

S2 - 2020

Période analysée : 2^{ème} semestre 2020 - Période de validité du 01.01.2021 au 30.06.2021

Éditorial

La pandémie mondiale du Coronavirus a marqué profondément l'année 2020. Avec une chute de 8,3 % de son PIB en 2020 liée aux 2 confinements et à un couvre-feu, la France a connu et connaît encore un contexte macroéconomique inédit.

L'épidémie de la Covid-19 a pesé sur l'activité tertiaire francilienne et se matérialise par une baisse de la demande placée et un recul des transactions. Ces bouleversements poussent de nombreux utilisateurs à redéfinir leurs stratégies immobilières globales dans un contexte de maîtrise des coûts et d'intensification du télétravail. Cette généralisation du télétravail renforce la place du siège social comme vecteur du sentiment d'appartenance, d'image de marque et de lien social.

Concernant les locaux commerciaux, la crise sanitaire et le développement accéléré de l'e-commerce ont eu un impact significatif sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. Nous les avons accompagnés et au final, les taux d'encaissement constatés sont restés satisfaisants. Nous noterons que le secteur retail affiche une certaine robustesse: les commerces de pieds d'immeubles en centre ville restent la typologie de produit la plus demandée représentant près de la moitié du volume commerce enregistré.

Une hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque s'amorce progressivement sur les différents marchés immobiliers.

En terme de perspectives, l'abondance des liquidités à placer couplée à une prime de risque attractive constituent des facteurs de soutien indéniable du marché immobilier qui devrait progressivement reprendre en 2021.

Dans ce contexte, le marché des SCPI a prouvé toute sa résilience.

En effet, votre SCPI SELECTIPIERRE 2 a très bien résisté à l'impact de la Covid-19 avec un résultat par part en hausse à 25,65 €/part contre 23,72 €/part en 2019.

Cette hausse permet de maintenir la distribution à 24 €/part comme en 2019, tout en augmentant le report à nouveau. Alliée à une distribution de plus-value de 5 €/part, soit une distribution totale de 29 €/part au titre de 2020,

Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) est en hausse sensible à 4,07 % contre 3,56 % en 2019.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel s'élève à 92,75 % à fin 2020

Dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage, votre SCPI a cédé un actif pour un montant de 31 M€ permettant à la fois de distribuer des plus-values et de saisir de nouvelles opportunités d'investissement.

En termes d'investissement, SELECTIPIERRE 2 est due-diligence pour acquérir un immeuble à usage de bureaux situé à Neuilly, loué à 100 %, et un plateau de bureaux situé dans le triangle d'or parisien. Ces 2 dossiers d'investissement potentiel représentent un total de l'ordre de 30 M€.

Les équipes et la direction de Fiducial Gérance vous souhaitent une excellente année 2021. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés



405,6 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 31.12.2020



7 571
associés

au 31.12.2020



7,50 €
dividende

4^{ème} acompte trimestriel



4,07 %
TDVM

au 31.12.2020
(y compris versement de
5,00 € 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

Reprise en gestion de la SCPI CAPIFORCE PIERRE

Depuis le 1^{er} janvier 2021, FIDUCIAL Gérance devient le gestionnaire de la SCPI CAPIFORCE Pierre, SCPI diversifiée à capital fixe.

Composée de 68 immeubles pour une surface d'environ 25 000 m², la valeur du patrimoine détenu s'élève à environ 70 M€ droits inclus.

La SCPI CAPIFORCE Pierre investit majoritairement dans des actifs immobiliers situés à Paris, mais également en province et en région parisienne. Le portefeuille se compose d'un patrimoine immobilier commercial diversifié en commerces, locaux d'activité et bureaux. Un portefeuille de messagerie a également été acheté durant l'année 2020 en vue de diversifier le patrimoine.

Au 31 décembre 2019, le taux de rendement interne (TRI) affichait une performance de 7,03 % sur 10 ans et de 10,83 % sur 15 ans.

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

Patrimoine de votre SCPI



| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Immeubles | 66 |
| Surface | 72 396 m ² |
| Nombre de locataires | 266 |
| Loyers quittancés (HT/an) | 19,4 M€ |

Situation locative du semestre



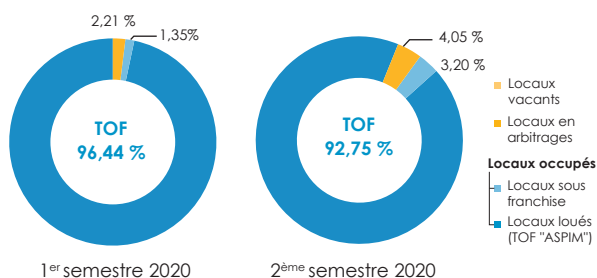
Principales locations ou relocations

| ADRESSE | SURFACE EN M² | NATURE | DATE D'EFFET |
|--|---------------|-----------|--------------|
| 36 rue Brunel - 75017 PARIS | 500 | Bureaux | 08/12/2020 |
| 36 rue Brunel - 75017 PARIS | 465 | Bureaux | 08/12/2020 |
| 66 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 PARIS | 229 | Bureaux | 01/12/2020 |
| 19 Bd E. Deruelle - 69003 LYON | 125 | Bureaux | 21/09/2020 |
| 130 rue Cardinet - 75017 PARIS | 134 | Bureaux | 01/08/2020 |
| TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN | | 793 348 € | |

Principales libérations

| ADRESSE | SURFACE EN M² | NATURE | DATE D'EFFET |
|---|---------------|-------------------|--------------|
| 36 rue Brunel - 75017 PARIS | 500 | Bureaux | 30/09/2020 |
| 36 rue Brunel - 75017 PARIS | 465 | Bureaux | 30/09/2020 |
| 66 rue du Faubourg St Honoré - 75008 PARIS | 229 | Bureaux | 31/10/2020 |
| 10 allée Latécoère - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY | 1 244 | Bureaux/entrepôts | 31/07/2020 |
| 16, rue Jean Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX | 322 | Bureaux | 28/08/2020 |
| TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN | | 998 914 € | |

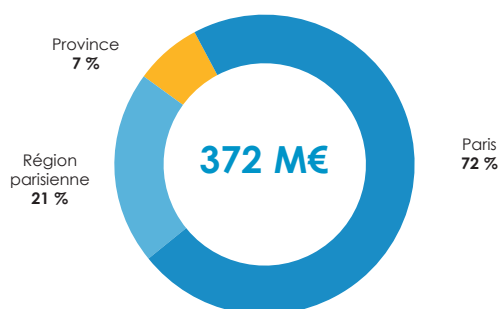
Taux d'occupation financier *



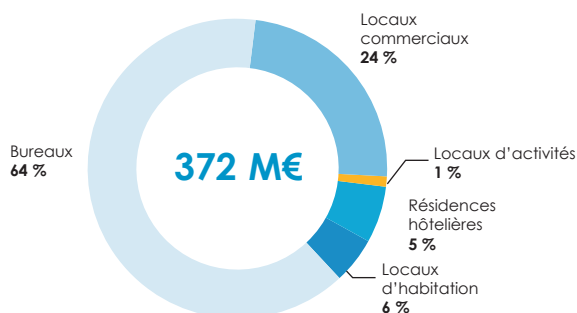
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2020)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Arbitrage

Au cours du second semestre 2020, votre SCPI a finalisé la vente de l'immeuble du 12 rue de Castiglione à Paris (1^{er}), pour un prix de 31 M€ net vendeur. Ce prix se situe très au-dessus de la dernière valeur d'expertise, du fait de l'intérêt de convenance de l'acquéreur. Cette très belle cession va permettre à la fois de distribuer une plus-value exceptionnelle, et de saisir de nouvelles opportunités d'investissements à Paris et en 1^{ère} couronne parisienne.

Investissement

A ce sujet, deux nouveaux dossiers font l'objet d'une due diligence exclusive. Le premier porte sur une surface de bureaux de 239 m² dans le Triangle d'Or parisien. Le second porte sur un immeuble à usage principal de bureaux, en pleine propriété, situé avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), au pied d'un métro. Ces deux opportunités, louées à 100 %, représentent un investissement potentiel total de l'ordre de 30 M€.



7/9, rue de la bourse à Paris (2^{ème})

© Photo : Christophe Audebert

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels

| PÉRIODE | DATE DE VERSEMENT | 2020 | RAPPEL 2019 |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 1 ^{er} trimestre | 30 avril 2020 | 5,50 € /part | 5,50 € /part |
| 2 ^{ème} trimestre | 31 juillet 2020 | 5,50 € /part | 5,50 € /part |
| 3 ^{ème} trimestre | 30 octobre 2020 | 5,50 € /part | 5,50 € /part |
| 4 ^{ème} trimestre | 29 janvier 2021 | 12,50 € /part(*) | 8,50 € /part(**) |
| TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS | | 29,00 € /part | 25,00 € /part |

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

** 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 % |

TDVM - Taux de distribution sur valeur de marché de SELECTPIERRE 2

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



10, rue du Trésor à Paris (4^{ème})

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 ^{er} semestre | 8 920 | 7 411 | 1 509 |
| 2 ^{ème} semestre | 7 945 | 7 193 | 752 |
| Total | 16 865 | 14 604 | 2 261 |

* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2020

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2^{ème} semestre 2020.

Évolution du capital

| DATE | 31.12.2019 | 30.06.2020 | 31.12.2020 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre de parts | 561 094 | 562 603 | 563 355 |
| Dont nombre de parts créées | 5 668 | 1 509 | 752 |
| Capital nominal | 112 218 800 € | 112 520 600 € | 112 671 000 € |

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 € |
| Somme payée par le souscripteur | 720 € |

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

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Informations

Conditions de souscription depuis le 1^{er} 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 ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - 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^{er} mai 2020

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 ou sur le site Internet 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^{er} 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^{er} 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 - 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

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 (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.

en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.sociale.scpi@fiducial.fr), **le 8 mars 2021 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 2021 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^{er} des statuts.



FIDUCIAL

GÉRANCE

Portail-SCPI.fr

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
E-mail : 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^{er} 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

Fortuny