

S1 - 2022 Période analysée : 1^{er} semestre 2022 - Période de validité du 01.07.2022 au 31.12.2022

Éditorial

Chers Associés,

Votre SCPI SELECTIPIERRE 2 confirme ses qualités de robustesse dans un contexte d'incertitudes sur les marchés financiers et de poussée de l'inflation accentuée par la guerre en Ukraine.

La solidité du marché parisien des bureaux du quartier central des affaires (QCA) se maintient. 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 de votre SCPI SELECTIPIERRE 2 s'inscrit dans cette dynamique.

Le taux d'occupation financier (TOF) est stable à 98 %.

En termes d'investissement, votre SCPI a investi 8,9 M€ au cours du semestre. Un deuxième investissement de 5,9 M€ a été signé début juillet. Une promesse pour un actif de 3,4 M€ a également été signée en juillet.

Nous avons fixé un acompte de dividende à 5,50€ par part au second trimestre, identique à celui du premier trimestre. Nous vous rappelons que nous distribuons trois trimestres à l'identique et que la distribution du 4^{ème} trimestre tient compte du résultat annuel de votre SCPI. La distribution prévisionnelle de 2022 par part devrait s'inscrire dans l'épure de celle de 2021.

Enfin, SELECTIPIERRE 2 a tenu le 22 juin sa première Assemblée Générale physique depuis deux ans. L'année dernière et la précédente en effet, la crise sanitaire nous avait empêché de nous rassembler.

A cette occasion, toutes les résolutions que nous avons soumises à votre vote ont été adoptées à une très grande majorité. Ces résultats sont le reflet de la confiance que vous nous accordez et nous vous en remercions.

En adoptant la résolution extraordinaire n°11 relative à l'augmentation du montant maximum statutaire du capital social, vous nous permettez de poursuivre la belle dynamique de développement de SELECTIPIERRE 2 dont le TRI à 10 ans s'élève à fin 2021, à 10,31%.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un bel été 2022. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



92 rue du Faubourg Saint Antoine à Paris (12^{ème})

Chiffres clés



456,6 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 30.06.2022



7 589
associés

au 30.06.2022



5,50 €
dividende

2^{ème} acompte trimestriel



4,03 %
Taux de distribution

au 31.12.2021



765 €
prix de souscription

depuis le 01.03.2022



711,30 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.2021

LABELLISATION ISR IMMOBILIER POUR PIERRE EXPANSION SANTÉ

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ, orientée santé et bien-être, obtient le label ISR immobilier qui conforte la démarche d'Investisseur Responsable de FIDUCIAL Gérance, dans sa logique de progrès et tournée vers l'avenir.

En tant qu'investisseur majeur, FIDUCIAL Gérance a une responsabilité envers les générations futures et doit apporter à ses clients et ses partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à la société et au respect de l'environnement.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	67
Surface	73 262 m ²
Nombre de locataires	282
Loyers quittancés (HT/an)	20,1 M€

Situation locative du semestre



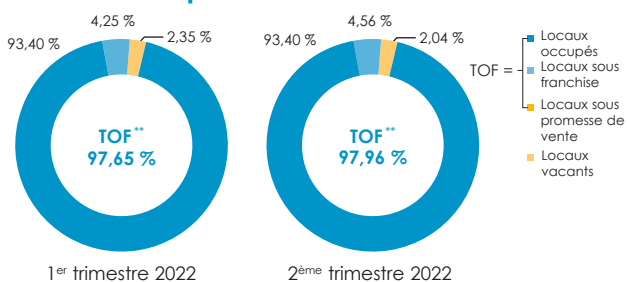
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
10 rue Latécoère - 78140 VELIZY	1 244	Bureaux / Activités	02/05/2022
59/65 rue de Courcelles - 75008 PARIS	881	Bureaux	01/01/2022
19 Bd E. Deruelle - 69003 LYON	455	Bureaux	01/03/2022
16 rue Drouot - 75009 PARIS	166	Habitation	30/05/2022
171 ter avenue C. DE GAULLE - 92200 NEUILLY SUR SEINE	115	Bureaux	01/04/2022
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		763 161 €	

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
59/65 rue de Courcelles - 75008 PARIS	881	Bureaux	31/12/2021
19 boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	455	Bureaux	28/02/2022
16 rue Drouot - 75009 PARIS	166	Habitation	31/03/2022
171ter avenue Charles de Gaulle Bât D - 92200 NEUILLY SUR SEINE	115	Bureaux	31/03/2022
88 rue Nationale - 59000 LILLE	110	Bureaux	31/12/2021
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		719 674 €	

Taux d'occupation financier trimestriel *

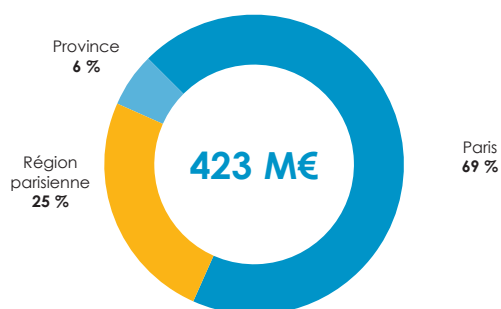


* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1^{er} semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

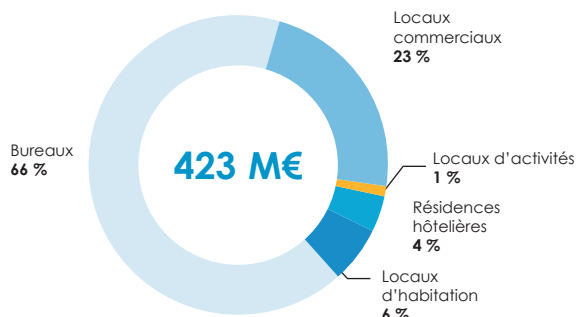
** Les franchises indiquées ci-dessus ont été octroyées par le précédent gérant à plusieurs locataires dans le cadre de mesures d'accompagnement aux difficultés dues à la COVID-19.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2021)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissements

Le premier semestre 2022 a été très riche en investissements pour votre SCPI Sélectipierre 2.

En effet, votre SCPI a acquis un immeuble situé au 92 rue du Faubourg Saint Antoine à Paris (12^{ème}), loué à un des leaders du coworking dans le cadre d'un bail long terme. En pleine propriété, d'une surface de 418m², cet immeuble représente un investissement acte en main de 5.9M€, qui procurera dès le 1^{er} octobre un rendement d'environ 4.10% AEM.

De plus, Sélectipierre 2 a pris une participation financière dans le fonds Office Income géré par Mata Capital, dédié aux investissements tertiaires parisiens et franciliens, présentant un potentiel de création de valeur sur les actifs ciblés. Cette participation d'un montant d'environ 8.9 M€ est destinée à servir à votre SCPI un rendement courant d'environ 4.25%.

Également, votre SCPI a récemment signé une promesse de vente portant sur l'acquisition d'un plateau de bureaux loué dans le cadre d'un bail ferme, situé à proximité immédiate du Parc Monceau. Cet investissement d'un montant de 3.4 M€ AEM est assorti d'un rendement d'environ 3.75% AEM. Enfin, Sélectipierre 2 a sécurisé (due-diligence exclusive) deux nouvelles opportunités situées à Paris 8^{ème} et Paris 9^{ème} pour un montant global de 9.2 M€ AEM.

Ainsi, votre SCPI est engagée au 1^{er} semestre 2022 à hauteur de 27.5 M€ AEM répartis sur 5 acquisitions.

L'activité des équipes investissements permet de penser que le second semestre 2022 se caractérisera par le même dynamisme en termes d'acquisitions.

Arbitrages

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

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2022	RAPPEL 2021
1 ^{er} trimestre	27 avril 2022	5,50 € /part	5,50 € /part
2 ^{ème} trimestre	30 juillet 2022	5,50 € /part	5,50 € /part
3 ^{ème} trimestre	30 octobre 2022	-	5,50 € /part
4 ^{ème} trimestre	28 janvier 2023	-	12,50 € /part(*)
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		11,00 € /part	29,00 € /part

* 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	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende en € (*)	24,00	25,00	25,00	29,00	29,00
dont % des revenus non récurrents	4,2%	4,0%	4,0%	17,2%	17,2%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 en € (**)	612,22	679,08	701,95	712,29	720,00
TDVM / Taux de distribution (***) (****)	3,92%	3,68%	3,56%	4,07%	4,03%

* Avant prélèvement.

** Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.

*** Le taux de distribution, anciennement Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM), 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 au 01.01 de l'année N.

**** Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution.



16 rue Drouot à Paris (9^{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	8 470	5 999	2 471
2 ^{ème} semestre	-	-	-
Total	8 470	5 999	2 471

* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30 juin 2022.

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1^{er} semestre 2022.

Évolution du capital

DATE	30.06.2021	31.12.2021	30.06.2022
Nombre de parts	568 018	594 449	596 921
Flux net de parts	4 663	26 431	2 471
Capital nominal	113 603 600 €	118 889 800 €	119 384 200 €

Conditions de souscription depuis le 01/06/2022

Libération : totalité du prix à la souscription

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

Minimum de souscription : 10 parts pour les nouveaux associés

NOMINAL	200 €
---------	-------

Prime d'émission dont 76,50 € de commission de souscription 565 €

Somme payée par le souscripteur 765 €

Conditions de retrait depuis le 01/03/2022

Prix de retrait : 688,50 €

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



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, de son document d'informations clés, 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 des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts de SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

Conditions de retrait depuis le 1^{er} mars 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 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 générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 %

Assemblée Générale 2022 - Compte rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 22 juin 2022. L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 93,37% à 96,71%).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur dix-huit (18) 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 :

- Monsieur Frédéric BODART ;
- Monsieur Olivier BLICQ ;

2- ont été élus deux (2) associés faisant acte de candidature, à 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 sixième 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 assemblée.

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.

- Monsieur Vincent DANIS ;
- Monsieur David GUYOT.

Quant à l'Assemblée Générale Extraordinaire, faute de quorum à la première convocation, celle-ci s'est tenue, sur seconde convocation, le 13 juillet 2022.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 90,83% à 92,59%).

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 Dominique GUILLET et la société CHAMAREL prise en la personne de Monsieur Michel PRATOUCY, dont les mandats n'ont pas été renouvelés, pour la contribution apportée et le travail effectué au sein du Conseil de Surveillance.