

S2 - 2021 Période analysée : 2<sup>ème</sup> semestre 2021 - Période de validité du 01.01.2022 au 30.06.2022

## Éditorial

Chers Associés,

L'année 2021 a été un bon cru pour les SCPI, qui ont démontré une nouvelle fois leur résilience et leurs performances.

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une hausse du PIB de +7,0 %. La reprise de l'activité et les mesures gouvernementales ont en effet encouragé la consommation des ménages (+4,1 %), générant une inflation de +1,6 % en 2021. La BCE a maintenu son contrôle pour limiter celle-ci et, ainsi, favoriser la croissance. Enfin, le taux de chômage a enregistré une baisse record en 2021, à 7,5 % de la population active.

La demande placée de bureaux en IDF a atteint 1,8 M de mètres carrés en 2021 (+30 % sur un an), niveau toutefois insuffisant pour absorber les livraisons de 2021, notamment en 1<sup>ère</sup> Couronne et à La Défense, conséquence d'une forte hausse des libérations. Les utilisateurs plébiscitant les meilleurs emplacements, les loyers ont atteint 930 €/m²/an dans le QCA parisien, confirmant le dynamisme des petites surfaces (200 à 1 500 m²) et la grande variété des entreprises cherchant des locaux dans la capitale. Les localisations les moins attractives ont vu leur loyer baisser et leur taux de vacance se dégrader. Seule la Capitale affiche une vacance limitée (4 %), contre 7,1 % en IDF. 15,7 Mds€ ont été investis en bureaux en 2021 (-17 % sur un an). Le taux « prime » s'est maintenu à 2,70 %.

D'une façon globale, pour l'ensemble de nos SCPI, les indicateurs de gestion sont restés solides sur l'exercice avec, notamment, des taux d'occupation financier moyen supérieurs à 90 % ; un retour progressif à la normalisation des encaissements de loyers ; une hausse du taux de recouvrement ; une hausse des niveaux de réserves par part pour la majorité de nos SCPI et des valeurs d'expertises globalement bien orientées.

De par le positionnement de ses actifs de bureaux parisiens situés dans le quartier central des affaires, votre SCPI SELECTIPIERRE 2 a bien résisté à l'impact de la COVID-19.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de SELECTIPIERRE 2 s'élève à 93,18 % contre 90,16 % à fin juin 2021.

L'acompte sur dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'élève à 7,50 €/part, soit un total de 24,00 €/part au titre de 2021, auquel s'ajoute une distribution de 5,00 €/part liée aux plus-values. Il en ressort une distribution totale de 29,00 €/part au titre de 2021, soit un taux de distribution de 4,03 %.

Le report à nouveau (RAN) est en hausse, à 10,24 €/part. Il est à noter que le prix de souscription est passé à 760 €/part le 3 janvier 2022.

En termes d'investissement, votre SCPI a poursuivi son développement maîtrisé, en procédant à l'acquisition de deux actifs à usage principal 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.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2022. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## Chiffres clés



**441 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.2021



**7 915**  
associés

au 31.12.2021



**7,50 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,03 %**

Taux de distribution  
au 31.12.2021



**760 €**

prix de souscription

depuis le 03.01.2022



**691,98 €**

valeur de réalisation

par part au 31.12.2020

### NOUVEAU : Le GFI FORECIAL



FIDUCIAL Gérance lance son nouveau produit éco-responsable :  
**FORECIAL**, Groupement Forestier d'Investissement

**Avec FORECIAL,  
faites respirer votre épargne !**

Etant un acteur des groupements forestiers en France depuis 40 ans, avec 5 200 hectares, 6 groupements forestiers et 36 forêts gérées, nous souhaitons capitaliser cette expertise sur ce produit qui investit dans des forêts françaises.

Devenir propriétaire forestier, c'est faire un investissement utile et responsable, c'est également un outil d'optimisation, de diversification et de transmission de patrimoine pouvant cumuler des avantages fiscaux, sous conditions.

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

## Patrimoine de votre SCPI

au 31.12.2021

Immeubles	67
Surface	73 262 m²
Nombre de locataires	283
Loyers quittancés (HT/an)	18,7 M€

# Situation locative du semestre



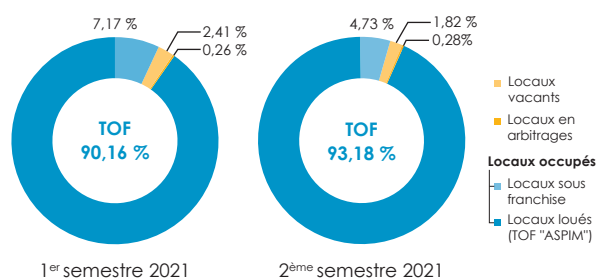
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
ANTALYA - 34000 MONTPELLIER	170	Bureaux	01/01/2021
25 Avenue de la République - 84000 AVIGNON	395	Commerce	02/08/2021
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	124	Bureaux	03/08/2021
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	149	Bureaux	05/11/2021
171 ter Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY	117	Bureaux	01/12/2021
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		325 150 €	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
67 Boulevard Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	99	Habitation	01/08/2021
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	124	Bureaux	02/08/2021
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	149	Bureaux	30/09/2021
18 Boulevard Saint Germain - 75005 PARIS	32	Commerce	24/11/2021
171 ter Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY	117	Bureaux	30/11/2021
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		176 225 €	

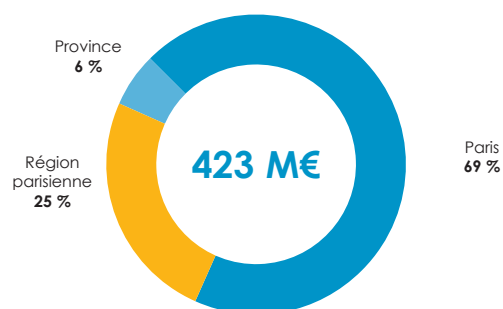
## Taux d'occupation financier \*



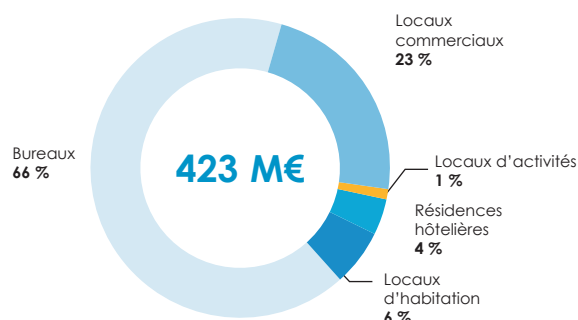
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2021)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Après ses 3 réinvestissements du 1<sup>er</sup> semestre, totalisant 37 M€ acte en main, Sélectipierre 2 poursuit l'étude de nouvelles opportunités sur le territoire parisien. Votre société a bon espoir d'effectuer rapidement de nouvelles acquisitions d'actifs tertiaires qualitatifs et bien situés.

### Arbitrages

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



83, avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine (92)

# 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	5,50 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	28 janvier 2022	12,50 € /part(*)	12,50 € /part(*)
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>29,00 € /part</b>	<b>29,00 € /part</b>

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

## Performances Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne de SELECTPIERRE 2

Au 31.12.2021 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,31 %

Taux de distribution de Selectipierre 2

AU 31.12	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende en €*	23,10	24,00 ***	25,00 ***	25,00 ***	29,00 ****	29,00 ****
dont % des revenus non récurrents	0 %	4,2 %	4,0 %	4,0 %	17,2 %	17,2 %
Prix de part acquéreur au 01.01	472,41	483,27	654,00	695,00	705,00	720,00
Taux de distribution (**) (****)	4,89 %	4,97 %	3,82 %	3,60 %	4,11 %	4,03 %

\* Avant prélèvement

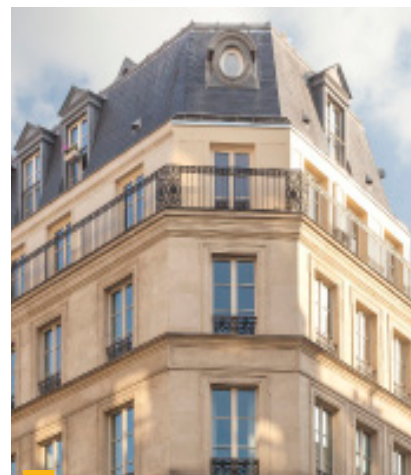
\*\* Le taux de distribution est la division :

- 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) au 01.01 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 taux de distribution ne sont pas comparables entre 2016 et 2017.



63, rue de Rivoli à Paris (1<sup>er</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	29 013	2 582	26 431
<b>Total</b>	<b>40 578</b>	<b>9 484</b>	<b>31 094</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2021

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> semestre 2021.

## Évolution du capital

DATE	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2021
Nombre de parts	563 355	568 018	594 449
Flux net de parts	752	4 663	26 431
Capital nominal	112 671 000 €	113 603 600 €	118 889 800 €

### Conditions de souscription depuis le 01/02/2022

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

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

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

NOMINAL	200 €
---------	-------

Prime d'émission dont 76 € de commission de souscription 560 €

Somme payée par le souscripteur 760 €

### Conditions de retrait depuis le 01/02/2022

Prix de retrait : 684 €

#### 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> février 2022



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> février 2022

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

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

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

### Conditions de validité du retrait

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

## Conditions de cession de parts

### Cession de gré à gré

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

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

## Données Associés

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

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

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

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

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de SÉLECTIPIERRE 2 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. 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 2022 - AVIS À CANDIDATURE

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

Cette année, **quatre (4)** mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

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

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

### Conditions de validité d'une souscription

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

### Libération

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

### Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du cinquième 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.

([vie.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 8 mars 2022 au plus tard.** Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actualités » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail et par voie postale**, à la Société de Gestion **le 31 mars 2022 au plus tard.** Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

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