



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

**Selectipierre 2  
Paris**

**Rapport Annuel 2021**



# 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 31/12/2021 : 118 889 800 €

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 Ordinaire du 22 juin 2022

---

### Exercice 2021

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

## 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.

### **DIRECTION GÉNÉRALE**

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

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

## Commissaire aux Comptes

### **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

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

## Expert immobilier

### **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**

167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

## Dépositaire

### **CACEIS BANK**

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

## 2021 : Année du rebond

Face à une situation sanitaire et économique inédite, si l'année 2020 a été marquée par la résilience des SCPI, 2021 aura été l'année du rebond pour les économies européennes. Un rebond dont ont bénéficié les SCPI et les fonds immobiliers non cotés qui ont collecté 10,7 milliards d'€.

Fin 2021 - début 2022, nous anticipons une sortie de crise progressive, avec le ralentissement de la pandémie. La croissance ayant fortement redémarrée, l'espoir d'un retour à la normale après deux années de pandémie était raisonnable. C'était sans compter la guerre ukrainienne qui a ouvert une nouvelle période d'incertitudes, entraînant déjà de nombreuses conséquences parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières venant alimenter une inflation déjà élevée. Dans ce contexte, la bonne résilience de nos économies et la robustesse éprouvée des SCPI maintiennent l'attractivité de l'investissement immobilier à des niveaux élevés qui reste une valeur refuge.

Les caractéristiques des SCPI, et celles des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance qui a toujours privilégié la diversification et les perspectives de long terme, leur ont également permis de traverser les périodes et les cycles économiques.

En 2021, les équipes de FIDUCIAL Gérance ont su valoriser le travail réalisé ces dernières années pour profiter de ce rebond et maintenir les performances des fonds gérés au-dessus de la moyenne du marché.

Les mutations des besoins de nos locataires nous conduisent à gérer de façon toujours plus active et dynamique les patrimoines de nos SCPI. Notre proximité avec les entreprises locataires des immeubles de nos SCPI nous a donc permis de les accompagner. Dans un contexte compliqué, nous avons donc maintenu de bons taux de recouvrements permettant d'assurer le maintien ou l'amélioration des dividendes.

L'année 2021 a vu le renforcement de la gestion Responsable de FIDUCIAL Gérance à travers le développement et la formalisation de sa politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés, à savoir :

- 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.

Dans ce cadre, votre SCPI Selectipierre 2, a poursuivi son développement maîtrisé, en procédant à l'acquisition de deux actifs de bureaux pour un montant total de 30 M€ AEM, comprenant notamment un actif prime situé à Neuilly-sur-Seine (92).

Pour 2022, notre scénario central repose sur une croissance attendue encore soutenue, avec une inflation plus marquée et une indexation positive des loyers. Ces conditions devraient permettre d'offrir pour l'immobilier un couple rendement/risque toujours attractif. Notre politique d'investissement restera plus que jamais très sélective, guidée comme notre gestion du patrimoine par l'amplification/accentuation de notre démarche ESG.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



© Photo : Tous droits réservés

25 rue Chateaubriand  
à PARIS (17<sup>ème</sup>)

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2021

Capitalisation	441 081 158 €
Nombre de parts	594 450
Nombre d'associés	7 915
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	711,30 €
Valeur de reconstitution par part	848,75 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	742,00 €
Prix de retrait <sup>(2)</sup>	667,80 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> Prix de souscription depuis le 1<sup>er</sup> mai 2021 dont commission de souscription incluse de 74,20 € HT, soit 10 % HT. Le prix de souscription est porté en dernier lieu à 765 € à compter du 1<sup>er</sup> mars 2022.

<sup>(2)</sup> Prix de retrait du 1<sup>er</sup> mai 2021 jusqu'au 2 janvier 2022. Le prix de retrait est porté en dernier lieu à 688,50 € à compter du 1<sup>er</sup> mars 2022.

## Patrimoine immobilier au 31/12/2021

Nombre d'immeubles	67
Valeur vénale hors droits	423 211 540 €
Taux d'occupation financier annuel	91,69 %
Loyers quittancés HT	18 725 045 €

## Compte de résultat 2021 en € par part

Revenus locatifs	33,26 €	Charges non récupérables	4,77 €
Produits financiers	0,55 €	Charges d'exploitation	0,49 €
Résultat exceptionnel	0,06 €	Résultat net	25,84 €

## SELECTIPIERRE 2

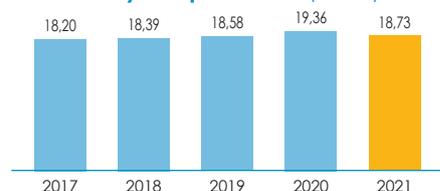
Catégorie	Diversifiée
Date de création	26/04/1978
Dividendes versés en 2021 <sup>(3)</sup>	29,00 € / part
TRI 10 ans 2021 <sup>(4)</sup>	10,31 %
Taux de distribution <sup>(5)</sup>	4,03 %

<sup>(3)</sup> Dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées ;

<sup>(4)</sup> source EIF ;

<sup>(5)</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)



<sup>(1)</sup> dont 1,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisés

<sup>(2)</sup> dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisés

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

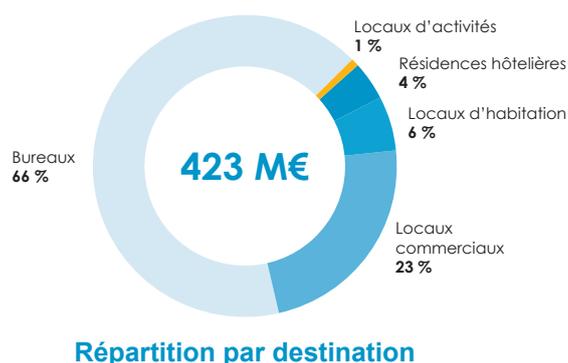
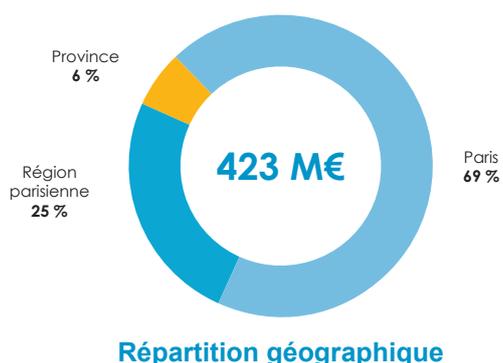


### Évolution du TDVM / Taux de distribution <sup>(6)</sup>



<sup>(6)</sup> TDVM de 2017 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2021



---

## Sommaire

---

Éditorial.....	page 3
La SCPI en un clin d'œil.....	page 4
Conjoncture économique : 2021 - 2022.....	page 7
Conjoncture immobilière : 2021 - 2022.....	page 8
SCPI 2021 : une année de rebond !.....	page 9
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable.....	page 10
Rapport de la Société de Gestion.....	page 12
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion.....	page 18
Composition du patrimoine au 31 décembre 2021.....	page 20
Présentation des comptes annuels.....	page 23
Annexe aux comptes annuels.....	page 27
Rapport du Conseil de Surveillance.....	page 35
Rapports du Commissaire aux Comptes.....	page 37
Projet de texte des résolutions.....	page 40



14 Avenue Niel  
à PARIS 17<sup>ème</sup>



## ANALYSE MACROÉCONOMIQUE :

### UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE IMPACTANT LES PERSPECTIVES 2022 :

L'invasion de l'Ukraine par la Russie a remis en cause la reprise économique post-Covid tant espérée : les disruptions au sein de la chaîne d'approvisionnement apparues pendant la pandémie, conjuguées à une hausse généralisée des prix de l'énergie et des produits alimentaires, poussent davantage à la hausse une inflation déjà élevée.

En conséquence, les marchés obligataires ont commencé à intégrer une hausse des taux directeurs et une réduction de l'assouplissement quantitatif, déclenchant la question évidente pour les perspectives 2022 : « comment les investisseurs immobiliers peuvent-ils relever le double défi d'une inflation plus forte et d'une croissance économique ralentie ? » Tel semble être l'enjeu majeur aujourd'hui pour les acteurs économiques.

### Un contexte économique et politique s'orientant vers une stagflation :

Les sanctions relatives au conflit en Ukraine et les confinements prolongés en Chine ont ralenti la reprise économique post-Covid et accéléré la hausse de l'inflation. Néanmoins, il est anticipé une hausse limitée des taux directeurs et des taux souverains: compte tenu d'une sensibilité relativement faible des taux de rendement immobiliers par rapport aux taux obligataires, les prévisions de hausse des taux de rendement demeurent modérées à court / moyen terme.

La stagflation devient aujourd'hui le scénario central : la guerre en Ukraine représente le premier conflit armé de grande ampleur en Europe depuis la seconde guerre mondiale, qui impacte la reprise économique post-Covid : les lourdes sanctions économiques et financières occidentales envers la Russie pourraient durablement impacter la croissance en prolongeant l'inflation haute, tirée par le prix de l'énergie et la disruption du commerce mondial.

L'incertitude reste élevée sur la durée et la résolution du conflit : l'impact négatif cumulé pourrait atteindre 2 à 3 points de PIB, ralentissant ainsi la reprise économique post-Covid. Avec une inflation globale qui est montée à 7-8 % récemment en glissement annuel, les banques centrales sont davantage attentives aux politiques mises en œuvre. Malgré ces pressions inflationnistes à court terme, la politique accommodante de la BCE pourrait perdurer jusqu'en 2023 pour les raisons suivantes :

- La hausse des salaires ne contribue que minoritairement à l'inflation globale en Europe
- Les hausses de taux ne sont pas efficaces face à une inflation principalement importée...
- ... et ralentiraient davantage la reprise économique.

Concernant les taux, il convient de noter que la sensibilité entre les taux souverains et les taux immobiliers demeure relativement faible. Historiquement, une variation de 100 pdb des taux souverains fait varier les taux de rendement prime de 35 pdb en moyenne.

### Les perspectives des marchés utilisateurs et de l'investissement :

Les restrictions sanitaires ont eu un impact majeur sur les utilisateurs : une augmentation de la part des ventes en ligne dans les ventes au détail conjuguée à la mise en place généralisée du télétravail ont impacté l'occupation des bureaux. Les modes de travail hybrides avec au moins deux jours par semaine en télétravail sont désormais la norme, mais l'impact sur la demande en bureaux reste moins fort que prévu.

Pour les bureaux, les centres commerciaux et les commerces de pied d'immeuble, la croissance des loyers a été revue à la baisse et s'établit désormais à 1 % par an en moyenne selon les prévisions. En général, les investisseurs devraient accepter des taux plus bas pour les secteurs avec la meilleure croissance attendue des loyers.

Cette hausse du rendement exigée est provoquée par la pression inflationniste généralisée qui pousse les banques centrales à remonter les taux d'intérêts, avec des taux souverains déjà en hausse.

### Les thématiques immobilières déployées :

L'abondance de capitaux à investir permet d'envisager des résultats en hausse pour 2022 sur l'ensemble des classes d'actifs.

Concernant **les bureaux**, les tendances observées précédemment devraient se poursuivre avec une recherche accrue de centralité. La prise de conscience des entreprises de l'adaptation nécessaire de leurs locaux aux nouveaux modes de travail va générer une dynamique sur les marchés immobiliers et une segmentation plus ou moins marquée.

**Les commerces** affichent des volumes investis en baisse mais toujours proches de la moyenne décennale alors même que l'année a encore été perturbée par les mesures sanitaires. Les corrections récentes de certaines valeurs locatives auront permis de revenir à une réalité de marché et de démarrer l'année 2022 sur des bases plus saines.

Peu affectée en 2020 par la crise sanitaire, la dynamique du marché de **l'immobilier logistique** se confirme avec un bilan 2021 très positif tant à l'investissement qu'à la location. La ruée des investisseurs s'explique notamment par le cycle de transformation structurelle du secteur désormais acté par les acteurs qui anticipent des hausses de loyers mais aussi des prix.

Durement affecté par la crise sanitaire, **le secteur du tourisme et de l'hôtellerie** se remet doucement des lourdes conséquences qu'auront eu les confinements successifs et les restrictions de circulation sur l'activité touristique. Les perspectives pour 2022 sont à ce jour bien orientées pour amplifier la dynamique déjà observée en 2021 : l'amélioration globale des conditions sanitaires et la reprise des salons.

Enfin, concernant **l'immobilier résidentiel**, l'activité transactionnelle en France atteint un nouveau record à fin 2021, avec plus de 1 400 000 ventes enregistrées. La reprise des mises en chantier et des autorisations de construire en 2021 est un signal positif : les prix poursuivent leur progression pour l'ensemble du territoire : +7,1 % en France sur un an, avec une hausse de 4,6 % sur les appartements et 9 % sur les maisons.

Source : AEW ; IEIF ■

## D'UNE CRISE A L'AUTRE

Lors de notre précédent point marché, nous anticipions une sortie de crise progressive, le ralentissement de la pandémie étant enclenché, la croissance ayant fortement redémarré et les résultats de l'investissement étant encourageants. C'était sans compter la guerre en Ukraine qui a ouvert une nouvelle période d'incertitude et qui entraîne déjà de nombreuses conséquences, parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières, venant alimenter une inflation déjà élevée (elle pourrait approcher 5% cette année).

## MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### Vers un retour à la normale

Comme prévu, la demande placée de bureaux en Ile-de-France, portée par une recherche très active dans Paris intra-muros, a retrouvé un niveau proche de la moyenne décennale, avec 1,85 million de m<sup>2</sup> sur l'année 2021, soit une progression de 32% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 confirme cette dynamique, avec plus de 500.000 m<sup>2</sup> placés (+40% à période équivalente). Toutefois, il ne faut pas se réjouir trop vite car l'offre disponible atteint désormais 5,5 millions de m<sup>2</sup>, soit près de 3 ans de transactions. De même, le taux de vacance moyen, qui se situe aujourd'hui à 7,4% sur l'Ile-de-France, cache encore de fortes disparités : il est seulement de 3% à Paris contre 19% pour le secteur péri-Défense.

Pour ce qui est des valeurs locatives, les loyers moyens semblent stabilisés. L'écart se creuse néanmoins avec les loyers « prime », qui dépassent régulièrement 950 €/m<sup>2</sup> dans le QCA parisien et atteignent désormais 600 €/m<sup>2</sup> à La Défense, un record pour ce quartier qui redresse la tête après des années difficiles.

### Investissement : un nouvel espoir

Comme nous l'annoncions dans notre précédente chronique, l'exercice 2021 s'est mieux terminé qu'il n'avait commencé, avec un volume final de 26,7 Md€, conforme à la moyenne décennale. Ce chiffre, marquant un recul limité à 8% par rapport à 2020, permet de rester optimiste sur l'orientation des investisseurs, d'autant que le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 suit la même tendance, avec déjà 5,3 Md€ investis.

Ce début d'année vient en tout cas confirmer une tendance de l'exercice écoulé, à savoir la baisse relative du compartiment bureaux, qui représente désormais moins de 60% des volumes. Ce recul est surtout le fait des grandes surfaces franciliennes car les régions se sont maintenues. En revanche, les grands gagnants sont la logistique et les locaux d'activités qui atteignent aujourd'hui des sommets (6,7 Md€ placés en 2021, soit 25% des volumes).

On assiste par ailleurs au retour de deux classes d'actifs récemment délaissées. Le commerce, sur la lancée d'un très bon 2<sup>ème</sup> semestre qui lui a permis de terminer l'année à 3 Md€, montre un nouveau dynamisme, avec un chiffre de 1,3 Md€ placés pour le seul 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Quant à l'hôtellerie, elle connaît une reprise similaire, avec un volume de 1 Md€ en 2021 et 400 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Tous ces résultats sont de bon augure pour l'année 2022.

### Baisse des rendements : la convergence se poursuit

L'heure est toujours à la compression des taux, avec les premières transactions bureaux « prime » à 2,50% dans le QCA, et même plusieurs grandes transactions logistiques à 3%, un seuil psychologique jamais atteint auparavant. La stabilisation des rendements en commerces se confirme, autour de 3,20% pour le « prime » parisien.

## MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### Croissance toujours présente

Le « trou d'air » de 2020 est derrière nous : 1,2 million de logements anciens ont été vendus en 2021, soit une hausse de 15% en un an. La crise sanitaire a eu toutefois des effets à plus long terme, comme une croissance de la demande plus soutenue en régions qu'en Ile-de-France et plus forte en Grande Couronne que dans Paris.

Dans le neuf, on assiste à une vraie reprise, visible au niveau des autorisations de construire (+21%), et bientôt des mises en chantier (déjà +7%). Les stocks doivent impérativement être reconstitués, faute de quoi les mises en vente et les réservations ne seront plus au rendez-vous. Les promoteurs espèrent pouvoir les booster grâce à de nouveaux dispositifs fiscaux qui pourraient entrer en vigueur avec l'arrivée du prochain gouvernement.

### Prix de vente : en hausse mais pas partout

La hausse des prix dans l'ancien ne s'est pas démentie (+7% sur la France entière, +3% en Ile-de-France), avec un léger avantage pour les maisons (+9%) par rapport aux appartements (+5%). On constate néanmoins une stabilisation dans certaines grandes villes comme Lyon ou Marseille, voire une baisse comme à Bordeaux où le prix moyen redescend sous la barre des 5.000 €/m<sup>2</sup>.

Dans le neuf, les tensions sur l'offre ont poussé le prix moyen des appartements en France jusqu'à 4.500 €/m<sup>2</sup>.

### Les ventes en bloc au beau fixe

L'intérêt des grands investisseurs pour les ventes en bloc ne se dément pas, avec un volume total de 6,3 Md€, porté notamment par le logement intermédiaire (pour environ 1/3). Ces chiffres sont à majorer des actifs résidentiels « alternatifs » qui représentent de leur côté 1,1 Md€. De ce fait, les taux « prime » se maintiennent à des niveaux très bas, inférieurs à 2,50% pour Paris, inférieur à 3% pour Lyon et Bordeaux. Il faut aller dans des villes moyennes comme Besançon ou Amiens pour franchir la barre des 5%.

## SCPI 2021 : Une année de rebond !

Après une année 2020 marquée par une collecte en retrait de 29,5% par rapport à l'année 2019, la collecte des SCPI est repartie à la hausse en 2021. Dans un contexte sanitaire encore compliqué, les SCPI ont donc plutôt bien résisté en 2021 et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables. 2021 aura été étonnement une année faste pour les marchés financiers et immobiliers avec un goût retrouvé des investisseurs pour le risque après une année 2020 marquée par la dégradation rapide de la situation économique et le reflux vers une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme de la part des Français dans un contexte d'incertitude.

### La collecte nette des SCPI rebondit de 22 % en 2021 !

Le quatrième trimestre 2021 a été marqué par un très fort rebond avec une collecte nette des SCPI s'élevant à 2,2 milliards €, en hausse de 42 % par rapport au troisième trimestre. **La collecte nette globale de l'année 2021 en SCPI s'établit à 7,37 milliards €**, montant en hausse de 22 % par rapport au total de l'année 2020. La collecte brute s'établit à 8,7 milliards € en 2021 contre 7,34 milliards € en 2020 soit une hausse de 18,5 %. Il est à noter que 42 % de la collecte a été réalisée au travers de l'assurance vie. **Les SCPI éligibles en assurance-vie ont collecté 3,1 milliards €** soit un montant en hausse de 10 % par rapport à l'année précédente. Du côté des sociétés civiles, une forte croissance est à noter (nouveaux supports d'unités de compte immobilières) elles ont enregistré pour 705 millions € de souscriptions nettes au quatrième trimestre 2021, contre 633 millions € au troisième trimestre, soit une hausse de 12 % sur un trimestre glissant. Cette performance en terme de collecte témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire et confirme que l'immobilier et plus particulièrement la pierre papier reste le placement préféré des français.

Le marché secondaire des SCPI est resté relativement stable en 2021 par rapport à 2020 avec une hausse de moins de 5 % avec des volumes s'établissant à 1 315,88 million d'€. Avec une baisse de plus de 30 % en 2021, le nombre de parts en attente est resté à un niveau faible au regard de la capitalisation du marché, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître fortement au cours de l'exercice 2021 en atteignant 78,6 milliards € contre 71,2 milliards € à fin 2020, soit une progression de 10,34 %. Ce sont les SCPI spécialisées qui enregistrent la plus forte progression en termes de capitalisation. Nous noterons que la capitalisation des SCPI a été multipliée par plus de 7 en 20 ans. Le marché des SCPI reste toujours très concentré autour d'un nombre limité d'acteurs ; les cinq premières sociétés de gestion sur les trente-huit existantes représentant à elles seules plus de la moitié de la capitalisation totale des SCPI. Il est à noter qu'aucun nouvel acteur n'a été agréé sur le marché des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché même si depuis trois ans, les investissements totaux des SCPI sont en repli pour passer de 9,2 milliards en 2019 à 8,4 milliards en 2020 puis 7,8 milliards d'euros en 2021. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 58 % des acquisitions des SCPI en 2021. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) et Ehpad pour un montant d'environ 1Md€. La grande majorité des investissements a été polarisée en France pour plus de 65 %. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très

convoitée avec quasiment un tiers des investissements fait à l'étranger. Concernant les arbitrages, les SCPI ont été un peu plus actives en 2021 puisque 1,5 milliard d'euros de patrimoine a été cédé contre 1,2 milliard en 2020.

### Une année 2021 marquée par la progression de certaines thématiques !

Même si les SCPI à prépondérance « bureaux » restent en tête avec 45 % de la collecte nette des SCPI, les SCPI à prépondérance « santé et éducation » ont devancé les SCPI à stratégie « diversifiée » avec respectivement 25 % et 20 % de la collecte nette réalisée. Le contexte sanitaire explique vraisemblablement cet intérêt grandissant des épargnants pour la thématique « santé » même si elle a vocation à perdurer dans le contexte de vieillissement de la population et de l'augmentation des besoins de santé.

Les SCPI à prépondérance « logistique et locaux activité » et « résidentiel » ont capté chacune 4 % de la collecte, tandis que les SCPI « commerces » ont réalisé un peu moins de 3 % de la collecte nette annuelle. Avec 18,7 % de la capitalisation globale du marché, les SCPI « commerces » restent toutefois la seconde classe d'actifs derrière les SCPI « bureaux » qui restent majoritaires avec 63,4 % de la capitalisation globale des SCPI.

### Des rendements solides en 2021 !

Après une année 2020 marquée par un contexte sanitaire inédit. Le rendement moyen est en hausse en 2021 avec un taux de distribution moyen à 4,45 % contre 4,18 % en 2020 soit une hausse de plus de 6 %. Cette hausse s'explique du fait que les craintes des impacts de la crise sanitaire se sont réduits au cours de l'année 2021. Il est à noter que l'ensemble des catégories d'actifs progressent en termes de rentabilité en 2021. Les rendements sont revenus à leur niveau d'avant crise puisque que le taux de distribution moyen en 2019 était de 4,43 %. L'immobilier montre donc une nouvelle fois sa forte résilience.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent encore des performances très honorables malgré une érosion des rendements au cours des derniers exercices. Les TRI des SCPI sur 10 ans et 15 ans s'établissent en moyenne à 4,98 % et 6,9 % respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI pouvant être plus élevés de 200 points de base.

Les gestionnaires immobiliers ne s'attendent pas à une année 2022 simple avec les enjeux de la maîtrise de l'inflation et de la hausse des taux, de l'élection présidentielle et enfin de la crise en Ukraine qui devront être suivis avec attention. La correction importante de la bourse en ce début d'année devrait marquer une volonté des investisseurs de se replier vers des actifs plus sécurisés et ou tangibles. L'immobilier pourrait une fois de plus montrer sa résilience même s'il faut être prudent. La pierre papier SCPI dispose de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique compliqué : (i) un spread immobilier par rapport au taux sans risque qui demeure confortable ; (ii) un marché immobilier solide pour les actifs les plus résilients et (iii) une mutualisation des risques au sein des portefeuilles immobiliers. Le conflit ukrainien ne doit pas nous faire oublier la nécessité impérieuse de sortir enfin de la crise sanitaire et les enjeux pour les SCPI de continuer à s'adapter aux évolutions de la société en termes de modes de vie, de consommation et de travail. ■



Principles for  
Responsible  
Investment



## LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

**Historiquement**, FIDUCIAL Gérance est engagée dans l'Investissement Responsable depuis plus de 40 ans à travers la gestion de 36 forêts regroupées dans 6 Groupements Forestiers (GF) qui mettent en œuvre des Plans Simples de Gestion (PSG) agréés, contribuant à un équilibre forestier sur le long terme grâce à une bonne gestion technique des peuplements et à un équilibre sylvo-cynégétique.

Nos Groupements Forestiers sont certifiés PEFC.

La certification PEFC accrédite cette bonne gestion, permettant ainsi au consommateur d'identifier la provenance du bois et de s'assurer du respect des principes de gestion durable : écologiquement adapté, socialement bénéfique et économiquement viable.

Plus récemment, pour répondre à sa responsabilité sociétale, FIDUCIAL Gérance a développé et formalisé sa **politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)** lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable<sup>1</sup> dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés par FIDUCIAL Gérance, à savoir :

- 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**.

La politique ESG de FIDUCIAL Gérance est composée de quatre dimensions :

1. **L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)** dans les décisions d'investissement et de gestion. Cette prise en compte intervient en phase d'acquisition et lors d'un suivi annuel faisant ainsi état de la maturité des actifs immobiliers de FIDUCIAL Gérance ;
2. La mise en place **d'actions d'engagement** afin d'inciter les locataires et prestataires externes à adopter de bonnes pratiques en matière de RSE ;
3. L'intégration des principaux **risques en matière de durabilité** dans le but de prévenir toute incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;
4. La mise en place d'une **politique de vigilance** qui vise, d'une part, à se prémunir contre toute exposition à des risques réputationnels, opérationnels, financiers et

climatiques et, d'autre part, à exclure les dossiers de demande de location qui ne correspondraient pas aux valeurs de la société.

**Concrètement, depuis début 2019**, FIDUCIAL Gérance a mis en place une grille d'évaluation extra-financière (ESG) dans le cadre de l'acquisition de tout nouvel actif immobilier.

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

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

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

Nous avons également lancé un audit énergétique du patrimoine géré afin de permettre un suivi granulaire de chaque actif, tout en optimisant la consommation énergétique. Outre, l'optimisation de celle-ci, ce suivi permettra le cas échéant d'obtenir des labels environnementaux, de type Breeam-in-use, pour certains des actifs gérés.

**En 2020**, FIDUCIAL Gérance a adhéré aux Principes pour l'Investissement Responsable, tels que définis par l'Organisation des Nations Unies (UN-PRI).

Un comité ESG a été mis en place.

De plus, la labellisation ISR Immobilier de la SCPI Pierre Expansion Santé est en cours. La SCPI Sélectipierre 2 - Paris devrait suivre.

Enfin l'année 2021 nous a permis de travailler sur trois axes de développement en matières ESG :

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

#### AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours de l'année passée. A date, **225 immeubles soit environ 460 000 m<sup>2</sup> - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2022.

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

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

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

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

#### AU NIVEAU SOCIAL

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

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

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

#### AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

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

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

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

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

Ces engagements viennent traduire de réelles convictions. En effet, en tant qu'acteur majeur dans la gestion des actifs immobiliers et forestiers, FIDUCIAL Gérance a pleinement conscience, d'une part, que les performances financières et extra-financière sont indissociables et, d'autre part, de la montée des préoccupations environnementales et sociales. FIDUCIAL Gérance a à cœur d'inscrire sa démarche d'Investisseur Responsable dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir. ■

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2021, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

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

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2021,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2021,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

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

- M. **Olivier BLICQ**,
- M. **Frédéric BODART**,
- M. **Dominique GUILLET**,
- La société **CHAMAREL**, prise en la personne de Monsieur Michel PRATOUCY.

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

En outre, il a été réceptionné quatorze (14) candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La société **AAAZ**, prise en la personne de M. Serge BLANC ;
- La société **ACG**, prise en la personne de Monsieur Frédéric CEZARD ;
- La société **AVENIR IMMOBILIER**, prise en la personne de Madame Brigitte GIRARDIN ;
- M. **Georges BADER** ;
- M. **Pierre-Yves BOULVERT** ;
- M. **Vincent DANIS** ;
- M. **Olivier DAVY** ;
- M. **François DECAUX** ;
- M. **Xavier FAIRBANK** ;

- M. **David GUYOT** ;
- Mme **Sandrine KONTZ** ;
- Mme **Alexandra LAFON** ;
- M. **Philippe MURIENNE** ;
- M. **Jean-Pierre OEUVRARD**.

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

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

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 2021, aucun tirage de cette ligne de crédit n'est effectif.

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

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

Nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2021, la distribution d'un montant global de 29 € par part intègre 5 € par part prélevé sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs.

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

Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la onzième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 24 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 5 000 000 €, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2021, aucune dotation n'a été effectuée.

En outre, le capital social effectif de la SCPI s'élevant au 31 décembre 2021 à 118 889 800 € étant rappelé que le montant du capital social maximum statutaire est fixé à 120 000 000 €, il est soumis à votre vote une résolution à caractère extraordinaire visant à augmenter de 50 000 000€ le montant du capital social maximum statutaire pour le porter à 170 000 000 € et ce, en vue de :

- poursuivre la dynamique de développement maîtrisé,
- financer les travaux rendus nécessaires par la transition énergétique,
- permettre à la SCPI d'atteindre une taille critique dans un marché où la taille unitaire des actifs a fortement augmenté.

Il est également proposé d'actualiser les statuts en considération des modifications apportées au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers telles que la modification de la périodicité du bulletin d'information des associés ou de certaines publications au B.A.L.O..

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

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

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

L'Assemblée Générale Mixte 2022 sera tenue **en présentiel** sauf si des mesures restrictives de déplacement sont imposées par des dispositions légales.

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](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.** ■

**La Société de Gestion.**

## Évolution du capital

Durant l'exercice 2021, il a été enregistré la souscription de 40 579 parts au nominal de 200 € et le retrait de 9 484 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 31 094 parts au nominal de 200 €, soit 6 219 000 €, pour atteindre 118 889 800 € au 31 décembre 2021, répartis sur 594 450 parts sociales.

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

La collecte brute s'est élevée à 29 886 148 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 720 € puis de 742 € à partir du 1<sup>er</sup> mai 2021, et la capitalisation de SELECTIPIERRE 2 a été portée à 441 081 158 € au 31 décembre 2021.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2021, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2021, ce sont 6 752 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (148 dossiers représentant 6 505 parts) et de donations (5 dossiers représentant 247 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

Forte de l'arbitrage, fin 2020, de son immeuble de la rue de Castiglione, votre SCPI a effectué trois réinvestissements.

Le premier porte sur le rachat de gré à gré d'un bloc de parts vendu par un institutionnel dans une SCPI extérieure au groupe, Accès Valeur Pierre, qui présente un profil similaire à Sélectipierre 2, pour un prix de 6.688 k€ AEM et un rendement de 4,23% net AEM.

Le second concerne une surface de 239 m<sup>2</sup> située au 4 rue Quentin-Bauchart à Paris (8<sup>ème</sup>), dans le Triangle d'Or, louée à l'ACMS (Médecine du Travail) dans le cadre d'un nouveau bail de 6 ans ferme. D'un montant de 3 144 k€ AEM, cet investissement a été réalisé sur la base d'un rendement de 4,01% net AEM.

Enfin, le troisième, et le plus important, porte sur un immeuble en pleine propriété à usage de bureaux, avec commerces

au rez-de-chaussée, situé 83 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92). Cet actif bénéficie d'une desserte exceptionnelle, du fait de sa localisation au pied du métro Sablons (ligne 1) et à proximité du hub de la Porte Maillot. D'une surface de 1 725 m<sup>2</sup>, cet immeuble, rénové en 2014 et conforme à nos principes ESG, est entièrement loué à plusieurs sociétés. Cet investissement d'un montant de 27 198 k€ AEM procure un rendement initial de 3,55% net AEM.

### Cessions d'actifs

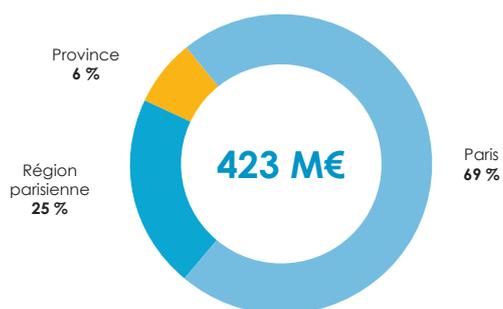
Au cours de l'exercice, votre SCPI a procédé à une nouvelle cession opportuniste, portant sur des plateaux de bureaux d'une surface de 1 108 m<sup>2</sup> au sein d'un immeuble en copropriété situé à Lyon (7<sup>ème</sup>) au 23 rue Renan.

Inscrits au bilan pour une valeur comptable de 1 615 k€, expertisés 1 620 k€ à fin 2020, ces plateaux nécessitant d'importants travaux de rénovation ont été acquis par un opérateur pour un prix de 3 169 k€ net vendeur, permettant ainsi de cristalliser une plus value significative.

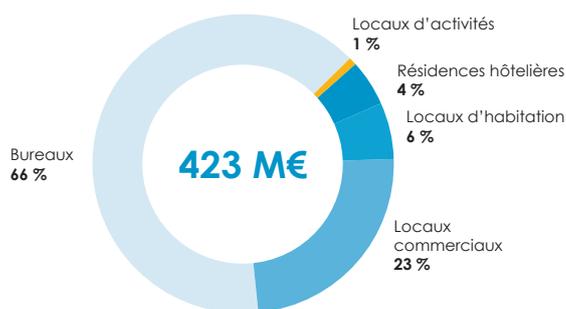
### Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 représente une superficie de 73 262 m<sup>2</sup>, répartis sur 67 immeubles de la façon suivante :

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2021



Répartition géographique



Répartition par destination

## Valeur vénale du patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2021 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 application de deux méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison.

Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 423,2 M€ hors droits, y compris les 11 796 parts de la SCPI Accès Valeur Pierre détenus pour un montant total de 6 712 K€. La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct ressort en hausse à 11,93 %, notamment avec l'acquisition de deux actifs (30,3 M€ acte en main). À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine a augmenté de 17,6 M€, soit 4,75 %.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Locaux d'activité (K€)	Locaux d'habitation (K€)	Résidences Hôtelières (K€)	Total (K€)*
Paris	194 413	54 344	0	24 217	18 790	291 764
Région Parisienne	68 578	33 626	3 984	0	0	106 189
Province	16 369	8 883	7	0	0	25 259
<b>Totaux</b>	<b>279 361</b>	<b>96 853</b>	<b>3 991</b>	<b>24 217</b>	<b>18 790</b>	<b>423 212</b>

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

2021	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	91,30 %	89,07 %	93,02 %	93,34 %

(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) 2021 par rapport à 2020

	2020	2021
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	89,99 %	93,34 %
TOF annuel moyen	94,58 %	91,69 %

## Situation locative

Suite à la crise sanitaire résultant de la COVID-19, à un contexte économique peu favorable et en raison de la cession du Renan à Lyon, le volume des loyers quittancés en 2021 est passé de 19 360 K€ à 18 725 K€, soit une variation à la baisse de -3,28 %. Les diverses relocations ont néanmoins permis de générer des revenus locatifs supplémentaires.

- 66 rue du Fg St honoré à Paris 8<sup>ème</sup> (229 m<sup>2</sup> de bureaux) ;
- 2 rue du Roule à Paris 1<sup>er</sup> (130 m<sup>2</sup> + 80 m<sup>2</sup> de bureaux) ;
- 16 rue JJ Rousseau à Issy les Moulineaux (231 m<sup>2</sup> de bureaux).

Les villes de Montpellier, Bordeaux et de Lille se démarquent également avec des relocations portant sur des surfaces de bureaux respectives de 170 m<sup>2</sup>, de 180 m<sup>2</sup> et de 372 m<sup>2</sup>.

## État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2021 est de 2 765 m<sup>2</sup> soit une résorption de plus de 37% par rapport à 2020.

La vacance locative concerne principalement les locaux suivants :

- à Paris : au 18 Bld St Germain (commerce de 32 m<sup>2</sup> reloué en 2022) ;
- en banlieue parisienne : à Vélizy, au 10 allée Latécoère (bureaux de 1 244 m<sup>2</sup>) et à la Plaine Saint-Denis (854 m<sup>2</sup>).

## Accompagnement COVID-19

La SCPI SELECTIPIERRE 2 a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnements partant du report des échéances impayées de ces périodes à un abandon de loyers défini strictement entre les parties pour certains sites. L'année 2021 a permis de finaliser les accords.

## Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

34 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire ».

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

## Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2021 portent sur une surface globale de 3 306 m<sup>2</sup> (soit une hausse de 19% par rapport à 2020) représentant un loyer annuel de 939 450 K€. Nous pouvons également noter l'arrivée de nouveaux locataires aux adresses ci-après :

- 19 rue Richer à Paris 9<sup>ème</sup> (426 m<sup>2</sup> de bureaux) ;

## Certification Breeam in Use

La certification BREEAM in Use est une certification environnementale du bâtiment délivré par le Building Research Establishment (BRE) qui permet d'évaluer la performance environnementale du bâtiment selon 2 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.

## Travaux

### Entretien courant et travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 928 K€ HT en 2021, 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€)
36 rue Brunel 75017 PARIS	Rénovation de 2 locaux	500
19, rue du Roule 75009 PARIS	Ravalement rue	134
67 Bd Jean Jaurès Boulogne	Rénovation d'un appartement	80
16 rue J. J. Rousseau Issy les Moulineaux	Rénovation d'un plateau de bureaux	75
16, rue Drouot 75009 PARIS	Finalisation Rénovation parties communes	40
171 av C de Gaulle Neuilly/seine	Rénovation couloir archives et montée escalier	40

S'agissant des travaux de gros entretiens, le plan quinquennal des travaux à réaliser sur les années 2021 à 2026 prévoit principalement pour l'année 2021 :

- La rénovation de locaux vacants (rue Brunel à Paris, rue National à Lille, Bd Jean Jaurès à Boulogne),
- Le ravalement de façade au 19 rue Richer à Paris,

- La rénovation des parties communes au 16 rue Drouot à Paris.

Ces travaux ont été pris en compte dans le cadre du calcul de la Provision pour Gros Entretiens (PGE) au 31 décembre 2021, 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 1 608 K€ ont été immobilisés à l'actif du bilan de votre SCPI et concernent, les immeubles du 19 rue Richer (Paris 9<sup>ème</sup>)

du Président Wilson à Saint Denis, du Faubourg poissonnière (Paris 9<sup>ème</sup>), de la rue Drouot (Paris 9<sup>ème</sup>), de la rue National (Lille) et du 91 rue de Turenne (Paris 3<sup>ème</sup>) comme détaillés dans le tableau ci-après :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
19 rue Richer 75009 PARIS	Remplacement menuiseries extérieurs, création verrière avec passerelle, pose pics pigeons.	252
113-121, Avenue du Président Wilson 93210 SAINT-DENIS	Mise en conformité canalisations, création d'un revêtement spécial poids lourds.	249
29, Rue du Faubourg poissonnière 75009 PARIS	Remplacement menuiseries extérieurs côté rue.	186
20, rue Drouot 75009 PARIS	Mise en conformité des conduits évacuation gaz et création Désenfumage.	242
88, rue National LILLE	Installation d'une climatisation sur 2 plateaux.	30
91 rue de Turenne 75003 PARIS	Création VMC GAZ	29

# Compte de résultat au 31 décembre 2021

## Préambule

Les états financiers complets et détaillés de SELECTIPIERRE 2 arrêtés au 31 décembre 2021 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

## Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2021.

Le résultat net de SELECTIPIERRE 2 ressort à 14 553 K€ fin 2021, soit une hausse de +170 K€ sur un an (+1,2 %).

Dans un premier temps, le résultat de l'activité immobilière ressort à 16 048 K€ à fin 2021, soit un repli de 1 210 K€ sur un an (-7,5 %). Cette évolution est principalement liée aux postes suivants :

- Revenus locatifs : ils s'établissent à 18 734 K€ fin 2021, en baisse de -658 K€ sur un an (-3,4 %). Les acquisitions en 2021 des actifs de Neuilly-sur-Seine (92) et Paris Quentin Bauchart (75008) ont partiellement atténué l'impact des arbitrages réalisés en 2020 (Paris Castiglione) et 2021 (Lyon Renan).
- Travaux et entretiens courants : augmentation de +696 K€ sur l'exercice 2021, à 1 806 K€, s'expliquant en grande partie par un exercice 2020 jugé peu significatif, perturbé par deux vagues de confinement successives.

Le résultat d'exploitation s'établit à 14 488 K€ à fin 2021, quasiment stable sur un an (-0,3 %). Il est à noter une reprise nette en 2021 des provisions pour créances douteuses et pertes sur créances irrécouvrables, à hauteur de 462 K€, contre une dotation nette complémentaire de 757 K€ en 2020. Cette reprise de provisions fait suite à la signature de protocoles avec des locataires.

Le résultat financier fait ressortir un bénéfice de 33 K€ en 2021, contre une charge de 152 K€ en 2020, à la faveur des produits financiers générés (289 K€) par la prise d'une participation dans la SCPI Accès Valeur Pierre acquise en date du 15 février 2021. Cet impact positif a été atténué par les charges financières liées au recours à une ligne de crédit revolving, dans le cadre du financement temporaire des acquisitions 2021.

Le dividende de l'exercice 2021, proposé au vote des Associés, s'élève à 29 € par part, dont un montant de 5 € prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'actifs, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau de votre SCPI à 10,24 € par part à fin 2021.

Le rendement 2021 de votre SCPI s'élève ainsi à 4,03 %, sur la base de la valeur moyenne du prix de souscription de la part en 2021, contre 4,07 % l'an passé.

Enfin, le TRI de SELECTIPIERRE 2 s'élève à 10,31 % sur dix ans, et à 10,90 % sur quinze ans.

# Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Résidences Hôtelières	Total
Paris	45,64 %	12,99 %	0,00 %	5,81 %	4,51 %	68,95 %
Île-de-France	16,04 %	8,08 %	0,95 %	0,00 %	0,00 %	20,07 %
Régions	3,93 %	2,05 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5,98 %
<b>Totaux</b>	<b>65,61 %</b>	<b>23,12 %</b>	<b>0,95 %</b>	<b>5,81 %</b>	<b>4,51 %</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>
2017	110 251 800 €	1 138 679 €	551 259	7 767	696 641 €	654,00 €
2018	111 272 400 €	4 748 308 €	556 362	7 674	1 698 041 €	695,00 €
2019	112 218 800 €	4 145 345 €	561 094	7 641	1 177 874 €	705,00 €
2020	112 671 000 €	2 617 598 €	563 355	7 571	1 201 286 €	720,00 €
2021	118 889 800 €	23 667 949 €	594 450	7 915	2 988 615 €	742,00 €

<sup>1)</sup> Prix d'exécution ou 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
2017	14 023	2,55 %	1 572	N. S.	52 610,34 €
2018	177 551	32,21 %	-	N. S.	-
2019	12 158	2,19 %	-	N. S.	-
2020	14 604	2,61 %	-	N. S.	-
2021	9484	1,59 %	-	N. S.	-

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	24,00 €	25,00 €	25,00 €	29,00 €	29,00 €
dont % des revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	4,17 %	4,0 %	4,0 %	17,2 %	17,2 %
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(3)</sup>	483,27 €	654,00 €	695,00 €	705,00 €	742,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	4,97 %	3,82 %	3,60 %	4,07 %	4,03 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année <sup>(4)</sup>	612,22 €	679,08 €	701,95 €	712,29 €	742,00 €
Taux de distribution <sup>(5)</sup>	3,92 %	3,68 %	3,56 %	4,07 %	4,03 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(6)</sup>	9,58 €	6,62 €	7,58 €	7,27 €	8,52 €

(1) Avant prélèvement.

(2) 1,00 € par part distribué en 2017, 2018 et 2019 et 5 € par part distribués en 2020 et 2021 au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées.

(3) Prix acheteur au 1er janvier sur le marché secondaire jusqu'au 31/05/2017 avant passage en capital variable, puis prix de souscription.

(4) Prix de part acquéreur moyen de l'année jusqu'à l'exercice 2020. Prix de souscription au 01.01 de l'année n à partir de l'exercice 2021.

(5) TDVM de 2017 à 2020 et taux de distribution en 2021. Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de l'exercice 2021. Il est désormais le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année n.

(6) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

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

	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	33,11	98,42 %	34,27	90,79 %	33,82	86,22 %	34,69	88,09 %	33,26	74,59 %
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,04	0,12 %	0,05	0,13 %	0,03	0,08 %	0,04	0,09 %	0,55	1,23 %
Produits divers	0,49	1,46 %	3,43	9,08 %	5,37	13,70 %	4,66	11,82 %	10,78	24,18 %
<b>Total</b>	<b>33,64</b>	<b>100,00 %</b>	<b>37,75</b>	<b>100,00 %</b>	<b>39,23</b>	<b>100,00 %</b>	<b>39,39</b>	<b>100,00 %</b>	<b>44,59</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	2,87	8,53 %	2,96	7,85 %	2,82	7,19 %	2,83	7,19 %	2,88	6,46 %
Autres frais de gestion	0,84	2,50 %	4,81	12,73 %	3,38	8,62 %	3,01	7,64 %	6,48	14,54 %
Entretien du patrimoine	3,50	10,40 %	3,86	10,24 %	6,22	15,87 %	2,16	5,48 %	3,44	7,71 %
Charges financières	0,23	0,68 %	0,21	0,55 %	0,25	0,63 %	0,31	0,78 %	0,49	1,10 %
Charges locatives non récupérables	2,34	6,96 %	1,99	5,26 %	5,17	13,18 %	4,33	11,00 %	6,90	15,48 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>9,78</b>	<b>29,06 %</b>	<b>13,83</b>	<b>36,63 %</b>	<b>17,85</b>	<b>45,49 %</b>	<b>12,64</b>	<b>32,10 %</b>	<b>20,19</b>	<b>45,28 %</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,69	2,04 %	0,03	0,07 %	- 2,38	- 6,06 %	- 0,17	- 0,44 %	- 0,23	- 0,52 %
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	- 0,85	- 2,53 %	- 1,16	- 3,08 %	- 0,11	- 0,29 %	1,20	3,05 %	- 1,15	- 2,58 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>- 0,16</b>	<b>- 0,49 %</b>	<b>- 1,13</b>	<b>- 3,02 %</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>Total</b>	<b>9,62</b>	<b>28,59 %</b>	<b>12,70</b>	<b>33,62 %</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>Résultat courant</b>	<b>24,02</b>	<b>71,42 %</b>	<b>25,05</b>	<b>66,38 %</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>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01 %</b>	<b>- 0,01</b>	<b>- 0,03 %</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>Résultat net</b>	<b>24,02</b>	<b>71,43 %</b>	<b>25,04</b>	<b>66,36 %</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>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	- 1,03	- 3,06 %	- 1,05	- 2,78 %	0,28	0,71 %	- 1,73	- 4,38 %	- 1,84	- 4,13 %
<b>Revenus distribués avant prélèvement</b>	<b>23,00*</b>	<b>68,38 %</b>	<b>24,00*</b>	<b>63,57 %</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>

(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 2017, 2018 et 2019 et 5 € par part au titre de 2020 et 2021)

**Tableau 6 - Emploi des fonds**

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	276 688 939	27 989 348	304 678 287
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	20 430 376	655 654	21 086 030
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	- 272 984 759	- 28 888 908	- 301 873 667
- Immobilisations financières non contrôlées		- 6 369 840	- 6 369 840
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 34 301 180	- 10 632 596	- 44 933 776
+ Frais d'acquisition non récupérables	1 476 972	6 924	1 483 896
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	- 7 615 562		- 7 615 562
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actif	26 521 259	- 1 761 996	24 759 263
<b>Situation nette</b>	<b>10 216 045</b>	<b>- 19 001 413</b>	<b>- 8 785 368</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>												
Nombres de factures	8					88	1					644
Montant des factures en €	126 101	10 844	0	6 227	- 236 163	- 219 092	0	- 112 200	3 773	459	187 965	79 997
Pourcentage des achats de l'exercice	1,07%	0,09%	0,00%	0,05%	- 2,00%	- 1,86%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00%	- 0,44%	0,01%	0,00%	0,73%	0,31%

**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 31/12/2021 : 594 450</b>		
Placements immobiliers	276 707 802,63	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	5 992 326,88	
<b>Valeur comptable</b>	<b>282 700 129,51</b>	<b>475,57</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	416 499 616,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	6 334 410,88	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>422 834 026,88</b>	<b>711,30</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10,00% HT du prix de souscription	50 454 155,56	
<b>Total</b>	<b>50 454 155,56</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 7,42%	31 253 373,20	
<b>Total</b>	<b>31 253 373,20</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>504 541 556,64</b>	<b>848,75</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 2021

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	2 178	Commerce	1 619 395	36 676	9 357	1 665 428
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	15/02/1979	880	Bureau	7 090 313	222 019	0	7 312 332
19 rue Richer - 75009 PARIS	05/04/1979	3 613	Bureau / Commerce / Habitation	5 255 786	380 446	19 900	5 656 132
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR-MARNE	08/06/1979	1 078	Bureau / Commerce	1 382 440	93 989	0	1 476 429
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	01/01/1997	1 432	Bureau / Commerce	4 564 316	0	0	4 564 316
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	01/01/1997	914	Bureau / Commerce / Habitation	2 413 223	0	-47	2 413 176
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	01/01/1997	350	Bureau / Commerce	1 143 368	0	0	1 143 368
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	01/01/1997	739	Bureau / Commerce / Habitation	2 151 291	0	0	2 151 291
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	01/01/1997	7 762	Bureau / Local d'activité	5 775 752	0	0	5 775 752
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	01/01/1997	2 728	Bureau	3 845 232	0	0	3 845 232
35 Avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	01/01/1997	4 280	Bureau	6 097 961	0	0	6 097 961
67 Avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY	01/01/1997	518	Commerce	564 061	0	0	564 061
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/1997	239	Bureau	609 796	0	0	609 796
10 Rue des Alouettes - 94320 THIAIS	01/01/1997	1 531	Commerce	1 219 592	0	0	1 219 592
Place Vendôme - 75001 PARIS	01/01/1997	0	Parking	10 597	0	0	10 597
10 Rue des Alouettes - 94320 THIAIS	01/01/1997	1 531	Commerce	1 219 592	0	0	1 219 592
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/1997	1 321	Bureau / Commerce / Habitation	7 172 269	0	-40 818	7 131 451
16 Rue Drouot (Parking) - 75009 PARIS			Parking				

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Ofrais d'acquisition (en €)	T.V.A Non récupérable (en €)	Total (en €)
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	605	Bureau	3 965 385	0	0	3 965 385
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/10/2005 & 01/01/2016	1 746	Bureau	5 909 001	312 119	0	6 221 120
59-65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	27/07/2009	881	Bureau	6 565 000	405 400	0	6 970 400
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	22/12/2011	745	Commerce	5 985 133	352 997	0	6 338 130
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	27/06/2013 & 01/01/2016	1 742	Bureau	18 460 588	672 553	0	19 133 141
36 Rue Brunel - 75017 PARIS	01/01/2016	1 000	Bureau	7 355 673			7 355 673
171 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 509	Bureau	8 041 663			8 041 663
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	2 580	Bureau	7 030 000			7 030 000
Carrefour Belle Epine - 94320 THIAIS	01/01/2016	7 058	Commerce	9 249 072			9 249 072
6/10 Rue des 4 cheminées - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	262	Commerce	570 000			570 000
183 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 675	Bureau	10 675 339			10 675 339
10 Allée Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2016	1 265	Local d'activité	1 373 968			1 373 968
96 Rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/2016	303	Bureau	2 106 192			2 106 192
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	01/01/2016 & 17/11/2016	1 840	Résidence hôtelière	11 022 222	83 369		11 105 591
16 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/2016	1 118	Bureau / Commerce / Habitation	6 745 694			6 745 694
66 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	01/01/2016	229	Bureau	2 130 000			2 130 000
178 Rue de Courcelles / 101 Rue de Prony - 75017 PARIS	01/01/2016	306	Bureau	2 180 000			2 180 000
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	01/01/2016	1 280	Bureau / Commerce	2 758 647			2 758 647
30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	01/01/2016	465	Bureau	3 456 071			3 456 071
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2016	443	Bureau	2 640 000			2 640 000
4 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	01/01/2016	105	Bureau	790 000			790 000
92/94 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	01/01/2016	38	Commerce	420 000			420 000
59/63 Avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	531	Bureau / Commerce	3 270 000			3 270 000
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2016	408	Bureau	2 060 000			2 060 000
57 Boulevard Barbès - 75018 PARIS	01/01/2016	100	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	71	Commerce	1 010 000	6 242		1 016 242
30 Avenue des Gobelins - 75013 PARIS	01/01/2016	370	Bureau	2 360 000			2 360 000
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	01/01/2016	795	Bureau	4 418 942			4 418 942
3/5 rue des Colonnes & 7/9 Rue de la Bourse - 75002 PARIS	01/01/2016	607	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	871	Commerce	4 150 000			4 150 000
35/37 Avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	01/01/2016	92	Bureau	600 000			600 000
2 Rue Dufresnoy - 75016 PARIS	01/01/2016	300	Bureau	2 250 000			2 250 000
4 Rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	01/01/2016	180	Bureau	1 387 504			1 387 504

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 €)
3 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	485	Bureau / Commerce	973 992			973 992
5 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	443	Bureau / Commerce	826 821			826 821
7 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	349	Bureau / Commerce	757 488			757 488
23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	01/01/2016	120	Bureau	950 000			950 000
119 Avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	01/01/2016	1 563	Bureau	2 260 119			2 260 119
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	01/01/2016	3 633	Bureau	7 566 912			7 566 912
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	01/01/2016	124	Commerce	800 000			800 000
10 rue du Trésor - 75004 PARIS	05/01/2017	124	Commerce	5 750 000	479 853	0	6 229 853
60 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	27/04/2017	324	Commerce	9 200 000	779 357	0	9 979 357
35 rue de Monceau - 75008 PARIS	15/01/2019	555	Bureau	6 528 839	653 900	0	7 182 739
67 Boulevard Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	28/02/2019	308	Commerce	6 459 200	480 000	0	6 939 200
50 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	27/12/2019	170	Commerce	2 899 200	222 800	0	3 122 000
83 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	17/05/2021	1 725	Bureau / Commerce	25 300 000	1 862 400	0	27 162 400
4 rue Quentin Bauchart - 75008 PARIS	01/06/2021	249	Bureau	2 925 000	220 900	0	3 145 900
<b>TOTAUX</b>		<b>73 262</b>		<b>279 015 573</b>	<b>7 265 019</b>	<b>-11 608</b>	<b>286 263 983</b>



© Photo : Tous droits réservés

119 Avenue Jacques Cartier à Montpellier (34)

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2021		31/12/2020					
	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...)	+	395 888,89	+	202 148,00	+	395 888,89	+	240 684,02
Amortissements droits réels	-	183 144,32			-	176 219,88		
<b>Concessions</b>								
Amortissements concessions								
<b>Constructions sur sol d'autrui</b>								
Amortissements de constructions sur sol d'autrui								
Terrains et constructions locatives	+	278 802 828,06	+	416 297 468,00	+	250 569 574,08	+	371 855 555,98
<b>Immobilisations en cours</b>								
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>								
<b>Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives</b>								
Gros entretiens	-	2 307 770,00			-	2 444 455,00		
<b>Provisions pour risques et charges</b>								
<b>Titres financiers contrôlés</b>								
<b>Immobilisations financières contrôlées</b>								
<b>Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées</b>								
<b>Provisions pour risques et charges</b>								
<b>Total I (placements immobiliers)</b>		<b>276 707 802,63</b>		<b>416 499 616,00</b>		<b>248 344 788,09</b>		<b>372 096 240,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>								
Immobilisations financières non contrôlées	+	6 369 840,00	+	6 711 924,00				
<b>Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées</b>								
<b>Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées</b>								
<b>Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées</b>								
<b>Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées</b>								
<b>Total II (immobilisations financières)</b>		<b>6 369 840,00</b>		<b>6 711 924,00</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>								
<b>Actifs immobilisés</b>								
<b>Associés capital souscrit non appelé</b>								
<b>Immobilisations incorporelles</b>								
<b>Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)</b>								
<b>Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations</b>								
<b>Créances</b>								
Locataires et comptes rattachés	+	544 133,48	+	544 133,48	+	1 431 955,98	+	1 431 955,98
Autres créances	+	1 212 440,02	+	1 212 440,02	+	1 078 671,17	+	1 078 671,17
Provision pour dépréciation des créances	-	652 998,21	-	652 998,21	-	1 306 390,81	-	1 306 390,81
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>								
Valeurs mobilières de placement	+	50 118,91	+	50 118,91	+	3 056 870,15	+	3 056 870,15
Fonds de remboursement								
Autres disponibilités	+	14 456 123,25	+	14 456 123,25	+	28 575 896,44	+	28 575 896,44
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>		<b>15 609 817,45</b>		<b>15 609 817,45</b>		<b>32 837 002,93</b>		<b>32 837 002,93</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>								
<b>Provisions pour litiges et risques</b>								
<b>Dettes</b>								
Dettes financières	-	4 737 887,34	-	4 737 887,34	-	4 780 422,67	-	4 780 422,67
Dettes d'exploitation	-	2 016 325,89	-	2 016 325,89	-	1 550 716,62	-	1 550 716,62
Dettes diverses	-	1 991 687,29	-	1 991 687,29	-	1 754 700,11	-	1 754 700,11
Dettes diverses/Distribution	-	7 231 038,78	-	7 231 038,78	-	7 022 891,28	-	7 022 891,28
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>-15 976 939,30</b>		<b>-15 976 939,30</b>		<b>-15 108 730,68</b>		<b>-15 108 730,68</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>								
<b>Charges constatées d'avance</b>								
Produits constatés d'avance	-	10 391,27	-	10 391,27	+	660,47	+	660,47
<b>Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)</b>								
					+	5 342,46	+	5 342,46
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>		<b>-10 391,27</b>		<b>-10 391,27</b>		<b>6 002,93</b>		<b>6 002,93</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>		<b>282 700 129,51</b>		<b>282 700 129,51</b>		<b>266 079 063,27</b>		<b>266 079 063,27</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>				<b>422 834 026,88</b>				<b>389 830 515,18</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 01/01/2021	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	112 671 000,00		6 218 800,00	118 889 800,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	161 233 752,64		21 770 548,00	183 004 300,64
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-41 909 465,69		-10 632 595,57	-52 542 061,26
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	26 521 259,49		-1 761 996,29	24 759 263,20
Réserves	2 500 000,00			2 500 000,00
Report à nouveau	4 097 570,30	964 946,53		5 062 516,83
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	14 383 857,20	-14 383 857,20		
Résultat de l'exercice N			14 553 477,23	14 553 477,23
<b>Acomptes sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-13 418 910,67	13 418 910,67		
Acomptes sur distribution N			-13 527 167,13	-13 527 167,13
Acomptes sur liquidation				
<b>Total général</b>	<b>266 079 063,27</b>	<b>0,00</b>	<b>16 621 066,24</b>	<b>282 700 129,51</b>

## État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant	Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	1 641 103
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2021	30 000 000
Garanties hypothécaires		<b>Total</b>	<b>31 641 103</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
<b>Total</b>	<b>NÉANT</b>		

# Compte de résultat

	Au 31/12/21 (en €)	Au 31/12/20 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	18 725 045,18	19 360 430,91
Charges facturées	3 936 813,31	3 718 397,13
Autres revenus locatifs	8 719,98	31 740,59
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	63 806,08	84 755,44
Reprises de provisions	2 444 455,00	2 547 600,00
Transferts de charges immobilières	2 943 631,03	1 314 019,24
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>28 122 470,58</b>	<b>27 056 943,31</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 936 813,31	3 718 397,13
Travaux de gros entretiens	928 313,42	1 089 952,27
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 007 251,09	116 484,06
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	3 887 711,87	2 422 718,41
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 307 770,00	2 444 455,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6 924,44	6 924,44
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>12 074 784,13</b>	<b>9 798 931,31</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>16 047 686,45</b>	<b>17 258 012,00</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	2 988 614,80	1 201 285,50
Divers produits d'exploitation	8,38	18,12
Rentrées sur créances irrécouvrables	77 429,57	2 501,64
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	907 574,23	354 622,28
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>3 973 626,98</b>	<b>1 558 427,54</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	1 621 652,25	1 582 706,17
Honoraires de souscription	2 988 614,80	1 201 285,50
Diverses charges d'exploitation	394 562,30	373 155,39
Pertes sur créances irrécouvrables	268 639,85	107 560,12
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 342,46	18 750,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	254 181,63	1 006 564,88
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>5 532 993,29</b>	<b>4 290 022,06</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-1 559 366,31</b>	<b>- 2 731 594,52</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	289 002,00	
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	18 761,09	20 538,72
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>307 763,09</b>	<b>20 538,72</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	275 074,53	172 280,81
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>275 074,53</b>	<b>172 280,81</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>32 688,56</b>	<b>- 151 742,09</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	35 386,23	11 422,65
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>35 386,23</b>	<b>11 422,65</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	2 917,70	2 240,84
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>2 917,70</b>	<b>2 240,84</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>32 468,53</b>	<b>9 181,81</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>14 553 477,23</b>	<b>14 383 857,20</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>32 439 246,88</b>	<b>28 647 332,22</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui</b>				
Bureaux	163 435	163 435	168 242	168 242
Locaux commerciaux	38 712	38 712	39 851	39 851
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences Hôtelières				
Parkings	10 597		11 576	
<b>Total</b>	<b>212 745</b>	<b>202 148</b>	<b>219 669</b>	<b>208 093</b>
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	183 281 404	273 110 981	161 779 134	237 901 011
Locaux commerciaux	68 495 716	96 215 791	62 112 821	88 705 449
Locaux d'activité	3 764 284	3 964 188	3 651 202	3 773 815
Locaux d'habitation	9 586 589	24 216 893	9 351 582	22 291 632
Résidences Hôtelières	13 674 835	19 789 616	13 674 835	19 216 240
Parkings				
<b>Total</b>	<b>278 802 828</b>	<b>416 297 468</b>	<b>250 569 574</b>	<b>371 888 147</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>279 015 573</b>	<b>416 499 616</b>	<b>250 789 243</b>	<b>372 096 240</b>

## Titres de participation au 31 décembre 2021\*

	Valeurs comptables (en K€)	Valeurs estimées (en K€)	Résultat (en K€)	Valeur de réalisation (en €/part)	Quote-part détenue
Accès Valeur Pierre	6 370	6 712	289	749,67	0,50%

\* Pour les fonds non contrôlés

## Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 16 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 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

### Placements immobiliers

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

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

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

### Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles 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 immeubles 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 immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

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

### Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

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

### Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

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

### Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

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

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

#### **Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs**

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

#### **Prélèvements sur la prime d'émission**

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

#### **Financement des actifs immobiliers et financiers**

les immeubles et titres financiers acquis en 2021 par la SCPI ont été financés principalement par les souscriptions de parts nouvelles intervenues en 2021, ainsi que par le redéploiement d'un produit de cession d'actif. ■

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

## État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Droits réels	395 888,89			395 888,89
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	250 569 574,08	28 888 907,81	-655 653,83	278 802 828,06
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>250 965 462,97</b>	<b>28 888 907,81</b>	<b>-655 653,83</b>	<b>279 198 716,95</b>

## État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2021
Droits réels	176 219,88	6 924,44		183 144,32
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
<b>Total</b>	<b>176 219,88</b>	<b>6 924,44</b>		<b>183 144,32</b>

## État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2021
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 444 455,00	2 307 770,00	-2 444 455,00	2 307 770,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>2 444 455,00</b>	<b>2 307 770,00</b>	<b>-2 444 455,00</b>	<b>2 307 770,00</b>

## État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2021	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Travaux effectués	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2021	1 692 500			928 313	764 187	
Dépenses sur 2022	443 000		1 131 500		443 000	1 131 500
Dépenses sur 2023	275 355		392 000		275 355	392 000
Dépenses sur 2024	30 600		447 900		30 600	447 900
Dépenses sur 2025	3 000		304 470		3 000	304 470
Dépenses sur 2026			31 900			31 900
<b>TOTAL PGE</b>	<b>2 444 455</b>		<b>2 307 770</b>	<b>928 313</b>	<b>1 516 142</b>	<b>2 307 770</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	-108 864,73	-108 864,73	
Autres créances	1 212 440,02	1 212 440,02	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
<b>Total</b>	<b>1 103 575,29</b>	<b>1 103 575,29</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	4 737 887,34			4 737 887,34
Dettes d'exploitation	2 016 325,89	2 016 325,89		
Dettes diverses	1 991 687,29	1 991 687,29		
Dettes diverses / Distributions	7 231 038,78	7 231 038,78		
Produits constatés d'avance	10 391,27	10 391,27		
<b>Total</b>	<b>15 987 330,57</b>	<b>11 249 443,23</b>		<b>4 737 887,34</b>

## État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2021
Dépréciation des créances clients	1 306 390,81	254 181,63	-907 574,23	652 998,21
<b>Total</b>	<b>1 306 390,81</b>	<b>254 181,63</b>	<b>-907 574,23</b>	<b>652 998,21</b>

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2021
Capital	112 671 000,00	6 233 400,00	-14 600,00	118 889 800,00
Prime d'émission	41 640 026,94	21 770 548,00		63 410 574,94
Prélèvement sur prime d'émission	-34 578 088,80	3 711,30	-10 636 306,87	-45 210 684,37
Prime de fusion	119 593 725,70			119 593 725,70
Prélèvement sur prime de fusion	-7 331 376,89			-7 331 376,89
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	26 521 259,49	1 210 398,71	-2 972 395,00	24 759 263,20
<b>Total</b>	<b>258 516 546,44</b>	<b>29 218 058,01</b>	<b>-13 623 301,87</b>	<b>274 111 302,58</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2021	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2021
Report à Nouveau début exercice	4 097 570,30	14 383 857,20	-13 418 910,67	5 062 516,83
<b>Total</b>	<b>4 097 570,30</b>	<b>14 383 857,20</b>	<b>-13 418 910,67</b>	<b>5 062 516,83</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2021	Montants 31/12/2020	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	369 587,63	509 674,63	-140 087,00
Honoraires divers (relocation, contentieux, divers)	322 047,74	225 769,24	96 278,50
Frais et honoraires d'acquisition et d'arbitrage	2 943 631,03	1 314 019,24	1 629 611,79
Impôts et taxes non récupérables	252 445,47	373 255,30	-120 809,83
<b>Total</b>	<b>3 887 711,87</b>	<b>2 422 718,41</b>	<b>1 464 993,46</b>
<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	63 806,08	84 755,44	-20 949,36
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	2 904 175,70		2 904 175,70
Transfert de charges sur honoraires de ventes	39 455,33	1 314 019,24	-1 274 563,91
<b>Total</b>	<b>3 007 437,11</b>	<b>1 398 774,68</b>	<b>1 608 662,43</b>

Éléments	Montants 31/12/2021	Montants 31/12/2020	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers	144 180,10	137 312,25	6 867,85
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	213 139,64	204 545,60	8 594,04
Autres charges d'exploitation	37 242,56	31 297,54	5 945,02
<b>Total</b>	<b>394 562,30</b>	<b>373 155,39</b>	<b>21 406,91</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation	2 988 614,80	1 201 285,50	1 787 329,30
Autres produits d'exploitation	8,38	18,12	-9,74
<b>Total</b>	<b>2 988 623,18</b>	<b>1 201 303,62</b>	<b>1 787 319,56</b>

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

Au cours de l'exercice 2021, 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

Les événements récents liés au conflit russo-ukrainien ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2022.

Au niveau de la SCPI SELECTIPIERRE 2, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. ■

## 1. Le contrôle interne

### 1.1. LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

### 1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité

Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
  3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
  - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 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 au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

### 1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

#### 1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 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 l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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

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

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

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

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

#### 1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

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

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, **sept (7) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2020-2021, 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 24 mai 2022.

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 2020-2021 a représenté **2,8 millions d'euros** pour un effectif de **61 personnes** au 30 septembre 2021.

Ce montant total se décompose en :

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

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

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

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

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

- Les loyers de l'exercice 2021 ont atteint 18 725 045,18 € contre 19 360 430,91 en 2020.
- Le bénéfice de l'exercice 2021 est de 14 553 477,23 € contre 14 383 857,20 € en 2020.
- Le taux d'occupation financier moyen est de 91,69 % pour l'exercice 2021 contre 94,58 % pour l'exercice 2020.
- Marché des parts : 31 094 parts nouvelles ont été créées. Le montant total des commissions perçues au titre de l'ensemble des souscriptions a été de 2 988 614,80 euros. La collecte brute s'est élevée à 29 886 148 € et la capitalisation est portée à 441 081 158 € au 31 décembre 2021.
- Transactions hors marché : aucune part n'a été échangée, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- La distribution au titre de l'exercice 2021 est de 29 € par part (intégrant 5 € prélevés sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs, notamment, du fait de la vente de l'actif « Castiglione »), identique à l'exercice précédent.

Le nombre de parts de la SCPI SELECTIPIERRE 2 a augmenté entre fin 2020 et fin 2021 (+ 5,51 %), étant précisé que la collecte a été maîtrisée en fonction des investissements.

Au 31 décembre 2021, la répartition du capital est la suivante :

- 306 726 parts sont détenues par des personnes physiques, représentant 51,59% du capital ;
- 287 723 parts sont détenues par des personnes morales, représentant 48,40% du capital.

La variation 2020/2021 est de +1,04 % pour les personnes physiques et de +10,74 % pour les personnes morales.

En application de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent les différentes commissions versées par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2021, la totalité des commissions versées par votre Société à FIDUCIAL Gérance s'élève à 5 143 152,05 € hors taxes se décomposant comme suit :

- Commission de souscription : 2 988 614,80 € hors taxes,
- Commission sur cessions d'actifs immobiliers : 31 690,00 € hors taxes,
- Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers : 501 195,00 € hors taxes,
- Commission de gestion : 1 621 652,25 € hors taxes.

Au cours de cet exercice, encore compliqué du fait des mesures prises de reconfinement touchant certaines activités dans le but d'endiguer la pandémie de la

Covid-19, notre SCPI a été résiliente et ses indicateurs restent performants au vu de la situation économique actuelle.

La Société de Gestion, tout au long de cet exercice, est restée en contact avec les locataires afin de gérer au mieux le taux d'encaissement des loyers et de négocier des reports d'échéance au cas par cas ; les abandons de loyers restant, quant à eux, exceptionnels : trente-neuf (39) annulations de loyers ont été octroyées correspondant à environ 13 % des locataires et à 3,17% des revenus locatifs globaux et ce, depuis le début de la pandémie.

Les taux d'encaissement et d'occupation financier font l'objet d'un suivi par votre Conseil de Surveillance. D'ailleurs, le taux d'occupation financier du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'établit à 93,34 % en nette progression par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 (pour rappel, 89,99%), résultant du travail d'anticipation des équipes dans le cadre des relocations.

S'agissant de la redynamisation et du développement très progressif du patrimoine, au cours de l'exercice 2021, notre SCPI a investi dans trois (3) actifs :

- Achat de gré à gré d'un bloc de parts de la SCPI ACCES VALEUR PIERRE pour un montant de 6,7 M€ représentant un taux de rendement de 4,23% net acte en mains ;
- Acquisition d'une surface de 239 m<sup>2</sup> située à PARIS 8<sup>ème</sup> – 4 Rue Quentin-Bauchart dans le Triangle d'Or pour un montant de 3,1 M€ représentant un taux de rendement de 4,01% net acte en mains ;
- Acquisition de l'actif de 1 725 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux, en pleine propriété, sis à NEUILLY-SUR-SEINE (92) – 83 avenue Charles de Gaulle, au pied d'une station de métro, pour un montant de 27 M€. Le taux de rendement acte en mains est de 3,55 %.

Votre SCPI a, également, procédé à une nouvelle cession opportuniste portant sur des plateaux de bureaux d'une surface de 1 108 m<sup>2</sup> au sein d'un immeuble en copropriété situé à LYON 7<sup>ème</sup> au 23 rue Renan pour un prix net vendeur de 3,2 M€ (VNC : 1,6 M€ et valeur d'expertise : 1,6 M€).

Votre Conseil de Surveillance s'assure 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 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 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 décret 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-quatre (34) actifs sont concernés, représentant 51% du patrimoine de la SCPI.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion.

Cette année, vous êtes invités à élire quatre (4) membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024. Les quatre (4) membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat.

En outre, afin de permettre à votre SCPI de poursuivre son développement et de se positionner sur des actifs conformes à sa politique d'investissement, il est soumis à votre vote, à titre extraordinaire, une résolution tendant à porter le capital de la SCPI de 120 M€ à 170 M€, celui-ci, au 31 décembre 2021, étant proche du montant maximum statutaire de 120 M€. Cette tranche de 50 M€, supérieure au souhait exprimé par votre Conseil de Surveillance, est soumise à votre autorisation et devrait être mise en place de manière maîtrisée, dans la continuité. Les projets d'investissements continueront à faire l'objet d'un avis consultatif de votre Conseil de Surveillance et ce, conformément à la feuille de route. Les statuts devant ainsi faire l'objet d'une modification de son article 6 – 1.3 – *Capital social maximum statutaire*, il est également proposé une actualisation *a minima* desdits statuts afin d'intégrer les modifications apportées au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

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

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

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

Prenez bien soin de vous et de vos proches.

**Votre Conseil de Surveillance. ■**

## Rapport sur les comptes annuels

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

### Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2021

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 SELECTIPIERRE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

##### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de

nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

##### Estimation comptable :

Comme précisé dans les notes « Placements immobiliers » et « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, et conformément à la réglementation applicable aux SCPI, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » 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 directement détenus 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.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés**

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.

### **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Responsabilités de la Société de gestion**

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement 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 25 mai 2022  
Le commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Malcom SOSSOU

**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 2021)

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.

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

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, 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 2021, cette commission s'élève à 31 690,00 € hors taxes.
- 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 2021, cette commission s'élève à 501 195,00 € hors taxes.
- Une commission de gestion de 8,5 % hors taxes sur les loyers encaissés hors taxes de la SCPI, ainsi que sur les produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2021, cette commission s'élève à 1 621 652,25 € hors taxes.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués. Au cours de l'exercice 2021, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- 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 2021, cette commission s'élève à 2 988 614,80 € hors taxes. ■

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2022  
Le commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Malcom SOSSOU

## Projet de texte des résolutions

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

#### Première résolution

##### - Fixation du capital social au 31 décembre 2021 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2021 à 1 18 889 800 €.

#### 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 2021,

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 2021.

#### 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 2021.

#### 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 2 307 770,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 14 553 477,23 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui, s'élève à 5 062 516,83 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de 19 615 994,06 €

de répartir une somme de 13 527 167,13 €, soit 24 € 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 affectation de la somme de 1 026 310,10 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 6 088 826,93 €.

#### 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 2021 à 29€ par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2021.

#### 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 2021 à :

■ **valeur comptable :**

282 700 129,51 €, soit 475,57 € par part

■ **valeur de réalisation :**

422 834 026,88 €, soit 711,30 € par part

■ **valeur de reconstitution :**

504 541 556,64 €, soit 848,75 € par part.

**Huitième résolution**

- **Approbation des conventions réglementées -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

**Neuvième résolution**

- **Election de membres du Conseil de Surveillance -**

L'Assemblée Générale,

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

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Olivier BLICQ, Frédéric BODART et Dominique GUILLET ainsi que de la société CHAMAREL 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 2024, 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)

**Monsieur Olivier BLICQ**

Né le 12 novembre 1957

Demeurant à LILLE (59)

Détenant 90 parts

*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années :* Investisseur Privé

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 12

**Monsieur Frédéric BODART**

Né le 17 juin 1955

Demeurant à COMINES (59)

Détenant 16 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :* Président d'une holding d'investissement familiale – Auparavant, Directeur Général d'une société immobilière

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 4

**CHAMAREL**

Société à Responsabilité Limitée

Détenant 306 parts en pleine propriété et 1 326 parts en usufruit

802 745 729 RCS PARIS

APE 7022Z

Siège social : 49 rue Saint-Vincent – 75018 PARIS

*Dont le représentant permanent est Monsieur Michel PRATOUCY*

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 2

**Monsieur Dominique GUILLET**

Né le 02 juillet 1961

Demeurant à BRUXELLES (Belgique)

Détenant 350 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :* Consultant en direction d'entreprise

*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 Gérant est Monsieur Serge BLANC*

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 13

**ACG**

Société civile immobilière

Détenant 150 parts

804 635 043 R.C.S. PARIS

APE 6820B

Siège social : 3 Rue Bixio - 75007 PARIS

*Représentée par Monsieur Frédéric CEZARD*

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 1

**AVENIR IMMOBILIER**

Société civile immobilière

Détenant 299 parts

498 830 926 R.C.S. BLOIS

APE 6820B

Siège social : 1 Route de Sassay Contres -

41700 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE

*Représentée par Madame Brigitte GIRARDIN*

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 0

**Monsieur Georges BADER**

Né le 24 octobre 1954 Demeurant à ARCACHON (33)

Détenant 40 parts

*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années :* Médecin généraliste retraité et ancien Cadre Dirigeant de l'industrie pharmaceutique – Expérience de plus de vingt (20) ans au sein de Conseil de Surveillance de SCPI

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 1

**Monsieur Pierre-Yves BOULVERT**

Né le 04 septembre 1962  
Demeurant COURBEVOIE (92)  
Détenant 50 parts  
*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années* : Responsable des participations immobilières minoritaires et du pilotage de la gestion externe d'un investisseur institutionnel  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 5

**Monsieur Vincent DANIS**

Né le 17 mai 1964  
Demeurant à VINCENNES (94)  
Détenant 10 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Président de la SAS SAVINIANNE, Société de conseil en gestion de patrimoine avec spécialité SCPI  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 2

**Monsieur Olivier DAVY**

Né le 06 juillet 1968  
Demeurant à PARIS 17ème (75)  
Détenant 14 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Directeur de Recherche Clinique - Economiste  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 1

**Monsieur François DECAUX**

Né le 08 juillet 1966  
Demeurant à CLERMONT (60)  
Détenant 69 parts  
*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années* : Co-Gérant d'une SARL au statut de loueur en meublé professionnel – Formateur en centre de formation pour adultes en mathématiques et sciences jusqu'à bac+3 – Gestion en direct de son portefeuille de valeurs mobilières  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

**Monsieur Xavier FAIRBANK**

Né le 1er mars 1966  
Demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)  
Détenant 380 parts  
*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années* : Ingénieur au Ministère des Armées en charge de l'exploitation des bâtiments – Administrateur et dirigeant d'associations immobilières  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 1

**Monsieur David GUYOT**

Né le 20 mai 1977  
Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)  
Détenant 65 parts  
*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années* : Président de la société DANDAT FINANCE  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

**Madame Sandrine KONTZ**

Né le 06 juin 1976  
Demeurant à LE TAILLAN MEDOC (33)  
Détenant 401 parts  
*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années* : Sage-femme  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 2

**Madame Alexandra LAFON**

Né le 07 août 1980  
Demeurant à ANGLET (64)  
Détenant 428 parts  
*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années* : Employée de jeux  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

**Monsieur Philippe MURIENNE**

Né le 30 août 1958  
Demeurant à BLAGNAC (31)  
Détenant 200 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Gérant agence immobilière ERA à TOULOUSE (31)  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

**Monsieur Jean-Pierre OEUVRARD**

Né le 12 mai 1944  
Demeurant à SAINT DIDIER AU MONT D'OR (69)  
Détenant 140 parts  
*Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années* : Membre de Conseil de Surveillance de SCPI – auparavant expert-comptable et commissaire aux comptes  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 2

**Dixième résolution  
- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

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

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

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

### Onzième résolution

#### - **Augmentation du capital social maximum statutaire pour le porter de 120 000 000 € à 170 000 000 € -**

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'augmenter de 50 000 000 € le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 120 000 000 € à 170 000 000 €

et modifie corrélativement l'alinéa 1 de l'article 6 - 1.3 des statuts – *Capital social maximum statutaire* comme suit :

#### **Ancienne rédaction :**

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

#### **Nouvelle rédaction :**

« La Société de Gestion est autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2022 à fixer le capital social maximum dans la limite de CENT SOIXANTE-DIX MILLIONS (170 000 000) d'Euros. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

### Douzième résolution

#### - **Actualisation des statuts en fonction des modifications du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers -**

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 les statuts en fonction des modifications du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers portant sur les points ci-après :

- Remplacement de l'expression « *bulletin trimestriel d'information* » par « *bulletin  **périodique** d'information* » au sein des articles 6 à 8 des statuts ;
- Remplacement de l'expression « *porté à la connaissance du public pour avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O.)* » par « *porté à la connaissance du public **selon les dispositions légales applicables*** » au sein de l'article 6 – 1.3, 2<sup>ème</sup> alinéa ;

- Remplacement de l'alinéa « *La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent* » par « *La Société de Gestion mentionne, dans chaque bulletin  **périodique** d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours **de la précédente période*** » au sein de l'article 6 - 2.1, 3<sup>ème</sup> alinéa.

### Treizième résolution

#### - **Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

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

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



**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)