

S2 - 2022

Période analysée : 2<sup>ème</sup> semestre 2022 - Période de validité du 01.01.2023 au 30.06.2023

## Éditorial

Chers Associés,

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au T1-2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

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

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

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

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

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

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une belle année 2023. ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## Chiffres clés



**473,8 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.2022



**7 884**  
associés

au 31.12.2022



**8,00 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,04 %**  
Taux de distribution

au 31.12.2022



**765 €**  
prix de souscription

depuis le 01.03.2022



**711,30 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2021

### Vote dématérialisé aux Assemblées Générales

Afin de **fluidifier nos échanges, gagner du temps dans vos démarches et contribuer à notre engagement pour réduire notre empreinte carbone et les coûts associés**, votre Société de Gestion met en place un dispositif qui permet de **recevoir vos convocations par voie électronique, de voter de manière dématérialisée** ainsi que de **mettre à votre disposition vos documents** sur votre espace associé.

Faites nous part de votre accord par mail :

[gestion.associés.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associés.scpi@fiducial.fr)

ou

envoyez nous le coupon réponse qui vous a été adressé début février par courrier.



## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	71
Surface	72 652 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	292
Loyers quittancés (HT/an)	20,2 M€



# Situation locative du semestre

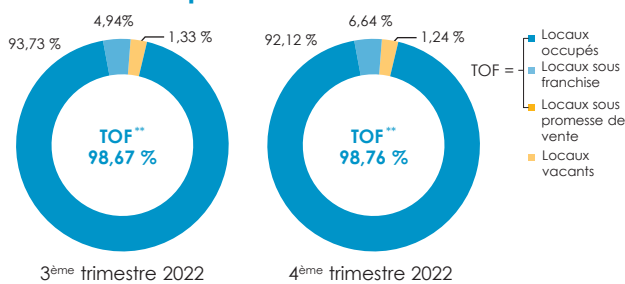
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
35 rue de Monceau - 75008 PARIS	556	Bureaux	01/09/2022
16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	322	Bureaux	01/10/2022
16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	313	Bureaux	01/10/2022
19 boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	240	Bureaux	15/10/2022
19 boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	213	Bureaux	01/10/2022
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>806 751 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
35 rue de Monceau - 75008 PARIS	555	Bureaux	31/07/2022
19 boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	240	Bureaux	14/10/2022
19 boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	213	Bureaux	21/09/2022
16 rue Drouot - 75009 PARIS	156	Bureaux	30/06/2022
23 avenue Victor Hugo - 75116 PARIS	120	Bureaux	23/12/2022
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>623 587 €</b>	

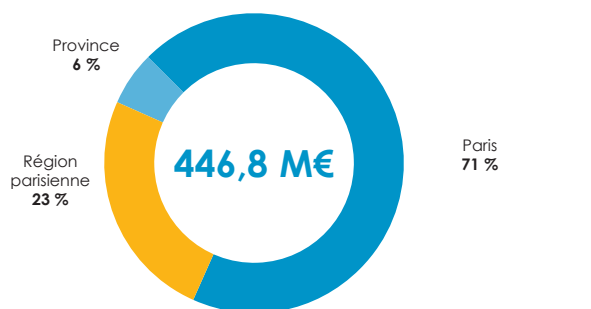
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



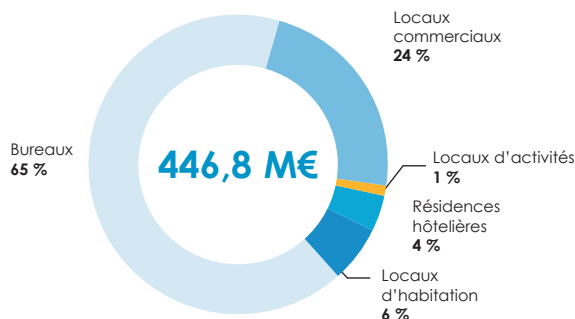
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux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

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2022)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Votre SCPI poursuit ses acquisitions à un rythme soutenu.

Après son investissement rue du Faubourg Saint-Antoine à Paris et sa participation dans un fonds géré par Mata Capital, elle a procédé à 3 nouvelles acquisitions dans le Quartier Central des Affaires au second semestre.

Sélectipierre 2 s'est en effet titrée sur des plateaux de bureaux situés respectivement 19 rue de Téhéran (8<sup>ème</sup>), 29 boulevard de Courcelles (8<sup>ème</sup>) et 29 rue Taitbout (9<sup>ème</sup>), pour un volume total d'investissement de 12,6 M€ AEM.

Au total, votre SCPI a réalisé 27,3 M€ AEM d'investissements sur l'année, procurant un rendement moyen de 3,91% AEM.

En ce début 2023, un nouveau dossier parisien est à l'étude pour un montant supérieur à 11 M€ AEM.

### Arbitrages

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



29 boulevard de Courcelles à Paris (75008)



# Distribution des revenus

## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2022	RAPPEL 2021
1 <sup>er</sup> trimestre	27 avril 2022	5,50 € /part	5,50 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	30 juillet 2022	5,50 € /part	5,50 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	30 octobre 2022	6,00 € /part	5,50 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	28 janvier 2023	13,00 € /part(*)	12,50 € /part(*)
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>30,00 € /part</b>	<b>29,00 € /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 SELECTIPIERRE 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 / 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.



16 rue J. J. Rousseau à Issy les Moulineaux (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	8 470	5 999	2 471
2 <sup>ème</sup> semestre	31 060	9 051	22 410
<b>Total</b>	<b>39 530</b>	<b>15 050</b>	<b>24 881</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31 décembre 2022.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

## Évolution du capital

DATE	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2022
Nombre de parts	594 449	596 921	619 333
Flux net de parts	26 431	2 472	22 412
Capital nominal	118 889 800 €	119 384 200 €	123 866 600 €

## Conditions de souscription depuis le 01/06/2022

**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

NOMINAL	200 €
Prime d'émission dont 76,50 € de commission de souscription	565 €
<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>765 €</b>

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

**Prix de retrait** : 688,50 €

### 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 :

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

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 - Avis à candidature

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de douze (12) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans, renouvelable par tiers conformément aux stipulations de la neuvième résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte en date du 28 juin 2017.

Cette année, **quatre (4)** mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans la newsletter publiée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel

### 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.

([vue.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vue.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 10 mars 2023 au plus tard.** Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actualités » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail**, à la Société de Gestion **le 31 mars 2023 au plus tard.** Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Il est rappelé que le **nombre de membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction** conformément à l'article 18 - 1<sup>er</sup> des statuts.