

S1 - 2023 Période analysée : 1<sup>er</sup> semestre 2023 - Période de validité du 01.07.2023 au 31.12.2023

## Éditorial

Chers Associés,

Dans un environnement marqué par un contexte d'inflation élevée, une remontée violente des taux d'intérêts et une hausse des taux de défaut des entreprises, l'économie française reste résiliente et les principaux fondamentaux du marché immobilier restent globalement positifs. La localisation des immeubles, des taux d'occupation élevés et la qualité des locataires sont les principaux facteurs de soutien pour générer des revenus réguliers indexés sur l'inflation.

Cependant le marché de l'immobilier commercial fait preuve d'une résilience différenciée en fonction des classes d'actifs et leur localisation. Le marché du bureau en Ile de France est la classe d'actif la plus touchée par la remontée des taux, les difficultés de financement auprès des banques et aussi par les changements d'usage des utilisateurs avec la consolidation du télétravail et le désir de revenir au cœur des grandes agglomérations. La localisation demeure donc plus que jamais le critère essentiel à la fois pour les utilisateurs et les investisseurs. Les commerces, les résidences gérées affichent quant à eux des taux de rendement relativement élevés après avoir été fortement impactés ces dernières années par le e-commerce et la crise sanitaire. Ces actifs sont aujourd'hui mieux préparés à la situation actuelle et les investisseurs se repositionnent progressivement sur cette typologie d'actifs et notamment sur les commerces de proximité.

Concernant les valorisations, l'évolution des taux va remettre en cause à court terme mais de manière différenciée la valorisation de toutes les classes d'actifs et les primes de risques associées. L'immobilier ne sera pas épargné mais à des degrés divers selon sa nature, son occupation et sa localisation. L'immobilier de bureau sera le segment le plus touché notamment le quartier de La Défense et de la première couronne parisienne... mais ces ajustements de valeurs seront conjoncturels et n'empêcheront pas les loyers de progresser.

**Rappelons que Sélectipierre 2 est investie dans les bureaux parisiens du Quartier Central des Affaires. De par leurs localisations, ceux-ci sont très demandés avec une vacance inférieure à 3%.**

Dans ce contexte mouvementé, votre SCPI présente des facteurs de stabilité dans ses résultats et dans sa distribution.

Les résultats de votre SCPI SELECTIPIERRE 2 ont permis le maintien d'une distribution de 6,50€ par part au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 conduisant à une **distribution de 13,00€ par part sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 en hausse par rapport au 11,00€ du 1<sup>er</sup> semestre 2022.**

Le taux d'occupation financier (TOF) s'améliore de près d'un point au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 pour atteindre 98,8%, ce qui souligne la qualité des actifs gérés et le taux d'encaissement est supérieur à 98% démontrant la bonne solvabilité de vos locataires et la proximité de nos équipes de gestion pour les accompagner.

Ces résultats témoignent de la résilience de cette SCPI malgré un contexte chahuté.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un très bel été 2023. ■



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## Chiffres clés



**475,8 M€**  
**capitalisation**

selon le prix de souscription  
 au 30.06.2023



**7 874**  
**associés**

au 30.06.2023



**6,50 €**  
**dividende**

2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,04 %**

**Taux de distribution**

au 31.12.2022



**773 €**  
**prix de souscription**

depuis le 01.03.2023



**715,14 €**  
**valeur de réalisation**  
 par part au 31.12.2022

### Programme de réinvestissement des dividendes

A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023, FIDUCIAL Gérance vous propose la possibilité de réinvestir vos dividendes lors de leur versement et ce automatiquement.

Par la mise en place d'un prélèvement via un mandat de réinvestissement, vous pouvez reverser le montant de vos dividendes trimestriels dans votre SCPI.

Ce prélèvement peut être stoppé à la demande.

Nous ne manquerons pas de vous informer à la rentrée de sa mise en place.

## Patrimoine de votre SCPI

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Immeubles                 | 71                    |
| Surface                   | 73 134 m <sup>2</sup> |
| Nombre de locataires      | 292                   |
| Loyers quittancés (HT/an) | 21,9 M€               |

# Situation locative du semestre



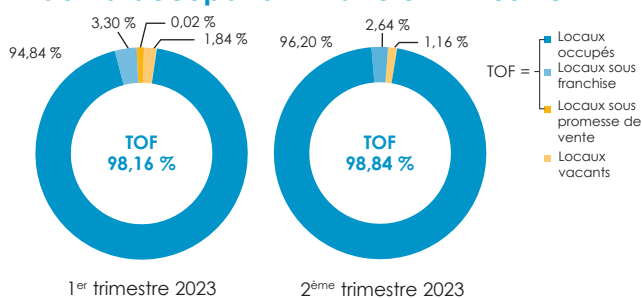
## Principales locations ou relocations

| ADRESSE   | SURFACE EN M <sup>2</sup> | NATURE           | DATE D'EFFET |
|---|---------------------------|------------------|--------------|
| 113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS          | 854                       | Bureaux          | 01/02/2023   |
| 19 boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON                                 | 492                       | Bureaux          | 01/04/2023   |
| 113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS          | 284                       | Bureaux          | 01/04/2023   |
| 16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX                          | 231                       | Bureaux          | 01/03/2023   |
| 23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS                                       | 120                       | Bureaux          | 01/05/2023   |
| <b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b> |                           | <b>417 573 €</b> |              |

## Principales libérations

| ADRESSE  | SURFACE EN M <sup>2</sup> | NATURE           | DATE D'EFFET |
|--|---------------------------|------------------|--------------|
| 19 boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON                        | 493                       | Bureaux          | 14/03/2023   |
| 113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS | 545                       | Bureaux          | 25/06/2023   |
| 171 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE           | 467                       | Bureaux          | 03/01/2023   |
| 113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS | 284                       | Bureaux          | 31/03/2023   |
| 16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX                 | 231                       | Bureaux          | 31/12/2022   |
| <b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>     |                           | <b>558 426 €</b> |              |

## Taux d'occupation financier trimestriel \*



\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

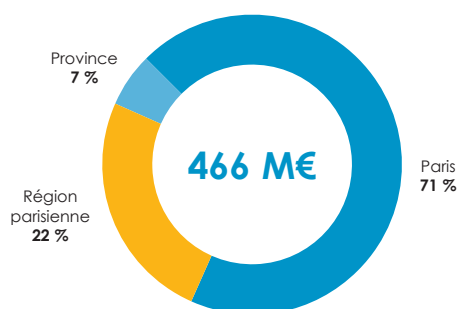
Au cours du premier semestre, votre SCPI a acquis un nouvel actif parisien, une boutique haut de gamme située au pied d'un immeuble haussmannien, au 170 boulevard Haussmann à Paris (8<sup>ème</sup>) et loué à une marque réputée de mobilier et d'arts de la table. Cet investissement représente un volume d'un peu plus de 11 M€ acte en mains et procure un rendement net initial d'environ 4,60% acte en mains.

### Arbitrages

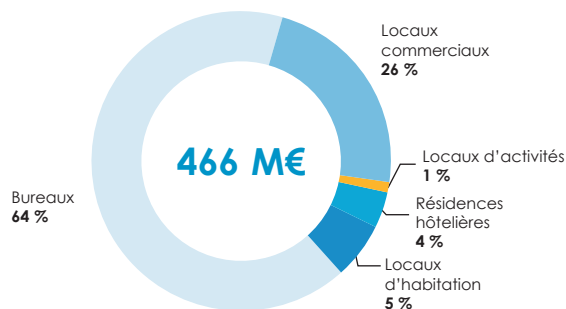
Aucun nouvel arbitrage n'a été réalisé au cours du semestre.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 30.06.2023)



### Répartition géographique



### Répartition par destination



170 Boulevard Haussmann à Paris (75008)

# Distribution des revenus



## Acomptes trimestriels

| PÉRIODE                         | DATE DE VERSEMENT | 2023                 | RAPPEL 2022          |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre       | 27 avril 2023     | 6,50 € /part         | 5,50 € /part         |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre      | 27 juillet 2023   | 6,50 € /part         | 5,50 € /part         |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre      | 27 octobre 2023   | -                    | 6,00 € /part         |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre      | 26 janvier 2024   | -                    | 13,00 € /part(*)     |
| <b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b> |                   | <b>13,00 € /part</b> | <b>30,00 € /part</b> |

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

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne de SELECTPIERRE 2

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Au 31.12.2022 (source IEIF)     | 15 ans   |
| Taux de rendement interne (TRI) | + 9,45 % |

### Taux de distribution de Sélectipierre 2

| AU 31.12   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Dividende en € (*)   | 25,00  | 25,00  | 29,00  | 29,00  | 30,00  |
| dont % des revenus non récurrents  | 4,0%   | 4,0%   | 17,2%  | 17,2%  | 16,67% |
| Prix de part acquéreur moyen de l'année /<br>Prix de part acquéreur au 01.01 en € (**) | 679,08 | 701,95 | 712,29 | 720,00 | 742,00 |
| TDVM / Taux de distribution (***) (****)   | 3,68%  | 3,56%  | 4,07%  | 4,03%  | 4,04%  |

\* Avant prélèvement.

\*\* Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.

\*\*\* Le taux de distribution, anciennement Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM), est la division :

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées);
- par le prix de part acquéreur au 01.01 de l'année N.

\*\*\*\* Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution.



5 rue Mahias à Boulogne-Billancourt (92)

## Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché primaire

#### Souscriptions / retraits - en nombre de parts

|                           | SOUSCRIPTIONS | RETRAITS      | SOLDE *        |
|---------------------------|---------------|---------------|----------------|
| 1 <sup>er</sup> semestre  | 8 925         | 12 780        | - 3 855        |
| 2 <sup>ème</sup> semestre | -             | -             | -              |
| <b>Total</b>              | <b>8 925</b>  | <b>12 780</b> | <b>- 3 855</b> |

\* vient en diminution du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30 juin 2023.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

## Évolution du capital

| DATE              | 30.06.2022    | 31.12.2022    | 30.06.2023    |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre de parts   | 596 921       | 619 333       | 615 478       |
| Flux net de parts | 2 472         | 22 412        | - 3 855       |
| Capital nominal   | 119 384 200 € | 123 866 600 € | 123 095 600 € |

### Conditions de souscription depuis le 01/06/2023

**Libération** : totalité du prix à la souscription

**Jouissance des parts** : Premier jour du sixième mois qui suit la souscription et son règlement

**Minimum de souscription** : 10 parts pour les nouveaux associés

|                |              |
|----------------|--------------|
| <b>NOMINAL</b> | <b>200 €</b> |
|----------------|--------------|

Prime d'émission dont 77,30 € de commission de souscription 573 €

**Somme payée par le souscripteur** 773 €

### Conditions de retrait depuis le 01/03/2022

**Prix de retrait** : 695,70 €

#### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

# Informations

## Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, de son document d'informations clés, de la note d'information, de son actualisation, le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts de SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

## Conditions de retrait depuis le 1<sup>er</sup> mars 2022

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

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

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire ; en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières", le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## Conditions de cession de parts

### Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 %,
- un droit fixe de 120 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement ;
- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de SÉLECTIPIERRE 2 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 %

## Assemblée Générale 2023 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 21 juin 2023. L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 99,09% à 99,95%).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur onze (11) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années, ont été reconduits les mandats des membres sortants, à savoir :

- Monsieur Christophe REYNAUD ;
- L'organisme BTP PREVOYANCE prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN ;
- Monsieur Albert (Alby) SCHMITT ;
- Monsieur Christian DESMAREST.

### Conditions de validité d'une souscription

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

### Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

### Jouissance des parts

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

### Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **dix (10) parts.**

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait.

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

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

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

### Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

### Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

### Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.**

correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

Quant à l'Assemblée Générale Extraordinaire, faute de quorum à la première convocation, celle-ci s'est tenue, sur seconde convocation, le 11 juillet 2023.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 80,44% à 88,05%).

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.