

# SELECTIPIERRE 2

## Paris



Rapport annuel 2023

# 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 31/12/2023 : 123 107 000 €

314 490 467 RCS NANTERRE

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

---

## Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2024

---

**Exercice 2023**

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 2023

## 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.associés.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  
Organisme BTP PREVOYANCE, représenté 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

Mathilde HAUSWIRTH

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 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

Concernant les bureaux, l'année 2023 aura été sans surprise une année de renforcement de la fragmentation des marchés franciliens marquant le déséquilibre entre des marchés centraux sous-offreurs et des secteurs périphériques sur-offreurs. La chute de la demande placée ne fait que renforcer la recherche de centralité pour les utilisateurs. La baisse de l'inflation couplée à la détente des taux obligataires devraient apporter plus de visibilité aux investisseurs en 2024. La correction des valeurs a permis de retrouver un point d'équilibre, contribuant à l'amorce d'un regain d'activité sur les marchés immobiliers français.

En Ile de France, le phénomène de « flight-to-quality », exprimé par la recherche de centralité, n'a jamais été aussi prégnant, avec une part prépondérante des volumes investis en bureaux localisée au cœur du QCA parisien. Il ressort que les investisseurs se montrent très sélectifs : des signatures emblématiques dans ce même quartier d'affaires sont d'ailleurs attendues dans les prochains mois, illustrant la confiance des investisseurs aux profils variés pour des immeubles de bureaux dans ce marché structurellement sous-offreur.

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 2023 une hausse de sa distribution à 31 € par part, soit un taux de distribution en hausse à 4,05% tout en augmentant son report à nouveau. Il convient de noter que son prix de souscription a également augmenté en atteignant 773 € par part au 1<sup>er</sup> mars 2023. Le taux d'occupation financier est quant à lui proche de 100%.

Son taux de rentabilité interne (TRI) 20 ans à fin 2023 s'établit à +13,33%.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

10 Rue du Trésor à Paris (4<sup>ème</sup>)



# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2023

Capitalisation	475 808 555 €
Nombre de parts	615 535
Nombre d'associés	7 969
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	677,13 €
Valeur de reconstitution par part	811,57 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	773,00 €
Prix de retrait <sup>(2)</sup>	695,70 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> Prix de souscription depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023 dont commission de souscription incluse de 77,33 € HT, soit 10 % HT.

<sup>(2)</sup> Prix de retrait depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023.

## Patrimoine immobilier au 31/12/2023

Nombre d'immeubles	71
Valeur vénale hors droits <sup>(3)</sup>	446 730 611 €
Taux d'occupation financier annuel	98,14 %
Loyers quittancés HT	22 405 809 €

<sup>(3)</sup> Y compris parts dans Accès Valeur Pierre et MCF Office Income

## Compte de résultat 2023 en € par part

Revenus locatifs	36,87 €	Charges non récupérables	2,41 €
		Charges d'exploitation	4,99 €
		Résultat exceptionnel	2,27 €
Produits financiers	1,09 €	Résultat net	28,34 €
Résultat exceptionnel	0,05 €		

## SELECTIPIERRE 2

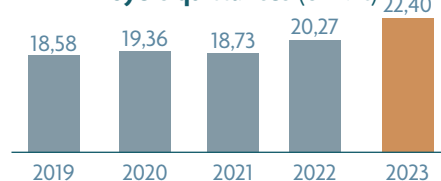
Classification SFDR	Article 8 <sup>(4)</sup>
Catégorie	Diversifiée
Date de création	26/04/1978
Dividendes versés en 2023 <sup>(5)</sup>	31,00 € / part
TRI 10 ans 2022 <sup>(6)</sup>	10,94 %
Taux de distribution <sup>(7)</sup>	4,05 %

<sup>(4)</sup> 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.

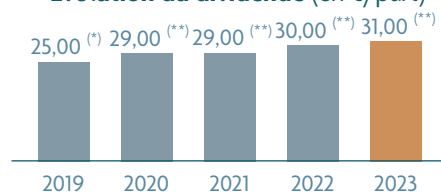
<sup>(5)</sup> Dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées ; <sup>(6)</sup> source IEIF ;

<sup>(7)</sup> 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€)



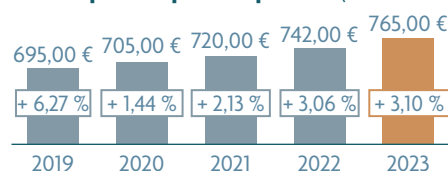
### Évolution du dividende (en €/part)



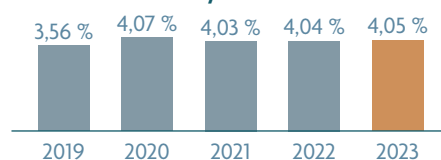
(\*) dont 1,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

(\*\*) 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)

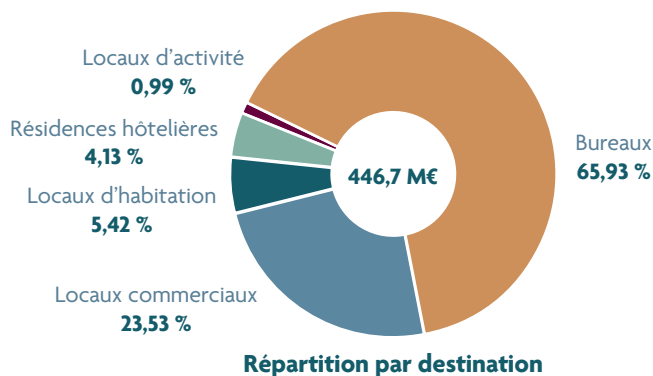
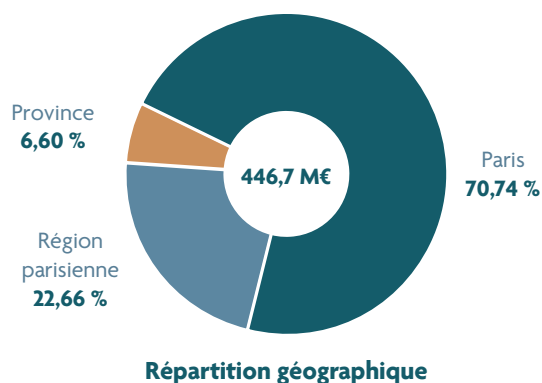


### Évolution du TDVM / Taux de distribution <sup>(8)</sup>



<sup>(8)</sup> TDVM de 2019 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



---

# Sommaire

---

<b>Éditorial</b> .....	page 3
<b>La SCPI en un clin d’œil</b> .....	page 4
<b>Conjoncture économique : 2023 - 2024</b> .....	page 6
<b>Conjoncture immobilière : 2023 - 2024</b> .....	page 7
<b>Les SCPI en 2023</b> .....	page 8
<b>Votre Société de Gestion et l’Investissement Responsable</b> .....	page 9
<b>Votre SCPI et le label ISR Immobilier</b> .....	page 12
<b>Rapport de la Société de Gestion</b> .....	page 16
<b>Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion</b> .....	page 22
<b>Composition du patrimoine au 31 décembre 2023</b> .....	page 24
<b>Présentation des comptes annuels</b> .....	page 27
<b>Annexe aux comptes annuels</b> .....	page 31
<b>Présentation des modifications statutaires proposées dans le cadre de la gestion du marché des parts</b> .....	page 38
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	page 41
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b> .....	page 43
<b>Projet de texte des résolutions</b> .....	page 46
<b>Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8</b> .....	page 52



## Conjoncture économique : 2023 - 2024

L'année 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

### Une croissance ralentie...

Les perspectives de croissance de la zone euro ont été régulièrement revues à la baisse tout au long de l'année 2023 : le PIB dans la zone euro n'a augmenté que de +0,6%. En France, la croissance économique s'établit à +0,9% en 2023 selon l'INSEE ; soit une baisse de 1,6 point par rapport à 2022 à cause notamment du ralentissement de la consommation et de l'investissement : les dépenses de consommation des ménages n'ont en effet progressé que de +0,7% en 2023, contre +2,1% en 2022 ; les consommateurs ayant continué de restreindre leurs dépenses. Concernant les investissements de la part des entreprises, la progression s'est limitée quant à elle à +1,2% en 2023 contre +2,3% en 2022. L'investissement s'est ralenti et les entreprises ont moins exporté, reflétant un affaiblissement de la demande extérieure et des pertes de compétitivité. Toutefois, un redressement progressif au cours de l'année 2024 semble de mise : à mesure que l'inflation recule et que la progression des salaires se poursuit, les revenus réels devraient être amenés à rebondir et contribuer ainsi à la croissance.

Dans ce contexte, le nombre de défaillances d'entreprises a augmenté de +36 % en 2023 par rapport à 2022 et le rythme s'est particulièrement accéléré au dernier trimestre 2023, avec plus de 16 800 défaillances enregistrées, au plus haut depuis 2012/2013. Cette accélération est liée au rattrapage post-covid mais surtout aux difficultés des acteurs économiques liées à la conjoncture, plus qu'à celles liés au remboursement des PGE : le nombre de défaillances devrait se maintenir en 2024 à un niveau comparable à 2023, tant la dynamique économique semble insuffisante. Ces conditions de stagnation économique interrogent sur la solvabilité des entreprises locataires et en conséquence sur le potentiel de baisse des revenus locatifs. En terme de perspectives de croissance, il est anticipé une croissance du PIB de l'ordre de +1,0% en France en 2024 ; l'activité devant rester modérée à court terme, avant de se redresser et croître de +1,5% en 2025 et 2026, soutenue dans un premier temps par la consommation, puis également par l'investissement.

### ... couplée à un repli de l'inflation

Concernant l'inflation, cette dernière a fortement baissé au cours de l'année 2023, passant de 6,7% sur un an glissant à fin 2022, à 4,1% à fin 2023. Cette baisse est portée notamment par le recul de l'inflation de l'alimentation et des produits manufacturés. Les prix de l'énergie augmentent eux aussi moins vite, malgré une certaine volatilité liée à la hausse des tarifs réglementés de vente de l'électricité en août 2023 et aux tensions géopolitiques.

Ce repli progressif de l'inflation fait suite à la mise en place d'une politique monétaire restrictive par la Banque centrale Européenne (BCE) dont le mandat fixe une cible d'inflation à 2% sur longue période. Cette tendance baissière de l'inflation devrait se poursuivre sur les prochains mois avec une modération des coûts de main d'œuvre et l'atténuation des effets des chocs énergétiques passés. Par ailleurs, des goulots d'étranglement du côté de l'offre et la réouverture de l'économie après la pandémie devraient également confirmer cette tendance de fond.

### Une hausse de taux sans précédent

Au cours de l'année 2022, la BCE avait procédé à 4 hausses de taux successives pour contrer l'inflation galopante : les taux directeurs des principales opérations de refinancement étaient ainsi passés de zéro à 2,50%.

En 2023, l'inflation étant persistante et les répercussions sur l'économie présentant un temps de latence estimé entre 12 à 18 mois, la BCE a continué de poursuivre sa politique monétaire restrictive et a procédé à 6 hausses de taux complémentaire : les taux d'intérêt des principales opérations de refinancement, celui de la facilité de prêt marginal et celui de la facilité de dépôt s'établissent à fin 2023 à respectivement 4,50 %, 4,75 % et 4,00 %.

Dans le même temps, la BCE confirme être déterminée à assurer le retour au plus tôt de l'inflation au niveau de sa cible de 2 % à moyen terme, et « considère que les taux d'intérêt directeurs se situent désormais à des niveaux qui, maintenus pendant une durée suffisamment longue, contribueront fortement à atteindre cet objectif ». Les marchés financiers anticipent dorénavant une baisse des taux dès le mois de juin 2024 pour la BCE. Le Conseil des gouverneurs fera en sorte que les taux directeurs de la BCE se situent à des niveaux suffisamment restrictifs, aussi longtemps que nécessaire.

### Perspectives 2024 pour le secteur immobilier

Pour les marchés immobiliers, la hausse des taux a été globalement intégrée dans la valorisation de nombreux actifs mais la fragmentation des marchés concerne tous les types d'actifs, dont les primes de risque peuvent encore augmenter, à savoir :

- La prime de risque locatif ;
- La prime de risque de crédit sur les emprunts d'État français compte tenu de la trajectoire budgétaire de la France jugée peu compatible avec l'objectif de réduction d'une dette publique parmi les plus élevés de la zone euro ;
- La prime de risque d'obsolescence fonctionnelle, territoriale et technique ;

Il convient de noter que la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs entraîne des conséquences lourdes au niveau :

- (i) de l'actif des portefeuilles : à cet égard, le volume d'investissement affiche un repli de plus de 50% par rapport à la moyenne décennale ; le montant total des transactions en immobilier commercial dépassant à peine un volume de 14Md€ en 2023 ;
- (ii) du passif des véhicules : la collecte de nouveaux capitaux est en recul très prononcé avec une collecte nette des SCPI passant de 10,2Md€ à 5,7Md€ en 2023 ;

Force est de constater que la fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers. Les baisses de taux prévisibles en 2024, permettent d'entrevoir une reprise du secteur immobilier, tant par un retour progressif des transactions que grâce à l'amélioration des conditions de financement. Seulement l'arrivée à échéance des dettes levées dans un contexte de taux plus favorable constitue un point d'attention pour les secteurs capitalistiques tels que l'immobilier.

Si le choc de la hausse des taux d'intérêt sur la valorisation de l'immobilier est maintenant mesurable, un autre choc pourrait apparaître dont l'ampleur est aujourd'hui difficilement quantifiable, celui de la baisse potentielle des revenus locatifs en liaison avec la stagnation économique. Le consensus de marché privilégie néanmoins la perspective d'un atterrissage en douceur permettant la baisse progressive des taux d'intérêt, sans considérer les effets de décalage du resserrement des politiques monétaires sur l'activité. Le phénomène d'indexation des loyers affiche toujours un potentiel de croissance des revenus locatifs après un atterrissage des valeurs ayant été cristallisé en 2023. Le potentiel de réversion et d'indexation toujours conséquent pour les actifs immobiliers répondant à une vraie demande utilisateur semble constituer un soutien de poids pour le secteur immobilier. ■

Antoine Falempé  
Directeur du Fund Management

Source : IEIF, BDF, Immostat, BCE, INSEE

# Conjoncture immobilière : 2023 - 2024

## MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### *Demande placée : une nouvelle ère*

Les années se suivent mais ne se ressemblent pas : avec le recul, le beau score 2022 de la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, apparaît comme un rebond technique : les 2,3 millions de m<sup>2</sup> placés ont fondu jusqu'à 1,9 million en 2023, chiffre qui risque d'être au mieux un nouvel étiage. Les changements dans les modes de travail sont appréhendés comme profonds et durables, et touchent d'abord les grandes surfaces (-35% sur les immeubles de plus de 10.000 m<sup>2</sup>, -12% pour les autres).

Corrélativement, les secteurs géographiques où ces surfaces sont le plus représentées sont ceux qui souffrent le plus, particulièrement La Défense et le Croissant Ouest. De ce fait, l'offre disponible à 1 an dépasse désormais 6,5 millions de m<sup>2</sup> (+9%), localisée sur ces mêmes secteurs, auxquels on peut ajouter la 1<sup>ère</sup> couronne nord. Le taux de vacance monte encore, à 8,5% en moyenne sur l'Île-de-France, avec une bonne résistance de Paris (4%) et les difficultés habituelles de la 1<sup>ère</sup> couronne (15-16%).

Les valeurs locatives, toujours à la hausse, permettent toutefois aux propriétaires de conserver un peu d'optimisme. Les loyers « prime » continuent à grimper, les 1.000 €/m<sup>2</sup> étant régulièrement dépassés dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m<sup>2</sup> en neuf ou restructuré, 700 €/m<sup>2</sup> en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m<sup>2</sup> et 400 €/m<sup>2</sup> respectivement.

### *Investissement : presque à l'arrêt*

Après un exercice 2022 très correct en volume, avec 29 Md€ investis sur l'ensemble du territoire, l'année 2023 a marqué un coup d'arrêt brutal, avec une baisse de plus de 50% des volumes placés, à environ 14 Md€, soit le plus bas niveau de ces 15 dernières années.

La classe d'actifs bureaux, autrefois catégorie-reine, a définitivement perdu son aura, avec une baisse drastique de sa quote-part, qui représente aujourd'hui moins de 40% du total. Sur les 6 Md€ investis en tertiaire, plus de 40% l'ont été dans Paris intra-muros, et spécialement dans le Quartier Central des Affaires. Les autres classes d'actifs traditionnelles ont également subi une forte baisse, à l'instar des commerces, à 3 Md€ (-49%) ou de la logistique, également à 3 Md€ (-56%). Seuls les actifs alternatifs (hôtellerie, résidences gérées, santé) ont réussi à tirer leur épingle du jeu, les investisseurs misant de plus en plus sur la diversification.

Les chiffres du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 montrent une poursuite de la baisse des volumes (2,7 Md€, en baisse de 38% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et de 43% par rapport à la moyenne décennale). Les résultats des différentes classes d'actifs sont parmi les plus faibles enregistrés pour un début d'année : 700 M€ pour les bureaux, 400 M€ pour les commerces, 500 M€ pour la logistique, cette dernière en amélioration. L'hôtellerie fait preuve d'une éclatante santé, avec 950 M€ investis en un seul trimestre.

### *Rendements : jusqu'où la remontée ?*

L'an dernier à la même époque, nous faisons état d'une décompression généralisée des taux de rendement, entamée depuis la rentrée 2022, et touchant toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux. Et nous anticipions de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs. Force est de constater que les taux « prime », applicables aux meilleurs actifs, ont poursuivi leur remontée tout au long de l'année 2023, jusqu'à atteindre un niveau inédit dans les

années récentes, à 4,50% pour les bureaux, 4,25% pour les commerces et 4,75% pour la logistique. La détente des taux d'intérêt constatée depuis le début de l'année apporte aux investisseurs un début d'apaisement. L'espoir d'une amélioration se dessine pour la fin 2024 ou le début 2025.

## MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### *Volumes en berne*

Après une année 2022 de bonne tenue (1,1 million de logements vendus dans l'ancien, soit une baisse limitée de 4,5%), nous anticipons une décreue autour de 1 million de logements. Le trou d'air s'avère beaucoup plus sérieux que prévu, avec moins de 900.000 ventes en 2023, soit une baisse de près de 20%, équivalant à un retour en arrière de 7 ans.

Dans le neuf, la baisse est encore plus marquée, avec 157.000 logements vendus en 2023, contre 236.000 en 2022, soit -33%. Les réservations poursuivent leur baisse, les délais de commercialisation s'allongent, les stocks continuent à gonfler. Beaucoup de promoteurs nationaux, comme de constructeurs de maisons individuelles, sont en grande difficulté. Le phénomène n'est pas près de s'enrayer. En effet, les nombres des permis de construire et des mises en chantier, déjà inférieurs à la moyenne décennale, poursuivent leur descente vers les plus bas historiques.

Les incertitudes macro-économiques et géopolitiques toujours présentes, renforcées par les anticipations de baisses des prix, devraient conduire à une nouvelle baisse des volumes en 2024 (probablement moins de 800.000 logements anciens, et à peine 140.000 logements neufs).

### *Prix de vente : descente amorcée*

Dans l'ancien, la baisse des prix, déjà perceptible l'an dernier dans Paris, s'est manifestée dans toute l'Île-de-France et s'accélère à chaque trimestre (en rythme annuel, -3% à mi-année, -6% en fin d'année). La baisse des prix touche désormais les régions, qui poursuivaient encore leur rattrapage il y a 1 an, avec une décreue pour l'instant limitée (-1% en moyenne).

Dans le neuf, les prix se sont stabilisés fin 2023. Le 1<sup>er</sup> semestre 2024 devrait voir apparaître des baisses significatives, rendues nécessaires par l'état préoccupant des stocks.

### *Ventes en bloc : des nuages à l'orage*

Conformément à la tendance observée sur les autres classes d'actifs, l'investissement résidentiel en bloc affiche un recul marqué d'une année sur l'autre (-52 %), avec seulement 2,8 Md€ investis en 2023.

L'immobilier résidentiel classique est fortement impacté (-62%) tandis que les actifs gérés affichent une meilleure résistance (-16%, à 1,1 Md€ sur l'ensemble de l'année). Cet écart s'explique notamment par le niveau des rendements, les fourchettes offertes en résidentiel classique, quoiqu'en hausse (3,50% à 5,50% selon les localisations), restant inférieures à celles négociables en résidences gérées (5% à 6,50% selon les typologies). ■

*Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI*

Rédigé en avril 2024



# Les SCPI en 2023

Le durcissement de la politique monétaire de la BCE marque la fin d'un cycle immobilier et introduit de nouveaux paradigmes pour les gérants de SCPI.

Après le record enregistré en 2022 (10,2 Mds€), la collecte nette a fortement reculé en 2023 (5,7 Mds€, -44 % par rapport à 2022). Après 20 ans de progression régulière de la collecte nette, les raisons de cette chute se trouvent dans la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs (10 hausses de taux consécutives en 18 mois). La fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers avec comme conséquence une révision à la baisse des valeurs de reconstitution et *de facto* du prix de souscription de nombreuses SCPI, confrontant les Associés à une situation inédite après 30 ans de progression.

Un fort ralentissement de la collecte nette, des tensions sur le marché secondaire, une crispation du marché de l'investissement liée au renchérissement du coût de financement et enfin une révision à la baisse des valeurs d'expertises qui s'est répercutée sur le prix de souscription pour près d'un tiers des SCPI Immobilier d'entreprise.

Les SCPI ne sont pas toutes touchées de la même façon, selon leur stratégie d'allocation et d'investissement, leur effet de levier, leurs modalités de distribution... Au-delà des fondamentaux qui constituent la distribution des revenus réguliers et le taux d'occupation financier, les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macro-économique et financier incertain.

## Le marché des SCPI

Après un bon 1<sup>er</sup> trimestre 2023 (2,4 Mds€), la **collecte nette** a commencé à ralentir au 2<sup>ème</sup> trimestre (1,7 Md€) pour s'effondrer aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2023, respectivement 854 M€ et 837 M€. Il faut remonter à l'année 2014 (période post Crise Financière Globale 2010-2014) pour retrouver un montant de collecte nette aussi faible au deuxième semestre.

La collecte nette a été majoritairement réalisée par les SCPI diversifiées, suivies par les SCPI à prépondérance Bureaux et les SCPI à prépondérance Santé & éducation.

Le fait majeur de l'année 2023 concerne bien la baisse des prix de part des SCPI. L'Autorité des marchés financiers a enjoint l'ensemble des sociétés de gestion de procéder à une nouvelle estimation de la valeur de reconstitution des SCPI, en prenant en compte les dernières évolutions de la baisse des valorisations des actifs immobiliers. Au cours de l'année 2023, 32 véhicules ont vu leur prix de part baisser avec une variation comprise entre -0,57 % et -34,44 %. Enfin, 18 SCPI (5 % de la capitalisation) ont augmenté leur prix de part en 2023 avec des progressions comprises entre +0,45 % à +25,14 %.

**Le marché secondaire**, qui correspond au marché de la confrontation pour les SCPI à capital fixe et des opérations de retraits compensés pour les SCPI à capital variable, est en forte progression avec un montant total de 1,9 Md€ en 2023 contre 1,4 Md€ en 2022 et 1,3 Md€ en 2021. Sans surprise, face à l'afflux des ventes de parts de SCPI, le pourcentage des parts en attente rapporté à la capitalisation a fortement progressé à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 passant de 0,34 % au T2 2023 à 1,27 % au T3 2023 puis 2,36 % au T4 2023. Il faut remonter à l'année 1998 (2,72 %) pour retrouver un pourcentage de parts en attente rapporté à la capitalisation aussi élevé.

Si le nombre de SCPI dont les parts sont en attente était stable jusqu'en juin 2023 (moins de 30 SCPI), il a brutalement augmenté aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2023 pour atteindre le nombre de 52 SCPI sur les 110 SCPI Immobilier d'entreprise. Cette augmentation des parts en attente concerne surtout les SCPI Bureaux.

Par ailleurs, la **collecte brute**, qui correspond à l'ensemble de l'activité du marché des parts des SCPI (marchés primaire et secondaire) des 46 sociétés de gestion qui gèrent les SCPI Immobilier d'entreprise et Immobilier Résidentiel (fiscales et non fiscales) s'élève à 7,7 Mds€ en 2023, revenant sur les niveaux de 2020.

**La capitalisation** des fonds immobiliers non cotés français destinés au grand public (209 SCPI, 24 OPC Grand Public et 50 SCI) atteint 128,5 Mds€ au 31 décembre 2023 contre 135,7 Mds€ au 31 décembre 2022, soit une baisse de -5 %.

## Le patrimoine immobilier des SCPI

Après le pic atteint en 2019 avec 42,3 Mds€ de transactions, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise poursuit sa correction entamée dès 2020 pour enregistrer en 2023 un montant total de 14,3 Mds€ dans un contexte de taux d'intérêts élevés. Il faut remonter à l'année 2010 pour trouver un niveau d'investissement aussi bas.

Face au renchérissement des coûts de financement, les SCPI ont adopté une stratégie attentiste et sélective en 2023. Les investissements des SCPI ont fortement reculé (-49 %) passant de 10,7 Mds€ en 2022 à 5,5 Mds€ en 2023. Si le bureau reste toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, il ne représente plus que 38 % (2,2 Mds€) dans l'investissement total contre 67 % des investissements en 2017. Les SCPI ont investi 1 Md€ (18 % du montant total investi) dans l'immobilier de santé en raison de la pénurie d'offre et de sa décorrélation avec les cycles économiques. Les investissements des SCPI dans les commerces sont relativement stables en 2023 puisqu'ils atteignent 900 M€ contre 873 M€ en 2021. La logistique reste un actif prisé par les SCPI puisqu'elles ont investi 855 M€ en 2023 et l'hôtellerie (500 M€ en 2023) bénéficie de l'effet de la Coupe du monde de rugby en 2023 et des Jeux Olympiques de 2024.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 2,5 Mds€ (soit 45 %, niveau le plus élevé) dans la zone euro, 31 % en Province, 14 % en Région parisienne et 10 % à Paris. L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 610 M€, suivie par l'Espagne (461 M€), les Pays-Bas (400 M€) et le Royaume-Uni (380 M€).

Dans un marché de l'investissement à l'arrêt, les SCPI ont cédé pour 1 Md€ d'actifs immobiliers en 2023 contre 1,8 Md€ en 2022. Les bureaux (58 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La Région parisienne (37 %) et la Province (33 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

## Les performances des indices immobiliers

Le taux de distribution moyen des SCPI Immobilier d'entreprise est stable puisqu'il s'établit à 4,52 % en 2023 contre 4,53 % en 2022 et 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les différents véhicules puisque le taux de distribution le plus faible est de 0,95 % et 8,16 % pour le plus élevé. La corrélation entre le taux de distribution et la thématique de l'investissement durable (articles 6, 8 ou 9 du règlement SFDR) n'est pas structurante.

A la suite du durcissement de la politique monétaire des banques centrales, les marchés immobiliers et donc les SCPI sont soumis à une redéfinition des conditions de création de valeur. Par ailleurs, il ne faudrait pas que la baisse du prix de souscription des SCPI se transforme en crise de confiance et de liquidité d'autant que le réajustement des valeurs d'expertises devrait se poursuivre en 2024, surtout pour les SCPI à prépondérance Bureaux situés en périphérie des métropoles pour lesquelles l'ajustement des taux de capitalisation n'est pas achevé.

Il convient de rappeler tout de même que les SCPI sont un produit de rendement et non de plus-values. Le taux de distribution (4,53 % en 2022 et 4,52 % en 2023) continuera de rester un élément clef pour attirer les investisseurs séduits par les revenus réguliers dans une perspective de long terme. ■

Source : IEIF Mars 2024

# Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



## LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance est engagée en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme pour nos clients, nos partenaires et la société dans son ensemble. Dans cet esprit, nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans nos décisions d'investissement afin de minimiser les risques, de saisir les opportunités durables et de contribuer positivement à l'environnement et aux communautés locales. Nous avons à cœur d'inscrire notre démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, la Société de Gestion a développé et formalisé en décembre 2021, une charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) construite autour de trois valeurs fondamentales :

Contribuer au développement des territoires

Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Pour suivre ces engagements, nous avons notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG ;
- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Un Comité ESG.

### Intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement et prise en compte des risques en matière de durabilité

Depuis 2021, nos FIA ont introduit des objectifs de gestion extra-financiers au sein de leur politique d'investissement en intégrant désormais les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décisions d'investissement ou d'arbitrage mais aussi dans les événements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs, etc.) afin de protéger leur valeur actuelle et future.

Nous avons pour objectif d'inscrire la totalité de notre parc immobilier dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière, notamment sur des thématiques liées à l'énergie et la biodiversité et ce, dans le respect de la bonne gouvernance. A cette fin, nous veillons à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans le processus de sélection, d'acquisition et de gestion de nos actifs immobiliers. L'évaluation des opportunités d'investissement inclura une analyse approfondie réalisée grâce à une grille de notation extra-financière spécifique à chacun de nos produits. Cette grille comprenant de nombreux indicateurs reprend les neuf thématiques d'intérêt prédéfinis dans notre politique ESG, à savoir :

#### Environnementaux :

- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux.
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

#### Sociaux :

- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes.
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales.
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

#### Gouvernance :

- Pratiques de gestion responsable et éthique.
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes.
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

Nous avons également prévu des plans de suivi et de gestion annuel pour les actifs immobiliers de façon à surveiller dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Au-delà de cette démarche de conviction, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40% en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050.

S'agissant de nos forêts, durant les prochains mois, FIDUCIAL Gérance complètera le dispositif ESG par, d'une part, la finalisation de sa charte de gestion durable et écoresponsable et, d'autre part, la mise en application d'une grille « ESG » de la forêt qu'elle est en train de développer, reposant sur des critères spécifiques portant sur la préservation de la biodiversité, la protection des sols, la prévention des dépérissements, le recours à des prestataires locaux.

### **Engagement actif & dialogue**

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité. Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- 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 corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;
- Réduction des impacts environnementaux liés à son 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).

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

### **Gestion écoresponsable des massifs forestiers**

La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture irrégulier ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

#### **Des plans simples de gestion**

La réglementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

#### **Une sylviculture irrégulière**

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture irrégulière, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture irrégulière est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc.).

#### **Une anticipation du réchauffement climatique**

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

#### **Une meilleure protection des sols**

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'ASSFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

### Suivi et rapports ESG

Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

### Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middledext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du Règlement intérieur de l'entreprise.

### Notre démarche de labellisation

Dans la continuité de notre démarche ISR historique, nous avons lancé fin 2021, un chantier de labellisation de nos fonds immobiliers.

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023. A court terme, les SCPI FICOMMERCE et BUROBOUTIC seront soumises au label au premier semestre 2024. Tous les autres fonds suivront la même dynamique.



Spécifiquement adapté aux véhicules immobiliers, le label ISR Immobilier est un gage de fiabilité et d'exigence qui permet aux clients de choisir plus facilement les investissements les plus adaptés à leurs valeurs en matière de durabilité et de participer activement aux transformations du secteur immobilier, nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques et écologiques nationaux.

En adoptant cette politique d'investissement durable, notre Société de Gestion de portefeuille s'engage à jouer un rôle positif dans la transition vers une économie plus durable et résiliente. Nous considérons que les investissements responsables sont essentiels pour assurer un avenir prospère pour nos clients, la société et l'environnement. Nous nous efforcerons d'être un modèle d'excellence en matière d'investissement durable dans le secteur de l'immobilier et des forêts.

### CITATION DE T. GAIFFE :

« En tant qu'investisseur majeur, nous avons une responsabilité envers les générations futures. Nous devons apporter à nos clients et nos partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à notre société et au respect de notre environnement » ■

# Votre SCPI et le label ISR Immobilier

## 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	PHASE DE POST ACQUISITION	PHASE DE GESTION
<p>1. L'équipe Acquisitions se charge de collecter les indicateurs ESG qui viennent composer le questionnaire ISR de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs ;</p> <p><i>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 inférieure à 50/100.</i></p>	<p>2. Réunion de passation du dossier entre les équipes Investissements et Gestion ;</p> <p>3. Collecte des informations manquantes par l'équipe de Gestion ;</p> <p>4. Une fois le profil ESG de l'actif complet, l'équipe de Gestion contrôle, réévalue et formalise le plan d'amélioration.</p>	<p>5. Exécution des plans d'amélioration ;</p> <p>6. Mise à jour des plans d'amélioration ;</p> <p>7. Mise à jour des notes ESG.</p>

## GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI SELECTIPIERRE 2

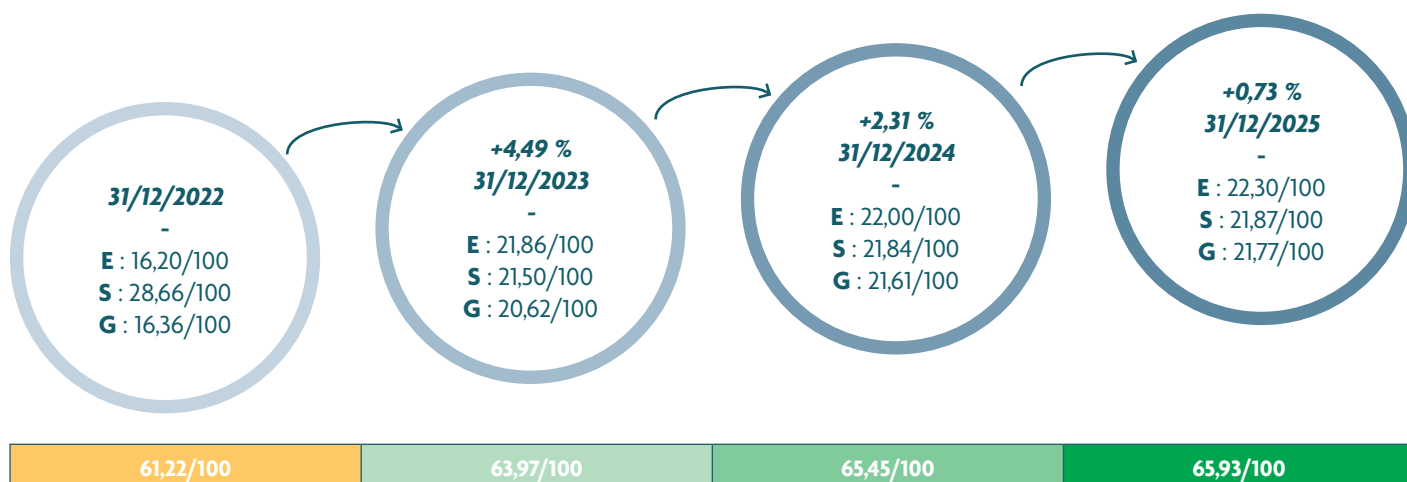
FIDUCIAL Gérance a élaboré une grille d'évaluation ISR spécifique à la SCPI SELECTIPIERRE 2 qui s'adapte s'il s'agit d'une évaluation mono-typologie avec les indicateurs tertiaires ou pluri-typologie avec les indicateurs hybrides. Cette dernière s'articule autour de trois piliers, à savoir Environnement,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

Le référentiel ISR est composé de 12 rubriques et de 28 indicateurs pour l'évaluation mono-typologie et 12 rubriques / 31 indicateurs pour l'évaluation pluri-typologie.

Thématiques	Pondérations		Sous-thématiques		
	Mono	Pluri	Sous-thématiques	Tertiaire	Hybride
ENVIRONNEMENT	40%	33%	Energie	X	X
			GES	X	X
			Gestion de l'eau	X	X
			Gestion des déchets	X	X
SOCIAL	20%	34%	Mobilité	X	X
			Santé et confort des occupants	X	X
			Sécurités des occupants	X	X
			Services rendus aux occupants	X	X
GOUVERNANCE	40%	33%	Certification	X	X
			Gestion de la chaîne d'approvisionnement	X	X
			Relations locataires, usagers et riverains	X	X
			Résilience	X	X

## ÉVALUATION ESG DE LA SCPI SELECTIPIERRE 2

### Évolution de la Note ESG de la SCPI SELECTIPIERRE 2



### Note minimale

**55,65/100**  
pour les actifs  
mono-typologies

**60,28/100**  
pour les pluri-typologies

- La note minimale de 55,65/100 (mono-typologie) et de 60,28/100 (pluri-typologie) résulte d'un benchmark composé du baromètre de l'OID et d'indicateurs internes exigeants
- 73% des actifs la SCPI en valeur € (soit 40 actifs) ont une note ESG supérieure à leur note minimale
- Un changement de pondération des piliers a été décidé afin de donner une plus grande importance aux piliers E et G à partir de N+1. E et G passent de 30 à 40% et S de 40 à 20% (pilier n'ayant pas de marge de progression).

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

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+1 (31/12/2023)
<b>Les 5 + importants (en €)</b>	<b>≈ 107 500 000 €</b>	
RICHER -		72,16
NEUILLY-SUR-SEINE -		66,43
MONCEAU -		62,10
ROULE -		64,56
PHILIPPE AUGUSTE -		77,90
<b>Les 5 + performants (ESG)</b>	<b>≈ 34 400 000 €</b>	
L'EUROPEEN -		83,40
LECOURBE -		81,70
ST ANTOINE -		81,00
NEUILLY -		80,40
AV DE L'OPERA -		79,80
<b>Les 5 - performants (ESG)</b>	<b>≈ 21 900 000 €</b>	
VICTOIRE -		39,00
FELIX FAURE -		37,20
GROS HORLOGE -		36,80
AVIGNON -		34,00
HAUSSMANN -		31,50

## 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	157,00	155,20	179,80	130,60	262,10	141,43	kWhEF.m <sup>2</sup> .an	80 % / 77 % / 86 %
Emission de GES	15,90	14,60	8,10	11,91	39,70	22,06	KgCO2.m <sup>2</sup> .an	78 % / 71 % / 86 %
Consommation d'eau	0,80	0,37	0,50	0,39	0,50	0,89	m3.m <sup>2</sup> .an	92 % / 71 % / 57 %

	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	517,60	508,16	170,02	159,33	164,00	107,51	kWhEF.m <sup>2</sup> .an	67 % / 100 % / 50 %
Emission de GES	19,90	46,53	15,70	18,36	24,90	12,74	KgCO2.m <sup>2</sup> .an	67 % / 100 % / 50 %
Consommation d'eau	4,30	1,19	2,30	0,65	0,10	0,32	m3.m <sup>2</sup> .an	72 % / 100 % / 50 %

\*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	91,50 %
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	90,10 %
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	95,80 %
% des actifs disposant d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500m	100 %

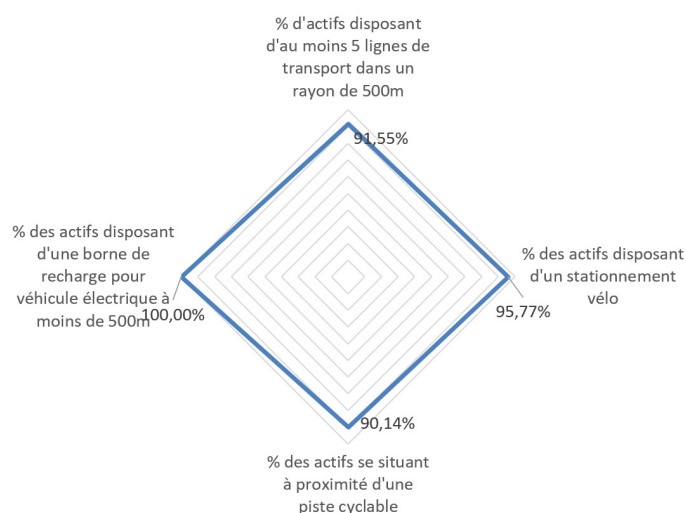
Services rendus aux occupants de l'immeuble	Valeur
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	97,20 %
% des actifs ayant 4 ou plus services à moins de 10min à pied	98,60 %
% des actifs ayant au moins un service de loisirs à proximité	98,60 %

### (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	50,70 %
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG	97,20 %
% de réponse au questionnaire ESG	15,60 %

- (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 **21,50 / 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 **91% des actifs** disposent d'au **moins 5 lignes de transport dans un rayon de 500m**,
- **96% des actifs** se situent à proximité d'une **piste cyclable**,
- **90% des actifs** possèdent également à minima un **dispositif de stockage vélo** à l'extérieur.
- **100% des actifs** disposent d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500 m.

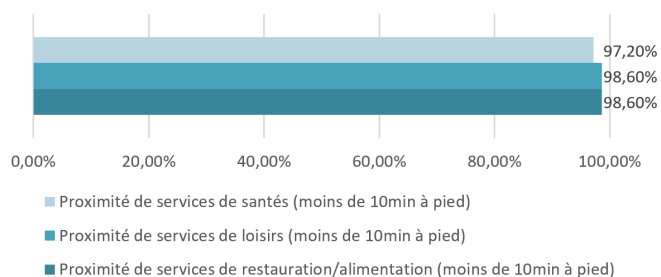
Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied.  
Minimum fixé : 3 lignes.

## SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS

La SCPI 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,
- 98% des actifs à proximité de loisirs.

Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied.



## 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 syndicats 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 :

	(31/12/2023)
Part de parties prenantes avec lesquelles l'équipe de gestion est entrée en relation	100 %
Démarches engagées vis-à-vis des parties prenantes clés de la SCPI	100 %
Part des property managers sensibilisés	100 %
Part des prestataires de travaux sensibilisés	100 %
<b>Engagement et dialogues avec les locataires</b>	
Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques	100 %
Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte	33
Part des baux commerciaux intégrant des clauses ESG et/ou une annexe environnementale	28 %
Part de locataires ayant remis leurs factures énergétiques	86 %
Nombre de DPE Immeubles réalisés	36
Part de mandats Deepki* signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	83,5 %
Part de nouveaux locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %
Part de questionnaires ESG complétés	15,6 %
<b>Sensibilisation des syndicats de copropriété</b>	
■ A la consommation énergétique	
Part des syndicats sensibilisés sur la consommation énergétique	100 %
Nombre d'assemblées générales lors desquelles la consommation énergétique a été évoquée	13
■ Au recours aux prestataires et fournisseurs locaux	
Part de prestataires et fournisseurs locaux	100 %
Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres)	40
<b>Sensibilisation des property managers externes</b>	
Nombre de points de blocage rencontrés	3
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	9
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	100 %

\* Deepki est notre prestataire spécialisé dans la data ESG permettant de recueillir et d'analyser les données de consommations énergétiques du patrimoine.

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 connaître 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.



# 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 2023, 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 suivie 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 2023 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.

## Résolutions Ordinaires :

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2023,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2023,
- 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,
- Arrivée à échéance du mandat de Commissaire aux Comptes - Renouvellement,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

## Candidatures :

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 :

- La société **HARMONIE-MUTUELLE**, prise en la personne de Monsieur Aurélien BON,
- M. Yves **PERNOT**,
- La Société **PREPAR-VIE**, prise en la personne de Monsieur Jean-Patrick MALLAMACI,
- La Société **SCI PRIMMO**, prise en la personne de Monsieur Pierre ROCCA.

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

En outre, il a été réceptionné onze (11) candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- **SCI AAZ**, prise en la personne de Monsieur Jocelyn BLANC,
- Madame **Véronique AKOUN**,
- Monsieur **Pierre-Yves BOULVERT**,
- Madame **Marie-José DUTEURTRE**,
- Monsieur **Xavier FAIRBANK**,
- **SCI FELINE**, prise en la personne de Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- **SARL ODING**, prise en la personne de Madame Aude DIANO,

- Monsieur **Jean-Pierre OEUVRARD**,
- **SC GLERM Investissement**, prise en la personne de Monsieur Gilles MOULIN,
- **SCI EGOINE**, prise en la personne de Monsieur Maurice JOURNOUD,
- Monsieur **Patrick WASSE**.

La présentation 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.

## Résolutions Extraordinaires :

Eu égard à la situation actuelle du marché des parts impactant l'ensemble des SCPI de la place et de la position de l'Autorité des marchés financiers à ce sujet, notamment rappelée à l'ASPIM dans un courrier du 07 juillet 2023, la Société de Gestion propose l'intégration statutaire d'outils de gestion de la liquidité en vue de lui permettre, si nécessaire, de les mettre en place **temporairement**, ensemble ou indépendamment, afin de réguler et de fluidifier au mieux le marché des parts lors de périodes délicates auxquelles les SCPI peuvent être confrontées comme cela est le cas actuellement. L'intégration statutaire desdits outils de gestion de la liquidité au nombre de quatre (4) dont les modalités sont exposées en page 38 est soumise à votre vote au moyen de quatre (4) résolutions distinctes.

En outre, en raison du développement de la partie « informations extra-financières » des SCPI et de sa récurrence obligeant à faire appel à des compétences de plus en plus pointues en la matière, la Société de Gestion sollicite de revoir le taux de la commission de gestion afin de prendre en considération le traitement de ce nouveau volet par les équipes en place et à recruter, lequel devient de plus en plus prégnant et propose de porter le taux de ladite commission de **8,5 % à 9 %**.

Enfin, il est proposé d'actualiser le dernier alinéa de l'article 11 des statuts et ce, en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil en le modifiant comme suit :

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

Dans ce cadre, il est soumis à votre vote des résolutions à caractère extraordinaire visant principalement à intégrer statutairement l'ensemble des modifications proposées dans le cadre (i) d'une auto-régulation du marché des parts (ii) et d'obligations de reporting extra-financier de plus en plus sophistiquées et récurrentes.

## Acquisitions payables à terme et souscriptions d'emprunts :

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 2023, il est à noter que ladite ligne de crédit est tirée à hauteur de 17,5 M€.

#### **Échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier :**

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.

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

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 2023, la distribution d'un montant global de 31 € par part intègre 5 € par part prélevée sur le stock de plus-values réalisées sur cession d'actifs.

#### **Jetons de présence :**

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.

#### **Dotation du fonds de remboursement :**

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 2023, 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, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, 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 ».

Pour les Associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec identifiant et code personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote.

L'Assemblée Générale 2024 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.**

\* Pour une bonne lecture, nous vous précisons que les éléments barrés sont ceux actuellement en vigueur dans les statuts de la SCPI qu'il est proposé de supprimer afin que le dernier alinéa de l'article 11 des statuts soit actualisé conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

## Évolution du capital

Durant l'exercice 2023, il a été enregistré la souscription de 19 171 parts au nominal de 200 € et le retrait de 22 969 parts.

Par conséquent, le capital social a été diminué de 3 798 parts au nominal de 200 €, soit 759 600 €, pour atteindre 123 107 000 € au 31 décembre 2023, répartis sur 615 535 parts sociales.

À cette date, 22 138 parts sont en attente de retrait.

La collecte brute s'est élevée à 14 776 431 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 765 € puis de 773 € à partir du 1<sup>er</sup> mars 2023 et la capitalisation de SELECTIPIERRE 2 a été portée à 475 808 555 € au 31 décembre 2023.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2023, 88 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2023, ce sont 2 318 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (31 dossiers représentant 1 820 parts) et de donations (7 dossiers représentant 498 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 une opération d'investissement immobilier en direct et en pleine propriété au cours de l'année 2023. Il s'agit de locaux à usage principal de commerce situés 170 boulevard Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup> (75), d'une surface utile totale de 482 m<sup>2</sup> utiles, acquis en date du 11/05/2023 pour un montant de 11,2 M€ acte en mains, soit un rendement sur le loyer effectif de l'ordre de 4,61 % AEM. Les locaux sont exploités par le locataire Amadeus dans le cadre d'un bail d'une durée de 3/6/9/10 ans à compter du 01/01/2021.

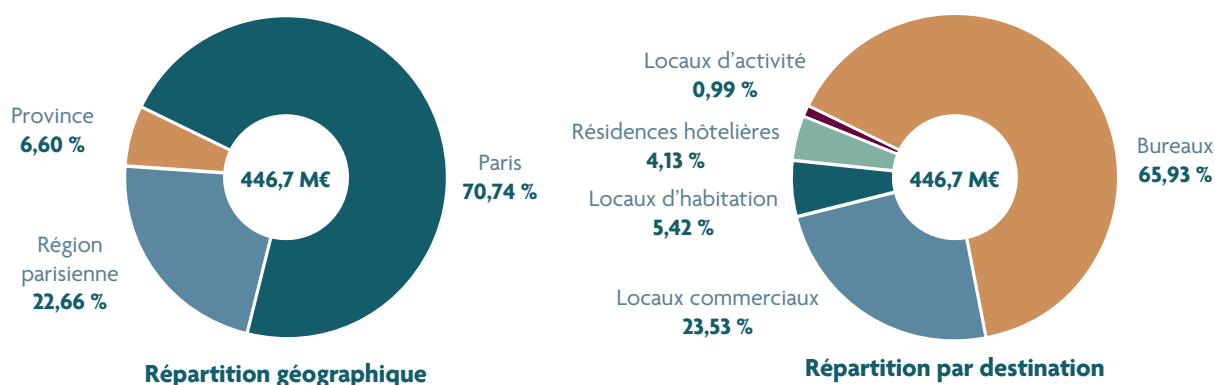
### Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice, votre SCPI n'a procédé à aucune nouvelle cession d'actif. Des cessions opportunistes seront de nouveau étudiées en 2024.

### Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 représente une superficie de 72 207 m<sup>2</sup>, répartis sur 71\* immeubles de la façon suivante :

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



\* Il est précisé que les actifs situés « 36 Rue de Brunel - 75017 PARIS » et « 30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS » ont été regroupés sur une même ligne d'actif, s'agissant de deux (2) plateaux d'un même immeuble situé sur deux (2) adresses.

## Valeur vénale du patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2023 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 429,7 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 8,0 M€.

	Bureaux €	Locaux commerciaux €	Locaux d'activité €	Locaux d'habitation €	Résidences Hôtelières €	Parkings €	Total €*
Paris	207 889 994,4	65 440 091,5	0,0	24 202 351,4	18 470 740,0	0,0	316 003 177,3
Région Parisienne	65 839 630,6	30 981 397,5	4 412 662,3	0,0	0,0	0,0	101 233 690,4
Province	20 809 426,4	8 675 292,8	9 023,8	0,0	0,0	0,0	29 493 742,9
<b>Totaux</b>	<b>294 539 051,4</b>	<b>105 096 781,7</b>	<b>4 421 686,1</b>	<b>24 202 351,4</b>	<b>18 470 740,0</b>	<b>0,0</b>	<b>446 730 610,6</b>

\*y compris les parts détenues dans la SCPI Accès Valeur Pierre (9 024 K€) et dans le fonds MCF Office Income (8 034 K€).

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

2023	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	98.16 %	98.84 %	96.93 %	98,66 %

(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) 2023 par rapport à 2022

	2022	2023
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	98,76 %	98,66 %
TOF annuel moyen	98,26 %	98,14 %

## Situation locative

Après un contexte économique peu favorable, le volume des loyers quittancés en 2023 est passé de 20 271 K€ à 22 637 K€, soit une variation à la hausse de 11,16 %. Cette hausse a été portée par une acquisition et l'effet plein des 4 acquisitions de 2022 et par les diverses relocations.

## État des vacants

L'exercice 2023 a été marqué par la libération de 4 971 m<sup>2</sup>, soit une hausse de plus de 37 % par rapport à l'année précédente.

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2023 est de 868 m<sup>2</sup> soit une résorption de plus de 10 % par rapport à 2022.

Les libérations concernent principalement les locaux suivants :

- à Paris : au 91 rue de Turenne (bureaux de 140 m<sup>2</sup> reloués en 2024) ;
- en banlieue parisienne : à Neuilly Sur Seine (3 plateaux de Bureaux pour 364 m<sup>2</sup> dont 117 m<sup>2</sup> reloués en 2024), à Boulogne Billancourt, un local commercial de 262 m<sup>2</sup> et à Issy les Moulineaux un plateau de bureaux de 102 m<sup>2</sup>.

## Relocations

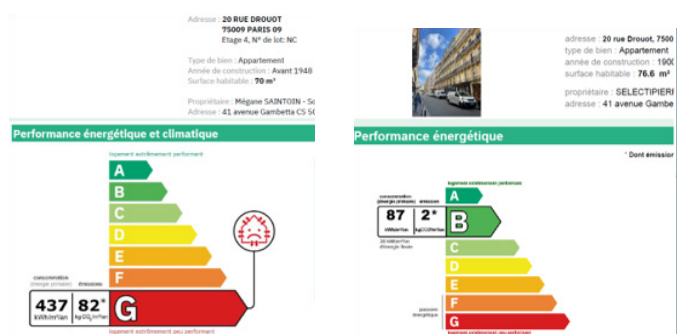
Les actifs reloués sur l'année 2023 portent sur une surface globale de 5 114 m<sup>2</sup> représentant un loyer annuel de 1 861 184 €. Nous pouvons également noter l'arrivée de nouveaux locataires aux adresses ci-après :

- 19 boulevard E. Deruelle à Lyon (492 m<sup>2</sup> + 91 m<sup>2</sup> de bureaux) ;
- 17ter Charles de Gaulle à Neuilly/Seine (137 m<sup>2</sup> + 137 m<sup>2</sup> + 98 m<sup>2</sup> + 95 m<sup>2</sup> de bureaux) ;
- La plaine St Denis (893 m<sup>2</sup> + 284 m<sup>2</sup> de bureaux et 545 m<sup>2</sup> d'activités) ;
- 45 rue Monceau à Paris (1499 m<sup>2</sup> de bureaux) ;
- 83 Charles de Gaulle à Neuilly/Seine (211 m<sup>2</sup> de bureaux).

Il ressort une valorisation globale du portefeuille de 446,7 M€ hors droits à fin 2023, en repli limité de -1,9 % sur un an.

La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct ressort en repli limité de -1,9 % sur un an. La baisse des valeurs enregistrée sur le patrimoine existant, compte-tenu de l'évolution du marché immobilier, a été partiellement atténuée par l'acquisition en 2023 de l'actif situé 170 boulevard Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup> (11,2 M€ acte en mains). À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu en direct a enregistré une baisse de 18,6 M€ hors droits, soit -4,2 % sur un an.

Il convient de noter la relocation d'un appartement rue Richer à Paris mais également d'un second rue Drouot à Paris qui par des travaux d'isolation et de mise en place d'une PAC a obtenu un DPE B (en lieu et place d'un ancien DPE G)



## Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

35 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire », représentant 49,3 % du patrimoine.

Afin d'optimiser le suivi des consommations d'énergie, nous avons proposé aux locataires la mise en place d'une collecte automatique afin d'alimenter la base OPERAT. Cette démarche a également été faite auprès des syndicats 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.

99 EFA (Entités Fonctionnelles Assujetties) ont été déclarés sur OPERAT, soit 86 % 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 a obtenu la labellisation ISR Immobilier en juin 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 2023 a été marquée par la continuité 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 382 K€ HT en 2023, 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 1<sup>er</sup> janvier 2017. Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
83 av C de Gaulle à Neuilly/Seine	Remplacement d'un ascenseur	100
19 bd E Deruelle à Lyon	Réfection PC 1 <sup>ère</sup> partie	91
130 rue Cardinet à Paris	Participation travaux preneur avec création de trémie	53
88 rue Nationale à Lille	Réfection étanchéité dalles	30
7 rue Fénelon à Bordeaux	Remplacement garde de corps métalliques	23

S'agissant des travaux de gros entretiens, le plan quinquennal des travaux à réaliser sur les années 2023 à 2028 prévoit principalement pour l'année 2023 :

- La participation travaux Preneur Bat A du Président Wilson à la Plaine St Denis
- Le remplacement des ascenseurs au 83 Charles de Gaulle à Neuilly/Seine ,
- La rénovation des parties communes à Lyon.

Ces travaux ont été pris en compte dans le cadre du calcul de la Provision pour Gros Entretiens (PGE) au 31 décembre 2023, 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 1895 K€ ont été immobilisés à l'actif du bilan de votre SCPI et concernent, les immeubles du 16 rue JJ Rousseau (Issy-les-Moulineaux), du 19 bd E. Deruelle à Lyon, de la rue Drouot (Paris 9<sup>ème</sup>), de l'avenue P Auguste à Paris et du 2 rue du Roule (Paris 9<sup>ème</sup>) comme détaillés dans le tableau ci-après :

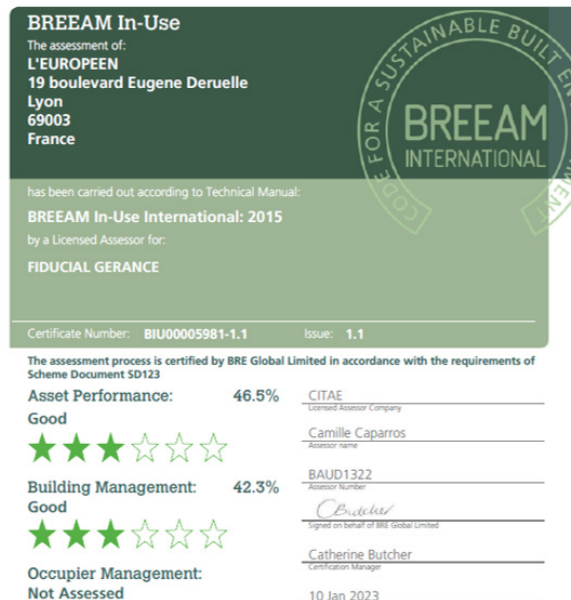
Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
2 rue du Roule à Paris	Remplacement des menuiseries	228
35 av P Auguste à Paris	Remplacement menuiseries et mise en place d'un lot ventilation	370
159 rue de Courcelles à Paris	1 <sup>ers</sup> appels de copropriété (CVC façade escalier)	387
16 rue JJ Rousseau à Issy les Moulineaux	Remplacement des menuiseries	254
19 bd E Deruelle à Lyon	Réfection cheminée – création local vélo – sécurisation accès	217

### Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2023, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 903 K€, soit une hausse de +496 K€ par rapport au 31 décembre 2022 (407 K€).

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont permis une reprise globale des créances douteuses à hauteur de 202 K€ sur l'exercice 2023. Les dotations complémentaires des provisions ont toutefois représenté un montant total de 698 K€. Ce montant est réparti sur plusieurs immeubles détenus par la SCPI, dont trois principalement : 2 rue Dufrenoy à Paris 16 (75) pour 138 K€, 183 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92) pour 131 K€ et 29 boulevard de Courcelles à Paris 17 (75) pour 124 K€.

Concernant les pertes et rentrées nettes sur créances irrécouvrables, le solde au 31 décembre 2023 fait ressortir une perte nette consolidée limitée à concurrence de 71 K€.



# Compte de résultat au 31 décembre 2023

## Préambule

Les états financiers complets et détaillés de SELECTIPIERRE 2 arrêtés au 31 décembre 2023 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2023.

Le résultat net de SELECTIPIERRE 2 ressort à 17 223 K€ fin 2023, soit une hausse de +851 K€ sur un an (+5,2 %).

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 20 941 K€ à fin 2023, soit une hausse de +3 157 K€ sur un an (+17,8 %). Cette évolution s'explique par les principaux postes suivants :

■ **Revenus locatifs** : ils s'établissent à 22 406 K€ fin 2023, en hausse de +2 134 K€ sur un an (+10,5 %), principalement liée au mécanisme de l'indexation des loyers, à la consommation d'une partie des franchises octroyées et, dans une moindre mesure, aux revenus complémentaires générés par l'ensemble immobilier acquis en 2023.

■ **Travaux et entretien courant** : baisse significative de -1 128 K€ sur un an, s'expliquant essentiellement par une reprise nette de la PGE comptabilisée en 2023, à hauteur de 517 K€, contre une dotation nette complémentaire de 807 K€ en 2022. Impact légèrement atténué par une hausse des charges d'entretien du patrimoine locatif de +124 K€ en 2023.

Le résultat d'exploitation s'établit à 17 911 K€ à fin 2023, soit une hausse de +1 973 K€ sur un an (+12,4 %). Il est à noter une dépréciation nette en 2023 des provisions pour créances douteuses et pertes sur créances irrécouvrables, à hauteur de 567 K€, contre une reprise nette de 330 K€ en 2022. Il est également à noter une hausse des commissions de la Société de Gestion (+131 K€ sur un an), s'expliquant par la souscription de 19 171 nouvelles parts sur l'exercice 2023 et par la hausse des loyers encaissés.

Le résultat financier fait ressortir une charge de 719 K€ en 2023, contre un bénéfice de 450 K€ en 2022. Cette baisse sur un an s'explique (i) par un renchérissement des intérêts d'emprunt (hausse des taux combinée à une augmentation des tirages du crédit revolving) et, surtout, (ii) par la comptabilisation d'une provision à hauteur de 821 K€, correspondant principalement aux frais d'investissement dans les titres de participation détenus dans le fonds MCF OFFICE INCOME.

Le dividende de l'exercice 2023, proposé au vote des Associés, s'élève à 31,00 € par part, dont un montant de 5,00 € prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'actifs, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau de votre SCPI à 14,69 € par part à fin 2023.

Le rendement 2023 de votre SCPI s'élève ainsi à 4,05 %, sur la base du prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2023, contre 4,04 % l'an passé.

Enfin, le TRI de SELECTIPIERRE 2 s'élève à 10,94 % sur dix ans, et à 12,00 % 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	Parkings	Total
Paris	46,54%	14,65%	0,00%	5,42%	4,13%	0,00%	70,74%
Région parisienne	14,74%	6,94%	0,99%	0,00%	0,00%	0,00%	22,66%
Province	4,66%	1,94%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,60%
<b>Totaux</b>	<b>65,93%</b>	<b>23,53%</b>	<b>0,99%</b>	<b>5,42%</b>	<b>4,13%</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>

**Tableau 2 - Évolution du capital**

Date de création : 26 avril 1978

Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>
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 €
2023	123 107 000 €	- 1 175 966 €	615 535	7 969	1 481 918 €	773,00 €

<sup>(1)</sup> 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 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
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.	-
2023	22 969	3,71 %	22 138	6 mois	-

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	25,00 €	29,00 €	29,00 €	30,00 €	31,00 €
dont % des revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	4,0 %	17,2 %	17,2 %	16,7 %	16,1 %
Prix de souscription <sup>(3)(4)</sup>	705,00 €	720,00 €	742,00 €	765,00 €	773,00 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de souscription <sup>(5)(6)</sup>	701,95 €	712,29 €	720,00 €	742,00 €	765,00 €
Taux de distribution <sup>(7)</sup>	3,56 %	4,07 %	4,03 %	4,04 %	4,05 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(8)</sup>	7,58 €	7,27 €	8,52 €	12,31 €	14,69 €

(1) Avant prélèvement.

(2) 1,00 € par part distribué en 2019 et 5 € par part distribués en 2020, 2021, 2022 et 2023 au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées.

(3) Prix de souscription 31.12.N

(4) Dans le rapport annuel 2022, nous avons indiqué pour les années 2019 et 2020 les prix de souscription au 31.12.N-1. Pour rappel, le prix de souscription est passé à 705 € au 01.03.2019, à 720 € au 01.05.2020, à 742 € au 01.05.2021, à 760 € au 03.01.2022, à 765 € au 01.03.2022 et à 773 € au 01.03.2023.

(5) 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.

(6) Dans le Rapport Annuel 2022, nous avons indiqué pour les années 2021 et 2022 les prix de souscription au 31.12. Pour rappel, le prix de souscription est passé à 742 € le 01.05.2021, à 760 € le 03.01.2022 et à 765 € le 01.03.2022.

(7) TDVM de 2019 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.

(8) 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**

	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	33,82	86,22 %	34,69	88,09 %	33,26	74,59 %	34,22	79,07%	36,87	88,18%
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,03	0,08 %	0,04	0,09 %	0,55	1,23 %	0,99	2,28%	1,09	2,60%
Produits divers	5,37	13,70 %	4,66	11,82 %	10,78	24,18 %	8,07	18,65%	3,85	9,22%
<b>Total</b>	<b>39,22</b>	<b>100,00 %</b>	<b>39,39</b>	<b>100,00 %</b>	<b>44,59</b>	<b>100,00 %</b>	<b>43,28</b>	<b>100,00%</b>	<b>41,81</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	2,82	7,19 %	2,83	7,19 %	2,88	6,46 %	3,01	6,96%	3,15	7,54%
Autres frais de gestion	3,38	8,62 %	3,01	7,64 %	6,48	14,54 %	5,75	13,29%	3,33	7,97%
Entretien du patrimoine	6,22	15,87 %	2,16	5,48 %	3,44	7,71 %	1,51	3,49%	1,79	4,29%
Charges financières	0,25	0,63 %	0,31	0,78 %	0,49	1,10 %	0,23	0,52%	2,27	5,43%
Charges locatives non récupérables	5,17	13,18 %	4,33	11,00 %	6,90	15,48 %	4,30	9,93%	2,88	6,89%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>17,84</b>	<b>45,49 %</b>	<b>12,64</b>	<b>32,09 %</b>	<b>20,19</b>	<b>45,29 %</b>	<b>14,80</b>	<b>34,19%</b>	<b>13,42</b>	<b>32,12%</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	- 2,38	- 6,06 %	- 0,17	- 0,44 %	- 0,23	- 0,52 %	1,37	3,17%	- 0,84	- 2,01%
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	- 0,11	- 0,29 %	1,20	3,05 %	- 1,15	- 2,58 %	- 0,56	- 1,29%	0,93	2,23%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>- 2,49</b>	<b>- 6,35 %</b>	<b>1,03</b>	<b>2,61 %</b>	<b>- 1,38</b>	<b>- 3,10 %</b>	<b>0,81</b>	<b>1,88%</b>	<b>0,09</b>	<b>0,22%</b>
<b>Total</b>	<b>15,35</b>	<b>39,14 %</b>	<b>13,67</b>	<b>34,71 %</b>	<b>18,81</b>	<b>42,18 %</b>	<b>15,61</b>	<b>36,08%</b>	<b>13,52</b>	<b>32,34%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>23,88</b>	<b>60,86 %</b>	<b>25,72</b>	<b>65,29 %</b>	<b>25,78</b>	<b>57,82 %</b>	<b>27,66</b>	<b>63,92%</b>	<b>28,29</b>	<b>67,66%</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>- 0,15</b>	<b>- 0,39 %</b>	<b>0,02</b>	<b>0,04 %</b>	<b>0,06</b>	<b>0,13 %</b>	<b>- 0,03</b>	<b>- 0,07%</b>	<b>0,05</b>	<b>0,12%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>23,72</b>	<b>60,47 %</b>	<b>25,73</b>	<b>65,34 %</b>	<b>25,84</b>	<b>57,95 %</b>	<b>27,63</b>	<b>63,86%</b>	<b>28,34</b>	<b>67,78%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,28	0,71 %	- 1,73	- 4,38 %	- 1,84	- 4,13 %	2,63	6,08%	2,34	5,60%
<b>Revenus distribués avant prélèvement</b>	<b>24,00*</b>	<b>61,18 %</b>	<b>24,00*</b>	<b>60,95 %</b>	<b>24,00*</b>	<b>53,82 %</b>	<b>25,00*</b>	<b>57,78%</b>	<b>26,00</b>	<b>62,19%</b>

(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 2019 et 5 € par part au titre de 2020, 2021, 2022 et 2023.)

**Tableau 6 - Emploi des fonds**

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	331 911 004	10 182 631	342 093 635
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cessions d'immeubles	21 125 188		21 125 188
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-319 391 000	-12 295 621	-331 686 621
- Immobilisations financières non contrôlées	-15 240 507	16 000	-15 224 507
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-57 280 714	-13 855 088	-71 135 802
+ Frais d'acquisition non récupérables	1 461 281	5 945	1 467 226
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-7 615 562	-9 632	-7 625 194
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actifs immobiliers	21 652 491	-3 067 857	18 584 634
<b>Situation nette</b>	<b>-23 377 819</b>	<b>-19 023 621</b>	<b>-42 401 440</b>

**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)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombre de factures	15					46	0					473
Montant des factures en €	121 601	8 433	-62	0	-28 802	-20 431	0	3 345	82 730	2 142	1 402 482	1 490 699
Pourcentage des achats de l'exercice	1,12%	0,08%	0,00%	0,00%	-0,26%	-0,19%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00%	0,01%	0,26%	0,01%	4,42%	4,70%



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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2023 : 615 535</b>		
Placements immobiliers	320 612 226,90	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-29 930 435,69	
<b>Valeur comptable</b>	<b>290 681 791,21</b>	<b>472,24</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	446 730 610,63	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-29 930 435,69	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>416 800 174,94</b>	<b>677,13</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	49 954 723,39	
<b>Total</b>	<b>49 954 723,39</b>	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement <b>7,34 %</b>	32 792 335,53	
<b>Total</b>	<b>32 792 335,53</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>499 547 233,86</b>	<b>811,57</b>

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

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces * totales (en m <sup>2</sup> )	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	1 382	Commerce	1 634 480	36 376	9 357	1 680 513
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	15/02/1979	880	Bureau	7 130 526	222 019	0	7 352 545
19 rue Richer - 75009 PARIS	05/04/1979	3 545	Bureau / Commerce / Habitation	5 267 326	380 446	19 900	5 667 672
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR -MARNE	08/06/1979	998	Bureau / Commerce	1 530 040	93 989	0	1 624 029
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	01/01/1997	1 345	Bureau / Commerce	4 801 947	0	0	4 801 947
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	01/01/1997	703	Bureau / Commerce / Habitation	2 514 790	0	-47	2 514 743
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	01/01/1997	288	Bureau / Commerce	1 143 368	0	0	1 143 368
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	01/01/1997	700	Bureau / Commerce / Habitation	2 208 250	0	0	2 208 250
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	01/01/1997	7 916	Bureau / Local d'activité	5 922 300	0	0	5 922 300
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	01/01/1997	2 047	Bureau	3 857 503	0	0	3 857 503
35 Avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	01/01/1997	2 560	Bureau	6 196 580	0	0	6 196 580
67 Avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY	01/01/1997	379	Commerce	564 061	0	0	564 061
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/1997	551	Bureau	2 715 988	0	0	2 715 988
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	1 397	Bureau / Commerce / Habitation	7 274 518	0	-40 818	7 233 700
16 Rue Drouot - 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	4 010 094	0	0	4 010 094
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/10/2005 & 01/01/2016	1 746	Bureau	6 363 727	312 119	0	6 675 846
59-65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	27/07/2009	881	Bureau	6 952 257	405 400	0	7 357 657
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	22/12/2011	541	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

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 €)
36 Rue Brunel - 75017 PARIS / 30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	01/01/2016	1 465	Bureau	10 811 744			10 811 744
171 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 523	Bureau	8 096 982			8 096 982
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	7 057 500			7 057 500
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	10 807 640			10 807 640
10 Allée Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2016	1 244	Local d'activité	1 442 567			1 442 567
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS - en indivision	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	1 047	Bureau / Commerce / Habitation	6 777 929			6 777 929
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	276	Bureau	2 180 000			2 180 000
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	01/01/2016	1 219	Bureau / Commerce	2 807 171			2 807 171
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	444	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	132	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	284	Bureau	2 360 000			2 360 000
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	01/01/2016	844	Bureau	4 418 942			4 418 942
3/5 rue des Colannes & 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	549	Commerce	4 150 000			4 150 000
35/37 Avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	01/01/2016	87	Bureau	604 612			604 612
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 Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	517	Bureau / Commerce	969 596			969 596
5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	461	Bureau / Commerce	826 821			826 821
7 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	349	Bureau / Commerce	752 915			752 915
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	7 765 350			7 765 350
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	01/01/2016	77	Commerce	800 000			800 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces * totales (en m <sup>2</sup> )	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais	T.V.A Non récupérable (en €)	Total (en €)
10 rue du Trésor - 75004 PARIS	05/01/2017	137	Commerce	5 750 000	479 853	0	6 229 853
60 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	27/04/2017	280	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	217	Commerce	6 459 200	480 000	0	6 939 200
50 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	27/12/2019	115	Commerce	2 899 200	222 800	0	3 122 000
83 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	17/05/2021	1 661	Bureau / Commerce	25 371 710	1 862 400	0	27 234 110
92 rue du Faubourg St Antoine - 75012 PARIS	01/07/2022	417	Commerce	5 335 000	561 589	0	5 896 589
19 rue de Téhéran - 75008 PARIS	29/09/2022	188	Bureau	3 150 000	237 671	0	3 387 671
29 boulevard Courcelles - 75008 PARIS	27/10/2022	325	Bureau	6 075 000	605 878	0	6 680 878
29 rue Taitbout - 75009 PARIS	22/12/2022	183	Bureau	2 270 000	251 150	0	2 521 150
4 rue Quentin Bauchart - 75008 PARIS	01/06/2021	249	Bureau	2 925 000	220 900	0	3 145 900
170 Boulevard Haussman - 75008 PARIS	11/05/2023	329	Commerce	10 400 000	762 263	0	11 162 263
<b>TOTAUX</b>		<b>72 207</b>		<b>308 806 038</b>	<b>9 683 570</b>	<b>-11 608</b>	<b>318 478 000</b>

\* Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertise.



# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	356 730,70	+	356 730,70
Amortissements droits réels	-	166 474,08	-	-160 528,60
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+	308 615 781,68	+	429 316 009,30
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-	2 597 700,00	-	3 114 300,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>		<b>306 208 338,30</b>		<b>429 672 740,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+	15 224 506,67	+	17 057 870,63
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	820 618,07		
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				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>		<b>14 403 888,60</b>		<b>17 057 870,63</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
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				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+	2 219 842,21	+	2 219 842,21
Autres créances	+	466 912,63	+	466 912,63
Provision pour dépréciation des créances	-	902 580,59	-	902 580,59
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+	51 814,14	+	51 814,14
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+	1 888 468,96	+	1 888 468,96
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>		<b>3 724 457,35</b>		<b>3 724 457,35</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-	22 840 562,06	-	22 840 562,06
Dettes d'exploitation	-	784 807,18	-	784 807,18
Dettes diverses	-	3 010 602,73	-	3 010 602,73
Dettes diverses/Distribution	-	7 018 921,07	-	7 913 763,60
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>-33 654 893,04</b>		<b>-33 654 893,04</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance			-	1 835,00
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>				<b>-1 835,00</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>		<b>290 681 791,21</b>		<b>296 009 875,06</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>				<b>442 911 792,24</b>

\* 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 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	123 866 600,00		-759 600,00	123 107 000,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	205 260 217,64		10 942 231,00	216 202 448,64
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion *	-64 889 000,16		-13 864 719,82	-78 753 719,98
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	21 652 490,69		-3 067 856,67	18 584 634,02
<b>Réserves</b>	2 500 000,00			2 500 000,00
<b>Report à nouveau</b>	6 088 826,93	1 530 739,96		7 619 566,89
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice N-1	16 371 279,26	-16 371 279,26		
Résultat de l'exercice N			17 222 752,88	17 222 752,88
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-14 840 539,30	14 840 539,30		
Acomptes sur distribution N			-15 800 891,24	-15 800 891,24
Acomptes sur cession d'actifs immobiliers				
<b>Total général</b>	<b>296 009 875,06</b>	<b>0,00</b>	<b>-5 328 083,85</b>	<b>290 681 791,21</b>

\* Conformément à l'article 27 des statuts, la prime d'émission est affectée, le cas échéant, aux moins-values sur cession d'éléments d'actifs immobiliers.

## État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant	Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	880 332
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2023	12 500 000
Garanties hypothécaires		<b>Total</b>	<b>13 380 332</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
<b>Total</b>	<b>NÉANT</b>		

## Compte de résultat

	Au 31/12/23 (en €)	Au 31/12/22 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	22 378 209,38	20 219 633,52
Charges facturées	4 655 139,33	4 117 586,59
Autres revenus locatifs	27 599,17	52 137,37
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	61 816,43	101 291,94
Reprises de provisions	3 114 300,00	2 307 770,00
Transferts de charges immobilières	802 893,44	1 664 331,95
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>31 039 957,75</b>	<b>28 462 751,37</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 655 139,33	4 117 586,15
Travaux de gros entretiens	382 194,69	311 449,49
Charges d'entretien du patrimoine locatif	707 000,33	583 086,70
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	1 751 224,60	2 545 831,66
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 597 700,00	3 114 300,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	5 945,48	6 434,96
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>10 099 204,43</b>	<b>10 678 688,96</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>20 940 753,32</b>	<b>17 784 062,41</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	1 477 643,10	3 016 231,70
Divers produits d'exploitation	19,82	7,84
Rentrées sur créances irrécouvrables	1 845,98	159 495,13
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	201 861,69	295 735,63
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 681 370,59</b>	<b>3 471 470,30</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	1 915 790,39	1 784 755,29
Honoraires de souscription	1 477 643,10	3 016 231,70
Diverses charges d'exploitation	547 018,57	390 912,68
Pertes sur créances irrécouvrables	72 769,66	75 910,12
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	697 713,51	49 466,19
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>4 710 935,23</b>	<b>5 317 275,98</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-3 029 564,64</b>	<b>-1 845 805,68</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	659 123,44	584 313,01
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 591,05	111,46
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>660 714,49</b>	<b>584 424,47</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	559 399,00	134 476,45
Dépréciations sur charges financières	820 618,07	
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>1 380 017,07</b>	<b>134 476,45</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>-719 302,58</b>	<b>449 948,02</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	32 022,42	
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>32 022,42</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	1 155,64	16 925,49
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>1 155,64</b>	<b>16 925,49</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>30 866,78</b>	<b>-16 925,49</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>17 222 752,88</b>	<b>16 371 279,26</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>33 414 065,25</b>	<b>32 518 646,14</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui</b>				
Bureaux	153 821	288 415	158 628	164 435
Locaux commerciaux	36 435	68 316	37 574	38 712
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences Hôtelières				
Parkings				
<b>Total</b>	<b>190 257</b>	<b>356 731</b>	<b>196 202</b>	<b>202 148</b>
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	196 890 323	278 320 396	195 414 126	288 056 803
Locaux commerciaux	84 474 713	104 293 662	73 852 895	101 939 242
Locaux d'activité	3 893 533	4 385 591	3 764 284	4 170 404
Locaux d'habitation	9 682 378	24 202 351	9 614 021	24 537 348
Résidences Hôtelières	13 674 835	18 470 740	13 674 835	19 034 036
Parkings				
<b>Total</b>	<b>308 615 782</b>	<b>429 316 009</b>	<b>296 320 161</b>	<b>437 731 888</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences hôtelières				
Parkings				
<b>Total</b>				
<b>Total général</b>	<b>308 806 038</b>	<b>429 672 740</b>	<b>296 516 363</b>	<b>437 934 036</b>

## Titres de participation au 31 décembre 2023\*

	Valeur comptable (en K€)	Valeur estimée (en K€)	Résultat (en K€)	Capitaux propres (en €/part)	Quote-part détenue
Accès Valeur Pierre	6 370	9 024	359		0,49%
MCF Office Income	8 034	8 034	300	65 282	11,59%

\* Pour les fonds non contrôlés

# Annexe aux comptes annuels

## INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives.**

**Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement restant sujet à une incertitude. Il pourrait être possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023 et ce, en considération du contexte politique actuel.**

## 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 actifs immobiliers et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

## Valeurs vénale 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.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'au titre de l'exercice 2023, il a été procédé à la comptabilisation d'une dépréciation, à hauteur de 821 K€, du coût historique d'acquisition des titres de participation détenus dans le fonds MCF OFFICE INCOME.

Votre attention est attirée sur le fait qu'au titre de l'exercice 2023, une provision a été comptabilisée à hauteur de 821 K€, correspondant principalement aux frais d'investissement dans les titres de participation détenus dans le fonds MCF OFFICE INCOME.

## 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 entretiens 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

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

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'immeubles sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créateur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

## Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion et les frais d'acquisition des immeubles listés supra, sont prélevés sur la prime d'émission.

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 2023 et en 2024 par la SCPI ont été financés principalement par les souscriptions de parts. ■



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

### État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Droits réels	356 730,70			356 730,70
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	296 320 160,93	12 295 620,75		308 615 781,68
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>296 676 891,63</b>	<b>12 295 620,75</b>		<b>308 972 512,38</b>

### État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2023
Droits réels	160 528,60	5 945,48		166 474,08
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
<b>Total</b>	<b>160 528,60</b>	<b>5 945,48</b>		<b>166 474,08</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2023
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	3 114 300,00	2 597 700,00	3 114 300,00	2 597 700,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>3 114 300,00</b>	<b>2 597 700,00</b>	<b>3 114 300,00</b>	<b>2 597 700,00</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2023	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Travaux effectués	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2023	1 491 500	-	-	382 195	1 109 305	-
Dépenses sur 2024	941 200	-	1 487 000	-	941 200	1 487 000
Dépenses sur 2025	420 000	-	566 400	-	420 000	566 400
Dépenses sur 2026	202 200	-	478 800	-	202 200	478 800
Dépenses sur 2027	59 400	-	58 400	-	59 400	58 400
Dépenses sur 2028	-	-	7 100	-	-	7 100
<b>TOTAL PGE</b>	<b>3 114 300</b>	<b>-</b>	<b>2 597 700</b>	<b>382 195</b>	<b>2 732 105</b>	<b>2 597 700</b>

## État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	1 317 261,62	1 317 261,62	
Autres créances	466 912,63	466 912,63	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	1 784 174,25	1 784 174,25	
<b>Total</b>	<b>1 784 174,25</b>	<b>1 784 174,25</b>	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	22 840 562,06		17 500 000,00	5 340 562,06
Dettes d'exploitation	784 807,18	784 807,18		
Dettes diverses	3 010 602,73	3 010 602,73		
Dettes diverses / Distributions	7 018 921,07	7 018 921,07		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>33 654 893,04</b>	<b>10 814 330,98</b>	<b>17 500 000,00</b>	<b>5 340 562,06</b>

## État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2023
Dépréciation des créances clients	406 728,77	697 713,51	201 861,69	902 580,59
<b>Total</b>	<b>406 728,77</b>	<b>697 713,51</b>	<b>201 861,69</b>	<b>902 580,59</b>

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2023
Capital	123 866 600,00	444 000,00	1 203 600,00	123 107 000,00
Prime d'émission	85 666 491,94	10 942 231,00		96 608 722,94
Prélèvement sur prime d'émission	-57 543 876,61		15 988 556,24	-71 361 051,95
Prime de fusion	119 593 725,70			119 593 725,70
Prélèvement sur prime de fusion	-7 331 376,89		9 632,07	-7 341 008,96
Prélèvement Travaux s/Prime de fusion	-13 746,66	-75 824,82	37 912,41	-51 659,07
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles	21 652 490,69	-3 067 856,67		18 584 634,02
<b>Total</b>	<b>285 890 308,17</b>	<b>8 242 549,51</b>	<b>17 239 700,72</b>	<b>279 140 362,68</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2023	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2023
Report à Nouveau début exercice	6 088 826,93	16 371 279,26	-14 840 539,30	7 619 566,89
<b>Total</b>	<b>6 088 826,93</b>	<b>16 371 279,26</b>	<b>-14 840 539,30</b>	<b>7 619 566,89</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2023	Montants 31/12/2022	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	387 426,38	341 679,26	45 747,12
Honoraires divers (relocation, contentieux, divers)	357 112,68	335 469,53	21 643,15
Frais et honoraires d'acquisition et d'arbitrage	764 981,03	1 650 585,29	-885 604,26
Impôts et taxes non récupérables	241 704,51	218 097,58	23 606,93
<b>Total</b>	<b>1 751 224,60</b>	<b>2 545 831,66</b>	<b>-794 607,06</b>
<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	61 816,43	101 291,94	-39 475,51
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions	771 399,36	1 650 585,29	-879 185,93
Transferts de charges sur honoraires de ventes	-6 418,33		-6 418,33
<b>Total</b>	<b>826 797,46</b>	<b>1 751 877,23</b>	<b>-925 079,77</b>

Éléments	Montants 31/12/2023	Montants 31/12/2022	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers	195 355,40	156 971,50	38 383,90
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	312 742,93	194 349,73	118 393,20
Autres charges d'exploitation	38 920,24	39 591,45	-671,21
<b>Total</b>	<b>547 018,57</b>	<b>390 912,68</b>	<b>156 105,89</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Transferts de charges d'exploitation	1 477 643,10	3 016 231,70	-1 538 588,60
Autres produits d'exploitation	19,82	7,84	11,98
<b>Total</b>	<b>1 477 662,92</b>	<b>3 016 239,54</b>	<b>-1 538 576,62</b>

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

Au cours de l'exercice 2023, 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

Le durcissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) marque la fin d'un cycle immobilier et ouvre un nouveau paradigme pour les acteurs immobiliers : le ralentissement brutal de la collecte nette des véhicules, couplé à un marché de l'investissement à l'arrêt et à une baisse des valeurs d'expertise conduit à une refonte en profondeur des allocations stratégiques des différents acteurs à la fois privés et institutionnels. Au-delà des fondamentaux que constituent le rendement courant issu des revenus locatifs et le taux d'occupation financiers (TOF), les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macroéconomique et financier

incertain, exacerbé par les conflits géopolitiques dont les répercussions sont de plus en plus complexes à appréhender.

Au niveau de la SCPI SÉLECTIPIERRE 2, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de nombreux facteurs : le rendement locatif et le rendement en capital ; la valorisation des immeubles ; la pérennité des revenus locatifs ; la qualité de crédit des locataires et le respect des covenants bancaires. En conséquence, la visibilité en terme de perspectives économiques et financières est aujourd'hui fortement réduite et exige la plus grande prudence et terme de prospective pour anticiper au mieux les évolutions sociétales.

## 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, est mise en place 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 1<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> 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 aux membres du Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance via un Comité des risques 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 1<sup>er</sup> niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de la pertinence et de l'efficacité du dispositif de contrôle interne au regard de la cartographie des risques opérationnels identifiés.

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 ;
- le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

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 3<sup>e</sup> 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 risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la SGP, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation. ■

## Politique de rémunération

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2022-2023, 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 **21 mai 2024**.

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 2022-2023 a représenté **3,2 millions d'euros** pour un effectif de **70 personnes** au 30 septembre 2023.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **3 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 ». ■

# Présentation des modifications statutaires proposées dans le cadre de la gestion du marché des parts \*

En considération du contexte actuel mettant à l'épreuve la fluidité ainsi que la liquidité du marché des parts de l'ensemble des SCPI de la place et en considération de l'évolution de la doctrine de l'Autorité des marchés financiers à ce sujet, la Société de Gestion souhaite doter votre SCPI de plusieurs outils de gestion de la liquidité s'ajoutant à la faculté de suspension de la variabilité du capital et à celle de mise en place d'un fonds de remboursement de manière à permettre une gestion de votre SCPI adaptée et adaptable en fonction du contexte de marché en assurant via lesdits outils, une certaine fluidité et liquidité du marché des parts en cas de période de stress.

Les outils de gestion de la liquidité proposés sont au nombre de quatre (4), applicables, **temporairement, distinctement ou conjointement** et ce, en fonction du contexte tout en privilégiant l'intérêt des Associés.

Leur mise en oeuvre n'est pas rétroactive et ne peut prendre effet que, sur décision de la Société de Gestion, dès lors qu'un manque de fluidité ou/et de liquidité du marché des parts sera constaté par celle-ci et ce, après l'adoption des résolutions extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale et l'obtention du nouveau visa.

Les quatre (4) outils de liquidité objet des douzième (12<sup>ème</sup>) à quinzième (15<sup>ème</sup>) résolutions sont les suivants :

## **Possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois – Douzième résolution :**

Il est proposé aux Associés de permettre à la Société de Gestion de gérer la compensation des demandes de souscription et de retrait de la SCPI sur une période différée de douze (12) mois à compter des demandes de retrait (**la Période de Compensation**) et ce, **à condition que les fonds provenant desdites souscriptions ne soient pas encore affectés à un investissement**. L'instauration d'un tel mécanisme de gestion de la liquidité permettrait que les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné puissent ainsi être compensées avec les souscriptions réalisées sur les douze (12) derniers mois et **non encore investies**. Cet outil de gestion de la liquidité du marché des parts contribuerait ainsi, en cas d'augmentation importante des demandes de retrait, de fluidifier le marché des parts de votre SCPI par un lissage rétroactif sur douze (12) mois des demandes de retrait par rapport aux souscriptions réalisées sur ladite période. Ledit mécanisme serait en outre conditionné au respect de l'encadrement de sortie des Associés développé ci-après.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité déjà mis en place par certaines sociétés de gestion de la place, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

a) le point 1.1 « Principe du retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

### **« 1.1 Principe du retrait**

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

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

~~Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.~~ Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, **des demandes de souscription d'un montant suffisant des fonds, non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12)**

**mois précédant la demande de retrait (la « Période de Compensation ») et sous réserve de la limite prévue au 1.2 ci-dessous.**

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

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

b) le premier paragraphe du point 1.2.1 « Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription  ~~dans la limite où il existe des souscriptions sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus.~~ »

c) le point 1.2.2 « Délai de remboursement » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.2.2 Délai de remboursement

**Dans le cas où il existe une contrepartie sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus**, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet. »

d) le point 1.4 « Prix de retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

### **« 1.4 Prix de retrait**

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

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

**En cas de modification du prix de souscription des parts au cours de la Période de Compensation, le prix de retrait ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé constaté durant la période de compensation.**

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

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

### **Encadrement de la sortie des Associés par la mise en place d'une « gate » - Treizième résolution :**

Il est proposé aux Associés la mise en place d'une limite annuelle des demandes de retrait de part (**Gate**) par Associé en vue de réguler le marché des parts et d'assurer une fluidité de celui-ci à l'ensemble des Associés en procédant à un encadrement de la sortie des Associés adaptable par la Société de Gestion à la situation particulière du marché des parts de la SCPI à un instant donné. Ce mécanisme de Gate est couramment pratiqué dans d'autres fonds d'investissements dont les OPCVI notamment. Cette limite annuelle adaptable à tout instant par la Société de Gestion en fonction du fonctionnement du marché des parts et fixée dans la note d'information, laquelle devra être modifiée lors de chaque changement de la limite, ne pourra en aucun cas être inférieure à 0,5% du capital de votre SCPI tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours. En l'espèce, sur la base du capital de votre SCPI au 1er janvier 2024 s'élevant à 123 107 000 €, la limite annuelle que pourrait mettre en place la Société de Gestion ne pourrait pas être inférieure au montant de 615 535 € correspondant à 3 077 parts en demande de retrait par associé. En conséquence, en cas de mise en œuvre de cet outil de gestion de la liquidité, la demande de retrait d'un associé ne pourra pas être supérieure à 3 077 parts sur un an dans le cas où la Société de Gestion décide de fixer le plafond annuel de sortie des Associés à 0,5% du capital de la Société, limite statutaire proposée du plafonnement. Bien entendu, en considération du fonctionnement du marché des parts de votre SCPI, ce plafond pourrait être fixé à 1%, 2%,... par la Société de Gestion dans la note d'information mais ne pourra jamais être fixé en deçà des 0,5% du capital de la SCPI fixés statutairement. Dans un premier temps, la Société de Gestion envisage que le plafond annuel de sortie des Associés corresponde à la limite fixée statutairement, soit 0,5% du capital social et ce, en considération de la situation actuelle du marché des parts.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité pratiqué dans d'autres fonds d'investissement, il est proposé la modification statutaire ci-après :

le premier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » du 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

**« Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois. L'ordre de retrait d'un associé ne peut porter sur un nombre de parts représentant ensemble une valeur nominale supérieure à un plafond fixé par la Société de Gestion et indiqué dans la note d'information de la SCPI, sans que ce plafond ne puisse être inférieur à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours. »**

Il est précisé que cette limite s'applique au mécanisme de compensation différée comme énoncé ci-dessus. En conséquence, dans notre exemple, uniquement 3 077 parts maximales par associé pourraient faire l'objet de l'application du mécanisme de compensation différée sur une période de douze (12) mois.

### **Encadrement de la durée de validité des ordres de retrait - Quatorzième résolution :**

Il est proposé aux Associés d'encadrer la durée de validité des ordres de retrait afin de permettre une actualisation régulière du registre de retrait des parts. Il est proposé que cette durée de validité ne puisse pas être inférieure à quinze (15) mois, la Société de Gestion dans la note d'information pouvant prévoir une durée de validité plus longue et ce, en considération du fonctionnement du marché des parts. Toute modification de ce délai de validité fera l'objet d'une modification de la note d'information et d'une communication aux Associés. Dans un premier temps, la Société de Gestion envisage que la durée de validité des ordres de retrait soit de quinze (15) mois.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

Ajout du paragraphe suivant à la suite du dernier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » :

**« La Société de Gestion peut limiter la période de validité des demandes de retrait. Cette période, qui commence à la date de l'inscription de l'ordre au registre et ne peut être inférieure à quinze (15) mois, ainsi que, le cas échéant, les modalités de sa prorogation, sont fixées par la Société de Gestion et indiquées dans la note d'information. »**

### **Fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion - Quinzième résolution :**

Dans le cas d'un engorgement important du marché des parts s'inscrivant dans la durée, il est proposé aux Associés de donner à la Société de Gestion la faculté de pouvoir faire fonctionner le marché secondaire, de manière temporaire et en concomitance avec le marché primaire, à tout moment et de fixer les modalités d'ouverture et de suspension ainsi que de fonctionnement dudit marché dans la note d'information.

En cas de fonctionnement concomitant des marchés primaire et secondaire, l'Associé souhaitant sortir de la SCPI pourra à son choix se positionner soit sur le marché primaire, soit sur le marché secondaire. Sur le marché primaire, son retrait se fera au prix de retrait. Sur le marché secondaire, la cession sera réalisée conformément au prix fixé à l'issue de la confrontation des ordres d'achat et de vente, laquelle sera mise en place mensuellement pendant le délai de fonctionnement du marché secondaire. La mise en place du marché secondaire ne serait ainsi plus conditionnée à la suspension de la clause de variabilité du capital.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

a) le point 2.2 « Suspension des effets » du point 2° « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

#### **« 2.2 Suspension des effets**

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

La prise d'effet de cette décision entraîne :

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

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

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

b) le point 2.3 « Rétablissement des effets » du point 2° « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :



### 2.3 Rétablissement des effets

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

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

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

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

**En cas de rétablissement de la variabilité du capital social, les Associés ont la possibilité de demander l'annulation des ordres d'achat et de vente de leurs parts, afin notamment de pouvoir demander le retrait desdites parts. »**

c) le 2. du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

**« 2. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de mise en place de ce marché ~~suspension de la variabilité du capital;~~**

d) le deuxième paragraphe du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

**« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé peut ainsi disposer temporairement ~~de~~ de deux (2) options (1 et 2) distinctes en cas d'ouverture du marché secondaire en concomitance avec le marché primaire. ~~et non cumulatives, la Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire.~~ Cependant, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et d'une demande de vente sur le marché secondaire. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts doit donc choisir entre l'une de ces deux (2) options lorsque celles-ci coexistent. »**

e) l'article 10 « Transmission des parts sociales » en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du premier paragraphe :

**« La Société de Gestion a la faculté, à tout moment, de manière temporaire, voire en concomitance avec le marché primaire, de mettre en œuvre et de suspendre le marché secondaire des parts consistant en la confrontation des ordres d'achat et de vente de parts par l'intermédiaire du registre des ordres de cession de parts et d'en fixer les modalités. »**

f) suppression des termes « En cas de suspension de la variabilité du capital social et » du point 3° de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion ».

Ces outils de gestion de la liquidité proposés s'inscrivent dans l'objectif de permettre à la Société de Gestion de gérer aux mieux le risque de liquidité des SCPI en période de stress, voire d'anticiper ce risque et ce, en considération de la réalité à laquelle les sociétés de gestion sont confrontées depuis plus d'une année en l'absence d'outils de pilotage de la liquidité pourtant mis en place dans d'autres types de fonds d'investissement immobilier.

A ce titre, l'Autorité des marchés financiers, aux termes d'un courrier en date du 7 juillet 2023 à l'ASPIM, rappelait d'ailleurs **« toute l'importance qu'elle attache au déploiement des outils de gestion de la liquidité des fonds, outils dont la présence peut s'avérer particulièrement déterminante en période de turbulence sur les marchés. »** ■

\* Pour une bonne lecture, nous vous précisons que les éléments barrés sont ceux actuellement en vigueur dans les statuts de la SCPI que nous vous proposons de remplacer par les éléments mis en gras dès lors que les résolutions soumises à votre vote seront adoptées aux termes de l'Assemblée Générale.

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

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

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

- Les loyers de l'exercice 2023 ont atteint 22 378 209,38 € contre 20 219 633,52 € en 2022.
- Le bénéfice de l'exercice 2023 est de 17 222 752,88 € contre 16 371 279,26 € en 2022.
- Le taux d'occupation financier moyen est de 98,14 % pour l'exercice 2023 contre 98,26 % pour l'exercice 2022.
- Marché des parts : 3 798 parts ont été annulés au cours de l'exercice. La collecte brute s'est élevée à 14 776 431 € et n'a pas permis la création de parts nouvelles sur l'exercice, les retraits étant plus importants que les souscriptions. La capitalisation est portée à 475 808 555 € au 31 décembre 2023.
- Transactions hors marché : 88 parts ont été échangées, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- La distribution au titre de l'exercice 2023 est de 31 € par part (intégrant 5 € prélevés sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs), augmentant d'1 € par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2023, la répartition du capital est la suivante :

- 307 165 parts sont détenues par des personnes physiques, représentant 49,90 % du capital ;
- 308 370 parts sont détenues par des personnes morales, représentant 50,10 % du capital.

La variation 2022/2023 est de + 0,63 % pour les personnes physiques et de - 1,82 % pour les personnes morales.

Au 31 décembre 2023, 22 138 parts sont en attente de retrait représentant 3,60% de la capitalisation totale de la SCPI.

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

La Société de Gestion est régulièrement en contact avec les locataires afin (i) de gérer le taux d'encaissement des loyers tout en accompagnant les locataires avec un traitement au cas par cas et (ii) d'anticiper toute problématique de vacance.

Les taux d'encaissement et d'occupation financier font l'objet d'un suivi particulier par votre Conseil de Surveillance. Le taux d'occupation financier du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 s'établit à 98,66 % se maintenant par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 (pour rappel, 98,76 %), résultant du travail d'anticipation des équipes de gestion dans le cadre des relocations suite à congés.

S'agissant de la politique de redynamisation et de développement maîtrisé du patrimoine, au cours de l'exercice 2023, notre SCPI a réalisé une (1) opération d'investissement :

- Acquisition de locaux à usage principal de commerce situés 170 boulevard Haussmann à PARIS 8<sup>ème</sup> (75) d'une surface utile de 482 m<sup>2</sup> utiles pour un montant de 11,2 M€ acte en mains représentant un taux de rendement de l'ordre de 4,61 % acte en mains;

La Société de Gestion a initié une réflexion concernant l'arbitrage de certains actifs immobiliers situés en région. L'objectif est de mettre en

place une politique d'arbitrage pro-active visant à dégager de la liquidité pour désendetter la SCPI tant que la collecte est atone et à réemployer les fonds en donnant une dynamique de développement.

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-cinq (35) actifs sont concernés, représentant 49,3 % du patrimoine de la SCPI. Un plan d'action devra être mis en place avec les impacts financiers associés. Comme indiqué ci-dessus, une politique d'arbitrage est en cours sur certains actifs de votre SCPI en raison de leur maturité ou de leur obsolescence 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 a été obtenu par votre SCPI au cours de l'exercice 2023. 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.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il est proposé à votre vote, en plus des résolutions ordinaires, des résolutions extraordinaires portant sur les modifications statutaires suivantes :

- L'intégration d'outils de liquidité dont l'objectif est d'assurer la fluidité du marché des parts ;
- La modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion ;
- L'actualisation du dernier alinéa de l'article 11 des statuts en considération de l'article 1844 du Code civil.

Chaque proposition de modifications statutaires est explicitée en pages 16 et 38 du rapport annuel.

Concernant l'intégration d'outils de liquidité au sein de nos statuts, nous apportons les précisions suivantes :

- En considération de la situation actuelle du marché des parts, l'Autorité des marchés financiers encouragent les SCPI à capital variable à intégrer dans leurs statuts des outils de gestion de la liquidité comme

cela est déjà pratiqué au sein d'autres types de fonds d'investissement immobilier ;

■ Les modifications statutaires proposées fixent le seuil en deçà duquel la Société de Gestion ne peut aller en cas de mise en place de ces outils de liquidité ;

■ La mise en place desdits outils de liquidité est temporaire et uniquement applicable en cas de période de « stress », cumulativement ou alternativement, en fonction de la situation du marché des parts de votre SCPI ;

■ Toute mise en œuvre, non rétroactive, sera faite en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance et après communication faite aux associés. La note d'information devra également être modifiée pour fixer les modalités prévues statutairement et fixer les seuils en fonction de la situation concrète du marché des parts.

Majoritairement, les membres du Conseil de Surveillance se sont prononcés favorablement sur le principe d'intégration statutaire desdits outils de gestion de la liquidité permettant un meilleur pilotage du marché des parts en cas de crise telle que celle actuelle en attirant l'attention, cependant, sur le risque de conflit d'intérêt que peut engendrer la mise en place de la compensation différée, sur la durée de validité des ordres de retrait pouvant faire double emploi avec l'instauration d'une « gate » et sur la difficulté pour les porteurs de parts d'appréhender le fonctionnement en concomitance des marchés primaire et secondaire.

Concernant la modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion, nous vous précisons que cette augmentation est sollicitée par la Société de Gestion en vue d'accompagner le travail des équipes, lesquelles doivent être étoffées en matière de reporting extra-financier, lequel devient important, courant et récurrent.

Les membres du Conseil de Surveillance seraient favorables à cette augmentation du taux de la commission de gestion.

Concernant la dernière modification proposée, celle-ci a simplement pour objectif d'actualiser l'article 11 des statuts eu égard aux dispositions de l'article 1844 du Code civil qui prévoit que tant l'usufruitier que le nu-proprétaire peuvent assister aux assemblées générales même si l'un des deux ne dispose pas du droit de voter.

Pour la première année, votre Société de Gestion a mis en place la possibilité de recevoir par courriel la documentation avec le vote en ligne au moyen des identifiants transmis dans ledit courriel. En conséquence, pour les Associés ayant opté pour la réception dématérialisée, nous les invitons à se connecter pour exercer leur droit de vote.

Quant aux Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, nous vous remercions, dans le cas où vous ne pouvez pas participer en présentiel à ladite Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance (case C) ou de donner procuration au Président de l'Assemblée Générale qui est le Président du Conseil de Surveillance, Monsieur Pierre ROCCA (case A), à l'un des membres du Conseil de Surveillance ou à un associé présent physiquement pour que le vote puisse être pris en compte (case B).

Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration, soit au Président de l'Assemblée Générale, soit à tout mandataire associé à votre convenance et à cocher, ainsi, la case correspondante.

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 2026. Les quatre (4) membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat.

En conséquence, n'oubliez pas de remplir la case D pour participer à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

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 2023

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 2023, 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 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.821-55 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 31 mai 2024

[Le commissaire aux comptes](#)

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Mathilde Hauswirth

# 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 2023)

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

#### *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 APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

#### *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.

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 2023, 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 2023, 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 2023, cette commission a été comptabilisée pour 1 877 877,98 € 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 2023, cette commission a été comptabilisée pour 37 912,41 € 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 2023, cette commission s'élève à 1 477 643,10 € hors taxes. ■

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 mai 2024

[Le commissaire aux comptes](#)

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Mathilde Hauswirth

## 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 2023 -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
arrête le capital social au 31 décembre 2023 à 123 107 000 €.

#### 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 2023,  
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 2023.

#### 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 2023.

#### 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°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 2 597 700,00 €

#### 2°/décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 17 222 752,88 €
- auquel s'ajoute le compte  
« report à nouveau » qui s'élève à 7 619 566,89 €

#### ■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

24 842 319,77 €

de répartir une somme de **15 800 891,24 €**, soit 26 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

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

4°/ prend acte qu'après dotation de la somme de 1 421 861,64 € au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 9 041 428,53 €.

#### 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 2023 à 31 € par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2023.

#### 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 2023 à :

- valeur comptable : 290 681 791,21 €, soit 472,24 € par part
- valeur de réalisation : 416 800 174,94 €, soit 677,13 € par part
- valeur de reconstitution : 499 547 233,86 €, soit 811,57 € 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

### - **Arrivée à échéance du mandat du Commissaire aux Comptes : Renouvellement** -

L'Assemblée Générale,

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

sur proposition de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide de renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société PRICEWATERCOOPERS AUDIT dont le siège social est situé 63, rue de Villiers – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2029.

## Dixième 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 des sociétés dénommées «HARMONIE-MUTUELLE», «PREPAR-VIE» et «SCI PRIMMO» ainsi que de Monsieur Yves PERNOT 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 2026, 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)

#### **HARMONIE MUTUELLE**

Société Mutualiste Française

Détenant 16 730 parts

538 518 473 00011

APE 6512Z

Siège social : 143 rue Blomet – 75015 PARIS

Dont le représentant permanent est Monsieur Aurélien BON

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

#### **Monsieur Yves PERNOT**

Né le 30 décembre 1945

Demeurant à ETOILE-SUR-RHÔNE (26)

Détenant 57 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur Immobilier en direct et via des foncières et des SCPI

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

#### **PREPAR-VIE**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Détenant 11 085 parts

323 087 379 RCS NANTERRE

APE 6511Z

Siège social : Immeuble LE VILLAGE I - Quartier VALMY - 33 Place Ronde – 92800 PUTEAUX

Dont le représentant permanent est Monsieur Jean-Patrick MALLAMACI

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

#### **SCI PRIMMO**

Société Civile Immobilière

Détenant 5 parts

483 636 726 RCS MARSEILLE

APE 6820B

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

Dont le Gérant est Monsieur Pierre ROCCA

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

### ■ **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 permanent est Monsieur Jocelyn BLANC

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

#### **Madame Véronique AKOUN**

Née le 18 août 1967

Demeurant à PARIS 17<sup>ème</sup> (75)

Détenant 220 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Consultant en Finance – Membre de l'Institut Français des Administrateurs

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

#### **Monsieur Pierre-Yves BOULVERT**

Né le 4 septembre 1962

Demeurant à COURBEVOIE (92)

Détenant 50 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Retraité depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et chargé de mission au service immobilier du diocèse de VERSAILLES – Antérieurement, pour le compte d'ALLIANZ, responsable du pilotage du property management et responsable des participations immobilières minoritaires

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

#### **Madame Marie-José DUTEURTRE**

Née le 28 décembre 1953

Demeurant au HAVRE (76)

Détenant 45 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Professeur de Mathématiques de Lycée en retraite – Membre de plusieurs Conseil de Surveillance

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 17

#### **Monsieur Xavier FAIRBANK**

Né le 1<sup>er</sup> mars 1966

Demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Détenant 380 parts

Références professionnelles et activité 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 Île 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 Gérant est Monsieur Jean-Luc BRONSART  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1*

**ODING**

Société à Responsabilité Limitée (Société à associé unique)  
Détenant 106 parts  
533 165 858 RCS FORT-DE-FRANCE  
APE 7022Z  
Siège social : 8 rue Docteur Osman Duquesnay – Bât. A01 – 97290 LE MARIN  
Dont le Gérant est Madame Aude DIANO  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1*

**Monsieur Jean-Pierre OEUVRARD**

Né le 12 mai 1944  
Demeurant à SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR (69)  
Détenant 140 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Expert-Comptable et Commissaire aux Comptes en retraite  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1*

**SC GLERM Investissement****Sigle : SC GLERM invest**

Société civile  
Détenant 63 parts  
508 492 428 RCS SAINT-ETIENNE  
APE 6820B  
Siège social : 55 Chemin du Rousset - La Goutte – 42560 MARGERIE-CHANTAGRET  
Dont le Gérant est Monsieur Gilles MOULIN  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0*

**SCI EGOINE**

Société civile  
Détenant 269 parts  
420 221 434 RCS VIENNE  
APE 6820B  
Siège social : 2 Rue Chantelouve – 38200 VIENNE  
Dont le Co-Gérant est Monsieur Maurice JOURNOUD  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1*

**Monsieur Patrick WASSE**

Né le 29 mai 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 : 3*

**Onzième 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

#### Douzième résolution

**- Outil de liquidité proposé : Possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois -**

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,

1°/ décide d'autoriser le remboursement de parts avec des fonds, non encore affectés à un investissement, provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la demande de retrait ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires comme suit :

a) le point 1.1 « Principe du retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

#### « 1.1 Principe du retrait

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

*Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds, non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la demande de retrait (la « Période de Compensation ») et sous réserve de la limite prévue au 1.2 ci-dessous.*

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

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

b) le premier paragraphe du point 1.2.1 « Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

*« Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus. »*

c) le point 1.2.2 « Délai de remboursement » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

#### « 1.2.2 Délai de remboursement

*Sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet. »*

d) le point 1.4 « Prix de retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

#### « 1.4 Prix de retrait

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

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

*En cas de modification du prix de souscription des parts au cours de la Période de Compensation, le prix de retrait ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé constaté durant la période de compensation.*

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

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

#### Treizième résolution

**- Outil de liquidité proposé : Encadrement de la sortie des Associés – Mise en place d'une « gate » -**

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,

1°/ décide d'octroyer à la Société de Gestion la possibilité d'encadrer la sortie des Associés en fixant une limite annuelle (« gate ») au nombre de parts par associé pouvant faire l'objet d'un retrait, sans que cette limite ne puisse être inférieure à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours, laquelle limite sera indiquée dans la note d'information de la SCPI et portée à la connaissance des Associés selon les modalités de communication habituelle ;

et

2°/ modifie corrélativement le premier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » du 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

*« Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois. L'ordre de retrait d'un associé ne peut porter sur un nombre de parts représentant ensemble une valeur nominale supérieure à un plafond fixé par la Société de Gestion et indiqué dans la note d'information de la SCPI, sans que ce plafond ne puisse être inférieur à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours. »*

## Quatorzième résolution

### - Outil de liquidité proposé : Encadrement de la durée de validité des ordres de retrait -

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,

1°/ décide d'octroyer à la Société de Gestion la possibilité d'encadrer la durée de validité des ordres de retrait en la fixant a minima à quinze (15) mois à compter de leur inscription au registre des Associés ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du dernier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » :

« La Société de Gestion peut limiter la période de validité des demandes de retrait. Cette période, qui commence à la date de l'inscription de l'ordre au registre et ne peut être inférieure à quinze (15) mois, ainsi que, le cas échéant, les modalités de sa prorogation, sont fixées par la Société de Gestion et indiquées dans la note d'information. »

## Quinzième résolution

### - Outil de liquidité proposé : Fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion -

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,

1°/ décide d'autoriser la Société de Gestion à faire fonctionner le marché secondaire, de manière temporaire et en concomitance avec le marché primaire, à tout moment et à fixer ses modalités d'ouverture et de suspension ainsi que de fonctionnement, lesquelles seront précisées dans la note d'information de la SCPI ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires comme suit :

a) le point 2.2 « Suspension des effets » du point 2° « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

#### « 2.2 Suspension des effets

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

La prise d'effet de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- Si le marché secondaire n'est pas déjà mis en place, la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place

de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information. »

b) le point 2.3 « Rétablissement des effets » du point 2° « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

#### « 2.3 Rétablissement des effets

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

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

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

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

En cas de rétablissement de la variabilité du capital social, les Associés ont la possibilité de demander l'annulation des ordres d'achat et de vente de leurs parts, afin notamment de pouvoir demander le retrait desdites parts. »

c) le 2. du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 2. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de mise en place de ce marché. »

d) le deuxième paragraphe du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé peut ainsi disposer temporairement de deux (2) options (1 et 2) distinctes en cas d'ouverture du marché secondaire en concomitance avec le marché primaire. Cependant, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et d'une demande de vente sur le marché secondaire. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts doit donc choisir entre l'une de ces deux (2) options lorsque celles-ci coexistent. »

e) l'article 10 « Transmission des parts sociales » en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du premier paragraphe :

« La Société de Gestion a la faculté, à tout moment, de manière temporaire, voire en concomitance avec le marché primaire, de mettre en œuvre et de suspendre le marché secondaire des parts consistant en la confrontation des ordres d'achat et de vente de parts par l'intermédiaire du registre des ordres de cession de parts et d'en fixer les modalités. »

f) suppression des termes « *En cas de suspension de la variabilité du capital social et* » du point 3° de l'article 17 « *Rémunération de la Société de Gestion* ».

#### **Seizième résolution**

##### **- Actualisation du taux de la commission de gestion en raison du développement du volet « extra-financier » et de sa récurrence -**

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,

1°/ décide de porter le taux de la commission de gestion de 8,5 % à 9 % et ce, en vue d'intégrer les coûts supplémentaires de gestion induits par le développement du volet « extra-financier » ainsi que de la récurrence d'un reporting de plus en plus sophistiqué nécessitant des compétences spécifiques

et

2°/ modifie corrélativement le point 1° de l'article 17 des statuts comme suit :

« 1° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de 9 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. »

#### **Dix-septième résolution**

##### **- Actualisation du dernier alinéa de l'article 11 des statuts en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil -**

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 d'actualiser le dernier alinéa de l'article 11 des statuts et ce, en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil, comme suit :

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

#### **Dix-huitième 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

1°/ 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 ;

2°/ à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique et réglementaire en vue de l'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées et, généralement, faire le nécessaire dans le cadre de l'obtention dudit visa. ■

# 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 taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, 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 taxonomie.

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

OUI	X NON
<p>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ___%</p> <p>___ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p>___ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%</p>	<p>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</p> <p>___ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p>___ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p>___ ayant un objectif social</p> <p>X Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>

## 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 de 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 ». 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 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/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 ?**

Non applicable. La SCPI ne prend pas en compte les principales incidences négatives.

**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 ?**

La SCPI SELECTIPIERRE 2 ne prend pas en compte les principales incidences négatives.

**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 : 3,37%.

Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
Bd Haussmann 75008 Paris	Commerce	3,37 %	France

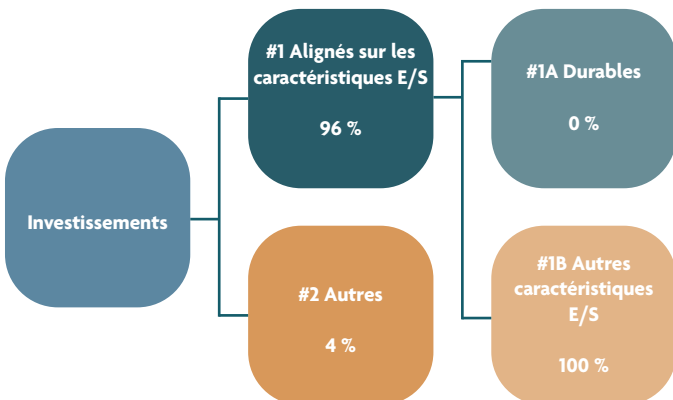
**Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?**

**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 bureaux «prime».

**Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie 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 taxinomie 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 taxinomie 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 taxinomie 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 taxinomie 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-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 promet.

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 promet.

**En quoi l'indice de référence diffèrait-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 contrepartie 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**  
GÉRANCE

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