



FIDUCIAL
GÉRANCE

Selectipierre 2
Paris

Rapport Annuel 2020



SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L.214-86 à L.214-118 du Code Monétaire et Financier,
L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce
et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2020 : 112 671 000 €

314 490 467 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n°SCPI 17-28 du 1^{er} août 2017 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2021

Exercice 2020

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000€
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
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

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

PRIMMO, représentée par Pierre ROCCA, Président

BTP PREVOYANCE, représentée par Claude GALPIN, Vice-Président

Olivier BLICQ

Frédéric BODART

CHAMAREL, représentée par Michel PRATOUCY

Marcel CHASSAGNARD

Christian DESMAREST

Dominique GUILLET

Yves PERNOT

PREPAR-VIE, représentée par Jean-Patrick MALLAMACI

Christophe REYNAUD

Albert (Alby) SCHMITT

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Mathilde HAUSWIRTH

63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

2020 : UNE ANNÉE INÉDITE

L'année 2020 aura été, à bien des égards, une année inédite. Outre les terribles conséquences de la pandémie du Coronavirus, la contraction sans précédent de l'activité économique et la faiblesse de la croissance mondiale ont fait craindre le pire en Europe et à travers le monde.

Dans ce contexte, les réponses tant des différents gouvernements que des acteurs économiques et financiers ont été rapides et fortes. Les sociétés de gestion ont participé à l'effort exceptionnel de tous en renforçant l'écoute des locataires et la mise en place de solutions sur mesure pour les plus impactés d'entre eux. Toutes les classes d'actifs ont été impactées, certaines plus que d'autres. Si la crise sanitaire a eu pour conséquence première de paralyser l'activité, elle aura permis à « l'industrie immobilière » de se réinventer et de s'adapter plus rapidement aux tendances déjà engagées. La Covid-19 aura démontré une fois encore la résistance de l'immobilier et la très bonne mutualisation des risques des SCPI qui assurent en 2020 des rendements très satisfaisants.

Grâce à son patrimoine diversifié, votre SCPI SELECTIPIERRE 2 Paris remplit parfaitement ce rôle. En privilégiant des actifs prime situés dans Paris intra-muros, le patrimoine exceptionnel permet aux associés de sécuriser leur investissement et de profiter d'une valorisation de leur capital. A cet effet, la SCPI SELECTIPIERRE 2 Paris a bien résisté aux effets de la crise. Cette grande mutualisation associée à l'implication sans précédent des équipes de gestion de FIDUCIAL Gérance auront permis à votre SCPI d'obtenir dans cette période difficile des résultats de qualité :

- un résultat par part en hausse à 25,73 € par part contre 23,72 € par part en 2019. Cette hausse permet de maintenir la distribution à 24 € par part comme en 2019, tout en augmentant le report à nouveau. Alliée à une distribution

de plus-value de 5 € par part, soit une distribution totale de 29 € par 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,
- un prix de la part qui est passé de 705 € à 720 € à compter du 01/05/2020,
- le taux d'occupation financier moyen (TOF) s'élève à 94,6 % sur l'exercice 2020

C'est pour cette raison que, même si l'année 2021 risque d'être encore chahutée, nous sommes convaincus que SELECTIPIERRE 2 Paris maintiendra son statut de « valeur refuge ». La crise mondiale liée à la pandémie de la Covid-19 et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. La SCPI SELECTIPIERRE 2 Paris a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnement partant du report des échéances concernées à un abandon de loyer défini strictement entre les parties pour les activités visées par les fermetures administratives.

Néanmoins, la mise en place des vaccins devrait permettre d'atteindre l'immunité collective d'ici la fin de l'année. Ce nouveau moyen de lutte contre la pandémie ouvre aujourd'hui de réelles perspectives pour mener à bien la relance de l'économie.

Bien entendu, toutes les équipes de FIDUCIAL Gérance continueront d'apporter la plus grande attention à la gestion de vos actifs et se tiennent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



© Photo : Tous droits réservés

Rue de la bourse
à PARIS (2^{ème})

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2020

Capitalisation	405 615 600 €
Nombre de parts	563 355
Nombre d'associés	7 571
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	691,98 €
Valeur de reconstitution par part	823,60 €
Prix de souscription au 31 décembre 2020 ⁽¹⁾	720,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2020 ⁽²⁾	648,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Prix de souscription depuis le 1^{er} mai 2020 dont commission de souscription incluse de 72,00 € HT, soit 10% HT

⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 1^{er} mai 2020

Patrimoine immobilier au 31/12/2020

Nombre d'immeubles	66
Valeur vénale hors droits	372 096 240 €
Taux d'occupation financier annuel	94,58 %
Loyers quittancés HT	19 360 431 €

Compte de résultat 2020 en € par part

Revenus locatifs	34,69 €	Charges non récupérables	3,82 €
		Charges d'exploitation	4,89 €
		Charges financières	0,31 €
Produits financiers	0,04 €	Résultat net	25,73 €
Résultat exceptionnel	0,02 €		

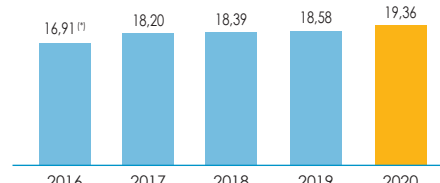
SELECTIPIERRE 2

Catégorie	Diversifiée
Date de création	26/04/1978
Dividendes versés en 2020 ⁽³⁾	29,00 € / part
TRI 10 ans 2020 ⁽⁴⁾	9,79 %
Taux DVM 2020 ⁽⁵⁾	4,07 %

⁽³⁾ Dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées ;
⁽⁴⁾ source IEIF ;

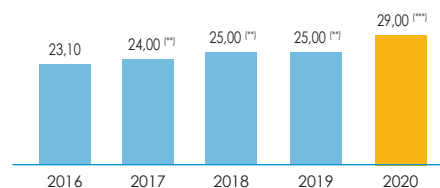
⁽⁵⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris 5 € de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

Loyers quittancés (en M€)



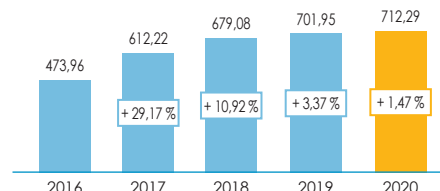
^(*) Données proforma post-fusion Selectipierre 2 / Selectipierre 1 / Croissance Immo

Évolution du dividende (en €/part)

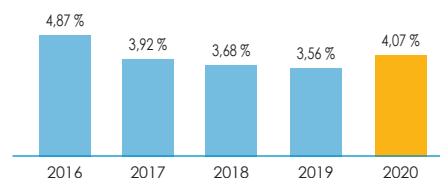


^(**) dont 1,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées
^(***) dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

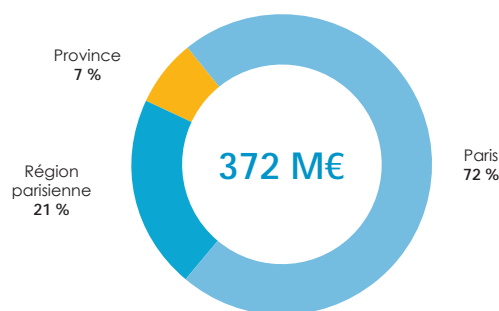
Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



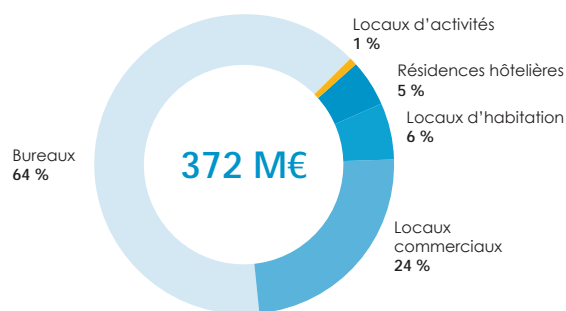
Évolution du taux DVM



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2020



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Conjoncture économique : 2020 - 2021	page 6
Conjoncture immobilière : 2020 - 2021.....	page 7
SCPI 2020 : Nouvelle année record	page 8
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable	page 9
Rapport de la Société de Gestion	page 11
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 17
Composition du patrimoine au 31 décembre 2020	page 19
Présentation des comptes annuels	page 22
Annexe aux comptes annuels	page 26
Rapport du Conseil de Surveillance	page 33
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 35
Projet de texte des résolutions	page 38



10 Rue du Trésor
à PARIS 4^{ème}

RÉTROSPECTIVE DE CETTE ANNÉE HORS NORME :

L'année 2020 est marquée par la pire récession qu'ait connue l'économie mondiale depuis la deuxième guerre mondiale. La pandémie de la Covid-19 a entraîné des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé la production durant des mois en France et dans le monde entier.

En France, la réponse des autorités publiques au travers de mesures fiscales d'endiguement a été particulièrement efficace pour éviter un effondrement de l'emploi.

La conjoncture économique est aujourd'hui entièrement guidée par les mesures sanitaires de restriction et les relations usuelles entre consommation, épargne et investissement ne fonctionnent plus, brouillant ainsi tous les modèles de prévision.

Les marchés immobiliers non cotés ont semblé enjamber la crise d'un point de vue valorisation, même si la situation des reports et des potentiels défauts sur les loyers ont créé beaucoup d'incertitudes.

Concernant le marché des bureaux, la demande placée s'élève à 1,32 millions de m² en 2020, à comparer à la moyenne décennale 2010-2019 de 2,34 millions de m² (recul de 45 % par rapport à 2019). Le stock d'offre immédiatement disponible s'établit à 3,68 millions de m² dont 24 % d'offres neuves ou restructurées (+ 50 % en un an). Le taux de vacance francilien moyen est quant à lui passé de 5 % à 6,8 %. L'offre future certaine est devenue significative avec près de 1,8 millions de m² en chantier livrable entre 2021 et 2023. Les secteurs les plus concernés par cette offre future sont La Défense, la 1^{ère} couronne Nord et le Croissant Ouest, mais avec des capacités d'absorption différenciées.

Les loyers faciaux des immeubles neufs et restructurés sont restés globalement stables en 2020 tandis que les loyers faciaux des immeubles de seconde main ont commencé à légèrement diminuer dans certains secteurs.

Les mesures d'accompagnement ont augmenté en moyenne sur l'Île-de-France, pour s'établir à 20,8 %. Il existe néanmoins de fortes disparités entre les différents sous-marchés : 13 % dans Paris QCA, 27 % à La Défense, 26 % en 1^{ère} couronne Nord et Sud.

À fin janvier, l'indice EDHEC IEIF de prix des SCPI investies en immobilier d'entreprise est en léger recul de 0,5 % par rapport à fin 2019. Les revenus locatifs sont en baisse de 5 % pour les SCPI de bureaux et de 15 % pour les SCPI de commerces.

PERSPECTIVES 2021 :

Au rythme actuel de la vaccination, le seuil de l'immunité collective sera atteint fin juin aux États-Unis et fin décembre en Europe.

Après une croissance mondiale attendue de 5,5 % en 2021, les économistes anticipent une consolidation de la croissance grâce au maintien des soutiens monétaires et budgétaires pendant plusieurs trimestres après la pandémie.

La croissance potentielle à moyen terme risque d'être, quant à elle, affaiblie par des échanges mondiaux moins fluides. À court terme, les capacités de production restent partout abondantes, en particulier dans les services.

La zone euro affiche une croissance en baisse de 6,8 % en 2020, mais l'économie devrait dorénavant repartir sur un rythme de près de 4 % en 2021.

Le repli en France a été plus marqué et le PIB recule de 8,2 % en 2020. La reprise devrait néanmoins être plus vigoureuse et l'économie devrait repartir sur un rythme de près de 6 % en 2021.

Le pouvoir d'achat des ménages est en hausse de 0,6 % en 2020 après une hausse de 2,1 % en 2019. Néanmoins, la balance commerciale pâtit en effet de l'effondrement des exportations de matériel aéronautique, que ne vient pas compenser la baisse des importations de produit pétrolier. La dégradation tendancielle depuis plusieurs années prouve que le pays a besoin de l'épargne extérieure pour se financer et assurer son niveau de vie actuel.

Un point d'attention particulier porte sur les statistiques irréelles des défaillances d'entreprises qui ont baissé de 39 % en 2020 au regard des plans de soutien massifs déployés par l'État.

Les stratégies d'allocation des investisseurs sont déterminées aujourd'hui par des perspectives du maintien de taux d'intérêt sur les emprunts d'État en zone euro à bas niveau pour encore longtemps. La génération de rendement est recherchée sur les actifs réels : infrastructure, immobilier et les versions illiquides des actifs financiers (capital investissement, dette privée et actifs émergents).

La digitalisation à marche forcée de l'économie provoquée par la crise sanitaire va modifier de façon structurelle les équilibres fondamentaux entre les différents secteurs immobiliers : bureaux, logements, logistique et commerce et entre les différents territoires : métropoles, périurbain, villes moyennes, rural. À cet effet, la flexibilité des usages des bâtiments demeure au cœur des solutions de demain.

CONCLUSION :

Malgré le brouillage des données économiques et monétaires, les marchés immobiliers restent ancrés sur les perspectives de long terme.

En enjambant 2020-2021, les marchés immobiliers en termes d'activité et de prix reflètent bien la tendance vers une croissance économique modérée ; une inflation globalement maîtrisée et des conditions monétaires très accommodantes.

La Crise de la Covid-19 a certainement abaissé la croissance potentielle à long terme et rallongé l'application des conditions monétaires ultra-accommodantes.

En termes de conjoncture sur les marchés immobiliers, il est vraisemblable que l'héritage de cette crise portera sur l'accélération des changements de mode de vie, de travail et de consommation liés à la digitalisation, qui entraîneront des modifications sensibles sur les marchés immobiliers, en termes de hiérarchie et d'équilibre entre les différentes classes d'actifs (bureaux/logements, commerce/logistique...).

Source : IEIF ■

LES MARCHÉS LOCATIFS ET DE L'INVESTISSEMENT

Le couple rendement / risque de l'immobilier sécurisé se détache positivement des autres classes d'actifs accentuant ainsi son statut de valeur refuge. Pour 2021, les volumes devraient néanmoins être encore impactés par la crise sanitaire et économique avec une reprise progressive avant d'espérer un retour à des volumes d'investissements normatifs.

*** le marché des bureaux :

Même si la demande placée a connu sa première baisse après 7 ans de croissance ininterrompue, les investisseurs ne se détournent pas des bureaux qui restent de loin la première classe d'actifs immobiliers en terme de volumes investis (18,6 Mds€ placés en France en 2020 sur un total de 35 Mds€). La reprise de l'activité sur le marché des bureaux dépendra notamment de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française.

Les petites et moyennes surfaces feront preuve d'une meilleure résilience que les grands projets. Les utilisateurs seront motivés par la flexibilité contractuelle et la recherche d'économies. Concernant les valeurs faciales, elles restent en moyenne relativement stables, mais les avantages commerciaux concédés par les bailleurs augmentent pour atteindre 21,3 % en moyenne en Île-de-France.

Les investisseurs se montrent, quant à eux, de plus en plus sélectifs sur les critères comme la qualité des locataires ou encore la durée du bail. L'évolution du marché locatif et de la demande utilisateurs sera le facteur clé de succès de demain permettant la fluidité du marché de l'investissement en bureaux en 2021.

*** le marché des locaux commerciaux :

Suite à la crise sanitaire, la majeure partie des commerçants et détaillants ont dû fermer, ce qui a entraîné une perte de confiance de la part des investisseurs sur cette typologie d'actifs. Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis s'élèvent à 4,6 Mds€ ; un montant en repli de 30 % par rapport à 2019. Néanmoins, l'allocation des investissements en retail est en hausse dans le total du marché, représentant 17 % contre 15 % en moyenne sur 2016/2019.

Il convient de noter que les commerces alimentaires et de proximité devraient tirer leurs épingles du jeu. À moyen terme, la vacance de certains actifs, couplée à la baisse des valeurs pourraient créer des opportunités de repositionnement très intéressantes à l'instar de certaines transformations en usage logistique du dernier kilomètre.

Enfin, nous noterons que l'accélération des bouleversements des habitudes de consommations conjuguée au virage écologique, conduisent les investisseurs à diriger leurs investissements vers des formats adaptés aux dynamiques locales.

*** le résidentiel :

Le résidentiel s'inscrit dans cette crise comme l'actif le moins impacté. Son profil de « valeur refuge » auprès des investisseurs s'appuie notamment sur des fondamentaux solides qui semblent moins exposés aux fluctuations économiques. Les investisseurs français et étrangers sont donc très intéressés par cette typologie très recherchée.

Néanmoins, le marché commence à manquer d'offre de biens et l'activité de la promotion reste contrainte.

Malgré des perspectives de croissance des loyers à l'étal avec la baisse du pouvoir d'achat, les fondamentaux de ce marché sont lisibles et solides : un faible taux de vacance, une demande accrue, ainsi que des aides de l'Etat au logement. Cette volonté de diversification des portefeuilles des investisseurs en faveur des actifs résidentiels, déjà perçue pré-crise, n'a fait qu'exacerber cet appétit.

Enfin, nous noterons que les évolutions sociodémographiques viennent progressivement modifier les besoins des populations tout au long de leur parcours de vie. L'actif résidentiel classique via une copropriété deviendra demain un actif qui sera pluriel, géré par un opérateur, détenu par un investisseur, permettant ainsi un meilleur entretien des actifs, à l'image des nouvelles résidences seniors, étudiantes, de coliving qui offrent à leurs utilisateurs la qualité, la flexibilité et une offre de services.

*** le secteur hôtelier et les résidences gérées :

Le secteur hôtelier a clairement été marqué par l'année 2020. Malgré les mesures allégées pour pallier à la crise sanitaire, ce secteur pâtit fortement des restrictions mondiales qui ne favorisent pas le tourisme.

Le volume d'investissement engagé en 2020 a été limité à 871 millions €, représentant une baisse de 67 % par rapport à 2019. Le taux d'occupation en France s'établit à environ 30 % au mois de janvier 2021, ce qui laisse entrevoir les prémices d'une reprise du secteur grâce à l'hôtellerie économique et milieu de gamme.

Porté par la reprise modérée de l'activité en régions, le parc hôtelier français se remet progressivement du deuxième confinement et atteint désormais un taux d'ouverture de 82 %. En effet, les régions et Paris intramuros enregistraient respectivement des taux d'ouverture de 97 et 84 % avant ce dernier confinement.

PERSPECTIVES DU SECTEUR IMMOBILIER ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Pour faire face à l'urgence écologique et climatique, le gouvernement a adopté la loi Energie-Climat qui s'inscrit dans la continuité de l'accord de Paris. Celle-ci définit les objectifs de la politique énergétique de la France et les modalités de mise en œuvre, notamment pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Le secteur immobilier est aujourd'hui concerné par l'objectif de lutte contre les logements énergivores. Les enjeux climatiques de demain doivent pousser les acteurs à réfléchir collectivement sur le développement urbain de demain.

Sources : BNP Paribas real Estate ; CBRE Research ; JLL ;
Extendam ■

SCPI 2020 : nouvelle année record

Après un premier trimestre 2020 record en termes de collecte, la crise de la Covid-19 a mis un coup d'arrêt brutal à cette dynamique. Néanmoins, les SCPI ont plutôt bien résisté à la crise et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables.

Malgré une chute de 29,5% par rapport à l'année 2019, les SCPI ont collecté 6,03 milliards € en 2020 ce qui représente la troisième meilleure année en matière de collecte. Cette performance témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire. Les investisseurs restent quant à eux en quête de sécurité sur les placements réalisés.

La dégradation rapide de la situation économique a fait émerger deux types de stratégie en matière d'épargne : une partie des Français a mis en place une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme à l'instar du livret A au détriment des placements long terme comme les SCPI. En parallèle, les acteurs ont également investi dans des actifs risqués suite à la chute des marchés financiers avec un ajout de 400 000 nouveaux actionnaires en 2020.

Le marché secondaire des SCPI a été très actif en 2020 en affichant une hausse de +23 %. Néanmoins, le nombre de parts en attente est resté à un niveau très faible, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître au cours de l'exercice 2020 en atteignant 71.2 Mds€ à fin 2020, soit une progression de 9,4 %. Ce sont les SCPI spécialisées qui enregistrent la plus forte progression en termes de capitalisation. Nous noterons que la capitalisation des SCPI a été multipliée par 7 en 20 ans. Le marché des SCPI reste toujours très concentré autour d'un nombre limité d'acteurs ; les cinq premières sociétés de gestion sur les 38 existantes représentant à elles seules 55 % de la capitalisation totale des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché : elles ont réalisé pour 8,4 milliards € d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards € en 2019, soit un repli de 8,7 %. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 65 % des acquisitions des SCPI en 2020. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) pour un montant de 321M€ et des Ehpad pour un montant de 271M€. La grande majorité des investissements

a été polarisée en France pour plus de 60 %. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très convoitée. Concernant les arbitrages, les SCPI n'ont cédé que 1.2 Mds€ de patrimoine immobilier contre 1.7 Mds€ en 2019.

En terme de distribution et de performance, les SCPI sont parvenues à maintenir en 2020 un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) supérieur à 4 % malgré la mise en place de franchises et de reports de loyers accordés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire. La distribution moyenne s'établit ainsi à 4,18 % en 2020 contre 4,43 % en 2019. En parallèle, la variation du prix moyen de la part (VPM) demeure positive à 1,12 % (contre 1,18 % en 2019).

Afin d'identifier au mieux les impacts du contexte économique sur les performances des SCPI, il convient d'analyser l'évolution des revenus distribués et le taux d'occupation financier (TOF) : l'érosion des revenus distribués s'élève en moyenne à 15 % sur une période de 10 ans. Concernant le TOF, un fléchissement a également été observé au cours de l'exercice 2020.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent des performances très honorables malgré une érosion des rendements au cours des derniers exercices. Les TRI des SCPI sur 10 ans et 15 ans s'établissent en moyenne à 5,03 % et 7,89 % respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI plus élevés de 200 points de base. Sur une performance globale de 4,6 % de l'indice EDHEC IEIF SCPI sur l'exercice 2020, le rendement courant s'élève à 4,3 % et le rendement en capital à 0,3 %.

Tous les regards sont désormais tournés vers 2021 dont la sortie de crise reste conditionnée au déploiement de la vaccination collective dans les meilleurs délais. Le retour de la confiance demeure la condition nécessaire pour l'établissement d'une reprise durable de l'activité de l'ensemble des secteurs de l'économie. À cet égard, les SCPI disposent de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique dégradé : (i) un spread immobilier par rapport au taux sans risque qui demeure confortable ; (ii) un marché immobilier solide pour les actifs les plus résilients et (iii) une mutualisation des risques au sein des portefeuilles immobiliers. Les SCPI devront néanmoins s'adapter aux évolutions de la société et du marché ; notamment avec l'évolution des modes de vie, de consommation, de travail et de santé. ■

Collecte nette des SCPI en 2020	2019 Millions €	2020 Millions €	Variation en %
SCPI Bureaux	4 431,6	2 983,9	-32,7 %
SCPI Commerces	555,3	244,9	-55,9 %
SCPI Spécialisées	1 138,2	1 088,2	- 4,4 %
SCPI Diversifiées	2 307,0	1 546,3	-33,0 %
SCPI Résidentiel	123,9	168,2	+ 35,8 %
Ensemble des SCPI	8 555,9	6 031,6	-29,5 %

Les performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2020	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2019	2020	2019	2020
SCPI Bureaux	4,28 %	4,04 %	1,43 %	1,40 %
SCPI Commerces	4,42 %	3,67 %	0,18 %	0,23 %
SCPI Spécialisées	4,50 %	4,41 %	0,06 %	0,03 %
SCPI Diversifiées	5,03 %	4,82 %	1,01 %	0,91 %
SCPI Immobilier d'entreprise	4,40 %	4,18 %	1,20 %	1,12 %



Plus que jamais, en cette année 2020 si particulière à bien des égards, nous sommes conscients, en tant que société de gestion de SCPI et de Groupements Forestiers, de notre responsabilité et de notre impact sur notre environnement. À cet effet, FIDUCIAL Gérance a décidé de réaffirmer une fois de plus son engagement dans l'Investissement Responsable, à la fois pour son compte propre, mais également pour le compte de ses SCPI et groupements forestiers en signant la Charte des PRI des Nations Unies.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance a signé en Août 2020 la **Charte des PRI** («**Principles for Responsible Investments**») érigée par l'ONU.

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.

En outre, **nous imposons la signature de notre Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes** : fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Si l'année 2020 a été riche en nouveaux engagements et actions concrètes pour FIDUCIAL Gérance, **toutes nos SCPI ont également renforcé leurs actions dans l'Investissement Responsable.**

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Nous avons décidé de procéder à l'**audit énergétique de notre patrimoine** afin de mettre en place, dans la mesure du possible, un suivi en temps réel de la consommation de fluides de chacun de nos immeubles. Ce suivi granulaire nous permettra d'**optimiser la consommation énergétique** des immeubles de nos SCPI.

Outre l'optimisation de leur consommation, ce suivi permettra aux immeubles les plus emblématiques de nos SCPI d'obtenir des labels environnementaux à l'instar du label BREEAM.

Par ailleurs, notre Direction Investissement a mis en place, avec le concours d'experts reconnus dans la finance durable, une **grille d'évaluation des performances ESG** des actifs immobiliers. Ainsi, tout immeuble nouvellement acquis par nos SCPI répond à la définition d'**investissement responsable**.

Notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de **Programme de reconnaissance de Certifications forestières**.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG.

AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

Plus précisément, depuis le début de la crise sanitaire de la COVID-19, nous avons apporté notre aide à nos locataires les plus fidèles et les plus fragiles afin de leur permettre de surmonter cette crise à nos côtés. Artisans, commerçants et auto-entrepreneurs ont bénéficié d'aménagement de leur loyer pour leur permettre de poursuivre leur activité.

Confiantes en notre gestion et satisfaites de notre accompagnement, plusieurs dizaines d'enseignes nationales ont renouvelé leur bail pour des durées fermes en pleine crise sanitaire.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT)**.

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de **Know Your Customer (KYC)** constamment mis à jour des bases de données de l'Etat.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le **Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD)**. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous nous voyons contraints de tenir l'Assemblée Générale Ordinaire **à distance**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 tel que successivement prorogé et dernièrement par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2020, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative suivis de l'examen des comptes annuels.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2020,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2020,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, quatre (4) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, à savoir :

Les mandats de :

- Monsieur Marcel CHASSAGNARD,
- Monsieur Yves PERNOT,
- La société PREPAR-VIE, représentée par Monsieur Jean-Patrick MALLAMACI,
- La société PRIMMO, représentée par Monsieur Pierre ROCCA.

L'ensemble des membres sortants se représente à vos suffrages.

Nous avons également reçu six (6) candidatures régulièrement déposées que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de douze (12) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 28 juin 2017, actualisée par la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2019, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.

Au cours de l'exercice 2017, un crédit revolving avait été mis en place pour un montant maximal de 30 000 000 d'euros. Au 31 décembre 2020, le montant tiré sur le crédit revolving s'élève à 0 euro.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 17 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020. En conséquence, nous sollicitons le renouvellement de ladite autorisation et ce, jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale sur ce point. Cette autorisation ne dispense pas la Société de Gestion de consulter le Conseil de Surveillance dans le cadre de la réalisation de telles opérations.

Concernant la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles », nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 26 juin 2018, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2020, la distribution d'un montant global de 29 € par part intègre 5 € par part prélevé sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 26 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 18 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la onzième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 24 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement,

en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 5 000 000 €, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2020, aucune dotation n'a été effectuée.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées ou agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

La connexion à distance se fera au moyen du lien et des codes inscrits en première page de la lettre de convocation jointe au présent rapport annuel 2020.

En raison de la tenue exceptionnelle à distance de l'Assemblée Générale **pour motif sanitaire**, le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi » **ainsi que** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net**.

Les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2021 sur le site internet.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2021 sera tenue **à distance** en présence du bureau, des dirigeants effectifs de la Société de Gestion et du Président du Conseil de Surveillance.

La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

- soit vote par correspondance,
- soit pouvoir au profit d'un membre du bureau.

Dans cette période difficile, l'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.** ■

La Société de Gestion.

Évolution du capital

Durant l'exercice 2020, il a été enregistré la souscription de 16 865 parts au nominal de 200 € et le retrait de 14 604 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 2 261 parts au nominal de 200 €, soit 452 200 €, pour atteindre 112 671 000 € au 31 décembre 2020, répartis sur 563 355 parts sociales.

À cette date, aucune demande de retrait n'était en attente.

La collecte brute s'est élevée à 12 012 855 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 705 € puis de 720 € à partir du 1^{er} mai 2020, et la capitalisation de SELECTIPIERRE 2 a été portée à 405 615 600 € au 31 décembre 2020.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2020, 16 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2020, ce sont 9 780 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (269 dossiers représentant 9 107 parts) et de donations (8 dossiers représentant 673 parts).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

Évolution du patrimoine

Investissements

Votre SCPI n'a pas acquis de nouveaux actifs au cours de l'exercice 2020.

En fin d'année, elle est toutefois entrée en due diligence exclusive pour l'acquisition d'une surface de bureaux de 239 m² dans le Triangle d'Or parisien.

Postérieurement à la clôture, elle a également remporté l'exclusivité sur un immeuble de 1 725 m² à usage principal de bureaux, en pleine propriété, situé avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), au pied d'une station de métro.

Ces deux opportunités, louées à 100%, représentent un investissement potentiel total de l'ordre de 30 M€.

Composition du patrimoine

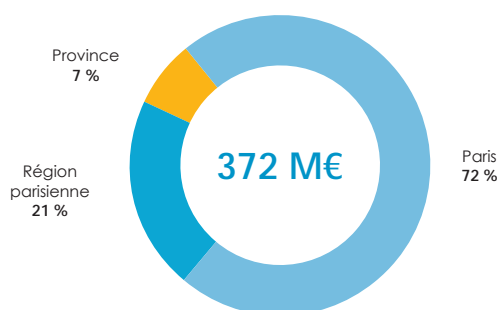
Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 représente une superficie de 72 396 m², répartis sur 66 immeubles de la façon suivante :

Cessions d'actifs

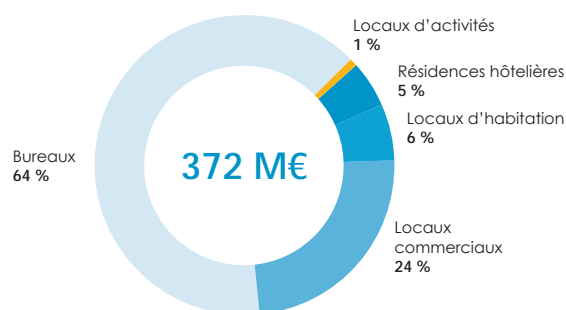
Au cours de l'exercice, votre SCPI a répondu à une offre non sollicitée portant sur l'immeuble du 12 rue de Castiglione à Paris (1^{er}), au prix de 31 000 K€. Ce prix se situe très au-dessus de la dernière valeur d'expertise (19 780 K€ à fin 2019) et s'explique par l'intérêt de convenance de l'acquéreur qui était titulaire d'une promesse sur l'immeuble mitoyen du 14 rue de Castiglione.

La cession a été finalisée en décembre 2020.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2020



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale du patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2020 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert immobilier indépendant. Cette actualisation a été réalisée par application de deux méthodes :

par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 372,1 M€ hors droits, en hausse de 1,7% par rapport à l'expertise 2019 à périmètre constant.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Locaux d'activité (K€)	Locaux d'habitation (K€)	Résidences Hôtelières (K€)	Total (K€)
Paris	174 467	52 721	0	22 292	19 216	268 696
Région Parisienne	46 625	26 801	3 774	0	0	77 200
Province	16 977	9 223	0	0	0	26 200
Totaux	238 069	88 745	3 774	22 292	19 216	372 096

Taux d'occupation financier (TOF)

2020	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	97,17 %	95,71 %	95,52 %	89,99 %

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).

La baisse du Taux d'Occupation Financier sur le quatrième trimestre de l'année 2020 s'explique par la libération de plusieurs surfaces importantes au cours du 3^{ème} et du 4^{ème} trimestre et notamment celles :

- de VELIZY (1 244 m²),
- du 36 rue Brunel à Paris (500m² + 465m²),
- du 66 rue du Faubourg St-Honoré à Paris (229m²),
- de divers lots d'habitation à Paris et Boulogne.

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2020 par rapport à 2019

	2019	2020
TOF du 4 ^{ème} trimestre	94,79 %	89,99 %
TOF annuel moyen	92,01 %	94,58 %

Situation locative

Malgré une crise sanitaire due à la COVID 19, un contexte économique peu favorable et la libération de surfaces importantes, le volume des loyers quittancés en 2020, compte tenu des diverses relocations, est passé de 18 582 K€ à 19 360 K€ soit une variation à la hausse de 4,18%.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2020 est de 4 405m².

La vacance locative concerne principalement les locaux suivants :

- à Paris : au 16 rue Drouot (habitation 165m²); au 19 rue Richer (habitation 140 m²) et au 63 rue de Rivoli (habitation 135m²);
- en banlieue parisienne : à Vélizy, au 10 allée Latécoère (bureaux de 1 244 m²) et à la Plaine Saint-Denis (854m²) ;
- en province : à Lille, rue Nationale (372m²) ; à Montpellier au 119 avenue Jacques Cartier (170m²) et en Avignon (commerce de 440m²).

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2020 portent sur une surface globale de 2 777m² représentant un loyer annuel de 1 146 832 K€. Nous pouvons noter l'arrivée de nouveaux locataires aux adresses ci-après :

- 36 rue Brunel à Paris 17^{ème} (965m² de bureaux) ;
- 66 rue du Fg St honoré à Paris 8^{ème} (229 m² de bureaux) ;
- 2 rue du Roule à Paris 1^{er} (130m² + 80m² de bureaux) ;
- 16 rue JJ Rousseau à Issy les Moulineaux (322m² + 102m² + 94m² de bureaux).

Les villes de Montpellier, Lyon et de Lille se démarquent également avec des relocations portant sur des surfaces de bureaux respectives de 176m², 125m² et de 150m².

Accompagnement COVID-19

La SCPI SELECTIPIERRE 2 a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnements partant du report des échéances impayées de ces périodes à un abandon de loyers défini strictement entre les parties pour certains sites.

Travaux

Entretien courant et travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 1 206 K€ HT en 2020, ces travaux relèvent notamment de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés, le cas échéant, dans le cadre d'un plan de travaux à cinq ans, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2017. Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
171, avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	Rénovation cages d'escalier et conformité électrique	122
2, rue du Roule 75001 PARIS	Ravalement façade arrière, rénovations cage d'escalier et rénovation plateau 6ème	319
130, rue Cardinet 75017 PARIS	réfection hall et escalier, division électrique tarif jaune	41
29, bd Poissonnière 75009 PARIS	Rénovation des canalisations EP EU et rénovation porte cochère avec création portillon	150
20, rue Drouot 75009 PARIS	Rénovation parties communes et signalétique	80
10, rue Pergolèse 75016 PARIS	Ravalement façade et réfection toiture	41

S'agissant des travaux de gros entretiens, le plan quinquennal des travaux à réaliser sur les années 2020 à 2024 prévoit principalement pour l'année 2020 :

- Le ravalement des façades du 2, rue du Roule à Paris 1^{er}, et au 10 rue Pergolèse à Paris 16^{ème},
- La rénovation des canalisations du 29 Fg Poissonnière à Paris 9^{ème},
- La rénovation complète des cages d'escalier du 171, avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine,

- La rénovation des parties communes au 2 rue du roule et 20 rue Drouot à Paris.

Ces travaux ont été pris en compte dans le cadre du calcul de la Provision pour Gros Entretiens (PGE) au 31 décembre 2020, conformément au nouveau plan comptable des SCPI.

Travaux immobilisés

Par ailleurs, votre société a procédé à des travaux sur plusieurs immeubles permettant d'en envisager une revalorisation.

Ces travaux qui s'élèvent à un montant total de 1 391 K€ ont été immobilisés à l'actif du bilan de votre SCPI et concernent, pour les deux tiers, les immeubles du 171,

avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine), du Président Wilson à Saint Denis, du Faubourg poissonnière (Paris 9^{ème}), de la rue Drouot (Paris 9^{ème}), de la rue National (Lille) et de la rue des Alouettes (Thiais), comme détaillés dans le tableau ci-après :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
171, Avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Réhabilitation et mise en conformité ascenseur, mise en conformité des gardes de corps	169
113-121, Avenue du Président Wilson 93210 SAINT-DENIS	Réhabilitation monte-charge et ascenseur, création désenfumage Installation d'une table élévatrice, installation de deux barrières levantes, création sanitaire commun, installation report d'alarme incendie	432
29, Rue du Faubourg poissonnière 75009 PARIS	Création visiophone sécurisation passage cocher avec installation d'une porte deux vantaux en fer forgé, pose pics anti pigeons	123
20, rue Drouot 75009 PARIS	Réhabilitation ascenseur parking, installation d'une climatisation sur un plateau	101
88, rue National LILLE	Rénovation et mise en conformité ascenseurs, installation d'une climatisation sur un plateau	111
Rue des Alouettes THIAIS	Création de deux réseaux d'eaux pluviales	91

Compte de résultat au 31 décembre 2020

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de SELECTIPIERRE 2 arrêtés au 31 décembre 2020 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2020.

Le résultat net de SELECTIPIERRE 2 ressort à 14 384 K€ à comparer à 13 072 K€, soit une hausse de 1,3 M€ (+ 10%).

Cette évolution s'explique dans un premier temps par la forte hausse du résultat de l'activité immobilière. Celui-ci s'adjuge en effet une hausse marquée de plus de 12% (+ 1,8 M€). Cette évolution est la conséquence de la hausse des loyers quittancés (+ 778 K€) et de la baisse simultanée des charges pour travaux (- 1 M€, soit -28%) dans le contexte particulier des confinements et restrictions liées au coronavirus qui ont gelé ou ralenti des projets de travaux.

Les autres charges immobilières nettes des transferts de charges sont en baisse de 131 K€ par rapport à 2019. Cela s'explique principalement par la baisse des honoraires de relocation suite aux importantes entrées de locataires en 2019.

La dotation à la provision pour gros entretiens du plan quinquennal s'élève à 2,4 M€, en ligne avec la dotation provisionnée à fin 2019. Les travaux réalisés durant l'exercice 2020 sont quant à eux en repli significatif suite à

la non réalisation de nombreux travaux initialement prévus. Certains de ces travaux seront reportés sur l'exercice 2021.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière représente une charge nette en hausse de 631 K€ sous l'effet d'une hausse des dépréciations nettes des reprises des créances douteuses (+734 K€).

Le résultat financier est déficitaire de 151 K€, en légère hausse par rapport à l'exercice 2019, s'expliquant par le recours à une ligne de crédit revolving pour le financement temporaire d'acquisitions en cours.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des Associés, s'élève à 29€ par part dont 5€ sont prélevés sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau.

Le rendement 2020 de votre SCPI s'élève ainsi à 4,07%, sur la base de la valeur moyenne du prix de souscription de la part, contre 3,56% l'an passé. Cette hausse du rendement et le niveau élevé de la distribution de plus-value s'expliquent par la vente de l'immeuble de Paris - rue de Castiglione pour 31 M€.

Enfin, le TRI à 10 ans de SELECTIPIERRE 2 s'élève à 9,79%, à un niveau nettement supérieur, sur la même période, à la moyenne des TRI des SCPI spécialisées en bureaux ou des SCPI diversifiées (respectivement à 5,03% et 5,12%).

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Résidences Hôtelières	Total
Paris	46,89 %	14,17 %	0,00 %	5,99 %	5,16 %	72,21 %
Île-de-France	12,54 %	7,20 %	1,01 %	0,00 %	0,00 %	20,75 %
Régions	4,56 %	2,48 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	7,04 %
Totaux	63,99 %	23,85 %	1,01 %	5,99 %	5,16 %	100,00 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 26 avril 1978

Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2016	110 101 600 €	135 536 638 € ⁽²⁾	550 508	7 883	Néant	483,27 €
2017	110 251 800 €	1 138 679 €	551 259	7 767	696 641 €	654,00 €
2018	111 272 400 €	4 748 308 €	556 362	7 674	1 698 041 €	695,00 €
2019	112 218 800 €	4 145 345 €	561 094	7 641	1 177 874 €	705,00 €
2020	112 671 000 €	2 617 598 €	563 355	7 571	1 201 286 €	720,00 €

⁽¹⁾ Prix d'exécution ou prix de souscription payé par l'acheteur

⁽²⁾ Apport des SCPI CROISSANCE IMMO et SELECTIPIERRE 1 lié à la fusion

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2016	4 619	0,84 %	947	N. S.	57 438,68 €
2017	14 023	2,55 %	1 572	N. S.	52 610,34 €
2018	177 551	32,21 %	-	N. S.	-
2019	12 158	2,19 %	-	N. S.	-
2020	14 604	2,61 %	-	N. S.	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	23,10 €	24,00 €	25,00 €	25,00 €	29,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	4,17 % ⁽²⁾	4,0 % ⁽²⁾	4,0 % ⁽²⁾	17,2 % ⁽²⁾
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier ⁽³⁾	472,41 €	483,27 €	654,00 €	695,00 €	705,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	4,89 %	4,97 %	3,82 %	3,60 %	4,11 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	473,96 €	612,22 €	679,08 €	701,95 €	712,29 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽⁴⁾	4,87 %	3,92 %	3,68 %	3,56 %	4,07 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁵⁾	11,58 €	9,58 €	6,62 €	7,58 €	7,27 €

(1) Avant prélèvement

(2) 1,00 € par part distribué en 2017, 2018 et 2019 et 5 € par part distribués en 2020 au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

(3) Prix acheteur au 1^{er} janvier sur le marché secondaire jusqu'au 31/05/2017 avant passage en capital variable, puis prix de souscription.

(4) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

(5) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	30,73	99,38 %	33,11	98,42 %	34,27	90,79 %	33,82	86,22 %	34,69	88,09 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,13	0,42 %	0,04	0,12 %	0,05	0,13 %	0,03	0,08 %	0,04	0,09 %
Produits divers	0,06	0,20 %	0,49	1,46 %	3,43	9,08 %	5,37	13,70 %	4,66	11,82 %
Total	30,92	100,00 %	33,64	100,00 %	37,75	100,00 %	39,23	100,00 %	39,39	100,00 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	2,70	8,72 %	2,87	8,53 %	2,96	7,85 %	2,82	7,19 %	2,83	7,19 %
Autres frais de gestion	0,71	2,29 %	0,84	2,50 %	4,81	12,73 %	3,38	8,62 %	3,01	7,64 %
Entretien du patrimoine	5,25	16,98 %	3,50	10,40 %	3,86	10,24 %	6,22	15,87 %	2,16	5,48 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,23	0,68 %	0,21	0,55 %	0,25	0,63 %	0,31	0,78 %
Charges locatives non récupérables	3,85	12,46 %	2,34	6,96 %	1,99	5,26 %	5,17	13,18 %	4,33	11,00 %
Sous-total charges externes	12,51	40,45 %	9,78	29,06 %	13,83	36,63 %	17,85	45,49 %	12,64	32,10 %
Amortissements nets ⁽³⁾	0,01	0,04 %	0,69	2,04 %	0,03	0,07 %	- 2,38	- 6,06 %	- 0,17	- 0,44 %
Provisions nettes ⁽³⁾	- 2,34	- 7,57 %	- 0,85	- 2,53 %	- 1,16	- 3,08 %	- 0,11	- 0,29 %	1,20	3,05 %
Sous-total charges internes	- 2,33	- 7,52 %	- 0,16	- 0,49 %	- 1,13	- 3,02 %	- 2,49	- 6,35 %	1,03	2,61 %
Total	10,18	32,93 %	9,62	28,59 %	12,70	33,62 %	15,35	39,14 %	13,67	34,71 %
Résultat courant	20,74	67,08 %	24,02	71,42 %	25,05	66,38 %	23,88	60,86 %	25,72	65,29 %
Résultat exceptionnel	0,39	1,25 %	0,00	0,01 %	- 0,01	- 0,03 %	- 0,15	- 0,39 %	0,02	0,04 %
Résultat net	21,13	68,34 %	24,02	71,43 %	25,04	66,36 %	23,72	60,47 %	25,73	65,34 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,98	6,39 %	- 1,03	- 3,06 %	- 1,05	- 2,78 %	0,28	0,71 %	- 1,73	- 4,38 %
Revenus distribués avant prélèvement	23,10	60,68 %	23,00*	68,38 %	24,00*	63,57 %	24,00*	61,18 %	24,00*	60,95 %

(1) avant prélèvement

(2) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(*) hors versement quote-part de plus-values réalisées sur arbitrage (1 € par part au titre de 2017, 2018 et 2019 et 5 € par part au titre de 2020)

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	267 596 884	9 092 055	276 688 939
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	16 588 183	3 842 193	20 430 376
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	- 271 593 821	- 1 390 938	- 272 984 759
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 26 597 536	- 7 703 644	- 34 301 180
+ Frais d'acquisition non récupérables	1 470 048	6 924	1 476 972
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	- 7 615 562		- 7 615 562
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actif	3 502 292	23 018 967	26 521 259
Sommes restant à investir	- 16 649 512	26 865 557	10 216 045

Tableau 7 - État des délais de paiement

Tranche de retard de paiement	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombres de factures	30					23	2					427
Montant des factures en €	1 155 710	- 8 784	- 8 787	- 8 787	40 086	13 728	8 032	5 670	4 949	353	2 822 471	2 833 443
Pourcentage des achats de l'exercice	10,67 %	- 0,08 %	- 0,08 %	- 0,08 %	0,37 %	0,13 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,03 %	0,02 %	0,02 %	0,00 %	10,35 %	10,39 %

Tableau 8 - État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2020 : 563 355		
Placements immobiliers	248 344 788,09	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	17 734 275,18	
Valeur comptable	266 079 063,27	472,31
Valeur vénale des immobilisations locatives	372 096 240,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	17 734 275,18	
Valeur de réalisation	389 830 515,18	691,98
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10,00% HT du prix de souscription	46 397 837,02	
Total	46 397 837,02	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,46%	27 750 018,00	
Total	27 750 018,00	
Valeur de reconstitution	463 978 370,20	823,60

⁽¹⁾ Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2020

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	T.V.A Non récupérable (en €)	Total (en €)
18/24 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	07/12/1978	2 178	Commerce	1 619 395	36 676	9 357	1 665 428
12 Rue de Castiglione - 75001 PARIS	21/12/1978	1 798	Bureau / Commerce	0	293 973	15 712	309 685
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	15/02/1979	880	Bureau	7 026 863	222 019	0	7 248 882
19 rue Richer - 75009 PARIS	05/04/1979	3 613	Bureau / Commerce / Habitation	4 945 776	380 446	19 900	5 346 122
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR-MARNE	08/06/1979	1 078	Bureau / Commerce	1 368 055	93 989	0	1 462 044
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	01/01/1997	1 432	Bureau / Commerce	4 554 244	0	0	4 554 244
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	01/01/1997	914	Bureau / Commerce / Habitation	2 404 417	0	- 47	2 404 370
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	01/01/1997	350	Bureau / Commerce	1 143 368	0	0	1 143 368
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	01/01/1997	739	Bureau / Commerce / Habitation	2 121 848	0	0	2 121 848
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	01/01/1997	7 762	Bureau / Local d'activité	5 526 595	0	0	5 526 595
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	01/01/1997	2 728	Bureau	3 592 865	0	0	3 592 865
35 Avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	01/01/1997	4 280	Bureau	6 097 961	0	0	6 097 961
67 Avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY	01/01/1997	518	Commerce	564 061	0	0	564 061
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/1997	239	Bureau	609 796	0	0	609 796
Place Vendôme - 75001 PARIS	01/01/1997	0	Parking	11 576	0	0	11 576
10 Rue des Alouettes - 94320 THIAIS	01/01/1997	1 531	Commerce	1 219 592	0	0	1 219 592
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/1997	1 321	Bureau / Commerce / Habitation	6 882 304	0	- 40 818	6 841 486
16 Rue Drouot (Parking) - 75009 PARIS			Parking				

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	0Frais d'acquisition (en €)	T.V.A Non récupérable (en €)	Total (en €)
11 Place Saint Augustin - 75008 PARIS	01/01/1997	552	Résidence hôtelière	2 652 613	0	0	2 652 613
17 Square Foch - 75116 PARIS	01/01/1997	605	Bureau	3 965 385	0	0	3 965 385
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/10/2005 & 01/01/2016	1 746	Bureau	5 909 001	312 119	0	6 221 120
59-65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	27/07/2009	881	Bureau	6 565 000	405 400	0	6 970 400
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	22/12/2011	745	Commerce	5 963 830	352 997	0	6 316 827
45 / 47 / 49 rue de Monceau - 75008 PARIS	27/06/2013 & 01/01/2016	1 742	Bureau	18 460 588	672 553	0	19 133 141
36 Rue Brunel - 75017 PARIS	01/01/2016	1 000	Bureau	7 307 207			7 307 207
171 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 509	Bureau	7 921 681			7 921 681
6 Rue Félix Faure - 75015 PARIS	01/01/2016	440	Commerce	2 270 000			2 270 000
16 Avenue Raspail - 94250 GENTILLY	01/01/2016	2 580	Bureau	7 030 000			7 030 000
Carrefour Belle Epine - 94320 THIAIS	01/01/2016	7 058	Commerce	9 249 072			9 249 072
6 / 10 Rue des 4 cheminées - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	262	Commerce	570 000			570 000
183 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 675	Bureau	10 657 875			10 657 875
10 Allée Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2016	1 265	Local d'activité	1 364 000			1 364 000
96 Rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/2016	303	Bureau	2 106 192			2 106 192
14 / 18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	01/01/2016 & 17/11/2016	1 840	Résidence hôtelière	11 022 222	83 369		11 105 591
16 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/2016	1 118	Bureau / Commerce / Habitation	6 745 694			6 745 694
66 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	01/01/2016	229	Bureau	2 130 000			2 130 000
178 Rue de Courcelles - 101 Rue de Prony - 75017 PARIS	01/01/2016	306	Bureau	2 180 000			2 180 000
88 Rue Nationale - 5 / 7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	01/01/2016	1 280	Bureau / Commerce	2 720 450			2 720 450
30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	01/01/2016	465	Bureau	3 456 071			3 456 071
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2016	443	Bureau	2 640 000			2 640 000
4 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	01/01/2016	105	Bureau	790 000			790 000
92 / 94 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	01/01/2016	38	Commerce	420 000			420 000
59 / 63 Avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	531	Bureau / Commerce	3 270 000			3 270 000
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2016	408	Bureau	2 060 000			2 060 000
57 Boulevard Barbès - 75018 PARIS	01/01/2016	100	Commerce	730 000			730 000
18 Boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	01/01/2016	32	Commerce	330 000			330 000
14 Avenue Niel - 75017 PARIS	01/01/2016	71	Commerce	1 010 000	6 242		1 016 242
30 Avenue des Gobelins - 75013 PARIS	01/01/2016	370	Bureau	2 360 000			2 360 000
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	01/01/2016	795	Bureau	4 413 380			4 413 380
3 / 5 rue des Colonnes - 7 / 9 Rue de la Bourse - 75002 PARIS	01/01/2016	607	Bureau	3 740 000			3 740 000
5 Bis Rue Mahias - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	983	Bureau	4 156 101			4 156 101
63 / 65 / 67 Quai du Gros Horloge - 76000 ROUEN	01/01/2016	871	Commerce	4 150 000			4 150 000
Place Jean Mace - 21 / 23 Rue Renan - 69007 LYON	01/01/2016	1 108	Bureau	1 615 368			1 615 368
35 / 37 Avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	01/01/2016	92	Bureau	600 000			600 000
2 Rue Dufresnoy - 75016 PARIS	01/01/2016	300	Bureau	2 250 000			2 250 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	T.V.A Non récupérable (en €)	Total (en €)
4 Rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	01/01/2016	180	Bureau	1 380 000			1 380 000
3 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	485	Bureau / Commerce	977 650			977 650
5 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	443	Bureau / Commerce	826 821			826 821
7 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	349	Bureau / Commerce	759 775			759 775
23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	01/01/2016	120	Bureau	950 000			950 000
119 Avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	01/01/2016	1 563	Bureau	2 258 436			2 258 436
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	01/01/2016	3 633	Bureau	7 566 912			7 566 912
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	01/01/2016	124	Commerce	800 000			800 000
10 rue du Trésor - 75004 PARIS	05/01/2017	124	Commerce	5 750 000	479 853	0	6 229 853
60 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	27/04/2017	324	Commerce	9 200 000	779 357	0	9 979 357
35 rue de Monceau - 75008 PARIS	15/01/2019	555	Bureau	6 500 000	653 900	0	7 153 900
67 Boulevard Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	28/02/2019	308	Commerce	6 450 000	480 000	0	6 930 000
50 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	27/12/2019	170	Commerce	2 899 200	222 800	0	3 122 000
TOTAUX		74 194		250 789 243	5 475 692	4 104	256 269 039



© Photo : Tous droits réservés

Rue Fénelon
à BORDEAUX (33)

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2020		31/12/2019					
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)				
Placements immobiliers								
Immobilisations locatives								
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	395 888,89	+	240 684,02	+	395 888,89	+	240 684,02
Amortissements droits réels	-	176 219,88			-	169 295,44		
Concessions								
Amortissements concessions								
Constructions sur sol d'autrui								
Amortissements de constructions sur sol d'autrui								
Terrains et constructions locatives	+	250 569 574,08	+	371 855 555,98	+	253 020 828,71	+	385 567 523,98
Immobilisations en cours								
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives								
Gros entretiens	-	2 444 455,00			-	2 547 600,00		
Provisions pour risques et charges								
Titres financiers contrôlés								
Immobilisations financières contrôlées								
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées								
Provisions pour risques et charges								
Total I (placements immobiliers)		248 344 788,09		372 096 240,00		250 699 822,16		385 808 208,00
Immobilisations financières								
Immobilisations financières non contrôlées								
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées								
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées								
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées								
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées								
Total II (immobilisations financières)								
Autres actifs et passifs d'exploitation								
Actifs immobilisés								
Associés capital souscrit non appelé								
Immobilisations incorporelles								
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)								
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations								
Créances								
Locataires et comptes rattachés	+	1 431 955,98	+	1 431 955,98	+	807 658,63	+	807 658,63
Autres créances	+	1 078 671,17	+	1 078 671,17	+	953 991,58	+	953 991,58
Provision pour dépréciation des créances	-	1 306 390,81	-	1 306 390,81	-	654 448,21	-	654 448,21
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	3 056 870,15	+	3 056 870,15	+	3 055 112,39	+	3 055 112,39
Fonds de remboursement								
Autres disponibilités	+	28 575 896,44	+	28 575 896,44	+	3 513 944,44	+	3 513 944,44
Total III (actifs d'exploitation)		32 837 002,93		32 837 002,93		7 676 258,83		7 676 258,83
Provisions pour risques et charges								
Provisions pour litiges et risques								
Dettes								
Dettes financières	-	4 780 422,67	-	4 780 422,67	-	9 341 202,39	-	9 341 202,39
Dettes d'exploitation	-	1 550 716,62	-	1 550 716,62	-	1 475 876,87	-	1 475 876,87
Dettes diverses	-	1 754 700,11	-	1 754 700,11	-	2 152 551,36	-	2 152 551,36
Dettes diverses/Distribution	-	7 022 891,28	-	7 022 891,28	-	4 702 345,28	-	4 702 345,28
Total IV (passifs d'exploitation)		- 15 108 730,68		- 15 108 730,68		- 17 671 975,90		- 17 671 975,90
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance	+	660,47	+	660,47				
Produits constatés d'avance					-	21 459,01	-	21 459,01
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	5 342,46	+	5 342,46	+	24 092,46	+	24 092,46
Total V (comptes de régularisation)		6 002,93		6 002,93		2 633,45		2 633,45
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		266 079 063,27				240 706 738,54		
Valeur estimée du patrimoine *				389 830 515,18				375 815 124,38

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214- 109 du code Monétaire et Financier.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	112 218 800,00		452 200,00	112 671 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	152 593 897,64		8 639 855,00	161 233 752,64
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 34 205 821,25		- 7 703 644,44	- 41 909 465,69
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	3 502 291,85		23 018 967,64	26 521 259,49
Réserves	2 500 000,00			2 500 000,00
Report à nouveau	4 254 541,17	-156 970,87		4 097 570,30
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	13 071 764,51	-13 071 764,51		
Résultat de l'exercice N			14 383 857,20	14 383 857,20
Acomptes sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-13 228 735,38	13 228 735,38		
Acomptes sur distribution N			-13 418 910,67	-13 418 910,67
Acomptes sur liquidation				
Total général	240 706 738,54	0,00	25 372 324,73	266 079 063,27

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant	Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	1 488 832,51
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2020	30 000 000,00
Garanties hypothécaires		Total	31 488 832,51
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Total	NÉANT		

Compte de résultat

	Au 31/12/20 (en €)	Au 31/12/19 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	19 360 430,91	18 582 416,22
Charges facturées	3 718 397,13	3 612 036,33
Autres revenus locatifs	31 740,59	54 614,52
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	84 755,44	96 526,54
Reprises de provisions	2 547 600,00	2 972 000,00
Transferts de charges immobilières	1 314 019,24	1 609 642,27
Total I : Produits Immobiliers	27 056 943,31	26 927 235,88
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 718 397,13	3 612 036,33
Travaux de gros entretiens	1 089 952,27	2 674 953,29
Charges d'entretien du patrimoine locatif	116 484,06	754 968,01
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	2 422 718,41	2 849 094,68
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 444 455,00	1 654 600,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6 924,44	6 924,44
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	9 798 931,31	11 552 576,75
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	17 258 012,00	15 374 659,13
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	1 201 285,50	1 177 874,00
Divers produits d'exploitation	18,12	14,46
Rentrées sur créances irrécouvrables	2 501,64	77 530,49
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	354 622,28	298 115,19
Total I : Produits d'exploitation	1 558 427,54	1 553 534,14
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 582 706,17	1 554 839,11
Honoraires de souscription	1 201 285,50	1 177 874,00
Diverses charges d'exploitation	373 155,39	441 186,46
Pertes sur créances irrécouvrables	107 560,12	244 993,32
Dotations aux amortissements d'exploitation	18 750,00	18 750,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	1 006 564,88	216 178,09
Total II : Charges d'exploitation	4 290 022,06	3 653 820,98
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	- 2 731 594,52	- 2 100 286,84
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	20 538,72	17 936,72
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	20 538,72	17 936,72
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		5 219,18
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	172 280,81	130 721,90
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	172 280,81	135 941,08
Résultat financier (C=I-II)	- 151 742,09	- 118 004,36
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	11 422,65	9 532,37
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	11 422,65	9 532,37
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	2 240,84	94 135,79
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	2 240,84	94 135,79
Résultat exceptionnel (D=I-II)	9 181,81	- 84 603,42
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	14 383 857,20	13 071 764,51
TOTAL GENERAL	28 647 332,22	28 508 239,11

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui				
Bureaux	168 242	168 242	173 049	173 049
Locaux commerciaux	39 851	39 851	40 990	40 990
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences Hôtelières				
Parkings	11 576		12 555	19 500
Total	219 669	208 093	226 593	233 539
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	161 779 134	237 901 011	164 285 395	248 222 872
Locaux commerciaux	62 112 821	88 705 449	62 355 308	92 484 554
Locaux d'activité	3 651 202	3 773 815	3 418 281	3 839 321
Locaux d'habitation	9 351 582	22 291 632	9 287 010	21 368 414
Résidences Hôtelières	13 674 835	19 216 240	13 674 835	19 659 508
Parkings				
Total	250 569 574	371 888 147	253 020 829	385 574 669
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences hôtelières				
Parkings				
Total				
Total général	250 789 243	372 096 240	253 247 422	385 808 208

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n°2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner (à l'exception de ceux imputés sur la prime d'émission), auxquels les éventuels travaux répondant à la définition d'un actif sont ajoutés. Les frais d'acquisition tels que les droits d'enregistrements, les frais de notaire et de broker et la TVA non récupérable sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance payée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

- Concernant la comptabilisation des loyers, les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

- Quant aux risques locatifs et aux créances clients, une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion et les frais d'acquisition des immeubles listés supra sont prélevés sur la prime d'émission. ■

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Droits réels	395 888,89			395 888,89
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	253 020 828,71	1 390 938,49	- 3 842 193,12	250 569 574,08
Immobilisations en cours				
Total	253 416 717,60	1 390 938,49	- 3 842 193,12	250 965 462,97

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2020
Droits réels	169 295,44	6 924,44		176 219,88
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	169 295,44	6 924,44		176 219,88

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2020
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 547 600,00	2 444 455,00	- 2 547 600,00	2 444 455,00
Provisions pour risques et charges				
Total	2 547 600,00	2 444 455,00	- 2 547 600,00	2 444 455,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2020	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Travaux effectués	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2020	1 722 000			1 089 953	632 047	
Dépenses sur 2021	476 800		1 692 500		476 800	1 692 500
Dépenses sur 2022	223 800		443 000		223 800	443 000
Dépenses sur 2023	88 000		275 355		88 000	275 355
Dépenses sur 2024	37 000		30 600		37 000	30 600
Dépenses sur 2025			3 000			3 000
TOTAL PGE	2 547 600		2 444 455	1 089 953	1 457 647	2 444 455

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	125 565,17	125 565,17	
Autres créances	1 078 671,17	1 078 671,17	
Charges constatées d'avance	660,47	660,47	
Autres comptes de régularisation	5 342,46	5 342,46	
Total	1 210 239,27	1 210 239,27	

Aux créances détaillées ci-dessus, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 3 050 066,73€

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	4 780 422,67			4 780 422,67
Dettes d'exploitation	1 550 716,62	1 550 716,62		
Dettes diverses	1 754 700,11	1 754 700,11		
Dettes diverses / Distributions	7 022 891,28	7 022 891,28		
Produits constatés d'avance				
Total	15 108 730,68	10 328 308,01		4 780 422,67

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2020
Dépréciation des créances clients	654 448,21	1 006 564,88	- 354 622,28	1 306 390,81
Total	654 448,21	1 006 564,88	- 354 622,28	1 306 390,81

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2020
Capital	112 218 800,00	1 657 800,00	- 1 205 600,00	112 671 000,00
Prime d'émission	33 000 171,94	8 639 855,00		41 640 026,94
Prélèvement sur prime d'émission	- 26 874 444,36	- 7 703 644,44		- 34 578 088,80
Prime de fusion	119 593 725,70			119 593 725,70
Prélèvement sur prime de fusion	- 7 331 376,89			- 7 331 376,89
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	3 502 291,85	24 332 986,88	- 1 314 019,24	26 521 259,49
Total	234 109 168,24	26 926 997,44	- 2 519 619,24	258 516 546,44

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2020	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2020
Report à Nouveau début exercice	4 254 541,17	13 071 764,51	- 13 228 735,38	4 097 570,30
Total	4 254 541,17	13 071 764,51	- 13 228 735,38	4 097 570,30

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2020	Montants 31/12/2019	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	509 674,63	447 986,87	61 687,76
Honoraires divers (relocation, contentieux, divers)	225 769,24	509 325,45	- 283 556,21
Frais et honoraires d'acquisition et d'arbitrage	1 314 019,24	1 609 642,27	- 295 623,03
Impôts et taxes non récupérables	373 255,30	282 140,09	91 115,21
Total	2 422 718,41	2 849 094,68	- 426 376,27
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	84 755,44	96 526,54	- 11 771,10
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions		1 607 950,83	- 1 607 950,83
Transfert de charges sur honoraires de ventes	1 314 019,24	1 691,44	1 312 327,80
Total	1 398 774,68	1 706 168,81	- 307 394,13

Éléments	Montants 31/12/2020	Montants 31/12/2019	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers (commissariat aux comptes, dépositaire, expert immobilier)	137 312,25	138 492,30	- 1 180,05
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	204 545,60	261 636,71	- 57 091,11
Autres charges d'exploitation	31 297,54	41 057,45	- 9 759,91
Total	373 155,39	441 186,46	-68 031,07
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	1 201 285,50	1 177 874,00	23 411,50
Autres produits d'exploitation	18,12	14,46	3,66
Total	1 201 303,62	1 177 888,46	23 415,16

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2020, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et SELECTIPIERRE 2 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre SELECTIPIERRE 2 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion. ■

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de la COVID-19 ont impacté lourdement l'économie française au cours de l'exercice 2020.

La mise en place de nouvelles mesures complémentaires liées à la troisième vague aura nécessairement des impacts sur le secteur immobilier dans son ensemble. Les accompagnements vis-à-vis des locataires continueront d'être suivis de très près par les équipes de gestion.

Au niveau de la SCPI SELECTIPIERRE 2, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. ■

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité

Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
 3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
 - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;
 - le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait

l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques

du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 PAR LE DÉPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;

- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux/risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

Risque opérationnel

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **neuf (9) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2019-2020, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA: la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 25 mai 2021.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2019-2020 a représenté **2,8 millions d'euros** pour un effectif de **59 personnes** au 30 septembre 2020.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,6 millions d'euros**, soit **93,66%** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **0,2 million d'euros**, soit **6,34%** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés, par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre S.C.P.I. SELECTIPIERRE 2 lors des réunions régulières qui se sont tenues à distance depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

Il ressort du rapport de la Société de Gestion les chiffres significatifs suivants :

- Les loyers de l'exercice 2020 ont atteint 19 360 430,91 € contre 18 582 416,22 € en 2019.
- Le bénéfice de l'exercice 2020 est de 14 383 857,20 € contre 13 071 764,51€ en 2019.
- Le taux d'occupation financier moyen est de 94,58 % pour l'exercice 2020 contre 92,01 % pour l'exercice 2019.
- Marché des parts : 2 261 parts nouvelles ont été créées. Le montant total des commissions perçues au titre de l'ensemble des souscriptions a été de 1 201 285,50 euros. La collecte brute s'est élevée à 12 012 855 € et la capitalisation est portée à 405 615 600 € au 31 décembre 2020.
- Transactions hors marché : 16 parts ont été échangées, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- La distribution au titre de l'exercice 2020 est de 29 € par part (intégrant 5 € prélevés sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs, notamment, du fait de la vente de l'actif « Castiglione »).

Le nombre de parts de la SCPI SELECTIPIERRE 2 a légèrement augmenté entre fin 2019 et fin 2020 (+ 0,40 %), les souscriptions ayant en grande partie été compensées par des retraits et la collecte étant maîtrisée en fonction des investissements.

Au 31 décembre 2020, la répartition du capital est la suivante :

- 303 635 parts sont détenues par des personnes physiques, représentant 53,90% du capital ;
- 259 720 parts sont détenues par des personnes morales, représentant 46,10% du capital.

La variation 2019/2020 est de -1,42 % pour les personnes physiques et de +2,54 % pour les personnes morales.

En application de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent les différentes commissions versées par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2020, la totalité des commissions versées par votre Société à FIDUCIAL Gérance s'élève à 3 081 991,67 € hors taxes se décomposant comme suit :

- Commission de souscription : 1 201 285,50 € hors taxes,
- Commission sur cessions d'actifs immobiliers : 298 000 € hors taxes,
- Commission de gestion : 1 582 706,17 € hors taxes.

Au cours de cet exercice, plus compliqué que les exercices précédents du fait des mesures prises de confinement et de reconfinement visant à endiguer la pandémie de la Covid- 19, notre SCPI a été relativement résiliente et ses

indicateurs restent très performants au vu de la situation actuelle.

La Société de Gestion, tout au long de cet exercice, a été en contact avec les locataires afin de gérer au mieux le taux d'encaissement des loyers et de négocier des reports d'échéance au cas par cas ; les abandons de loyers restants, quant à eux, exceptionnels : quinze (15) annulations de loyers ont été octroyées correspondant à environ 5 % des locataires et à 1 % des revenus locatifs globaux.

Les taux d'encaissement et d'occupation financier font l'objet d'un suivi par votre Conseil de Surveillance. D'ailleurs, le taux d'occupation financier du 4^{ème} trimestre 2020 s'établit à 89,99 % et demande à être particulièrement surveillé.

S'agissant de la redynamisation et du développement très progressif du patrimoine, au cours de l'exercice 2020, notre SCPI, au vu de la conjoncture, n'a acquis aucun nouvel actif mais a, cependant, procédé à la vente de l'actif « Castiglione » en raison du prix attractif offert de 31 M€, cette acquisition par des promoteurs entrant dans une opération immobilière de plus grande envergure.

Le emploi de cette vente a été réalisé par la Société de Gestion dans un actif de 1 725 m² à usage principal de bureaux, en pleine propriété, sis à NEUILLY-SUR-SEINE (92) – 83 avenue Charles de Gaulle, au pied d'une station de métro, pour un montant de 27 M€. Le taux de rendement acte en mains est de 3,55 %. Selon la Société de Gestion, cet investissement est relatif, le taux de rendement de sortie de l'actif « Castiglione » étant de 3,10%. Cependant, le Conseil de Surveillance a indiqué, lors de la dernière réunion du Conseil, ne pas partager cette analyse et a demandé à être consulté en amont pour ce type de emploi de grande importance et, notamment, par courriel. Pour la majorité des membres du Conseil de Surveillance, il n'y avait pas urgence à investir et ce, en raison de la conjoncture et de ses impacts non encore visibles sur le segment « bureaux ». Votre Conseil de Surveillance va s'employer à suivre l'évolution de cet actif et de son taux de rendement dans le cadre de la gestion du patrimoine de la SCPI et s'assurer de son caractère relatif comme indiqué par la Société de Gestion.

Le Conseil de Surveillance, lors de ce dernier Conseil, a demandé à la Société de Gestion de rester vigilante par rapport aux opportunités de marché au vu de la conjoncture.

Votre Conseil de Surveillance s'assure du respect par la Société de Gestion de la mise en œuvre des différents axes de la politique générale d'orientation de la gestion de votre SCPI telle que présentée dans le rapport du Conseil de l'exercice 2016 et n'hésite pas à lui rappeler les termes de manière que ceux-ci soient constamment respectés.

Votre Conseil de Surveillance continuera ainsi à s'attacher à ce que tout développement soit limité dans son ampleur et très maîtrisé dans ses modalités de financement grâce à un recours équilibré et prudent entre émissions de parts nouvelles et utilisation de financements à moyen-long terme à des taux favorables. Ce point fait l'objet d'échanges récurrents avec la Société de Gestion, l'objectif de votre

Conseil de Surveillance étant la préservation durable du résultat courant par part ainsi que de ses performances.

En outre, il a été demandé à votre Société de Gestion d'organiser une réunion supplémentaire annuelle de manière à pouvoir se concentrer sur l'étude du patrimoine de la SCPI et, notamment, au vu des nouvelles directives « RSE » en préparation.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion.

A ce titre, nous attirons votre attention sur la neuvième résolution sollicitant le renouvellement de l'autorisation concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier. Cette autorisation est usuelle. Cependant, elle ne dispense pas la Société de Gestion de consulter le Conseil de Surveillance dans le cadre de la réalisation de telles opérations. Votre Conseil de Surveillance s'en assurera.

Cette année, vous êtes invités à élire quatre (4) membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de

l'exercice 2023. Les quatre (4) membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Vous avez reçu un bulletin de vote. A titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire qui perdure, l'Assemblée Générale se tient à distance. Nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président de l'Assemblée Générale qui est le Président du Conseil de Surveillance, Monsieur Pierre ROCCA, ou, à défaut tout associé élu par l'Assemblée.

Il est rappelé que, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte. En conséquence, n'oubliez pas de **remplir la case D** pour participer à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

La crise sanitaire perdurant, votre Conseil de Surveillance se tient régulièrement informé auprès de la Société de Gestion pour identifier les solutions à mettre en œuvre en vue de continuer à accompagner nos locataires pendant cette période difficile et préserver ainsi sur le long terme les revenus de notre SCPI.

Prenez bien soin de vous et de vos proches.

Votre Conseil de Surveillance. ■

Rapport sur les comptes annuels

SCPI SELECTIPIERRE 2
Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale
SCPI Sélectipierre 2
41 rue Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Sélectipierre 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7

du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues ainsi que sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Estimation comptable :

Comme précisé dans les notes « Placements immobiliers » et « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, et conformément à la réglementation applicable aux SCPI, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés

pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle. ■

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 mai 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

SCPI SELECTIPIERRE 2
Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

À l'assemblée générale
SCPI Sélectipierre 2
41 rue Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion FIDUCIAL Gérance

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription qui ne peut excéder 10% hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements.
Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 1 201 285,50€ hors taxes.
- Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.
Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 298 000€ hors taxes.
- Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisitions.
Au cours de l'exercice 2020, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.
Au cours de l'exercice 2020, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de gestion de 8,5% hors taxes sur les loyers encaissés hors taxes de la SCPI ainsi que sur les produits financiers nets.
Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 1 582 706,17€ hors taxes. ■

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 mai 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- Fixation du capital social au 31 décembre 2020 -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

arrête le capital social au 31 décembre 2020 à 112 671 000 €.

Deuxième résolution

- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2020,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

- Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Quatrième résolution

- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Cinquième résolution

- Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 2 444 455,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 14 383 857,20 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui, s'élève à 4 097 570,30 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

18 481 427,50 €

de répartir une somme de 13 418 910,67 €, soit 24 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de 964 946,53 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 5 062 516,83 €.

Sixième résolution

- Prise d'acte et Approbation de la distribution d'une quote-part prélevée sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ prend acte que, conformément à la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 juin 2018, le montant de 5€ par part prélevé sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » a été distribué portant le montant de la distribution globale au titre de l'exercice 2020 à 29€ par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2020.

Septième résolution

- **Approbation des valeurs réglementaires** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2020 à :

■ **valeur comptable** :

266 079 063,27€, soit 472,31 € par part

■ **valeur de réalisation** :

389 830 515,18€, soit 691,98€ par part

■ **valeur de reconstitution** :

463 978 370,20€, soit 823,60€ par part.

Huitième résolution

- **Approbation des conventions réglementées** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

■ du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,

■ du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Neuvième résolution

- **Autorisation de la Société de Gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de Gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Dixième résolution

- **Election de membres du Conseil de Surveillance** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Marcel CHASSAGNARD et Yves PERNOT ainsi que des sociétés PREPAR-VIE et PRIMMO arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

■ **Membres sortants se représentant**

(par ordre alphabétique)

Monsieur Marcel CHASSAGNARD

Né le 02 novembre 1949

Demeurant BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Détenant 48 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur et économiste - Retraité du secteur parapétrolier – Membre de l'Institut Français des Administrateurs – Consultant indépendant pluridisciplinaire au service du particulier comme de l'entreprise
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Yves PERNOT

Né le 30 décembre 1945

Demeurant à ÉTOILE-SUR-RHÔNE (26)

Détenant 57 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur Immobilier en direct et via des foncières et des SCPI

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

PREPAR-VIE

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Détenant 9 174 parts

323 087 379 RCS NANTERRE

APE 6511Z

Siège social : 101 quartier Boieldieu – Tour Franklin – 92800 PUTEAUX

Dont le représentant permanent est Monsieur Jean-Patrick MALLAMACI

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

PRIMMO

Société Civile Immobilière

Détenant 5 parts

483 636 726 RCS MARSEILLE

APE 6820B

Siège social : 435 Rue Jean Queillau Vieux Moulin B6 – 13014 MARSEILLE

Dont le Gérant est Monsieur Pierre ROCCA

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

■ **Associés faisant acte de candidature**

(par ordre alphabétique)

Monsieur Serge BLANC

Né le 16 octobre 1950

Demeurant VERSAILLES (78)

Détenant 41 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Cadre bancaire – Secrétaire Général d'une association d'actionnaires du CAC 40 – Vice-Président d'une organisation de solidarité – Administrateur d'une société foncière HLM

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 13

Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

Né le 04 septembre 1962

Demeurant COURBEVOIE (92)

Détenant 50 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Responsable des participations immobilières minoritaires et du pilotage de la gestion externe d'un investisseur institutionnel

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

Madame Marie-José DUTEURTE

Née le 28 décembre 1953

Demeurant LE HAVRE (76)

Détenant 45 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Professeur de mathématiques en Lycée à la retraite – Membre de conseils de surveillance dans les SCPI résidentiels

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 17

ENIOVA

Société Civile

Détenant 95 parts

880 804 240 RCS NICE

APE 6820B

Siège social : 10 Rue Foncet – 06000 NICE

Dont le Gérant est Monsieur Bernard AVOINE

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Xavier FAIRBANK

Né le 1^{er} mars 1966

Demeurant BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Détenant 380 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur au Ministère des Armées en charge de l'exploitation des bâtiments – Administrateur et dirigeant d'associations immobilières

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

HARMONIE MUTUELLE

Société Mutualiste Française

Détenant 13 496 parts

538 518 473 00011

APE 6512Z

Siège social : 143 rue Blomet – 75015 PARIS

Dont le représentant permanent est Monsieur Aurélien BON

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Onzième résolution**- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■



FIDUCIAL

GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr