaz, de la chimie et pétrochimie tant en France qu'à l'International
Monsieur Pascal COUDIN	Avocat au barreau de PARIS (75)
Monsieur Xavier FAIRBANK	Ingénieur au Ministère de la Défense en charge de l'exploitation de bâtiments tertiaires et industriels
Monsieur Dominique GUILLET	Expert Conseil en télécommunication
PER, représentée par Monsieur Jean-Marie PICHARD	Retraité et enseignant en droit des affaires et gestion fiscale à l'Université de Paris et à la CCIP
Monsieur Yves PERNOT	Investisseur immobilier – ancien Docteur en chirurgie dentaire et Conseiller financier auprès de cette profession
PRIMMO, représentant par Monsieur Pierre ROCCA	Gérant de la Société et Magistrat
Monsieur Christophe REYNAUD	Chef de service de contrôle dans le secteur bancaire
Monsieur Albert SCHMITT	Coordinateur de la mission d'inspection générale du Grand Est au sein des Ministères en charge de l'écologie et du logement

4. Commissaires aux Comptes

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux Comptes titulaire, 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, et Madame Anik CHAUMARTIN, Commissaire aux Comptes suppléant, 63 rue de Villiers, 92200 NEUILLY SUR SEINE, respectivement renouvelée dans son mandat et nommée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 05 juin 2012 statuant sur les comptes de l'exercice 2011 pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2017 devant se tenir en 2018.

5. Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 2 341 104 €

Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

331 577 965 RCS NANTERRE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE a été désignée en qualité d'Expert Immobilier par l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2015 pour une durée de 5 ans, jusqu'à l'actualisation des expertises au 31 décembre 2019.

6. Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE – CACEIS INVESTOR SERVICES

Société Anonyme à Conseil d'administration au capital de 390 000 000 €

Siège social : 1-3 place Valhubert – 75013 PARIS 692 024 722 RCS NANTERRE

La société CACEIS BANK FRANCE – CACEIS INVESTOR SERVICES est désignée contractuellement pour une durée indéterminée, sauf résiliation anticipée. Sa désignation a été ratifiée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2014.

7. Délégation

La tenue de la comptabilité courante de la SCPI est déléguée à l'entité Comptabilité Branche Règlementée de FIDUCIAL Staffing.

8. Information

La personne assumant la responsabilité de la présente note d'information est :

Monsieur Thierry GAIFFE,
Directeur Général de FIDUCIAL Gérance.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles numérotés L.411-1 à L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°17-28 en date du 1er août 2017.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

STATUTS

**(Dernières modifications statutaires : AGM du 28 juin 2017
Mise à jour suite à l'adoption
du statut juridique de SCPI à capital variable)**

Titre 1 - Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée

Article 1 - Forme

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la « Société »), faisant offre au public de ses parts sociales, régie par:

- les articles 1832 et suivants du Code Civil,
- le décret n°78-704 du 03 juillet 1978,
- les articles L.231-1 et suivants du Code de Commerce,
- les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier,
- les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et,
- tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - Objet

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 R.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'État ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.

Article 3 - Dénomination

La Société prend la dénomination : « **SELECTIPIERRE 2** »

Article 4 - Siège social

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

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

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Titre 2 - Capital social - Parts

Article 6 - Capital social – variabilité du capital

1° - Capital social

1.1 Capital social effectif

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

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

Les parts ont été intégralement libérées.

1.2 Capital social minimum

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

1.3 Capital social maximum statutaire

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

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

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

2° Variabilité du capital

2.1 Fonctionnement

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

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

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

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

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

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

2.2 Suspension des effets

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

La prise de cette décision entraîne :

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

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

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

2.3 Rétablissement des effets

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

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

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

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

Article 7 - Augmentation du capital social effectif

1° Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs :

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

Cependant, la Société de Gestion dispose de la faculté de limiter ou de suspendre la collecte dès qu'elle constate, dans un souci de bonne gestion, que les demandes de souscriptions de parts nouvelles sont sensiblement supérieures à la capacité d'investissement de la SCPI.

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

2° - Modalités de souscription

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

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

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

3° Libération des parts

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

4° Date d'entrée en jouissance

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

5° Minimum de souscription

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

6° Prix de souscription

Le prix de souscription se décompose comme suit :

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

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

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

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

7° - Prime d'émission ou de fusion

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

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

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

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

Article 8 - Retrait des associés – fonds de remboursement

1° Retrait des associés

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

1. La demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de suspension de la variabilité du capital ;
3. La vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers, sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

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

1.1 Principe du retrait

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

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

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

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

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

1.2 Modalités de retrait

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La modification d'une demande de retrait inscrite :

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

1.2.2 Délai de remboursement

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

1.3 Effet du retrait

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

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

1.4 Prix de retrait

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

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

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

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

1.5 Publication des retraits

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

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

1.6 Blocage des retraits

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

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

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

2° - Fonds de remboursement

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

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

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

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

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

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

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

Article 9 – Droit des associés et représentation des parts

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

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

délivré à chaque associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la Société.

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

Article 10 - Transmission des parts sociales

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

1° - Transmission entre vifs

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

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

1.1 Agrément

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

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

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

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

1.2 Refus d'agrément

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

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

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

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

Si à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

2° - Transmission par décès

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

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

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

Article 11 - Droits des parts

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

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

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

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

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

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

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

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

Titre 3 - Responsabilités

Article 12 - Responsabilité des associés

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

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

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

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

Article 13 – Décès – incapacité

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

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

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

Titre 4 - Administration de la Société - Contrôle de la Société

Article 14 - Nomination de la Société de Gestion

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

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

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

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

Article 15 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

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

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

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

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

- Elle fixe les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement ainsi que son montant effectif dans la limite de la dotation maximum autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Elle recherche des nouveaux associés,
- Elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 ci-dessus,
- Elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et

d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,

- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :

  - Tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,

  - Tous comptes courants postaux,

- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste,
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- Elle élit domicile partout où besoin sera et décide du lieu du siège social,
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Elle touche au nom de la Société des sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit. Cependant, elle ne peut percevoir des fonds pour le compte de la Société,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- Elle passe tous marchés et traités,
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- Elle fait acquérir, par la Société, tous actifs immobiliers ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables ; elle en fait acquitter le prix,
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
- Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Elle convoque les Assemblée Générales des associés et exécute leurs décisions,
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utile pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées par l'article 22 ci-après :

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

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

La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

La Société de Gestion ne peut percevoir des fonds pour le compte de la Société.

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

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

Toute convention intervenant entre la Société, d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite Société de Gestion, d'autre part, doit être communiquée, préalablement, au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux Comptes qui présenteront un rapport à l'Assemblée Générale des associés.

La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.

La Société s'engage préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.

Article 16 - Délégation des pouvoirs - signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à toute personne que bon lui semble et, sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La ou les délégation(s) ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

Article 17 - Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à la gestion des biens sociaux et à l'administration de la Société, à l'exclusion actuellement et compte tenu de la législation en vigueur, des :

- honoraires des Commissaires aux Comptes,
- honoraires de l'Expert-Immobilier,
- honoraires du dépositaire,
- jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance ainsi que le remboursement des frais de déplacement,
- honoraires de surveillance des travaux d'entretien des immeubles.

La Société, quant à elle, règle, directement, tous les autres frais sans exception n'entrant pas dans le cadre de son administration pure ou de la gestion des biens sociaux.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles;

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

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

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

Article 18 - Conseil de Surveillance

1° Nomination

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

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

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et sont rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la quatrième année suivant leur nomination.

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

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

En cas de vacance par décès ou démission, le Conseil peut pourvoir au remplacement dans la limite prévue au présent article sous réserve de faire ratifier la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept (7), la Société de Gestion doit procéder à un appel à candidature et organiser la convocation de l'Assemblée Générale en vue de porter le nombre de membre du Conseil au minimum légal.

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

Conformément à l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance,

procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

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

2° Organisation - Réunions et délibérations

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

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit du Président ou de deux (2) de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. L'envoi des convocations peut se faire par tout moyen (voie postale ou électronique).

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'un support écrit, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un (1) même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux (2) de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances.

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

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

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

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

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

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

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

3° Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

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

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

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

4° Responsabilité

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

5° Rémunération

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

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

Article 19 – Organes de contrôle externes

1°- Commissaire(s) aux Comptes

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

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

Ils sont rééligibles.

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

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également

la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

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

Ils sont convoqués par la Société de Gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés.

2° - Dépositaire

La Société est tenue de désigner un dépositaire. Cette désignation à l'initiative de la Société de Gestion est soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire. La durée du mandat du dépositaire est de quatre (4) ans. Il est reconductible. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité.

Les missions du dépositaire sont, notamment, les suivantes :

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

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.

Article 20 – Expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert immobilier est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) exercices. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

Titre 5 - Assemblées Générales

Article 21 - Assemblées Générales

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires, lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'ordinaires lorsque la décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

1° - Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateur(s).

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière.

Cette Assemblée se tient en principe au siège de la Société de Gestion ou en tout autre lieu. Les lieu, date et heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. A défaut de convention entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et a seul le droit d'assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

A défaut d'être présent, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière, les associés peuvent :

- soit, donner pouvoir au Président de l'Assemblée;
- soit, donner pouvoir à un autre associé identifié,
- soit, voter par correspondance.

Les différentes modalités de vote sont fixées par les articles L. 214-104 et L. 214-105 du Code monétaire et financier et reportées sur le document unique de vote joint à la convocation.

2° - Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance, à défaut, l'Assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux (2) membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux

(2) scrutateurs ; il en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés par chaque mandataire doivent porter les nom(s), prénom(s) usuel(s) et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Article 22 - Assemblée Générale Ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes.

Elle nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine.

Elle pourvoit au remplacement ou à la révocation de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.

Elle arrête, à la fin de chaque exercice, le montant du capital social effectif et délègue à la Société de Gestion la mise à jour de l'article 6 § 1.1 des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le montant maximum de la dotation du fonds de remboursement et décide de la reprise des sommes disponibles sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

Elle fixe la limite de l'autorisation donnée à la Société de Gestion pour contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Article 23 - Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- La transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public et notamment en société commerciale,
- La fixation du capital social maximum statutaire,
- L'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion,
- L'approbation des avantages particuliers,
- La modification de la politique d'investissement,
- La réouverture du capital après trois (3) ans sans création de parts nouvelles,
- La cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée en cas de blocage des retraits conformément au II de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier,
- La dissolution anticipée de la Société.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Article 24 - Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, par voie postale, à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même

que l'associé qui n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Article 25 – Communication avec les associés

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze (15) jours avant la réunion :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le rapport du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, les comptes annuels.

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.

La Société de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760.000 €, à :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique au plus tard vingt-cinq (25) jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société de Gestion devra en accuser réception dans les cinq (5) jours de la réception.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- les noms, prénoms et date de naissance des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même, ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices :

- inventaires,
- bilans,
- comptes de résultat,
- état du patrimoine,
- annexes,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

Titre 6 - Comptes annuels - répartition des résultats

Article 26 - Exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

Article 27 - Etablissement des comptes annuels

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles faisant offre au public.

En outre, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-109 et à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître

les valeurs bilantielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices ».

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la Société.

Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la Société pratique l'amortissement des immeubles au vu d'une dépréciation effective de l'ensemble du patrimoine locatif.

Les dépréciations éventuelles, ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements et les frais d'augmentation de capital (y compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion) peuvent être prélevés sur la prime d'émission.

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

Article 28 - Répartition des résultats

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

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

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

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

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

Titre 7 - Dissolution – liquidation

Article 29 - Dissolution - liquidation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Titre 8 - Élection de domicile - contestations

Article 30 – Election de domicile

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

Article 31 – Contestations

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

FIDUCIAL
Gérance

FIDUCIAL - Direction de la Communication