

## Éditorial

Le contexte macroéconomique inédit des derniers mois a porté un coup d'arrêt brutal sur l'ensemble du secteur immobilier. Le 1<sup>er</sup> trimestre ayant néanmoins été très actif, le marché limite son repli à 21 % au 1<sup>er</sup> semestre 2020 en affichant un volume de transactions global de près de 12 Mds€. Il convient de noter que les dispositifs de soutien exceptionnels mis en place en France et au niveau européen ont permis de limiter les impacts sur l'économie.

Malgré l'abondance de liquidités de la part des acteurs, les investisseurs font preuve d'une extrême sélectivité et privilégient aujourd'hui les actifs de bureaux présentant des revenus sécurisés. Un regard tout particulier est notamment porté sur la qualité intrinsèque des immeubles et leurs résiliences. Les taux de rendement prime des actifs de bureaux se maintiennent ainsi aux alentours de 3,00 % à Paris; 3,50 % à Lyon. Le taux de vacance au sein du QCA (Quartier Central des Affaires) parisien s'établit à 2,1 % à la fin du 1<sup>er</sup> semestre. Les mesures d'accompagnement pour les prises à bails et les renouvellements devraient être revues à la hausse, mais les valeurs faciales se maintiennent pour l'heure.

Conjointement au repli des transactions, la demande placée des bureaux en Ile de France affiche elle aussi une contraction significative de près de 40 % sur le 1<sup>er</sup> semestre en terminant à 667 000 m<sup>2</sup> placés. Aucune surface n'est aujourd'hui épargnée, même si un redressement à deux vitesses devrait s'opérer selon les secteurs d'activité et la profondeur des marchés.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de SELECTIPIERRE 2 est en hausse à 96,44 %.

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

En termes d'investissement, SELECTIPIERRE 2 est en due-diligence pour acquérir plusieurs plateaux de bureaux parisiens, situés Porte Maillot, pour un montant de près de 20 M€.

Dans le cadre de la stratégie de votre SCPI, une promesse de vente a également été signée pour un actif situé rue de Castiglione (Paris) pour un montant de 31 M€.

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

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



Rue Fénelon à Bordeaux (33)

## Chiffres clés



**405,1 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.06.2020



**7 571**  
associés

au 30.06.2020



**5,50 €**  
dividende

2<sup>e</sup> acompte trimestriel



**3,56 %**  
taux DVM

au 31.12.2019  
(y compris versement de  
1,00 € au titre des plus-values)



**720 €**  
prix de souscription

depuis le 01.05.2020



**669,79 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2019

## L'épargne programmée de vos SCPI

**Nouveau :** Les SCPI SELECTIPIERRE 2 et PIERRE EXPANSION sont désormais éligibles à l'épargne programmée, comme FICOMMERCE et BUROBOUTIC.

FIDUCIAL Gérance vous propose le versement programmé de parts des SCPI en investissant via des versements mensuels, trimestriels, semestriels ou annuels.

À votre demande, tel un système d'abonnement, vous êtes prélevé de la somme fixée par contrat pour l'investir en parts de SCPI. Le versement peut être modifié ou interrompu sur simple demande et sans frais.

Ces investissements ainsi fractionnés vous permettent de créer une épargne immobilière progressive, à votre rythme, et suivant votre budget.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'information.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	68
Surface	74 194 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	283
Loyers quittancés (HT/an)	19,6 M€

# Situation locative du semestre



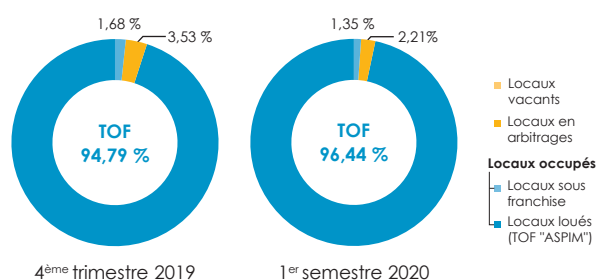
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
2 rue du Roule - 75001 PARIS	80	Bureaux	02/01/2020
16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	322	Bureaux	03/01/2020
16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	102	Bureaux	06/01/2020
2 rue du Roule - 75001 PARIS	130	Bureaux	27/01/2020
20 rue Drouot - 75009 PARIS	200	Bureaux	05/02/2020
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		353 484 €	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
2, rue du Roule - 75001 PARIS	80	Bureaux	01/01/2020
16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	102	Bureaux	01/01/2020
16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	322	Bureaux	02/01/2020
20 rue Drouot - 75009 PARIS	200	Bureaux	04/02/2020
2 boulevard de Strasbourg -94130 NOGENT SUR MARNE	223	Bureaux	02/06/2020
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		330 228 €	

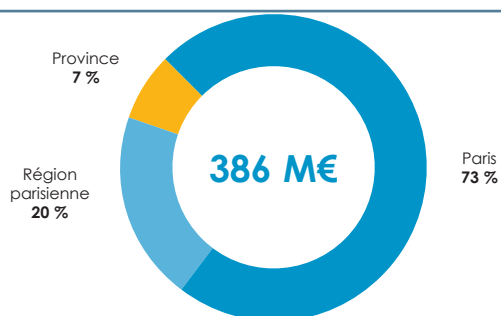
## Taux d'occupation financier \*



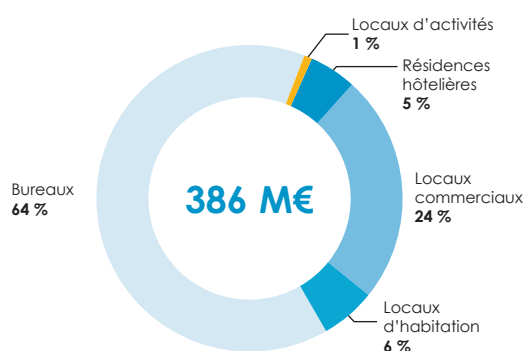
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2019)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissement

Votre SCPI a émis une offre indicative d'acquisition de plusieurs plateaux de bureaux dans un immeuble parisien situé à proximité immédiate de la Porte Maillot. Cette offre a fait l'objet d'une exclusivité consentie par le vendeur. Sous réserve que les conclusions de l'Audit soit satisfaisantes, cette acquisition de près de 20 M€ AEM procurera un rendement de 4 % net AEM.

### Arbitrage

Au cours de ce semestre, votre SCPI a signé une promesse de vente pour un montant de 31 M€, portant sur l'immeuble à usage principal de bureaux situé 12 rue de Castiglione à Paris (1<sup>er</sup>). La réitération de cette cession devrait intervenir, courant septembre prochain.



3/5 Rue des colonnes à Paris

© Photo : Christophe Audabert

# Distribution des revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2020	RAPPEL 2019
1 <sup>er</sup> trimestre	30 avril 2020	5,50 € /part	5,50 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	31 juillet 2020	5,50 € /part	5,50 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	30 octobre 2020	-	5,50 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	29 janvier 2021	-	8,50 € /part(*)
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>11,00 € /part</b>	<b>25,00 € /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 31.12.2019 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	11,92 %

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

AU 31.12	2015	2016	2017	2018	2019
Dividende en €*	23,01	23,10	24,00 ***	25,00 ***	25,00 ***
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	4,2 %	4,0 %	4,0 %
Prix de part moyen de l'année en €	451,45	473,96	612,22	679,08	701,95
DVM(**) (****)	5,10 %	4,87 %	3,92 %	3,68 %	3,56 %

\* 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.

\*\*\*\* 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	8 920	7 411	1 509
2 <sup>ème</sup> semestre	-	-	-
<b>Total</b>	<b>8 920</b>	<b>7 411</b>	<b>1 509</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2020

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 30.06.2020

## Évolution du capital

DATE	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
Nombre de parts	556 362	561 094	562 603
Dont nombre de parts créées	- 97	5 668	1 509
Capital nominal	111 272 400 €	112 218 800 €	112 520 600 €

### Conditions de souscription depuis le 01/05/2020

**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 72,00 € de commission de souscription	520 €
<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>720 €</b>

### Conditions de retrait depuis le 01/05/2020

**Prix de retrait** : 648,00 €

#### 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)



# Informations

## Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> mai 2020

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 frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US PERSON

L'entrée en vigueur 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 2020

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 2020

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 24 juin 2020 à huis clos pour motif sanitaire et ce, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 94,66% à 99,21%).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur sept (7) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance,

- 1 - vous avez reconduit pour trois (3) années les mandats des membres suivants

### 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 horodotage 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.

sortants ayant fait acte de candidature, savoir :

- Monsieur Christophe REYNAUD ;
- Monsieur Albert (Alby) SCHMITT ;
- 2 - et élu deux (2) associés faisant acte de candidature, à savoir :
- L'organisme BTP PREVYONANCE ;
- Monsieur Christian DESMAREST.

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



FIDUCIAL

Bureaux : 41 avenue Gambetta  
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71

Site Internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

E-mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

### 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

