

S1 - 2021 Période analysée : 1<sup>er</sup> semestre 2021 - Période de validité du 01.07 au 31.12.2021

## Éditorial

Chers Associés,

Les vagues pandémiques se succèdent mais chaque confinement apporte de moins en moins de perturbations à l'activité économique. Ainsi, depuis le début de l'année, la croissance en 2021 est révisée à la hausse, conséquence en particulier de l'ampleur des stimulus budgétaires et de l'efficacité des vaccins. Le PIB français devrait augmenter de +6,1 % en 2021 contre -8,7 % en 2020.

Après un début d'année encourageant, le redressement du marché locatif des bureaux s'est confirmé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 avec un rebond de 14 % des volumes placés par rapport au trimestre précédent.

Le marché de l'investissement des bureaux a en revanche marqué le pas, même si l'accélération de l'activité économique, la reprise du marché locatif et les liquidités abondantes laissent entrevoir un rebond des volumes investis dès le 3<sup>ème</sup> trimestre.

La solidité du marché parisien des bureaux et notamment du quartier central des affaires (QCA) se confirme. Les raisons de la solidité de celui-ci sont multiples, à commencer par le dynamisme des petites surfaces (200 à 1 500 m²) et, la grande variété des entreprises cherchant des locaux dans la capitale.

Le positionnement des actifs de votre SCPI SÉLECTIPIERRE 2 s'inscrit dans cette dynamique.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de SÉLECTIPIERRE 2 s'élève à 90,16 %.

Votre SCPI résiste bien à l'impact de la COVID 19 et distribue 100 % des acomptes du 1<sup>er</sup> semestre 2020 et du 1<sup>er</sup> semestre 2019. L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 5,50 €/part, soit un total de 11 € par part au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

En termes d'investissement, votre SCPI poursuit son développement maîtrisé en réemployant les montants des arbitrages de fin 2020. En effet, Sélectipierre 2 a procédé à 3 réinvestissements pour un montant total de 37 M€ AEM comprenant un actif prime situé à Neuilly.

Les équipes et la direction de Fiducial Gérance vous souhaitent un excellent été 2021 ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



Rue Fénelon à Bordeaux (33)

## Chiffres clés



**421,5 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.06.2021



**7 882**  
associés

au 30.06.2021



**5,50 €**  
dividende

2<sup>e</sup> acompte trimestriel



**4,07 %**  
taux DVM

au 31.12.2020  
(y compris versement de  
5,00 € au titre des plus-values)



**742 €**  
prix de souscription

depuis le 01.05.2021



**691,98 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2020

## De nouvelles victoires pour FIDUCIAL Gérance

**FIDUCIAL Gérance est récompensée à 3 reprises pour la qualité de la gestion de ses SCPI thématiques.**

À l'occasion de l'édition 2021 des "Victoires de la Pierre-Papier", le jury a attribué 3 Victoires à FIDUCIAL Gérance, **dont une pour Sélectipierre 2.**

Les "Victoires de la Pierre-Papier" ont pour objectif de sélectionner les produits les plus performants dans l'immobilier à travers toute la gamme de véhicules collectifs accessibles aux épargnants.

Pour la **7<sup>ème</sup> année consécutive**, son approche de gestion responsable, innovante et rigoureuse permet à FIDUCIAL Gérance de se distinguer pour la performance de ses fonds.

Pour en savoir plus : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	67
Surface	73 262 m²
Nombre de locataires	285
Loyers quittancés (HT/an)	18,3 M€

# Situation locative du semestre



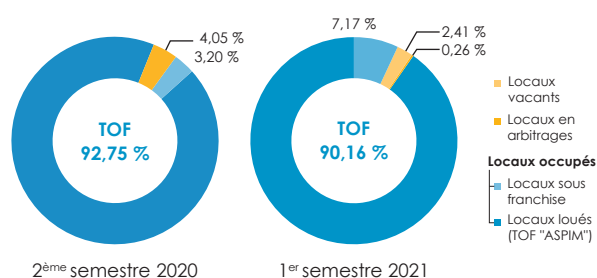
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
4 rue Saint Florentin - 75001 PARIS	180	Bureau	01/01/2021
19 rue Richer - 75009 PARIS	416	Bureau	01/02/2021
19 rue Richer - 75009 PARIS	140	Habitation	01/02/2021
16 rue Drouot - 75009 PARIS	165	Habitation	07/03/2021
16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	231	Bureau	01/04/2021
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		614 300 €	

## Principales libérations

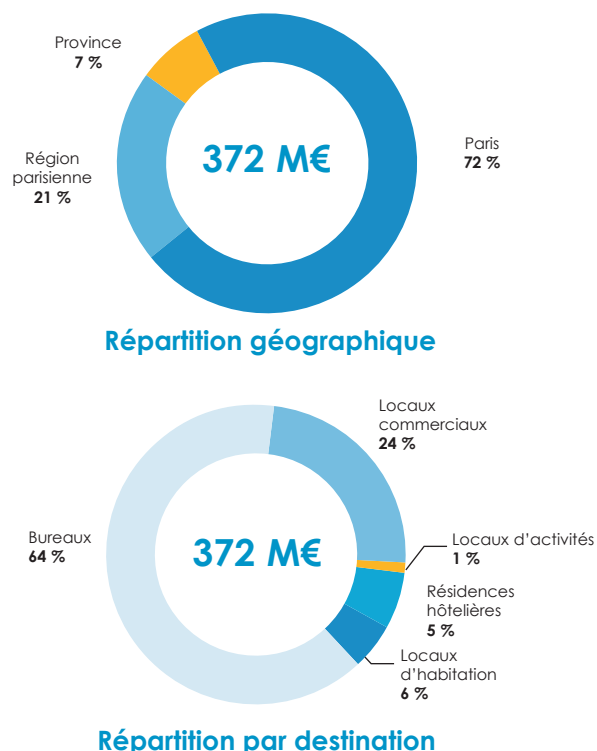
ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
4 rue Saint Florentin - 75001 PARIS	180	Bureau	01/01/2021
16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	231	Bureau	31/03/2021
7 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	95	Bureau	31/03/2021
20 rue Drouot - 75009 PARIS	111	Habitation	08/04/2021
7 rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	95	Bureau	30/04/2021
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		197 282 €	

## Taux d'occupation financier \*



## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2020)



## Investissements / Arbitrages



Dans le prolongement de ses arbitrages opportunistes de fin 2020 (Castiglione pour 31 M€) et début 2021 (Lyon Renan pour 3,2 M€), tous deux générateurs d'une forte plus-value, votre SCPI a procédé à 3 réinvestissements durant ce trimestre.

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 mais présentant un profil similaire à Sélectipierre 2 (Accès Valeur Pierre, pour un montant de 6,7 M€ AEM et un rendement de 4,25 % net AEM).

Le second concerne une surface de 249 m² située au 4 rue Quentin-Bauchart, en plein Triangle d'Or parisien, et louée à l'ACMS (Médecine du Travail) dans le cadre d'un nouveau bail. D'un montant de 3,1 M€ AEM, cet investissement a été réalisé sur la base d'un rendement de 4 % 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 m², cet immeuble, rénové en 2014 et conforme à nos principes ESG, est entièrement loué à plusieurs occupants. Cet investissement significatif, d'un montant de 27,2 M€ AEM, procure un rendement initial de 3,55 % net AEM.



3/5 Rue des colonnes à Paris

© Photo : Christophe Audibert

# Distribution des revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2021	RAPPEL 2020
1 <sup>er</sup> trimestre	27 avril 2021	5,50 € /part	5,50 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	30 juillet 2021	5,50 € /part	5,50 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	30 octobre 2021	-	5,50 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	28 janvier 2022	-	12,50 € /part(*)
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>11,00 € /part</b>	<b>29,00 € /part</b>

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

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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

Au 31.12.2020 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	9,79 %

### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché de SELECTPIERRE 2

AU 31.12	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	23,10 0 %	24,00 *** 4,2 %	25,00 *** 4,0 %	25,00 *** 4,0 %	29,00 **** 17,2 %
Prix de part moyen de l'année en €	473,96	612,22	679,08	701,95	712,29
DVM(**) (****)	4,87 %	3,92 %	3,68 %	3,56 %	4,07 %

\* Avant prélèvement

\*\* Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division :

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),  
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

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

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

\*\*\*\* Le passage en capital variable en octobre 2017 fait que les DVM ne sont pas comparables entre 2016 et 2017.



© Photo : Christophe Audibert

45/47/49, rue de Monceau à Paris 8<sup>ème</sup>

## Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché primaire

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

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 <sup>er</sup> semestre	11 565	6 902	4 663
2 <sup>ème</sup> semestre	-	-	-
<b>Total</b>	<b>11 565</b>	<b>6 902</b>	<b>4 663</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2021

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

## Évolution du capital

DATE	30.06.2020	31.12.2020	30.06.2021
Nombre de parts	562 603	563 355	568 018
Dont nombre de parts créées	1 509	752	4 663
Capital nominal	112 520 600 €	112 671 000 €	113 603 600 €

### Conditions de souscription depuis le 01/05/2021

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

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

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

NOMINAL	200 €
Prime d'émission dont 74,20 € de commission de souscription	542 €
<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>742 €</b>

### Conditions de retrait depuis le 01/05/2021

**Prix de retrait** : 667,80 €

#### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
[commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)



## Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> mai 2021



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

### Restriction US PERSON

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux États-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. À ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons », même par voie de succession.

## Conditions de retrait depuis le 1<sup>er</sup> mai 2021

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

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

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

### Conditions de validité du retrait

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

## Conditions de cession de parts

### Cession de gré à gré

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

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

## Données Associés

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

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

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

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

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de SÉLECTIPIERRE 2 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte

## Assemblée Générale 2021

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 23 juin 2021 à distance pour motif sanitaire et ce, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 tel que successivement prorogé et dernièrement par le décret n°2021-255 du 09 mars 2021.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 99,30% à 99,88%).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur dix (10) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années,

1 - ont été reconduits les mandats des membres suivants sortants ayant fait acte de candidature, savoir :

### Conditions de validité d'une souscription

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

### Libération

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

### Jouissance des parts

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

### Minimum de souscription

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

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

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

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

### Jouissance des parts

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

### Délai de remboursement des retraits de parts

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

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

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

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

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

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

des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

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

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

- La Société PREPAR-VIE prise en la personne de Monsieur Jean-Patrick MALLAMACI,
- La Société PRIMMO prise en la personne de Monsieur Pierre ROCCA,
- Monsieur Yves PERNOT;

2 - a été élu un (1) associé faisant acte de candidature, à savoir :

- La Société HARMONIE MUTUELLE prise en la personne de Monsieur Aurélien BON.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, Monsieur Marcel CHASSAGNARD, dont le mandat n'a pas été renouvelé, pour la contribution apportée et le travail effectué au sein du Conseil de Surveillance.

### SCPI SÉLECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 314 490 467 RCS NANTERRE  
Capital plafond statutaire fixé à : 120 000 000 €  
Visa de l'Autorité des marchés financiers n° SCPI 17-28 du 1<sup>er</sup> août 2017  
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