FIDUCIAL
GÉRANCE

Selectipierre 2 Paris

Rapport Annuel 2022

www.fiducial-gerance.fr

SELECTIPIERRE 2

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

Régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier,
L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2022 : 123 866 600 €

314 490 467 RCS NANTERRE

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

Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2023

Exercice 2022

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

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2022

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance
Société anonyme au capital de 20 360 000€
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Président du Conseil d'administration
Guirec PENHOAT

Administrateurs
Michèle SEPHONS
Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE
Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

Société PRIMMO, *représentée par Pierre ROCCA, Président*
Association BTP PREVOYANCE, *représentée par Claude GALPIN, Vice-Président*
M. Olivier BLICQ
M. Frédéric BODART
M. Vincent DANIS
M. Christian DESMAREST
M. David GUYOT
Société HARMONIE-MUTUELLE, *représentée par M. Aurélien BON*
M. Yves PERNOT
Société PREPAR-VIE, *représentée par Jean-Patrick MALLAMACI*
M. Christophe REYNAUD
M. Albert (*Alby*) SCHMITT

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Malcolm SOSSOU
63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Dépositaire

CACEIS BANK
1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

EDITORIAL

Chers Associés,

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1er trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

Concernant les bureaux, la demande s'est surtout concentrée dans les quartiers tertiaires les plus centraux pour des actifs de qualité et proposant une diversité des espaces de travail à l'instar des espaces extérieurs ou des offres de services. Les fondamentaux de l'activité constatée en 2022 devraient perdurer en 2023 : la localisation, l'aménagement et la diversité des espaces de travail seront autant d'éléments clés pour les utilisateurs.

En 2023, les investisseurs vont devoir miser sur le potentiel de reversion des loyers avec une sélectivité des emplacements ciblés. L'engagement en travaux d'amélioration de la performance énergétique devrait concourir à aller chercher de la valeur et justifier des hausses de loyers. Nous devrions assister à une reconnexion progressive des investisseurs aux fondamentaux immobiliers : l'actif immobilier n'est pas seulement un produit financier, mais il a une valeur liée à l'usage, à l'occupant.

Votre SCPI SELECTIPIERRE 2 a pu de nouveau confirmer ses qualités de robustesse dans un contexte d'incertitudes macroéconomiques.

Votre SCPI patrimoniale spécialisée en bureaux parisiens (QCA) connaît en 2022 **une hausse de sa distribution à 30 € par part**, soit un taux de distribution en hausse à 4,04% tout en augmentant son report à nouveau. Il convient de noter que son prix de souscription a également augmenté pour la 6ème année consécutive en atteignant 765 € par part au 1er mars 2023. Le taux d'occupation financier est quant à lui proche de 100%.

Son taux de rentabilité interne (TRI) 20 ans à fin 2022 s'établit à +14,33%.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

© Photo : Tous droits réservés

16 rue Drouot à PARIS (9ème)

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2022

Capitalisation	473 789 745 €
Nombre de parts	619 333
Nombre d'associés	7 884
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	715,14 €
Valeur de reconstitution par part	854,61 €
Prix de souscription (1)	765,00 €
Prix de retrait (2)	688,50 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

(1) *Prix de souscription depuis le 1er mars 2022 dont commission de souscription incluse de 76,50 € HT, soit 10 % HT. Le prix de souscription est porté en dernier lieu à 773 € à compter du 1er mars 2023.*
(2) *Prix de retrait du 1er mars 2022 jusqu'au 28 février 2023. Le prix de retrait est porté en dernier lieu à 695,70 € à compter du 1er mars 2023.*

Patrimoine immobilier au 31/12/2022

Nombre d'immeubles	71
Valeur vénale hors droits (3)	455 544 487 €
Taux d'occupation financier annuel	98,26 %
Loyers quittancés HT	20 271 771 €

(3) *Y compris parts dans Accès Valeur Pierre et MCF Office Income*

Compte de résultat 2022 en € par part

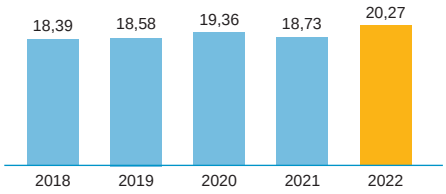
Revenus locatifs	34,22 €	Charges non récupérables	4,43 €
		Charges d'exploitation	3,12 €
		Résultat exceptionnel	0,03 €
Produits financiers	0,99 €	Résultat net	27,63 €

SELECTIPIERRE 2

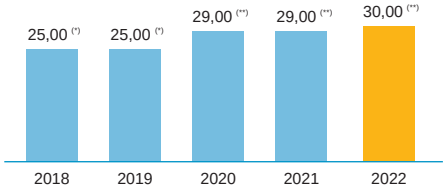
Classification SFDR	Article 8 (4)
Catégorie	Diversifiée
Date de création	26/04/1978
Dividendes versés en 2022 (5)	30,00 € / part
TRI 10 ans 2022 (6)	10,89 %
Taux de distribution (7)	4,04 %

(4) Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.
(5) Dont 5,00€ par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées ;
(6) source IEIF ;
(7) Le taux de distribution est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année.

Loyers quittancés (en M€)

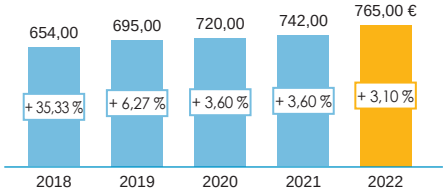


Évolution du dividende (en €/part)

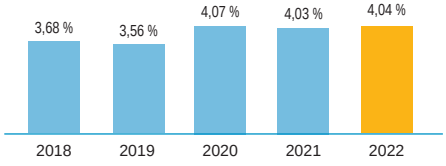


(*) dont 1,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées
(**) dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

Variation du prix de part acquéreur (au 01.01 en €/part)

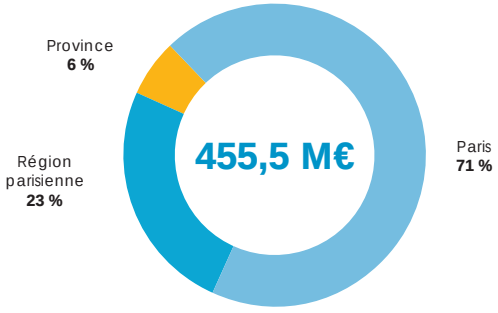


Évolution du TDVM / Taux de distribution (8)

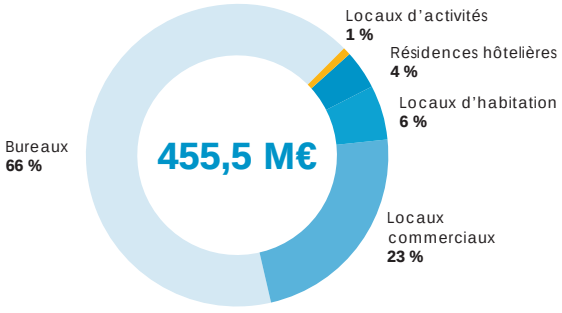


(8) TDVM de 2018 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Éditorial . . . . . page 3

La SCPI en un clin d'œil . . . . . page 4

Conjoncture économique : 2022 - 2023 . . . . . page 6

Conjoncture immobilière : 2022 - 2023 . . . . . page 7

SCPI 2022 . . . . . page 8

FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable . . . . . page 9

Rapport de la Société de Gestion . . . . . page 15

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion . . . . . page 21

Composition du patrimoine au 31 décembre 2022 . . . . . page 23

Présentation des comptes annuels . . . . . page 26

Annexe aux comptes annuels . . . . . page 30

Rapport du Conseil de Surveillance . . . . . page 38

Rapports du Commissaire aux Comptes . . . . . page 40

Projet de texte des résolutions . . . . . page 43

Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8 . . . . . page 46

35 Avenue Philippe Auguste
à PARIS 11ème

Conjoncture économique : 2022 - 2023

La résurgence de l'inflation

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1er trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

Certains points de bascule ont en effet été franchis : prise de conscience des enjeux climatiques, remontée franche du coût de l'argent et retour vers un monde inflationniste. La Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe une décrue progressive de l'inflation de 8,4% en zone euro en 2022, à 6,3% en 2023 puis 3,4% en 2024. Sur le plan international, la lutte contre l'inflation restera le point central des politiques économiques et monétaires.

Au niveau mondial, la dynamique macro continue de se dégrader à un rythme modéré. La résilience est manifeste tant aux Etats-Unis qu'en Zone euro avec une bonne tenue des surprises macroéconomiques. Seule la Chine est en difficulté mais cela est lié à la diffusion épidémique rapide. Les conditions financières se durcissent moins. La dynamique d'inflation ralentit désormais au niveau mondial, ce qui permet aux banques centrales d'adopter une position plus gradualiste. Néanmoins, le resserrement monétaire continue et le risque sur les anticipations de taux court est en légère augmentation à court terme. Compte tenu du net rebond et du positionnement encore haussier taux longs, le risque est assez équilibré.

Les perspectives économiques

D'un point de vue économique, les points clés sont les suivants :

- Les attentes anticipées par la Banque de France en matière de croissance du PIB ressortent à +0,3% en 2023, avant une reprise plus franche de la croissance dès 2024 ;
- Une inflation encore plus forte conditionnant une politique monétaire restrictive : la BCE n'a pas d'autre choix que de maintenir une politique de resserrement monétaire stricte. Ainsi pour 2023, elle prévoit de continuer à relever progressivement ses taux « sensiblement et à un rythme régulier », faisant suite aux 4 hausses successives déjà cristallisées sur l'exercice 2022 ;
- Un pouvoir d'achat en recul et une consommation en berne pour les ménages : la consommation devrait être atone, les ménages adoptant un comportement prudent et ne souhaitant pas désépargner, pour compenser la perte de pouvoir d'achat ;
- Les marges des entreprises resteront sous pression : les entreprises devraient voir leurs marges baisser, étant donné la hausse des coûts de production : la normalisation des conditions de financement devrait peser sur leur capacité à investir.

La BCE reste sur un discours dur, confortée par la bonne résistance macroéconomique. Les prix du pétrole ont bien résisté depuis le début d'année, reflétant des aspects d'offre. Les tensions avec la Russie constituent un risque de friction alors que la demande chinoise va progressivement repartir dans les mois à venir. Le prix du gaz européen a quant à lui baissé en raison de conditions climatiques très favorables.

Les conditions financières ont arrêté de se durcir en raison d'un ton moins agressif du côté de la Réserve Fédérale Américaine (FED), cela étant favorisé par la désinflation. Les perspectives macroéconomiques restent toutefois dégradées à moyen terme sous l'effet du durcissement monétaire passé, de l'impact baissier de ce dernier sur l'immobilier et de prix de l'énergie encore élevés (malgré une nette baisse en Zone euro).

L'activité continue de bien résister pour le moment en Zone euro. De son côté, l'inflation amorce une détente en raison du recul des prix de l'énergie. Christine Lagarde a toutefois annoncé être prudente à cet égard avec une saisonnalité moins favorable sur l'inflation en début d'année. Dans l'ensemble, la BCE reste confortable avec le resserrement monétaire, étant précisé que la BCE a aujourd'hui plus de travail que la FED pour contenir l'inflation car son début d'intervention sur les marchés s'est déployé plus tardivement. Compte tenu de la détermination de la BCE, on peut s'attendre de nouvelles hausses des taux directeurs en 2023 qui devraient s'orienter vers le seuil de 4% d'ici la fin d'année.

L'enjeu climatique pour le secteur immobilier

En parallèle, les effets du changement climatique vont s'amplifier dans la prochaine décennie : les politiques et les réglementations évoluent rapidement afin de faire fléchir les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2025-2028. A cet effet, le changement climatique représente le plus grand risque systémique. Le carbone devient aujourd'hui une nouvelle métrique de plus en plus prise en compte par les acteurs car il constitue un vecteur de transformation du marché immobilier. La ville bas-carbone est devenue un enjeu de la mobilité de demain, de la densification et de la sobriété. Cette transition replace la biodiversité au centre des débats : comme pour le changement climatique, la ville et l'immobilier sont à la fois responsables mais également victimes de l'effondrement de la biodiversité.

L'heure est désormais à la sobriété énergétique, mais surtout à un retour aux fondamentaux. La visibilité sur les marchés reste faible du fait du contexte de crise économique présent, stimulé par une rapide remontée des taux et une forte inflation. Il convient de noter que les experts immobiliers devraient intégrer une « valeur verte » dans leurs travaux de valorisation. Une prime devrait ainsi être accordée aux actifs répondant aux dernières normes environnementales par rapport aux actifs vieillissants et/ou obsolètes.

Les évolutions réglementaires concernant le changement climatique vont se diffuser progressivement. La nécessité d'agir n'a jamais été aussi pressante et être proactif permettra de profiter des opportunités et de se préparer aux risques et contraintes. Les réglementations actuelles et à venir imposent pour les investisseurs et utilisateurs de collecter, traiter et analyser les données pour établir une feuille de route en vue d'atteindre les objectifs ambitieux fixés.

En synthèse, force est de constater que la fin des taux bas représente un nouveau paradigme économique pour les acteurs du marché : même si l'OAT pourrait rebaisser un peu en 2023, ce repli devrait être marginal. La remontée des taux pourrait conduire certains acteurs à réallouer différemment leurs investissements conjugué avec un rééchelonnement des primes de risque. Le potentiel de réversion des loyers va être scruté de près par les investisseurs et les stratégies d'Asset Management seront dorénavant au cœur de la création de valeur. Les investisseurs sont aujourd'hui à la recherche de résilience car ils vont devoir se prémunir de l'imprévisibilité des chocs externes.

L'engagement de travaux d'amélioration de la performance énergétique permettra d'aller chercher de la valeur et de potentiellement justifier des augmentations de loyers si les charges énergétiques baissent du fait de ces travaux. Les investisseurs devraient se reconnecter aux fondamentaux de l'immobiliers : l'actif immobilier n'est pas seulement un produit financier mais une valeur liée à l'usage, à l'occupant. Tels semblent être les réels enjeux de demain.

Source : BNP Paribas Real Estate ; CBRE ; C&W ; Eurostat ; Immostat

Conjoncture immobilière : 2022 - 2023

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Vers un retour à la normale

Après une belle remontée en 2022, avec 2,1 millions de m² (+10% par rapport à 2021), la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur–phare de la santé du marché, est en berne au 1er trimestre 2023, avec seulement 317 000 m² placés, soit une baisse de 39% par rapport à la même période, qui touche toutes les catégories de surfaces. C'est le signe que le marché tertiaire est désormais impacté par les difficultés des utilisateurs, qui préfèrent renégocier leurs loyers plutôt que déménager. Résultat, l'offre disponible à 1 an continue à gonfler, pour atteindre aujourd'hui 6 millions de m², soit 4 ans de transactions au rythme actuel. De même, le taux de vacance moyen a encore grimpé, à 7,9% sur l'Île-de-France, avec toujours de fortes disparités : 3,5% à Paris contre environ 20% pour le secteur péri-Défense ou la 1ère couronne nord.

Les propriétaires peuvent toutefois se rassurer avec les valeurs locatives, qui restent orientées à la hausse, malgré un léger recul des mesures d'accompagnement, signe que ces valeurs reflètent mieux la réalité du marché. Les loyers « prime » restent très élevés, avec des pointes entre 950 €/m² et 1.000 €/m² dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 834 €/m² en neuf ou restructuré, 694 €/m² en seconde main, à comparer avec La Défense, à 505 €/m² et 419 €/m² respectivement). Ce n'est pas le cas dans les marchés de périphérie, où les loyers se situent dans une fourchette de 250 à 350 €/m².

Investissement : toujours l'attentisme

L'année 2022 s'est terminée sur un résultat très correct, avec environ 29 Md€ investis en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du marché français, un chiffre très légèrement supérieur à ceux des deux années précédentes. Ce résultat cache en fait une inversion de tendance, à l'œuvre depuis le 4ème trimestre, l'un des plus faibles enregistrés depuis longtemps. Ce ralentissement se poursuit, avec un 1er trimestre 2023 à 4 Md€, en baisse de 25% par rapport à 2022 et 18% par rapport à la moyenne décennale. Ce phénomène est dû à l'attentisme généralisé des investisseurs dans le contexte de remontée des taux de rendement.

La classe d'actifs bureaux, compartiment-phare du marché, continue à perdre de sa superbe : 60% des volumes en 2021, 50% en 2022, 42% seulement au 1er trimestre 2023. Ce recul profite principalement à la classe d'actifs commerces, qui connaît un vrai retour en grâce depuis la fin du Covid : 5,8 Md€ investis en 2022, troisième meilleure année de la décennie (32% des volumes), et encore 1,3 Md€ au 1er trimestre 2023, un chiffre toujours supérieur à la moyenne décennale. Le segment logistique est moins en pointe que l'an dernier (4,9 Md€ en 2022 contre 5,4 Md€ en 2021), du fait de la remontée des taux, mais reste une classe d'actifs appréciée des investisseurs, qui tablent sur une prochaine fin du repricing.

Rendements : une décompression généralisée

La rentrée de septembre a sonné le début de la décompression des taux de rendement, dans la foulée des remontées successives des taux directeurs des banques centrales. Ce phénomène touche toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux, y compris parisiens, et dans une moindre mesure les commerces, dont la remontée est en partie actée. Les grands brokers situent actuellement les taux « prime » à 3,15% pour les bureaux, 3,75% pour les commerces et 4,25% pour la logistique. Pour notre part, nous anticipons de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Ralentissement en cours

Après une belle année 2021 (1,2 million de logements vendu dans l'ancien, meilleur score depuis 15 ans), l'année 2022 a marqué un fléchissement (1,1 million) mais reste au-dessus de la moyenne décennale. Les prévisions pour 2023 se situent autour de 1 million de logements vendus. Cette décrue est bien évidemment liée à la capacité d'emprunt des acquéreurs, directement impactée par la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires.

Dans le neuf, le phénomène est similaire (248 000 logements vendus, en baisse de 5%). La reprise n'est plus d'actualité. On assiste en effet à un décrochage inédit entre les autorisations de construire, qui restent à un niveau élevé, autour de 500 000 logements, et les mises en chantier, qui subissent de plein fouet la flambée des coûts de construction et retombent autour de 380 000 logements. Les réservations sont en baisse de 15% et les stocks en hausse de 9%. Les promoteurs sont inquiets. Les grands acteurs du secteur militent actuellement pour une nouvelle politique de soutien de la part du gouvernement.

Prix de vente : atterrissage en vue

En ce qui concerne les prix de l'ancien, l'atterrissage se confirme en Île-de-France (+2% seulement à fin 2022), tandis que les régions poursuivent leur rattrapage, avec une hausse moyenne de 7%, comprenant néanmoins quelques marchés en baisse, comme Strasbourg ou Bordeaux.

Dans le neuf, les prix ont continué à monter, à un rythme moindre toutefois (+5,7% en 2022, mais +1,3% seulement au 4ème trimestre). Il est clair que cette évolution sera impactée dans les prochains mois par la baisse des réservations.

Quelques nuages pour les ventes en bloc

Après deux années record, l'investissement résidentiel en bloc s'est essoufflé, avec 5,6 Md€ placés (-23% en 2022, -31% sur le résidentiel classique). Les institutionnels se reportent sur le résidentiel géré, qui pèse aujourd'hui 1,3 Md€. Malgré la hausse des taux, les rendements résidentiels restent encore assez bas, inférieurs à 3% pour Paris, Lyon et Bordeaux. Seules des villes moyennes comme Besançon ou Amiens tangentent la barre des 5%. En résidences gérées, les taux « prime » demeurent pour l'instant à moins de 4%.

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en mai 2023

SCPI 2022

La pierre papier représente aujourd'hui une locomotive dont les performances très correctes convainquent, mois après mois les investisseurs. Les SCPI prouvent à nouveau en 2022 leur régularité et leur stabilité dans un contexte économique plus qu'incertain.

Ce produit financier au sous-jacent immobilier est en train de prendre une place importante et méritée dans le paysage de l'épargne française puisque la collecte nette annuelle cumulée en 2022 est en progression de +37,4% sur un an pour atteindre 10,20 Mds €. Ainsi la capitalisation totale des SCPI dépasse 89 Mds€, en progression de plus de 14% sur un an.

En effet, la SCPI étonne voire interroge par sa régularité.

Plus habitués aux scénarios extrêmes, positifs comme négatifs, les épargnants dont les économies ont été investies sur la pierre papier profitent encore de la grande régularité des SCPI avec un Taux de Distribution de 4,53% en 2022, quasiment semblable à celui de 2021.

Cependant, les performances ne sont pas homogènes entre les 215 SCPI du marché. Le paysage des SCPI contient des disparités de rendement qui sont liées à leur prépondérance immobilière.

En effet, nous constatons des écarts significatifs de taux de distribution par typologie de SCPI : 4,18% pour le secteur résidentiel contre 5,57% pour les SCPI diversifiées.

Plusieurs faits marquants sont à retenir sur l'exercice 2022 :

- Un retour en force des SCPI liées à l'hôtellerie et aux commerces; deux catégories qui avaient subi un coup d'arrêt en 2020 en affichant des Taux de Distribution très en dessous des moyennes de marché. Elles inversent la tendance pour cette année 2022.
- Une légère mais notable baisse du côté des SCPI à prépondérance logistique et résidentielle. Celles qui ont, ces derniers temps, concentré les appétits des épargnants en recherche de rendement voient ainsi leur Taux de Distribution baisser par rapport à 2021.
- Les SCPI de bureaux et de Santé / Education maintiennent un rendement équivalent à celui de 2021.
- Les SCPI Diversifiées affichent quant à elles un taux de rendement 2022 à la fois supérieur à la moyenne et supérieur à leur propre performance 2021.

Comparativement à 2021 où la collecte était assurée à 46% sur les SCPI de bureaux et à 26% sur les SCPI Santé/ Éducation, la collecte 2022 s'est réorganisée autour des SCPI diversifiées qui rassurent probablement plus les épargnants même si les SCPI plus thématiques comme la logistique gagnent du terrain. Ces SCPI offrent l'avantage de diversifier au sein même de leur portefeuille.

Cet afflux de collecte pourrait aussi provenir du succès des SCPI dites «sans frais*» qui attirent 15% des capitaux des SCPI diversifiées et dopent ainsi cette typologie.

La capitalisation des SCPI reste très en faveur des bureaux, qui constituent 52% des actifs. Puis, viennent ensuite les diversifiées (15%), la santé et l'éducation (10%) et le commerce (7%).

Grâce à un taux de rémunération très attractif par rapport aux autres placements et stable, les SCPI continuent d'attirer les épargnants français, alors même que l'épargne immobilière reste un placement encore méconnu par le grand public.

Si les bureaux restent toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, la part dans l'investissement global se réduit d'année en année pour s'établir à 52 % (5,5 milliards d'euros) en 2022 contre 67 % des investissements en 2017.

* : à l'entrée, mais avec des frais de gestion plus importants.

Pénalisées durant la crise sanitaire de la Covid-19, deux classes d'actifs ont retrouvé les faveurs des investisseurs en 2022 : les SCPI ont investi 1,8 milliard d'euros en 2022 dans les commerces contre 873 millions d'euros en 2021 et 1,2 milliard en 2020, repassant ainsi au-dessus des niveaux d'avant-crise sanitaire.

Avec la réouverture des frontières et la reprise du tourisme international, les SCPI ont investi 716 millions d'euros en 2022 dans l'hôtellerie contre 222 millions en 2021.

Quant à l'immobilier de santé, les SCPI ont continué d'investir massivement sur cette classe d'actifs résiliente : 1,7 milliard d'euros en 2022 contre 1 milliard d'euros en 2021 et 300 millions en 2020.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 4,1 milliards d'euros en 2022 (soit 39 % contre 34 % en 2021) dans la zone euro, 33 % en région parisienne, 21 % en province et 7 % à Paris.

L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 980 millions d'euros, suivie par le Royaume-Uni (730 millions d'euros) et l'Espagne (650 millions d'euros).

En matière de cessions d'actifs, les SCPI ont été très actives avec un volume record de 1,8 milliard d'euros en 2022 contre 1,5 milliard d'euros en 2021. Les bureaux (69 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La région parisienne (32 %) et la province (29 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

Le taux de distribution moyen des SCPI s'établit à 4,53 % en 2022 contre 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les SCPI puisque le taux le plus faible s'établit à 0,93 % et à 8,93 % pour le plus élevé.

Le rendement des SCPI reste très attractif par rapport aux autres placements plébiscités par les Français comme le Livret A (3 % depuis le 1er février 2023 mais avec un plafond limité à 22 950 euros) ou celui de l'assurance vie qui passe sous la barre des 2 % en 2022.

Nous sommes particulièrement attentifs à la qualité des investissements et de la gestion d'actifs sur ce marché, qui resteront les critères prépondérants de la qualité d'une SCPI, au-delà de la capacité à collecter et à séduire les investisseurs.

Comme tout investisseur immobilier, les SCPI doivent être très sélectives pour maintenir les niveaux de rendements : en sélectionnant les actifs sur des marchés de référence, bien situés, bien connectés, répondant aux normes environnementales, avec des aménagements permettant une multiplicité de fonctions, voire une capacité de transformation.

Dans ce contexte économique complexe, la remontée des taux d'intérêt impacte les prix des actifs immobiliers et les premières corrections de valeurs ont été actées à la fin de l'année 2022 et devraient se poursuivre en 2023, ce qui ne sera pas sans impact sur les prix de valeurs de parts de certaines SCPI.

Aussi, les mutations socio-économiques continueront de rebattre les cartes des différentes classes d'actifs sur lesquelles les SCPI ont massivement investi au cours des dernières années comme les bureaux (télétravail, taux de vacance, valorisation,...) et les commerces (baisse du pouvoir d'achat des Français, liquidations de plusieurs chaînes de magasins,...).

Le marché secondaire des SCPI a augmenté de plus de 9% en 2022 avec une hausse des volumes échangés (1,60% de la capitalisation, soit 1 438 M€, contre 1 315 M€ en 2021). Malgré tout, les retraits non compensés restent à un niveau très faible (0,03% de la capitalisation), ce qui témoigne de l'absence de tension sur ce marché à ce stade. ■

FIDUCIAL Gérance et l'Investissement Responsable

LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance a signé en Août 2020 **la Charte des PRI (« Principles for Responsible Investments ») érigée par l'ONU.**

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des principes.

En outre, **nous imposons la signature de notre Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes :** fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'activité (*via* la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

L'année 2022 nous a permis de renforcer nos trois axes de développement en matières ESG :

1. L'accompagnement de nos parties prenantes et plus particulièrement de nos locataires ;
2. La poursuite de la mise en place d'un suivi automatisé de la consommation énergétique de notre parc immobilier ;
3. Le développement et la mise en place d'outils ad hoc permettant aux équipes impliquées de prendre en compte les enjeux ESG à chaque étape de leur métier.

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours des deux années passées. A date, **236 immeubles soit environ 477 800 m² - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2023.

La connaissance granulaire de notre patrimoine nous permet d'agir au mieux et d'optimiser les consommations énergétiques de nos immeubles grâce à deux leviers :

- **L'intervention directe sur notre patrimoine** (travaux d'entretien du bâti ou de remplacement des équipements permettant la réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre) ;
- **La sensibilisation de nos parties prenantes** (locataires, copropriétaires, syndics de copropriété, prestataires travaux, property managers externes) sont incités à consommer mieux et localement et si possible à avoir recours à des contrats d'énergie verte ;

Par ailleurs, notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de ***Programme de reconnaissance de Certifications forestières***.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG et que l'ensemble des collaborateurs de FIDUCIAL Gérance sont formés aux enjeux ESG.

Enfin, **FIDUCIAL Gérance est devenue membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** courant 2021. Notre participation aux travaux de l'OID nous permettra d'échanger avec les autres membres et de contribuer à l'évolution et à l'harmonisation des bonnes pratiques ESG dans le secteur de l'immobilier.

AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

La crise sanitaire nous aura confirmé que notre choix de politique de gestion locative de proximité est la bonne.

En effet, en nouant une relation de confiance avec nos locataires, nous les accompagnons dans les différents cycles de leur activité. Nous avons permis aux plus fragiles de se maintenir dans leurs locaux et à ceux ayant connu un pic de croissance de s'étendre en construisant des mètres carrés supplémentaires à leur image.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT).**

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de ***Know Your Customer (KYC)*** constamment mis à jour des bases de données de l'Etat.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le ***Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD).***

De plus, la **labellisation ISR Immobilier** de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a été obtenue en mai 2022. La SCPI SÉLECTIPIERRE 2 est en cours d'obtention (mai 2023) et la labellisation des SCPI FICOMMERCE et BUROBOUTIC est prévue au premier trimestre 2024.

Selectipierre 2 et l'Investissement Responsable

LES OBJECTIFS ESG DE LA SCPI

La démarche d'Investissement Responsable relative à la SCPI SELECTIPIERRE 2 a été définie à l'aune des engagements pris par Fiducial Gérance dans le cadre de sa politique ESG, à savoir:

- Contribuer au développement des territoires ;
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ;
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Afin de répondre à ces engagements, la SCPI SELECTIPIERRE 2 s'est fixé trois objectifs :

La SCPI SELECTIPIERRE 2 s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de FIDUCIAL Gérance et du fonds SELECTIPIERRE 2. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Une amélioration significative (atteinte de la note ou +20pts à minima) de cette poche d'actif, ainsi que le maintien de la note de tous les actifs au-dessus de la note minimale, constitue l'objectif ESG principale de la SCPI.

PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION

Phase de pré-acquisition

1. L'équipe Acquisitions se charge de collecter les indicateurs ESG qui viennent composés le questionnaire ISR de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs ;

La qualité ESG des actifs immobiliers est prise en compte dès la prise de décision d'investissement. FIDUCIAL Gérance se garde le droit de refuser toute opportunité d'investissement dont la note ESG est inférieur à 50/100.

Phase de post acquisition

2. Réunion de passation du dossier entre les équipes investissements et gestion ;
3. Collecte des informations manquantes par l'équipe de gestion ;
4. Une fois le profil ESG de l'actif complet, l'équipe de gestion contrôle, réévalue et formalise le plan d'amélioration ;

Phase de gestion

5. Exécution des plans d'améliorations ;
6. Mise à jour des plans d'amélioration ;
7. Mise à jour des notes ESG ;

GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI SELECTPIERRE 2

FIDUCIAL Gérance a élaboré une grille d'évaluation ISR spécifique à la SCPI SELECTIPIERRE 2 qui s'adapte s'il s'agit d'une évaluation mono-typologie avec les indicateurs tertiaires ou pluri-typologie avec les indicateurs hybrides. Cette dernière s'articule autour de trois piliers, à savoir Environnement, Social et Gouvernance.

Le référentiel ISR est composé de 12 rubriques et de 28 indicateurs pour l'évaluation mono-typologie :

ENVIRONNEMENT
9 indicateurs
30%

Thématiques

- Energie
- GES
- Eau
- Déchets

SOCIAL
11 indicateurs
40%

Thématiques

- Mobilité
- Santé et confort des occupants
- Sécurité des occupants
- Services rendus aux occupants

GOUVERNANCE
8 indicateurs
30%

Thématiques

- Certification
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement
- Relations avec les locataires, usagers et riverains
- Résilience des actifs

Le référentiel ISR est composé de 12 rubriques et de 31 indicateurs pour l'évaluation pluri-typologie :

ENVIRONNEMENT
9 indicateurs
33%

Thématiques

- Energie
- GES
- Eau
- Déchets

SOCIAL
14 indicateurs
34%

Thématiques

- Mobilité
- Santé et confort des occupants
- Sécurité des occupants
- Services rendus aux occupants

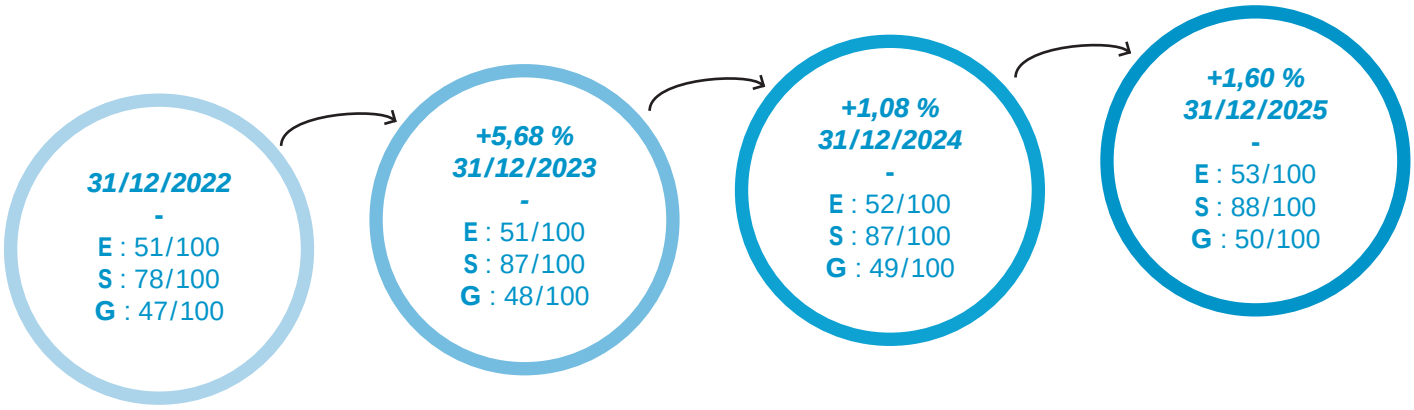
GOUVERNANCE
8 indicateurs
33%

Thématiques

- Certification
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement
- Relations avec les locataires, usagers et riverains
- Résilience des actifs

ÉVALUATION ESG DE LA SCPI SELECTIPIERRE 2

Évolution de la Note ESG de la SCPI SELECTIPIERRE 2



Note minimale

57,55/100
pour les actifs mono-typologies

60,28/100
pour les pluri-typologies

- La note minimale de 57,55/100 (mono-typologie) et de 60,28/100 (pluri-typologie) résulte d'un benchmark composé du baromètre de l'OID et d'indicateurs internes exigeants
- 75% des actifs la SCPI en valeur € (soit 41 actifs) ont une note ESG supérieure à leur note minimale

REPORTING : PANEL D'ACTIFS REPRESENTATIFS DE LA SCPI SELECTIPIERRE 2

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+0 (31/12/2022)	Note ESG N+1 (31/12/2023)
Les 5 + importants (en €)	**≈ 112 800 000 €**	**64,7**	
PARIS - 75009		72,7	
NEUILLY-SUR-SEINE - 92200		61,4	
PARIS - 75008		57,0	
PARIS - 75001		66,7	
PARIS - 75008		65,5	
Les 5 + performants (ESG)	**≈ 68 800 000 €**	**73,1**	
MONTPELLIER - 34000		75,0	
LYON - 69003		73,6	
PARIS - 75009		73,4	
PARIS - 75009		72,7	
PARIS - 75012		70,9	
Les 5 - performants (ESG)	**≈ 17 500 000 €**	**47,1**	
PARIS - 75015		45,5	
PARIS - 75009		47,0	
PARIS - 75005		47,5	
ROUEN - 76000		47,5	
PARIS - 75001		48,1	

REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI SELECTIPIERRE 2

(1) PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

	Bureaux	Moy. OID/CEREN/ ULI*	Commerce	Moy. OID/CEREN/ ULI*	Résidentiel	Moy. OID/CEREN/ ULI*	*Unité*	Taux de couverture Bur./Com./Rési.
Consommations énergétiques	**252,87**	167	**314,75**	129	**298,47**	144	kWhEF.m².an	79 % / 88 % / 82 %
Emission de GES	**19,87**	15	**9,16**	15	**46,79**	21	KgCO2.m².an	79 % / 88 % / 82 %
Consommation d'eau	**0,62**	0,35	**0,49**	0,39	**n/a**	0,99	m3.m².an	95 % / 71 %/ n.a

	Commerce alimentaire	Moy. OID/CEREN/ ULI*	Hôtellerie	Moy. OID/CEREN/ ULI*	Activité	Moy. OID/CEREN/ ULI*	*Unité*	Taux de couverture Com./Hot./Acti.
Consommations énergétiques	**1253,50**	508	**417**	150	**330,34**	101	kWhEF.m².an	72 % / 100 % / 100 %
Emission de GES	**35,40**	47	**11,50**	16	**48,78**	10	KgCO2.m².an	72 % / 100 % / 100 %
Consommation d'eau	**3,99**	1,19	**3,40**	0,31	**0,14**	0,26	m3.m².an	72 % / 100 % / 100 %

**Les valeurs des benchmarks (OID/CEREN/ULI) ci-dessus sont transmises par les acteurs historiques du développement durable dont les consommations résultent de plusieurs années d'actions visant à réduire les consommations énergétiques.*

(2) PERFORMANCES SOCIALES

Mobilité	Valeur
% des actifs ayant 5 ou plus lignes de transports à moins de 500m	**87,1 %**
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	**90 %**
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	**91,1 %**
% des actifs disposant d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500m	**100 %**
Services rendus aux occupants de l'immeuble	
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	**97,1 %**
% des actifs ayant 4 ou plus services à moins de 10min à pied	**98,6 %**
% des actifs ayant au moins un service de loisirs à proximité	**87,1 %**

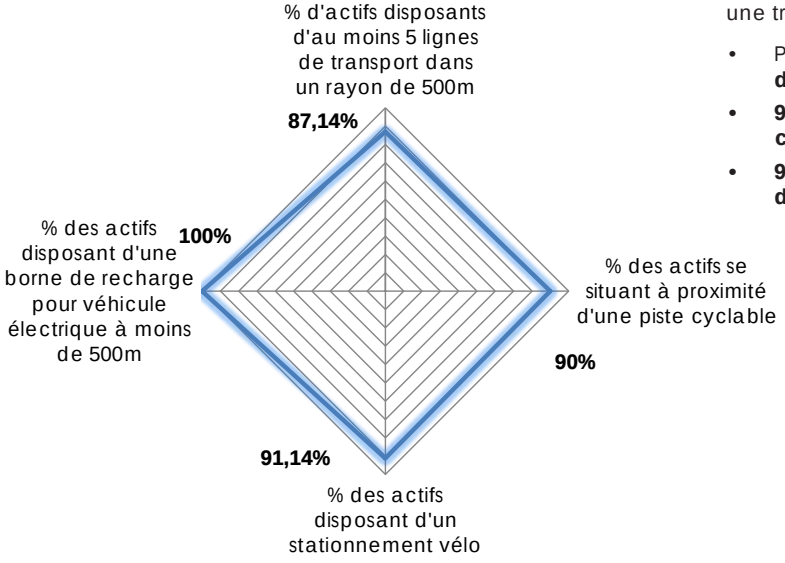
(3) PERFORMANCES DE GOUVERNANCE

Prise en compte de l'ESG dans les relations avec les parties prenantes	Valeur
% des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG	**75,7 %**
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilités aux thématiques ESG	**100 %**
% de réponse au questionnaire de satisfaction	**2,9 %**

- **(1)** Les **performances Environnementales** de la SCPI SELECTIPIERRE 2 sont typiques d'un patrimoine urbain existant.
- **(2)** La SCPI SELECTIPIERRE 2 affiche de **très belles performances en matière Sociale** avec une note de **78/100**, reflétant la qualité de l'emplacement de ses actifs, la diversité des services rendus à leurs occupants.
- **(3)** Enfin, les **performances de Gouvernance** sont le reflet de **l'effort constant de notre équipe de gestion pour sensibiliser les parties prenantes de la SCPI aux thématiques ESG.**

Indicateurs de **surperformance** de la SCPI SELECTIPIERRE 2

*En raison de ses excellents résultats sur ces thématiques, la SCPI SELECTIPIERRE 2 a choisi **deux indicateurs** de surperformances que sont les services rendus aux occupants et la mobilité*

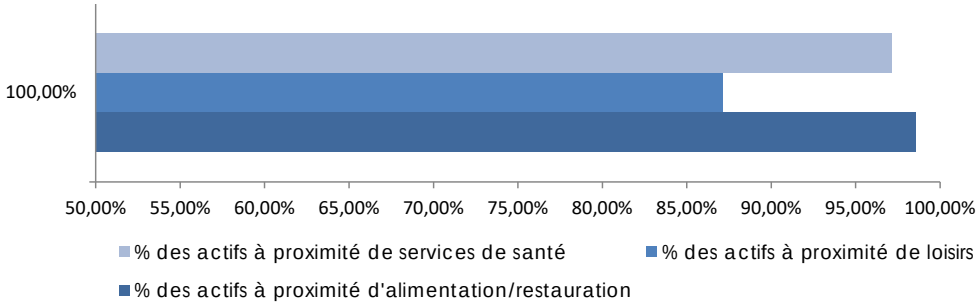


La majorité des actifs du fonds Selectipierre 2 démontrent une très bonne performance globale sur la mobilité :

- Plus de **87% des actifs** disposent d'au **moins 5 lignes de transport dans un rayon de 500m**,
- **90% des actifs** se situent à proximité d'une **piste cyclable**,
- **91% des actifs** possèdent également a minima un **dispositif de stockage vélo** à l'extérieur.

Le fonds Selectipierre 2 est très performant sur les thématiques de services accessibles aux occupants :

- **Plus de 97% des actifs** se trouvent à **proximité de services de santé**,
- **98% des actifs** à proximité **d'alimentation/restauration**,
- **87% des actifs** à proximité de **loisirs**.



REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI SELECTIPIERRE 2

L'un des objectifs de FIDUCIAL Gérance en matière d'Investissement Responsable est notamment sa volonté d'accompagner les actifs constituant son patrimoine dans **l'amélioration de leurs performances sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)**. Il se traduit entre autres par l'engagement suivant : « Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ».

Ainsi, afin de respecter et de matérialiser cet engagement, mais aussi afin d'être aligné avec les critères définis par le Label ISR Immobilier, **FIDUCIAL Gérance a élaboré une politique d'engagement de ses parties prenantes clés, dédiée à la SCPI SELECTIPIERRE 2.**

Les actions d'engagements décrites sont adaptées aux différentes parties prenantes clés, à savoir :

- Les **locataires** ;
- Les **gestionnaires d'immeubles** dont font partie les property managers internes et externes ainsi que les **syndics de copropriété** ;
- Les **prestataires externes** dont font parties les prestataires de travaux.

Afin de mesurer les résultats de la mise en œuvre de cette politique, des indicateurs de suivi ont été identifiés :

	N+0 (31/12/2021)	N+1 (31/12/2022)
Nombre de parties prenantes avec lesquelles l'équipe de gestion est entrée en relation	54 %	100 %
Démarches engagées vis-à-vis des parties prenantes clés de la SCPI	100 %	100 %
Part des property managers externes engagés depuis 2022	100 %	100 %
Part des prestataires de travaux	100 %	100 %
Engagement et dialogues avec les locataires		
Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques	100 %	100 %
Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte	20,0 %	22,6%
Part des baux commerciaux (>1000m²) intégrant une annexe environnementale	0 %	0 %
Part de locataires ayant remis leurs factures énergétiques	53,0 %	56,6 %
Nombre de DPE réalisés	62,9 %	45,3 %
Part de mandats Deepki** signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	36,0 %	61,1 %
Part de nouveaux locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %	100 %
Part de questionnaires complétés	57,0 %	75,5 %
Nombre de mesures prises suite à l'analyse des questionnaires de satisfaction	2	2
Part des baux commerciaux signés incluant des clauses ESG	7,0 %	13,2 %
Sensibilisation des syndics de copropriété		
▪ **A la consommation énergétique**		
Part des syndics sensibilisés sur la consommation énergétique	100 %	100 %
Nombre d'assemblées générales lors desquelles la consommation énergétique a été évoquée	0 %	0 %
▪ **Au recours aux prestataires et fournisseurs locaux**		
Part de prestataires et fournisseurs locaux	100 %	100 %
Nombre d'assemblées générales lors desquelles le sujet a été abordé	0 %	0 %
Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres)	12%	46,2%
Sensibilisation des property managers externes		
Nombre de points de blocage rencontrés	3	3
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	2	2
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	100 %	100 %

FIDUCIAL Gérance a initié depuis plusieurs mois une **politique d'engagements forts** dont **les actions de l'ensemble des équipes**, et particulièrement de l'équipe de gestion, **commencent d'ores et déjà à porter leurs fruits** : l'ensemble des locataires, des property managers externes et des prestataires de travaux de la SCPI ont été sensibilisés aux enjeux ESG.

Plus de la moitié de nos locataires ont répondu à notre questionnaire de satisfaction, nous permettant de **mieux connaitre notre patrimoine**, d'anticiper et de mettre en œuvre **les actions les plus adaptées à leurs besoins et à l'atteinte de nos objectifs**.

Par ailleurs, tous les contrats signés par la SCPI SELECTIPIERRE 2 contiennent des clauses ESG visant à promouvoir nos valeurs auprès de ses parties prenantes.

Enfin, **l'ensemble des équipes de FIDUCIAL Gérance s'engage à améliorer leurs résultats chaque année sur ces thématiques ESG** au moyen d'efforts continus et d'actions ciblées tant au niveau de ses parties prenantes que des actifs immobiliers.

* Pourcentage exprimé sur le nombre de consommations exploitables.
** Deepki est notre prestataire spécialisé dans la data ESG permettant de recueillir et d'analyser les données de consommations énergétiques du patrimoine.

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2022, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après:

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2022,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2022,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

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

- L'organisme **BTP PRÉVOYANCE**, *prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN*,
- M. **Christian DESMAREST**,
- M. **Christophe REYNAUD**,
- M. **Albert (Alby) SCHMITT**.

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

En outre, il a été réceptionné sept (7) candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La société **AAAZ**, *prise en la personne de M. Serge BLANC* ;
- Mme. **Marie-José DUTEURTRE** ;
- M. **Xavier FAIRBANK** ;
- La société **FELINE**, *prise en la personne de M. Jean-Luc BRONSART* ;
- Mme. **Sandrine KONTZ** ;
- M. **Alexandra LAFON** ;
- M. **Patrick WASSE.**

Le détail des différentes candidatures se trouve dans le projet de texte des résolutions situé en fin de rapport.

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de douze (12) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Dans le cadre de la politique de digitalisation des process en vue de diminuer l'empreinte carbone et de faciliter l'exercice du droit de vote, la Société de Gestion projette de permettre aux associés le souhaitant de pouvoir voter par voie électronique et ce, à partir du moment où le système sera fonctionnel et dès lors qu'un accord exprès aura été notifié nominativement par chaque Associé à la Société de Gestion.

A ce titre, elle soumet à votre vote une résolution à caractère extraordinaire visant à intégrer statutairement la possibilité de recourir au dispositif du vote dématérialisée lors des Assemblées Générales.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 28 juin 2017, actualisée par la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2019, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.

Au cours de l'exercice 2017, un crédit revolving avait été mis en place pour un montant maximal de 30 000 000 d'euros, lequel a été renouvelé fin décembre 2021 pour une durée de cinq (5) ans, soit une nouvelle échéance à fin décembre 2026. Au 31 décembre 2022, il est à noter que ladite ligne de crédit est tirée à hauteur de 6,5 M€.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 23 juin 2021, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Cette autorisation ne dispense pas la Société de Gestion de consulter le Conseil de Surveillance dans le cadre de la réalisation de telles opérations.

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

Nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2022, la distribution d'un montant global de 30 € par part intègre 5 € par part prélevée sur le stock de plus-values réalisées sur cession d'actifs.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 26 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 18 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre

au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la onzième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 24 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 5 000 000 €, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2022, aucune dotation n'a été effectuée.

Vous trouverez le projet de texte des résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire dans les dernières pages du présent rapport annuel.

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

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi » **OU** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net** .

L'Assemblée Générale 2023 sera tenue **en présentiel**.

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80,**
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr,**
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

La Société de Gestion.

Évolution du capital

Durant l'exercice 2022, il a été enregistré la souscription de 39 531 parts au nominal de 200 € et le retrait de 14 647 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 24 884 parts au nominal de 200 €, soit 4 976 800 €, pour atteindre 123 866 600 € au 31 décembre 2022, répartis sur 619 333 parts sociales.

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

La collecte brute s'est élevée à 30 161 575 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 742 € puis de 760 € à partir du 3 janvier 2022, puis 765 € à partir du 1er mars 2022 et la capitalisation de SELECTIPIERRE 2 a été portée à 473 789 745 € au 31 décembre 2022.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2022, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2022, ce sont 2 560 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (47 dossiers représentant 2 179 parts) et de donations (6 dossiers représentant 381 parts).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

Évolution du patrimoine

Investissements

Votre SCPI a effectué cinq opérations d'investissements en 2022 : quatre acquisitions d'actifs immobiliers en direct et en pleine propriété, ainsi qu'une prise de participation financière dans un fonds d'investissement.

Le premier porte sur l'acquisition, en date du 21/07/2022, de locaux à usage principal de bureau situés 92 rue du Faubourg Saint-Antoine à Paris 12 (75), d'une surface de 417 m² utiles, pour un montant de 5,9 M€ acte en mains, soit un rendement de l'ordre de 4,01 % net AEM.

Le second concerne l'acquisition, en date du 29/09/2022, de locaux à usage principal de bureau situés 19 rue de Téhéran à Paris 8 (75), d'une surface de 201 m² utiles, pour un montant de 3,4 M€ acte en mains, soit un rendement de l'ordre de 3,72 % net AEM.

Le troisième porte sur l'acquisition, en date du 27/10/2022, de locaux à usage principal de bureau situés 29 boulevard de Courcelles à Paris 8 (75), d'une surface de 345 m² utiles, pour un montant de 6,7 M€ acte en mains, soit un rendement de l'ordre de 3,78 % net AEM.

Le quatrième porte sur l'acquisition, en date du 22/12/2022, de locaux à usage principal de bureau situés 29 rue Taitbout à Paris 9 (75), d'une surface de 182 m² utiles, pour un montant de 2,5 M€ acte en mains, soit un rendement de l'ordre de 3,10 % net AEM, avec un potentiel de réversion significatif.

Enfin, le dernier investissement réalisé en 2022 porte sur la prise d'une participation financière non contrôlée, en date du 31/05/2022 et pour un montant de 8,9 M€, dans le fonds MCF OFFICE INCOME, dédié à l'investissement dans des actifs immobiliers d'entreprise diversifiés, principalement implantés sur les secteurs du Grand Paris et du Grand Lyon. Ce fonds est géré par la Société MATA CAPITAL. Pour cette participation, le TRI cible est estimé à 5,60 %

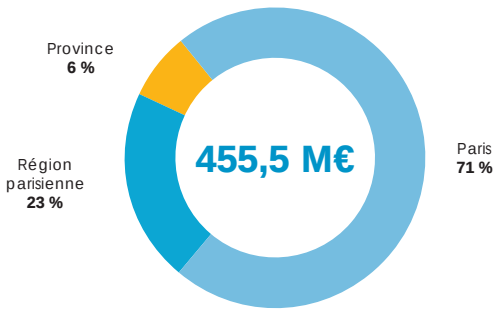
Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice, votre SCPI n'a procédé à aucune nouvelle cession d'actif. Des cessions opportunistes seront de nouveau étudiées en 2023.

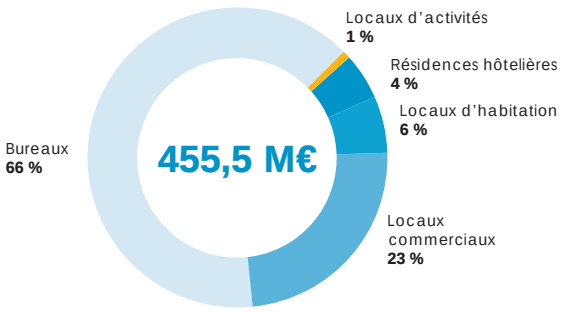
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 représente une superficie de 75 379 m², répartis sur 71 immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale du patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2022 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert immobilier indépendant. Cette actualisation a été réalisée par l'application de deux méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison avec le marché.
Cette expertise fait ressortir une valeur vénale estimée à 437,9 M€ hors droits, à laquelle s'ajoutent (i) les 11 796 parts détenues par votre SCPI dans la SCPI Accès Valeur Pierre (gérée par BNP IM), valorisées 9,0 M€, et (ii) les 70 935 parts détenues dans le fonds MCF OFFICE INCOME (géré par MATA CAPITAL), valorisées 8,6 M€. Il en ressort une valorisation globale du portefeuille de 455,5 M€ hors droits à fin 2022, en hausse de +7,6 % sur un an, compte tenu des acquisitions réalisées.

La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct ressort en hausse de +5,1 % sur un an, notamment grâce à l'acquisition de quatre nouveaux actifs en 2022 (18,5 M€ actes en mains). À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu en direct a augmenté de 4,6 M€ hors droits, soit +1,1 % sur un an.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Locaux d'activité (K€)	Locaux d'habitation (K€)	Résidences Hôtelières (K€)	Total (K€)*
Paris	214 001	60 792	0	24 537	19 034	318 364
Région Parisienne	66 054	34 068	4 515	0	0	104 637
Province	16 345	15 610	589	0	0	32 544
Totaux	**296 400**	**110 470**	**5 104**	**24 537**	**19 034**	**455 545**

**y compris les parts détenues dans Accès Valeur Pierre (6 742 K€)*

Taux d'occupation financier (TOF)

2022	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	97,65 %	97,96 %	98,67 %	98,76 %

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

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2022 par rapport à 2021

	2021	2022
TOF du 4ème trimestre	93,34 %	98,76 %
TOF annuel moyen	91,69 %	98,26 %

Situation locative

Après un contexte économique peu favorable, le volume des loyers quittancés en 2021 est passé de 18 733 K€ à 20 271 K€, soit une variation à la hausse de 8,8 %. Cette hausse a été portée par les quatre (4) acquisitions et par les diverses relocations.

État des vacants

L'exercice 2022 a été marqué par la libération de 3 616 m².

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2022 est de 974 m² soit une résorption de plus de 64% par rapport à 2021.

La vacance locative concerne principalement les locaux suivants :

- à Paris : au 23 avenue Victor Hugo (bureaux de 120 m²);
- en banlieue parisienne : à la Plaine Saint-Denis (Bureaux de 854 m² reloués en 2023).

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2022 portent sur une surface globale de 5 405 m² (soit une hausse de 63% par rapport à 2021) représentant un loyer annuel de 1 569 912 €. Nous pouvons également noter l'arrivée de nouveaux locataires aux adresses ci-après :

- 19 boulevard E. Deruelle à Lyon (455 m² + 213 m² +240 m² de bureaux);
- 10 rue Latécoère à Vélizy (1 244 m² de bureaux/activités);
- 59/65 rue de Courcelles à Paris 8ème (881 m² de bureaux);
- 35 rue de Monceau à Paris 8ème (556 m² de bureaux);
- 16 rue J.J. Rousseau à Issy les Moulineaux (313 m² + 322 m² de bureaux).

Les villes de Bordeaux et de Lille se démarquent également avec des relocations portant sur des surfaces de bureaux respectives de 75 m² et de 110 m².

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

36 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire », représentant 50,70% du patrimoine.

Afin d'optimiser le suivi des consommations d'énergie, nous avons proposé à nos locataires la mise en place d'une collecte automatique afin d'alimenter la base OPERAT. Cette démarche a également été faite auprès des syndics afin que nous puissions récupérer les consommations des parties communes dont la quote-part de l'actif devra également être intégrée dans la base OPERAT.

105 EFA (Entités fonctionnelles assujetties) ont été déclarés sur OPERAT, soit 82% des locataires concernés.

Labellisation ISR

Dans la continuité de ces actions continues auprès des locataires et dans le souci permanent d'optimisation environnementale. La SCPI SELECTIPIERRE 2 est en cours validation de la labélisation ISR Immobilier de ce fonds en mai 2023.

Certification Breeam in Use

La certification BREEAM in Use est une certification environnementale du bâtiment délivrée par le Building Research Establishment (BRE) qui permet d'évaluer la performance environnementale du bâtiment selon deux axes indépendants les uns des autres :

- Part 1 : Asset performance
- Part 2 : Building Management

Les avantages de la certification pour la SCPI SELECTIPIERRE 2 est de connaître les installations, évaluer les performances du bâtiment, prévoir à court, moyen et long terme les axes d'amélioration, minimiser les risques environnementaux et sanitaires et réaliser des économies.

En 2021, l'actif Eugene Deruelle à Lyon a été certifié en niveau Good. L'année 2022 a été marquée par la finalisation de la stratégie pour accompagner cet actif dans le plan d'action fixé lors de la certification.

Travaux

Entretien courant et travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 583 K€ HT en 2022, ces travaux relèvent notamment de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés, le cas échéant, dans le cadre d'un plan de travaux à cinq ans, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1er janvier 2017. Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
16 rue J. J. Rousseau Issy-les-Moulineaux	Réfection étanchéité	70
63 rue de Rivoli 75001 PARIS	Rénovation local poubelle avec remplacement double porte d'accès	17
7/9 rue de la Bourse 75002 PARIS	Réfection étanchéité, reprise maçonnerie et peinture extérieure et intérieure (copropriété)	55
16 rue J.J. Rousseau Issy-les-Moulineaux	Rénovation d'un plateau de bureaux	75
ANTALYA Montpellier	Reprise étanchéité façade	35
88 rue Nationale Lille	Rénovation parties communes	83

S'agissant des travaux de gros entretiens, le plan quinquennal des travaux à réaliser sur les années 2022 à 2027 prévoit principalement pour l'année 2022 :

- La rénovation de locaux vacants (Issy-les-Moulineaux),
- La réfection d'étanchéité à Issy-les-Moulineaux et la reprise d'étanchéité façade à Montpellier,
- La rénovation des parties communes à Lille.

Ces travaux ont été pris en compte dans le cadre du calcul de la Provision pour Gros Entretiens (PGE) au 31 décembre 2022, conformément au nouveau plan comptable des SCPI.

Travaux immobilisés

Par ailleurs, votre société a procédé à des travaux sur plusieurs immeubles permettant d'en envisager une revalorisation.

Ces travaux qui s'élèvent à un montant total de 687 K€ ont été immobilisés à l'actif du bilan de votre SCPI et concernent, les immeubles du 16 rue JJ Rousseau (Issy-les-Moulineaux), du19 bd E. Deruelle à Lyon, de la rue Drouot (Paris 9ème), de la rue National (Lille) et du 2 bd de Strasbourg (Nogent sur Marne) comme détaillés dans le tableau ci-après :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
19 bd E.Deruelle à Lyon	Réfection toiture avec isolation	182
16 rue J.J. Rousseau à Issy-les-Moulineaux	Remplacement menuiseries extérieures 1ère phase	175
2 bd de Strasbourg Nogent-sur-Marne	Mise en conformité et réhabilitation ascenseur	147
20, rue Drouot 75009 PARIS	Mise en conformité et réhabilitation ascenseur	44
88, rue National LILLE	Installation d'une climatisation	26

Compte de résultat au 31 décembre 2022

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de SELECTIPIERRE 2 arrêtés au 31 décembre 2022 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2022.

Le résultat net de SELECTIPIERRE 2 ressort à 16 371 K€ fin 2022, soit une hausse de +1 818 K€ sur un an (+12,5 %).

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 17 784 K€ à fin 2022, soit une hausse de 1 736 K€ sur un an (+10,8 %). Cette évolution est principalement liée aux postes suivants :

- Revenus locatifs : ils s'établissent à 20 272 K€ fin 2022, en hausse de +1 538 K€ sur un an (+8,2 %), principalement liée à la fin des franchises octroyées et aux revenus générés par les quatre nouveaux actifs immobiliers acquis en 2022.

- Travaux et entretien courant : baisse de -98 K€ sur un an, s'expliquant en grande partie par beaucoup moins de travaux d'entretien réalisés en 2022 sur les actifs du patrimoine par rapport à 2021. Cette baisse a été fortement atténuée par une dotation nette complémentaire de la PGE comptabilisée en 2022, à hauteur de 807 K€, contre une reprise nette de 137 K€ en 2021.

Le résultat d'exploitation s'établit à 15 938 K€ à fin 2022, soit un léger repli sur un an (+10 %). Il est à noter une reprise nette en 2022 des provisions pour créances douteuses et pertes sur créances irrécouvrables, à hauteur de 330 K€, contre une reprise nette de 462 K€ en 2021. Il est également à noter une hausse des commissions de la Société de gestion (+163 K€ sur un an), s'expliquant par la souscription de 24 883 nouvelles parts sur l'exercice 2022 et la hausse des loyers encaissés.

Le résultat financier fait ressortir un bénéfice de 450 K€ en 2022, contre un bénéfice de 33 K€ en 2021. Cette hausse significative sur un an s'explique essentiellement par les dividendes versés par le fonds MCF OFFICE INCOME (289 K€); participation financière ayant été acquise en mai 2022 par votre SCPI.

Le dividende de l'exercice 2022, proposé au vote des Associés, s'élève à 30 € par part, dont un montant de 5 € prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'actifs, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau de votre SCPI à 12,31 € par part à fin 2022.

Le rendement 2022 de votre SCPI s'élève ainsi à 4,04 %, sur la base du prix de souscription de la part au 1er janvier 2022, contre 4,03 % l'an passé.

Enfin, le TRI de SELECTIPIERRE 2 s'élève à 10,89 % sur dix ans, et à 9,45 % sur quinze ans.

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Résidences Hôtelières	Total
Paris	47,54 %	13,74 %	0,00 %	5,60 %	4,35 %	71,23 %
Île-de-France	14,54 %	7,62 %	0,95 %	0,00 %	0,00 %	23,11 %
Régions	3,73 %	1,93 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5,66 %
Totaux	**65,81 %**	**23,29 %**	**0,95 %**	**5,60 %**	**4,35 %**	**100,00 %**

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 26 avril 1978 Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre [1]
2018	111 272 400 €	4 748 308 €	556 362	7 674	1 698 041 €	695,00 €
2019	112 218 800 €	4 145 345 €	561 094	7 641	1 177 874 €	705,00 €
2020	112 671 000 €	2 617 598 €	563 355	7 571	1 201 286 €	720,00 €
2021	118 889 800 €	23 667 949 €	594 450	7 915	2 988 615 €	742,00 €
2022	123 866 600 €	30 161 575 €	619 333	7 884	3 024 122 €	765,00 €

[1] Prix de souscription payé par l'acheteur

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2018	177 551	32,21 %	-	N. S.	-
2019	12 158	2,19 %	-	N. S.	-
2020	14 604	2,61 %	-	N. S.	-
2021	9484	1,59 %	-	N. S.	-
2022	14 647	2,36 %	-	N. S.	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende versé au titre de l'année [1]	25,00 €	25,00 €	29,00 €	29,00 €	30,00 €
dont % des revenus non récurrents [2]	4,0 %	4,0 %	17,2 %	17,2 %	16,7 %
Prix d'exécution / Prix de souscription au 1er janvier [3]	654,00 €	695,00 €	705,00 €	742,00 €	765,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution / souscription au 1er janvier	3,82 %	3,60 %	4,07 %	4,03 %	4,04 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année [4]	679,08 €	701,95 €	712,29 €	742,00 €	765,00 €
Taux de distribution [5]	3,68 %	3,56 %	4,07 %	4,03 %	4,04 %
Report à nouveau cumulé par part [6]	6,62 €	7,58 €	7,27 €	8,52 €	12,31 €

(1) Avant prélèvement.
(2) 1,00 € par part distribué en 2018 et 2019 et 5 € par part distribués en 2020, 2021 et 2022 au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées.
(3) Prix acheteur au 1er janvier sur le marché secondaire avant passage en capital variable, puis prix de souscription.
(4) Prix de part acquéreur moyen de l'année jusqu'à l'exercice 2020. Prix de souscription au 01.01 de l'année n à partir de l'exercice 2021.
(5) *TDVM de 2018 à 2020 puis le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de 2021.*
Il est désormais le rapport entre :
- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année n.
(6) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

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

	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	34,27	90,79 %	33,82	86,22 %	34,69	88,09 %	33,26	74,59 %	34,22	79,07%
Produits financiers (1)	0,05	0,13 %	0,03	0,08 %	0,04	0,09 %	0,55	1,23 %	0,99	2,28%
Produits divers	3,43	9,08 %	5,37	13,70 %	4,66	11,82 %	10,78	24,18 %	8,07	18,65%
Total	**37,75**	**100,00 %**	**39,23**	**100,00 %**	**39,39**	**100,00 %**	**44,59**	**100,00 %**	**43,27**	**100,00%**
Charges (2)										
Commission de gestion	2,96	7,85 %	2,82	7,19 %	2,83	7,19 %	2,88	6,46 %	3,01	6,96%
Autres frais de gestion	4,81	12,73 %	3,38	8,62 %	3,01	7,64 %	6,48	14,54 %	5,75	13,29%
Entretien du patrimoine	3,86	10,24 %	6,22	15,87 %	2,16	5,48 %	3,44	7,71 %	1,51	3,49%
Charges financières	0,21	0,55 %	0,25	0,63 %	0,31	0,78 %	0,49	1,10 %	0,23	0,52%
Charges locatives non récupérables	1,99	5,26 %	5,17	13,18 %	4,33	11,00 %	6,90	15,48 %	4,30	9,93%
Sous-total charges externes	**13,83**	**36,63 %**	**17,85**	**45,49 %**	**12,64**	**32,10 %**	**20,19**	**45,28 %**	**14,80**	**34,19%**
Amortissements nets (3)	0,03	0,07 %	- 2,38	- 6,06 %	- 0,17	- 0,44 %	- 0,23	- 0,52 %	1,37	3,17%
Provisions nettes (3)	- 1,16	- 3,08 %	- 0,11	- 0,29 %	1,20	3,05 %	- 1,15	- 2,58 %	-0,56	-1,29%
Sous-total charges internes	**- 1,13**	**- 3,02 %**	**- 2,49**	**- 6,35 %**	**1,03**	**2,61 %**	**- 1,38**	**- 3,10 %**	**0,82**	**1,88%**
Total	**12,70**	**33,62 %**	**15,35**	**39,14 %**	**13,67**	**34,71 %**	**18,81**	**42,18 %**	**15,61**	**36,08%**
Résultat courant	**25,05**	**66,38 %**	**23,88**	**60,86 %**	**25,72**	**65,29 %**	**25,78**	**57,82 %**	**27,66**	**63,92%**
Résultat exceptionnel	**- 0,01**	**- 0,03 %**	**- 0,15**	**- 0,39 %**	**0,02**	**0,04 %**	**0,06**	**0,13 %**	**-0,03**	**-0,07%**
Résultat net	**25,04**	**66,36%**	**23,72**	**60,47 %**	**25,73**	**65,34 %**	**25,84**	**57,95 %**	**27,63**	**63,86%**
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	- 1,05	- 2,78 %	0,28	0,71 %	- 1,73	- 4,38 %	- 1,84	- 4,13 %	2,63	6,08%
Revenus distribués avant prélèvement	**24,00***	**63,57 %**	**24,00***	**61,18 %**	**24,00***	**60,95 %**	**24,00***	**53,82 %**	**25,00***	**57,78%**

(1) avant prélèvement
(2) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission
(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises
(*) hors versement quote-part de plus-values réalisées sur arbitrage (1€ par part au titre de 2018 et 2019 et 5 € par part au titre de 2020, 2021 et 2022.)

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	304 678 287	27 232 717	331 911 004
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cessions d'immeubles	21 086 030	39 158	21 125 188
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-301 873 667	-17 517 333	-319 391 000
- Immobilisations financières non contrôlées	-6 369 840	-8 870 667	-15 240 507
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-44 933 776	-12 346 939	-57 280 714
+ Frais d'acquisition non récupérables	1 483 896	-22 616	1 461 281
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-7 615 562		-7 615 562
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actif	24 759 263	-3 106 773	21 652 491
Situation nette	**-8 785 368**	**-14 592 451**	**-23 377 819**

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures	28					49	76					408
Montant des factures en €	-163 029	747	0	0	5 241	5 988	-1 126 698	-135 799	-3 527	3 057	1 266 121	1 129 852
Pourcentage des achats de l'exercice	-1,40%	0,01%	0,00%	0,00%	0,04%	0,05%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-3,91%	-0,47%	-0,01%	0,01%	4,39%	3,92%

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

		Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2022 : 619 333			
Placements immobiliers		308 642 569,70	
Autres actifs nets [1]		-12 632 694,64	
Valeur comptable		**296 009 875,06**	**477,95**
Valeur vénale des immobilisations locatives		455 544 486,88	
Autres actifs nets [1]		-12 632 694,64	
Valeur de réalisation		**442 911 792,24**	**715,14**
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription		52 928 664,31	
Total		**52 928 664,31**	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice			
Frais de notaire et droit d'enregistrement	7,34 %	33 446 186,54	
Total		**33 446 186,54**	
Valeur de reconstitution		**529 286 643,09**	**854,61**

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

Composition du patrimoine au 31 décembre 2022

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	T.V.A Non récupérable (en €)	Total (en €)
18/24 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	07/12/1978	1 543	Commerce	1 630 708	36 676	9 357	1 676 741
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	15/02/1979	880	Bureau	7 115 958	222 019	0	7 337 977
19 rue Richer - 75009 PARIS	05/04/1979	3 612	Bureau / Commerce / Habitation	5 255 786	380 446	19 900	5 656 132
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR -MARNE	08/06/1979	1 078	Bureau / Commerce	1 530 040	93 989	0	1 624 029
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	01/01/1997	1 635	Bureau / Commerce	4 573 838	0	0	4 573 838
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	01/01/1997	813	Bureau / Commerce / Habitation	2 422 540	0	-47	2 422 493
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	01/01/1997	343	Bureau / Commerce	1 143 368	0	0	1 143 368
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	01/01/1997	700	Bureau / Commerce / Habitation	2 160 326	0	0	2 160 326
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	01/01/1997	7 916	Bureau / Local d'activité	5 775 752	0	0	5 775 752
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	01/01/1997	2 047	Bureau	3 855 753	0	0	3 855 753
35 Avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	01/01/1997	2 560	Bureau	6 106 761	0	0	6 106 761
67 Avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY	01/01/1997	518	Commerce	564 061	0	0	564 061
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/1997	551	Bureau	609 796	0	0	609 796
Place Vendôme - 75001 PARIS	01/01/1997	-	Parking	0	0	0	0
10 Rue des Alouettes - 94320 THIAIS	01/01/1997	1 508	Commerce	1 219 592	0	0	1 219 592
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/1997	1 329	Bureau / Commerce / Habitation	7 216 716	0	-40 818	7 175 898
16 Rue Drouot (Parking) - 75009 PARIS			Parking				
11 Place Saint Augustin - 75008 PARIS	01/01/1997	552	Résidence hôtelière	2 652 613	0	0	2 652 613
17 Square Foch - 75116 PARIS	01/01/1997	550	Bureau	3 965 385	0	0	3 965 385

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	0Frais d'acquisition (en €)	T.V.A Non récupérable (en €)	Total (en €)
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/10/2005 & 01/01/2016	1 746	Bureau	6 084 054	312 119	0	6 396 173
59-65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	27/07/2009	881	Bureau	6 565 000	405 400	0	6 970 400
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	22/12/2011	694	Commerce	5 985 133	352 997	0	6 338 130
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	27/06/2013 & 01/01/2016	1 742	Bureau	18 460 588	672 553	0	19 133 141
36 Rue Brunel - 75017 PARIS	01/01/2016	1 465	Bureau	7 355 673			7 355 673
171 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 523	Bureau	8 045 263			8 045 263
6 Rue Félix Faure - 75015 PARIS	01/01/2016	440	Commerce	2 270 000			2 270 000
16 Avenue Raspail - 94250 GENTILLY	01/01/2016	2 820	Bureau	7 034 000			7 034 000
Carrefour Belle Epine - 94320 THIAIS	01/01/2016	7 058	Commerce	9 249 072			9 249 072
6/10 Rue des 4 cheminées - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	262	Commerce	570 000			570 000
183 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 561	Bureau	10 771 512			10 771 512
10 Allée Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2016	1 244	Local d'activité	1 373 968			1 373 968
96 Rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/2016	551	Bureau	2 106 192			2 106 192
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	01/01/2016 & 17/11/2016	3 894	Résidence hôtelière	11 022 222	83 369		11 105 591
16 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/2016	1 118	Bureau / Commerce / Habitation	6 754 678			6 754 678
66 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	01/01/2016	229	Bureau	2 130 000			2 130 000
178 Rue de Courcelles / 101 Rue de Prony - 75017 PARIS	01/01/2016	306	Bureau	2 180 000			2 180 000
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	01/01/2016	1 280	Bureau / Commerce	2 780 363			2 780 363
30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	01/01/2016	465	Bureau	3 652 273			3 652 273
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2016	372	Bureau	2 640 000			2 640 000
4 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	01/01/2016	105	Bureau	790 000			790 000
92/94 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	01/01/2016	38	Commerce	420 000			420 000
59/63 Avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	531	Bureau / Commerce	3 270 000			3 270 000
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2016	443	Bureau	2 060 000			2 060 000
57 Boulevard Barbès - 75018 PARIS	01/01/2016	180	Commerce	730 000			730 000
18 Boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	01/01/2016	32	Commerce	330 000			330 000
14 Avenue Niel - 75017 PARIS	01/01/2016	75	Commerce	1 010 000	6 242		1 016 242
30 Avenue des Gobelins - 75013 PARIS	01/01/2016	390	Bureau	2 360 000			2 360 000
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	01/01/2016	868	Bureau	4 418 942			4 418 942
3/5 rue des Colonnes & 7/9 Rue de la Bourse - 75002 PARIS	01/01/2016	557	Bureau	3 781 588			3 781 588
5 Bis Rue Mahias - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	983	Bureau	4 202 313			4 202 313
63/65/67 Quai du Gros Horloge - 76000 ROUEN	01/01/2016	1 099	Commerce	4 150 000			4 150 000
35/37 Avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	01/01/2016	87	Bureau	600 000			600 000
2 Rue Dufresnoy - 75016 PARIS	01/01/2016	300	Bureau	2 250 000			2 250 000
4 Rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	01/01/2016	180	Bureau	1 387 504			1 387 504
3 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	545	Bureau / Commerce	849 593			849 593

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	T.V.A Non récupérable (en €)	Total (en €)
5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	496	Bureau / Commerce	826 821			826 821
7 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	386	Bureau / Commerce	679 739			679 739
23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	01/01/2016	120	Bureau	950 000			950 000
119 Avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	01/01/2016	1 568	Bureau	2 341 742			2 341 742
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	01/01/2016	3 782	Bureau	7 586 897			7 586 897
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	01/01/2016	124	Commerce	800 000			800 000
10 rue du Trésor - 75004 PARIS	05/01/2017	172	Commerce	5 750 000	479 853	0	6 229 853
60 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	27/04/2017	325	Commerce	9 200 000	779 357	0	9 979 357
35 rue de Monceau - 75008 PARIS	15/01/2019	556	Bureau	6 528 839	653 900	0	7 182 739
67 Boulevard Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	28/02/2019	308	Commerce	6 459 200	480 000	0	6 939 200
50 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	27/12/2019	170	Commerce	2 899 200	222 800	0	3 122 000
83 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	17/05/2021	1 796	Bureau / Commerce	25 300 000	1 862 400	0	27 162 400
92 rue du Faubourg St Antoine - 75012 PARIS	01/07/2022	417	Commerce	5 335 000	557 000	0	5 892 000
19 rue de Téhéran - 75008 PARIS	29/09/2022	201	Bureau	3 150 000	236 000	0	3 386 000
29 boulevard Courcelles - 75008 PARIS	27/10/2022	345	Bureau	6 075 000	598 000	0	6 673 000
29 rue Taitbout - 75009 PARIS	22/12/2022	182	Bureau	2 270 000	237 000	0	2 507 000
4 rue Quentin Bauchart - 75008 PARIS	01/06/2021	234	Bureau	2 925 000	220 900	0	3 145 900
TOTAUX		**75 379**		**296 516 363**	**8 893 019**	**-11 608**	**305 397 774**

© Photo - Tous droits réservés

119 Avenue Jacques Cartier à Montpellier (34)

État du patrimoine

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+ 356 730,70	+ 202 148,00	+ 395 888,89	+ 202 148,00
Amortissements droits réels	- -160 528,60	-	- -183 144,32	-
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 296 320 160,93	+ 437 731 888,00	+ 278 802 828,06	+ 416 297 468,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 3 114 300,00		- 2 307 770,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	**293 402 063,03**	**437 934 036,00**	**276 707 802,63**	**416 499 616,00**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 15 240 506,67	+ 17 610 450,88	+ 6 369 840,00	+ 6 711 924,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)	**15 240 506,67**	**17 610 450,88**	**6 369 840,00**	**6 711 924,00**
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 523 400,99	+ 523 400,99	+ 544 133,48	+ 544 133,48
Autres créances	+ 965 589,86	+ 965 589,86	+ 1 212 440,02	+ 1 212 440,02
Provision pour dépréciation des créances	- 406 728,77	- 406 728,77	- 652 998,21	- 652 998,21
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 50 223,09	+ 50 223,09	+ 50 118,91	+ 50 118,91
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 8 646 761,08	+ 8 646 761,08	+ 14 456 123,25	+ 14 456 123,25
Total III (actifs d'exploitation)	**9 779 246,25**	**9 779 246,25**	**15 609 817,45**	**15 609 817,45**
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 11 566 969,55	- 11 566 969,55	- 4 737 887,34	- 4 737 887,34
Dettes d'exploitation	- 764 389,60	- 764 389,60	- 2 016 325,89	- 2 016 325,89
Dettes diverses	- 2 168 653,14	- 2 168 653,14	- 1 991 687,29	- 1 991 687,29
Dettes diverses/Distribution	- 7 913 763,60	- 7 913 763,60	- 7 231 038,78	- 7 231 038,78
Total IV (passifs d'exploitation)	**-22 413 775,89**	**-22 413 775,89**	**-15 976 939,30**	**-15 976 939,30**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 1 835,00	- 1 835,00	- 10 391,27	- 10 391,27
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)	**-1 835,00**	**-1 835,00**	**-10 391,27**	**-10 391,27**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**296 009 875,06**		**282 700 129,51**	
Valeur estimée du patrimoine *		**442 911 792,24**		**422 834 026,88**

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

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	118 889 800,00		4 976 800,00	123 866 600,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	183 004 300,64		22 255 917,00	205 260 217,64
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-52 542 061,26		-12 346 938,90	-64 889 000,16
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	24 759 263,20		-3 106 772,51	21 652 490,69
Réserves	2 500 000,00			2 500 000,00
Report à nouveau	5 062 516,83	1 026 310,10		6 088 826,93
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	14 553 477,23	-14 553 477,23		
Résultat de l'exercice N			16 371 279,26	16 371 279,26
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-13 527 167,13	13 527 167,13		
Acomptes sur distribution N			-14 840 539,30	-14 840 539,30
Acomptes sur liquidation				
Total général	**282 700 129,51**	**0,00**	**13 309 745,55**	**296 009 875,06**

État des engagements hors bilan

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

Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires locataires	1 180 412
Crédit revolving non tiré au 31/12/2022	23 500 000
Total	**24 680 412**

Compte de résultat

	Au 31/12/22 (en €)	Au 31/12/21 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	20 219 633,52	18 725 045,18
Charges facturées	4 117 586,59	3 936 813,31
Autres revenus locatifs	52 137,37	8 719,98
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	101 291,94	63 806,08
Reprises de provisions	2 307 770,00	2 444 455,00
Transferts de charges immobilières	1 664 331,95	2 943 631,03
Total I : Produits Immobiliers	**28 462 751,37**	**28 122 470,58**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 117 586,15	3 936 813,31
Travaux de gros entretiens	311 449,49	928 313,42
Charges d'entretien du patrimoine locatif	583 086,70	1 007 251,09
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	2 545 831,66	3 887 711,87
Dotations aux provisions pour gros entretiens	3 114 300,00	2 307 770,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6 434,96	6 924,44
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	**10 678 688,96**	**12 074 784,13**
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	**17 784 062,41**	**16 047 686,45**
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	3 016 231,70	2 988 614,80
Divers produits d'exploitation	7,84	8,38
Rentrées sur créances irrécouvrables	159 495,13	77 429,57
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	295 735,63	907 574,23
Total I : Produits d'exploitation	**3 471 470,30**	**3 973 626,98**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 784 755,29	1 621 652,25
Honoraires de souscription	3 016 231,70	2 988 614,80
Diverses charges d'exploitation	390 912,68	394 562,30
Pertes sur créances irrécouvrables	75 910,12	268 639,85
Dotations aux amortissements d'exploitation		5 342,46
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	49 466,19	254 181,63
Total II : Charges d'exploitation	**5 317 275,98**	**5 532 993,29**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	**-1 845 805,68**	**-1 559 366,31**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	584 313,01	289 002,00
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	111,46	18 761,09
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**584 424,47**	**307 763,09**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	134 476,45	275 074,53
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	**134 476,45**	**275 074,53**
Résultat financier (C=I-II)	**449 948,02**	**32 688,56**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		35 386,23
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels		**35 386,23**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	16 925,49	2 917,70
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**16 925,49**	**2 917,70**
Résultat exceptionnel (D=I-II)	**-16 925,49**	**32 468,53**
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	**16 371 279,26**	**14 553 477,23**
TOTAL GENERAL	**32 518 646,14**	**32 439 246,88**

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui				
Bureaux	158 628	164 435	163 435	163 435
Locaux commerciaux	37 574	38 712	38 712	38 712
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences Hôtelières				
Parkings			10 597	
Total	**196 202**	**202 148**	**212 745**	**202 148**
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	195 414 126	288 056 803	183 281 404	273 110 981
Locaux commerciaux	73 852 895	101 939 242	68 495 716	96 215 791
Locaux d'activité	3 764 284	4 170 404	3 764 284	3 964 188
Locaux d'habitation	9 614 021	24 537 348	9 586 589	24 216 893
Résidences Hôtelières	13 674 835	19 034 036	13 674 835	19 789 616
Parkings				
Total	**296 320 161**	**437 731 888**	**278 802 828**	**416 297 468**
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences hôtelières				
Parkings				
Total				
Total général	**296 516 363**	**437 934 036**	**279 015 573**	**416 499 616**

Titres de participation au 31 décembre 2022*

	Valeurs comptables (en K€)	Valeurs estimées (en K€)	Résultat (en K€)	Valeur de réalisation (en €/part)	Quote-part détenue
Accès Valeur Pierre	6 370	9 024	295	764,99	0,50%
MCF Office Income	8 871	8 587	289	121,05	12,67%

** Pour les fonds non contrôlés*

Annexe aux comptes annuels

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences ainsi que les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2022.

Placements immobiliers

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

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

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

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

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

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

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont comptabilisés pour leur coût historique d'acquisition. Leur valeur estimée correspond à leur actif net réévalué.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

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

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

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

- Concernant la comptabilisation des loyers, les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
- Quant aux risques locatifs et aux créances clients, une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des actifs immobiliers ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. Par ailleurs, la prime d'émission peut être affectée sur les moins-values réalisées sur cession d'éléments d'actifs.

Financement des actifs immobiliers et financiers

Les actifs immobiliers et titres financiers acquis en 2022 par la SCPI ont été financés principalement par les souscriptions de parts nouvelles intervenues en 2022, ainsi que par le redéploiement d'un produit de cession d'actif.

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Droits réels	395 888,89		39 158,19	356 730,70
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	278 802 828,06	17 517 332,87		296 320 160,93
Immobilisations en cours				
Total	**279 198 716,95**	**17 517 332,87**	**39 158,19**	**296 676 891,63**

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2022
Droits réels	183 144,32		22 615,72	160 528,60
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	**183 144,32**		**22 615,72**	**160 528,60**

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 307 770,00	3 114 300,00	2 307 770,00	3 114 300,00
Provisions pour risques et charges				
Total	**2 307 770,00**	**3 114 300,00**	**2 307 770,00**	**3 114 300,00**

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2022	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Travaux effectués	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2022	1 131 500			311 449	820 051	
Dépenses sur 2023	392 000		1 491 500		392 000	1 491 500
Dépenses sur 2024	447 900		941 200		447 900	941 200
Dépenses sur 2025	304 470		420 000		304 470	420 000
Dépenses sur 2026	31 900		202 200		31 900	202 200
Dépenses sur 2027			59 400			59 400
TOTAL PGE	**2 307 770**		**3 114 300**	**311 449**	**1 996 321**	**3 114 300**

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	116 672,22	116 672,22	
Autres créances	965 589,86	965 589,86	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	**1 082 262,08**	**1 082 262,08**	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	11 566 969,55		6 500 000,00	5 066 969,55
Dettes d'exploitation	764 389,60	764 389,60		
Dettes diverses	2 168 653,14	2 168 653,14		
Dettes diverses / Distributions	7 913 763,60	7 913 763,60		
Produits constatés d'avance	-1 835,00	-1 835,00		
Total	**22 411 940,89**	**10 844 971,34**	**6 500 000,00**	**5 066 969,55**

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciation des créances clients	652 998,21	49 466,19	295 735,63	406 728,77
Total	**652 998,21**	**49 466,19**	**295 735,63**	**406 728,77**

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2022
Capital	118 889 800,00	5 120 400,00	143 600,00	123 866 600,00
Prime d'émission	63 410 574,94	22 255 917,00		85 666 491,94
Prélèvement sur prime d'émission	-45 210 684,37	32 567,11	12 365 759,35	-57 543 876,61
Prime de fusion	119 593 725,70			119 593 725,70
Prélèvement sur prime de fusion	-7 331 376,89			-7 331 376,89
Prélèvement Travaux s/Prime de fusion			13 746,66	-13 746,66
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles	24 759 263,20		3 106 772,51	21 652 490,69
Total	**274 111 302,58**	**27 408 884,11**	**15 629 878,52**	**285 890 308,17**

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2022	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2022
Report à Nouveau début exercice	5 062 516,83	14 553 477,23	-13 527 167,13	6 088 826,93
Total	**5 062 516,83**	**14 553 477,23**	**-13 527 167,13**	**6 088 826,93**

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2022	Montants 31/12/2021	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	341 679,26	369 587,63	-27 908,37
Honoraires divers (relocation, contentieux, divers)	335 469,53	322 047,74	13 421,79
Frais et honoraires d'acquisition et d'arbitrage	1 650 585,29	2 943 631,03	-1 293 045,74
Impôts et taxes non récupérables	218 097,58	252 445,47	-34 347,89
Total	**2 545 831,66**	**3 887 711,87**	**-1 341 880,21**
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	101 291,94	63 806,08	37 485,86
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions	1 650 585,29	2 904 175,70	-1 253 590,41
Transferts de charges sur honoraires de ventes		39 455,33	-39 455,33
Total	**1 751 877,23**	**3 007 437,11**	**-1 255 559,88**

Éléments	Montants 31/12/2022	Montants 31/12/2021	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	156 971,50	144 180,10	12 791,40
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	194 349,73	213 139,64	-18 789,91
Autres charges d'exploitation	39 591,45	37 242,56	2 348,89
Total	**390 912,68**	**394 562,30**	**-3 649,62**
Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	3 016 231,70	2 988 614,80	27 616,90
Autres produits d'exploitation	7,84	8,38	-0,54
Total	**3 016 239,54**	**2 988 623,18**	**27 616,36**

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2022, des honoraires de gestion ont été facturés entre la société de gestion et SELECTIPIERRE 2 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre SELECTIPIERRE 2 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au T1-2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation ayant des répercussions sur les coûts énergétiques des locataires. Cette situation a des impacts directs et indirects difficilement quantifiables sur l'économie française.

Au niveau de la SCPI SELECTIPIERRE 2, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de nombreux facteurs : la performance, la valorisation, la liquidité des actifs, le niveau des loyers encaissés, la qualité de crédit des locataires ou encore le respect des covenants bancaires,...

Force est de constater que la visibilité en terme de perspectives et d'impacts potentiels à court, moyen et long terme reste très réduite au regard de l'environnement macroéconomique actuel.

Dispositif de contrôle et de conformité

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

(1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;

(2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;

(3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;

(4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et de 2e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3e niveau) ;
- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1er niveau.

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

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

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

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

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

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

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

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

2. Le contrôle externe

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

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

2.2 PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 PAR LE DÉPOSITAIRE

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

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

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

3. Le contrôle des risques

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

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

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

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

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

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

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

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

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

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

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

Risque de marché

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

Risque opérationnel

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

Politique de rémunération

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2021-2022, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 23 mai 2023.

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

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2021-2022 a représenté **2,9** millions d'euros pour un effectif de **68** personnes au 30 septembre 2022.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,7** millions d'euros, soit **94%** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;
- montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **0,2** million d'euros, soit **6%** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

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

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

- Les loyers de l'exercice 2022 ont atteint 20 219 633,52 € contre 18 725 045,18 € en 2021.
- Le bénéfice de l'exercice 2022 est de 16 371 279,26 € contre 14 553 477,23 € en 2021.
- Le taux d'occupation financier moyen est de 98,26 % pour l'exercice 2022 contre 91,69 % pour l'exercice 2021.
- Marché des parts : 24 884 parts nouvelles ont été créées. Le montant total des commissions perçues au titre de l'ensemble des souscriptions a été de 3 024 122 euros. La collecte brute s'est élevée à 30 161 575 € et la capitalisation est portée à 473 789 745 € au 31 décembre 2022.
- Transactions hors marché : aucune part n'a été échangée, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- La distribution au titre de l'exercice 2022 est de 30 € par part (intégrant 5 € prélevés sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs, notamment, du fait de la vente de l'actif « Castiglione »), identique à l'exercice précédent.

Le nombre de parts de la SCPI SELECTIPIERRE 2 a augmenté entre fin 2021 et fin 2022 (+ 4,19 %), étant précisé que la collecte a été maîtrisée en fonction des investissements.

Au 31 décembre 2022, la répartition du capital est la suivante :

- 305 273 parts sont détenues par des personnes physiques, représentant 49,39% du capital ;
- 314 060 parts sont détenues par des personnes morales, représentant 50,70% du capital.

La variation 2021/2022 est de -0,47 % pour les personnes physiques et de + 9,15 % pour les personnes morales.

La collecte reste équilibrée, sans part en attente, avec, cependant, une propension à l'augmentation de la part des personnes morales institutionnelles au capital.

Au cours de cet exercice, notre SCPI continue à montrer sa résilience et ses indicateurs restent performants au vu de la situation économique actuelle

La Société de Gestion, tout au long de cet exercice, est restée en contact avec les locataires afin de gérer au mieux le taux d'encaissement des loyers tout en accompagnant les locataires avec un traitement au cas par cas.

Les taux d'encaissement et d'occupation financier font l'objet d'un suivi par votre Conseil de Surveillance. D'ailleurs, le taux d'occupation financier du 4ème trimestre 2022 s'établit à 98,76% en nette progression par rapport au 4ème trimestre 2021(pour rappel, 93,34%), résultant du travail d'anticipation des équipes de gestion dans le cadre des relocations.

S'agissant de la redynamisation et du développement très progressif et maîtrisé du patrimoine, au cours de l'exercice 2022, notre SCPI a réalisé cinq (5) opérations d'investissements :

- Acquisition de locaux à usage principal de bureau situés Faubourg Saint-Antoine à PARIS 12ème (75) d'une surface utile de 417 m² pour un montant de 5,9 M€ acte en mains représentant un taux de rendement de l'ordre de 4,01% net acte en mains;
- Acquisition de locaux à usage principal de bureau situés à Rue de Téhéran à PARIS 8ème (75) d'une surface utile de 201 m² pour un montant de 3,4 M€ acte en mains représentant un taux de rendement de l'ordre de 3,72% net acte en mains ;
- Acquisition de locaux à usage principal de bureau situés Boulevard de Courcelles à PARIS 8ème (75) d'une surface utile de 345 m² pour un montant de 6,7 M€ acte en mains représentant un taux de rendement de l'ordre de 3,78% net acte en mains ;
- Acquisition de locaux à usage principal de bureau situés Rue Taitbout à PARIS 9ème (75) d'une surface utile de 182 m² pour un montant de 2,5 M€ acte en mains représentant un taux de rendement de l'ordre de 3,10% net acte en mains avec un potentiel de réversion significatif ;
- Prise d'une participation financière non contrôlée pour un montant de 8,9 M€ dans le fonds MCF OFFICE INCOME dédié à l'investissement dans des actifs immobiliers d'entreprise diversifiés, principalement implantés sur les secteurs du Grand Paris et du Grand Lyon. Le TRI cible est estimé à 5,60%.

Votre Conseil de Surveillance s'assure continuellement du respect par la Société de Gestion de la mise en œuvre des différents axes de la politique générale d'orientation de la gestion de votre SCPI telle que présentée dans le rapport du Conseil de l'exercice 2016 et n'hésite pas à lui en rappeler les termes de manière que ceux-ci soient constamment respectés.

Votre Conseil de Surveillance s'attelle à ce que le prix de souscription se rapproche le plus possible de la valeur de reconstitution de la SCPI en échangeant de manière récurrente sur le sujet avec la Société de Gestion. Le principe arrêté étant toujours une progression régulière et mesurée du prix de souscription.

Votre Conseil de Surveillance continuera ainsi à s'attacher à ce que tout développement soit limité dans son ampleur et très maîtrisé dans ses modalités de financement grâce à un recours équilibré et prudent entre émissions de parts nouvelles et utilisation de financements à moyen-long terme à des taux favorables. Ce point fait également l'objet d'échanges récurrents avec la Société de Gestion, l'objectif de votre Conseil de Surveillance étant la préservation durable du résultat courant par part ainsi que de ses performances.

Dans le cadre de l'application du dispositif « Eco Energie Tertiaire », votre attention est également attirée sur le fait qu'un important travail de mise aux normes

environnementales va devoir être mené sur nos actifs. Actuellement, trente-six (36) actifs sont concernés, représentant 50,70% du patrimoine de la SCPI. Un plan d'action devra être mis en place avec les impacts financiers associés. Avec votre Société de Gestion, un point sera effectué en vue de s'interroger sur certains arbitrages opportunistes ou nécessaires en raison de la maturité ou de l'obsolescence des actifs immobiliers concernés et ce, en vue d'inscrire votre SCPI dans une démarche éco-responsable et respectueuse de l'environnement. A ce titre, le label ISR Immobilier est en cours d'obtention par votre SCPI. En outre, votre SCPI va poursuivre progressivement la certification Breeam in Use de ses actifs, le premier étant l'actif de LYON (69) – rue Eugène Deruelle.

Le rapport joint de la Société de Gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés n'appellent pas de remarques de notre part. Nous vous proposons, en conséquence, d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion

Cette année, vous êtes invités à élire quatre (4) membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025. Les quatre (4) membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Dans le cas où vous ne pourriez pas vous rendre à l'Assemblée Générale, nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration soit au Président de l'Assemblée Générale qui est le Président du Conseil de Surveillance, Monsieur Pierre ROCCA, soit à un associé en vous assurant de sa présence effective

Il est rappelé que, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte. En conséquence, n'oubliez pas de **remplir la case D** pour participer à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Au vu de la conjoncture actuelle liée désormais au conflit russo-ukrainien, votre Conseil de Surveillance se tient régulièrement informé auprès de la Société de Gestion afin d'identifier toute problématique se présentant et prendre toute décision nécessaire en vue de préserver sur le long terme les revenus de notre SCPI.

Prenez bien soin de vous et de vos proches.

Votre Conseil de Surveillance.

Rapport sur les comptes annuels

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

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale
SCPI Sélectipierre 2
41 rue Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Sélectipierre 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans les notes « Placements immobiliers » et « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

La note « Evaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société pour la valorisation des titres de participations et des autres titres immobilisés. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 juin 2023
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Malcom SOSSOU

Rapport spécial

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

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

À l'assemblée générale
SCPI Sélectipierre 2
41 rue Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion FIDUCIAL Gérance

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

- Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Au titre de l'exercice 2022, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre ;
- Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Au titre de l'exercice 2022, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre ;
- Une commission de gestion de 8,5% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2022, cette commission a été comptabilisée pour 1 771 008,63 € hors taxes ;
- 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. Au titre de l'exercice 2022, cette commission a été comptabilisée pour 13 746,66 € hors taxes ;
- Une commission de souscription qui ne peut excéder 10% hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements. Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 3 016 231,70 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 juin 2023
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Malcom SOSSOU

Projet de texte des résolutions

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

Première résolution

- Fixation du capital social au 31 décembre 2022 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2022 à 123 866 600 €.

Deuxième résolution

- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

sur l'exercice clos le 31 décembre 2022,

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

Troisième résolution

- Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

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

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Quatrième résolution

- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Cinquième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 16 371 279,26 €
- auquel s'ajoute le compte « *report à nouveau* » qui, s'élève à 6 088 826,93 €

- **formant ainsi un bénéfice distribuable de 22 460 106,19 €**

de répartir une somme de **14 840 539,30 €**, soit 25 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

2°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

3°/ prend acte qu'après dotation de la somme de 1 530 739,96 € au compte « *report à nouveau* », celui-ci présente un solde créditeur de 7 619 566,89 €.

Sixième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ prend acte que, conformément à la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 juin 2018, le montant de 5 € par part prélevé sur les réserves « *plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs* » a été distribué portant le montant de la distribution globale au titre de l'exercice 2022 à 30 € par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2022.

Septième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

- **valeur comptable :**
  296 009 875,06 €, soit 477,95 € par part

- **valeur de réalisation :**
  442 911 792,24 €, soit 715,14 € par part
- **valeur de reconstitution :**
  529 286 643,09 €, soit 854,61 € par part.

Huitième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Neuvième résolution

- Election de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Christian DESMAREST, Christophe REYNAUD et Albert (Alby) SCHMITT ainsi que de l'organisme BTP PREVOYANCE arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

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

- **Membres sortants se représentant**

(par ordre alphabétique)

BTP PREVOYANCE
Organisme de prévoyance sociale à régime spécial de la Sécurité Société
Détenant 17 241 parts
Siren : 784 621 468
Siret : 784 621 468 00130
APE 8430A
Siège social : 7 Rue du Regard – 75006 PARIS
Dont le représentant permanent est Monsieur Claude GALPIN
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 6

Monsieur Christian DESMAREST
Né le 08 avril 1961
Demeurant à SAINT ISMIER (38)
Détenant 55 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Ingénieur marketing chez SCHNEIDER ELECTRIC – Bailleur privé d'un logement locatif – Gestion d'un portefeuille d'une vingtaine de SCPI depuis plus de trente (30) ans – Membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI de rendement
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 5

Monsieur Christophe REYNAUD
Né le 08 mai 1971
Demeurant LE VESINET (78)
Détenant 1 008 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Inspection Générale dans le secteur bancaire – Précédemment, chef de service de contrôle dans le secteur bancaire et analyste crédit senior en financements structurés
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Albert (Alby) SCHMITT
Né le 14 octobre 1961
Demeurant à SEICHAMPS (54)
Détenant 341 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Président de l'Autorité environnementale depuis octobre 2022 – Membre de l'Autorité environnementale depuis octobre 2020 – Membre de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable depuis janvier 2016 – Président de la mission régionale d'Autorité environnementale du Grand-Est et responsable de l'Inspection sur la région Grand-Est de janvier 2016 à septembre 2020
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

- **Associés faisant acte de candidature**

(par ordre alphabétique)

AAAZ
Société Civile Immobilière
Détenant 38 parts
490 714 458 RCS VERSAILLES
APE 6820B
Siège social : 2, Allée de Marivel – 96 Avenue de Paris – 78000 VERSAILLES
Dont le représentant légal est Monsieur Serge BLANC
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 10

Madame Marie-José DUTEURTRE
Née le 28 décembre 1953
Demeurant au HAVRE (76)
Détenant 45 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Professeur de mathématiques en lycée en retraite
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 19

Monsieur Xavier FAIRBANK
Né le 1er mars 1966
Demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
Détenant 380 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur au Ministère des Armées en charge de l'exploitation des bâtiments et bureaux – Administrateur de solidarité habitat humanisme Ile-de-France – Dirigeant d'association de commerçants
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

FELINE
Société Civile Immobilière
Détenant 14 parts
898 380 415 RCS SAINT-NAZAIRE
APE 6820B
Siège social : 10 Avenue de la Forêt – 44250 SAINT-BREVIN-LES-PINS
Dont le représentant légal est Jean-Luc BRONSART
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 47

Madame Sandrine KONTZ

Née le 06 juin 1976
Demeurant à LE TAILLAN MEDOC (64)
Détenant 401 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Sage-femme (Activité salariée et libérale)
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

Madame Alexandra LAFON

Née le 07 août 1980
Demeurant à ANGLET (64)
Détenant 428 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Employée de jeux
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Patrick WASSE

Né le 29 septembre 1963
Demeurant à MIGENNES (89)
Détenant 1 182 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Chargé des engagements au sein de la Société Générale de Services – Gérant de SCI
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

Dixième résolution
- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

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

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

Onzième résolution
- Modification de l'article 21 – 1° des statuts par insertion in fine de la possibilité du vote dématérialisé -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide de prévoir statutairement la possibilité de l'exercice du droit de vote de manière dématérialisée en insérant à l'article 21 – 1° des statuts in fine la paragraphe suivant :

« *Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.* ».

Douzième résolution
- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

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

Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxonomie européenne définit les caractéristiques des activités dites "durables" et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d'informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.
La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

❑ OUI	☒ NON
❑ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ___% ❑ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ❑ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ❑ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%	❑ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de: ___% d'investissements durables ❑ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ❑ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ❑ ayant un objectif social ☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

Les investissements réalisés par la SCPI SELECTIPIERRE 2 répondent aux processus et critères d'analyse environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis dans la politique d'investissement responsable de la société de gestion. A ce titre, la prise en compte et la promotion de critères environnementaux et sociaux font partie intégrante de la gestion la SCPI SELECTIPIERRE 2.

Plus précisément, les équipes de gestion de la SCPI SELECTIPIERRE 2 assurent, via un système d'évaluation en phase de pré-acquisition et lors du suivi annuel. En phase de pré acquisition, les indicateurs ESG sont collectés de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs. Cette dernière sera discutée lors des comités d'investissement.
En cas de note ESG inférieure à 50/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.

Une fois l'actif acquis, les informations sont complétées afin de bénéficier d'une analyse ESG exhaustive de l'actif.
Un plan d'amélioration et une note à atteindre seront définis dans le cas où la note ESG de l'actif acquis est inférieure à la note ESG minimale calculée.

De plus, chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de faire état de l'évolution de la performance ESG au regard des objectifs fixés et d'adapter les plans d'amélioration si nécessaire.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 investira exclusivement dans des actifs immobiliers ayant obtenues à minima une note 50/100.

Le produit financier a obtenu le label ISR immobilier en mai 2022.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Le produit financier promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement « Disclosure » et correspondant aux enjeux matériels évalués pour les entreprises et permettant d'obtenir des scores ESG. Une liste de 28 indicateurs a été construite afin d'évaluer et de suivre la performance ESG des actifs mono-typologies et une liste de 31 indicateurs pour l'évaluation des actifs pluri-typologies. Cette approche permet de mesurer l'impact des actifs sur des thématiques de développement durable.

Pour mesurer la durabilité de nos investissements, la liste non exhaustive des indicateurs suivants ont été retenus :

- le suivi des consommations énergétiques réelles du fonds comparé à des benchmarks nationaux ;
- les émissions de gaz à effet de serre, mesurées à travers la consommation d'énergie (exprimée en KgCO2/m²/an), comparées à des benchmarks nationaux ;
- La réalisation d'une cartographie des risques climatiques, comparée à des benchmarks nationaux ;

Il n'a pas cependant pour l'instant pour objectif un investissement durable.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

La grille d'évaluation ESG a été mise en place dans le cadre de l'obtention du label ISR début 2022. Dès lors, il n'y a pas d'évaluation sur les périodes précédentes.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissements durables mais il n'est pas exclu prochainement qu'une part de l'actif net du produit financier entre dans la définition de l'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Le produit financier n'a pas d'objectif à ce jour d'investissements durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif "adaptation au changement climatique" fait l'objet de critères "DNSH". Comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures. En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

L'exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion a été évaluée pour l'ensemble des actifs immobiliers en France métropolitaine au travers l'outil Bat-Adapt', développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet outil évalue les risques climatiques liés à la submersion marine, aux vagues de chaleur, aux inondations, et aux sécheresses et retraits ou gonflements des argiles, pouvant fragiliser les fondations, les structures et le fonctionnement des actifs. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques, notamment climatiques.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Consciente de son impact, la société de gestion prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité pour ce produit financier.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de FIDUCIAL Gérance et du fonds SELECTIPIERRE 2. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Une amélioration significative (atteinte de la note ou +20 points à minima) de cette poche d'actif, ainsi que le maintien de la note de tous les actifs au-dessus de la note minimale, constitue l'objectif ESG principale de la SCPI.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 3,69%.

Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
75012 Paris	Bureau	1,76 %	France
75008 Paris	Bureau	0,68 %	France
75008 Paris	Bureau	1,34 %	France
75009 Paris	Bureau	0,50 %	France

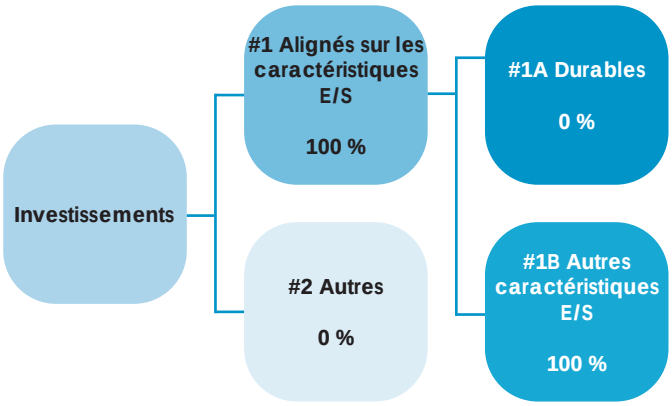
Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation d'actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple.
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Dans l'immobilier de la santé et du bien-être.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

FIDUCIAL Gérance ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxinomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxinomie de l'UE. L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif

de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la taxonomie européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée en complément selon deux autres catégories.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre et/ou réalisable techniquement et économiquement

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE se compare-t-il aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI n'a pas défini à ce jour de part minimale d'investissement durable sur le plan social.

Quels investissements étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique #2 Autres (0%).

Quelles actions ont été prises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales pendant la période de référence ?

Dans le processus d'investissement de la SCPI SELECTIPIERRE 2, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

La performance ESG des actifs candidats à l'entrée dans le fonds est réalisée bien en amont de l'acquisition. Une première note et un commentaire sont établis une fois l'actif identifié, puis sont complétés et mis à jour au fil du processus d'acquisition. La revue des dossiers d'investissement a lieu chaque semaine permettant l'affinement de la note ESG initiale.

Un comité hebdomadaire, dit « comité investissement », vote la poursuite du processus d'acquisition, en prenant notamment en compte l'évaluation ESG. Si le comité vote pour la poursuite du processus, s'ouvre une phase de due diligence faisant notamment intervenir un auditeur technique externe.

Cet examen permet encore de préciser l'analyse ESG. Une fois ces analyses réalisées, l'actif est de nouveau présenté en comité investissement. Sa note doit, à cette étape, atteindre la note minimale, ou bien un plan d'action déterminé, qui permettra d'atteindre la note minimale.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 s'engage également à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852 dit "Taxonomie européenne".

Comment ce produit financier s'est-il comporté par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

La SCPI n'a pas recours à un indice de référence spécifique désigné pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI, nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de forêts durablement gérées pour limiter leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent pas d'ingrédients considérés comme persistants bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été attribuée en contrapartie du respect d'un strict cahier des charges sur la gestion des déchets dangereux, la non-utilisation des produits toxiques, la sensibilisation environnementale de ses collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi des consommations énergétiques de son site.

FIDUCIAL - Direction de la Communication - © Photo : Nicolas Audebert - ISSN : 2605-8820.

FIDUCIAL
GÉRANCE

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