

Éditorial

Le résultat 2019 de la SCPI SELECTIPIERRE 2 s'élève à 23,72 € par part.

L'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2019 s'élève à 7,50 € par part auquel s'ajoute 1 € de plus-value, soit une distribution de 25 € par part au titre de 2019, stable par rapport à 2018.

Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) s'élève à 3,56 %.

Au cours du dernier trimestre 2019, un actif situé à Neuilly-sur-Seine a été acquis pour un montant de 3,1 M€ AEM procurant un rendement de 4,80 %.

Le taux d'occupation financière (TOF) s'élève à 94,8 % à fin 2019. Le TOF moyen 2019 s'élève à 92 %.

Concernant l'investissement en France, les chiffres de 2019 font état d'un résultat inédit, supérieur à 40 Md€ placés pour l'ensemble de l'immobilier d'entreprise. Il s'agit là d'un cru véritablement exceptionnel, jamais atteint jusqu'à présent. Les bureaux ont continué à progresser en valeur absolue, autour de 25 Md€, mais à un rythme moindre (+7 %) que les autres classes d'actifs. La logistique et les locaux d'activités ont connu la progression la plus forte, à +80 %, avec 6 Md€ placés. Les commerces se sont nettement redressés, avec également 6 Md€ investis, soit une hausse de +37 %, bienvenue après deux années de retail bashing. Ce montant est beaucoup plus conforme à ce que représente ce compartiment sur une longue période.

La baisse des taux s'est poursuivie, avec un prime bureaux à 2,80 % dans le QCA parisien, suivi par deux agglomérations à moins de 4 %, Lyon et Bordeaux. Les autres métropoles régionales se situent entre 4 % et 5 %, hormis Strasbourg qui reste au-dessus de 5 % pour le prime.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2020. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



3 Rue Fénelon à Bordeaux (33)

Chiffres clés



395,6 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 31.12.2019



7 641
associés

au 31.12.2019



8,50 €
dividende

4^{ème} acompte trimestriel
(y compris versement de
1,00 € au titre des plus-values
sur les cessions d'actifs)



3,56 %
taux DVM

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



705€
prix de souscription

depuis le 01.03.2019



646,01 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.2019

Périodicité et dématérialisation



Nous évoquons dans le précédent BTI des changements en matière de communication réglementaire aux associés.

FIDUCIAL Gérance a décidé de privilégier les actions suivantes :

- La périodicité du bulletin d'information des SCPI devient semestrielle, soit deux bulletins par an.
- Ces bulletins d'information seront désormais dématérialisés et diffusés par mail sauf demande expresse,
- Ces mesures seront mises en place cet été avec le 1^{er} bulletin semestriel d'information 2020 des SCPI.
- Une newsletter sera adressée par mail à tout associé deux fois par an, en mai et en novembre afin de préserver la régularité de l'information de nos SCPI.

Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	68
Surface	74 194 m ²
Nombre de locataires	279
Loyers quittancés (HT/an)	18,6 M€

Situation locative du trimestre



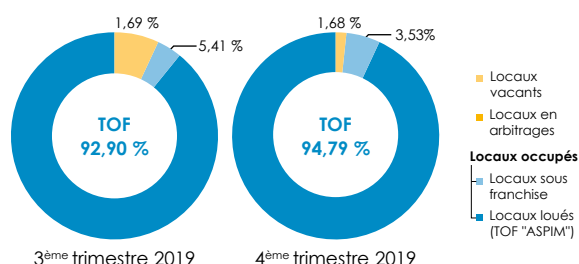
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
29 rue de Faubourg Poissonnière – 75009 PARIS	128	Bureau	08/10/2019
21/23 rue Renan – 69007 LYON	148	Bureau	01/10/2019
20 rue Drouot – 75009 PARIS	70	Habitation	15/11/2019
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		82 480 €	

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
88 rue Nationale – 5/7 rue du Vert Bois -59000 LILLE	262	Bureau	30/09/2019
2 rue du Roule – 75001 PARIS	130	Bureau	31/10/2019
88 rue Nationale – 5/7 rue du Vert Bois -59000 LILLE	110	Bureau	30/11/2019
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		93 366 €	

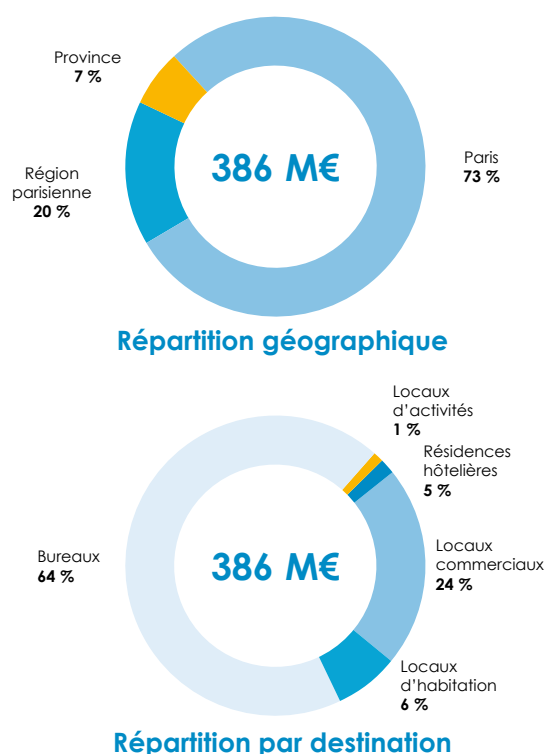
Taux d'occupation financier trimestriel *



* 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)



Investissements / Arbitrages



Investissement

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé l'acquisition d'un local de 170 m² situé 50 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92) et loué à un cabinet dentaire par un bail de 10 ans dont 6 ans fermes.

Ce bien, au rez-de-chaussée d'un immeuble d'angle en pierre de taille, très visible depuis un axe majeur, a été acquis au prix de 3 122 K€ AEM, soit un rendement de 4,80 % net AEM.

Arbitrage

Il n'y a pas eu d'arbitrage ce trimestre.



© Photo : Christophe Audebert

3/5 Rue des colonnes à Paris 2^{ème}

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2019	RAPPEL 2018
1 ^{er} trimestre	30 avril 2019	5,50 € /part	5,50 € /part
2 ^{ème} trimestre	31 juillet 2019	5,50 € /part	5,50 € /part *
3 ^{ème} trimestre	31 octobre 2019	5,50 € /part	5,50 € /part *
4 ^{ème} trimestre	31 janvier 2020	8,50 € /part (**)	8,50 € /part (**)(***)
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		25,00 € /part	25,00 € /part **

* dont produits financiers de 0,02 € /part.

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

*** dont produits financiers de 0,01 € /part.

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne de SELECTIPIERRE 2

Au 31.12.2018 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	13,92 %

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché de SELECTIPIERRE 2

Au 31 décembre	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 Audebert

45/47/49, rue de Monceau à Paris 8^{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} trimestre	5 314	5 217	97
2 ^{ème} trimestre	1 391	1 488	-97
3 ^{ème} trimestre	1 899	2 835	- 936
4 ^{ème} trimestre	8 176	2 508	5 668
Total	16 780	12 048	4 732

* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2019

Marché gré à gré

Transaction hors marché 4^{ème} trimestre : 22 parts.

Évolution du capital

DATE	01.01.2019	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2018	31.12.2019
Nombre de parts	556 362	556 459	556 362	555 426	561 094
Dont nombre de parts créées	5 103	97	- 97	- 936	5 668
Capital nominal	111 272 400 €	111 291 800 €	111 272 400 €	111 085 200 €	112 218 800 €

Conditions de souscription depuis le 01/03/2019

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 70,50 € de commission de souscription	505 €
Somme payée par le souscripteur	705 €

Conditions de retrait depuis le 01/03/2019

Prix de retrait : 634,50 €

**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

Conditions de souscription depuis le 1^{er} mars 2019



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin trimestriel 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 Etats-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} mars 2019

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.scp@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) ;

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.

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 SELECTPIERRE 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

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.

Assemblée Générale Ordinaire 2020

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 (vie.sociale.scp@fiducial.fr).

ou par voie postale (FIDUCIAL Gérance - 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex) le 6 mars 2020 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 27 mars 2020 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.

SCPI SÉLECTPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 314 490 467 RCS NANTERRE
Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 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