



FIDUCIAL
GÉRANCE

Selectipierre 2

Rapport Annuel 2019



Sommaire

Le marché immobilier en 2019 et les SCPI	page 7
Nos SCPI et le développement durable	page 8
Rapport de la Société de Gestion	page 9
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 15
Composition du patrimoine au 31 décembre 2019	page 17
Présentation des comptes annuels	page 20
Annexe aux comptes annuels	page 24
Rapport du Conseil de Surveillance	page 31
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 33
Texte des résolutions	page 37

Le marché immobilier en 2019

Dans le contexte actuel de la COVID-19, les résultats du marché locatif tertiaire pour le 1^{er} trimestre 2020 sonnent comme un avant-goût de crise économique et financière. En effet, la demande placée de bureaux en Île-de-France a reculé dans des proportions inquiétantes, avec un tout petit trimestre à 340 000 m². Ce phénomène, déjà constaté l'an dernier avec une demande placée en baisse de 10%, va certainement s'accroître cette année, même s'il devrait toucher de manière variable les différents secteurs géographiques. Le QCA parisien tire encore son épingle du jeu pour le moment, tandis que les prises à bail sur la Défense et surtout la Boucle Sud diminuent drastiquement.

Le taux de vacance sur l'Île-de-France remonte légèrement, à 5,40%. Là encore, cette moyenne cache des disparités importantes, de 1,5% dans le QCA à 16,6% dans le secteur Péri-Défense. Logiquement, les mesures d'accompagnement, aujourd'hui à 21% en moyenne, vont s'accroître pour attirer de nouveaux utilisateurs ou simplement s'assurer de leur pérennité.

La fourchette des loyers devrait elle aussi s'élargir, avec un probable écrêtement des loyers prime les plus élevés (diminution de la demande des grands coworkers) et une possible baisse des loyers dans les zones les moins tendues. Il s'agira enfin de mesurer l'impact de deux facteurs opposés, la distanciation sociale et le télétravail généralisé. Seuls les immeubles les plus efficaces et les mieux connectés devraient trouver preneurs facilement. L'absence de suroffre neuve devrait aider à passer le cap.

Du côté de l'investissement, après le nouveau record historique établi en 2019, avec plus de 40 Md€ placés, l'année 2020 a débuté sous les meilleurs auspices. Ce 1^{er} trimestre a été l'un des plus fournis, avec 5,3 Md€ placés, le 3^{ème} meilleur premier trimestre après ceux de 2006 et 2007. La COVID-19

est venu mettre un coup d'arrêt à cet excellent démarrage. Un grand nombre de transactions ont été reportées en attendant d'évaluer la situation après confinement. Les deals les plus avancés parviennent malgré tout à se signer à distance, preuve de la grande maturité du marché français. Les acteurs pronostiquent un très fort ralentissement aux 2^{ème} et 3^{ème} trimestres, suivi d'une reprise au 4^{ème} trimestre. En effet, les besoins de placement à l'échelle mondiale, européenne et française sont durablement plus élevés que les opportunités d'investissement.

La classe d'actifs bureaux devrait rester la catégorie reine, avec un « flight to quality » synonyme de cashflows longs. Elle sera suivie de la logistique, qui devrait connaître un développement exponentiel, à condition de se réinventer en acteur de proximité. Le commerce, qui avait retrouvé des couleurs, avec une année 2019 à 6 Md€, va logiquement souffrir à nouveau de la défiance des investisseurs. Enfin, l'investissement en hôtellerie et résidences-services a connu une bonne année 2019, à 2,6 Md€ placés, aidé par des taux de remplissage et des RevPAR en hausse. De plus en plus institutionnel, équitablement réparti entre l'Île-de-France et les régions, ce marché va nécessairement muter avec la crise. On peut anticiper une baisse dans l'hôtellerie, les résidences de tourisme et d'affaires, et dans une moindre mesure les résidences étudiants, et a contrario, un développement accru des résidences seniors.

En ce qui concerne les rendements, il est trop tôt pour prévoir leur évolution. Les transactions signées récemment ne montrent pas, pour le moment, de correction des taux. Celle-ci pourrait toutefois intervenir sur les actifs les moins bien situés, ainsi que sur les actifs vacants. Notons simplement qu'à ce jour, la prime de risque offerte par les actifs prime par rapport à l'OAT reste autour de 3%, ce qui n'était pas le cas lors de la crise de 2008. ■

SCPI 2019 : nouvelle année record

Avec un total de 8,6 milliards €, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fond d'investissement, il y a plus de 40 ans. Après avoir marqué une pause l'an dernier (-19%), la croissance de la collecte nette s'établit à +68% par rapport à l'exercice 2018 et +36% par rapport à l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 65,1 milliards €, soit une augmentation de 17% par rapport à fin 2018.

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43% (contre 4,34% en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'État à 10 ans). En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) est également en hausse à +1,2% (contre +0,8% en 2018). Les SCPI ont réalisé pour 9,2 milliards € d'acquisitions en 2019 (+48%).

Sur l'année, les acquisitions se sont orientées sur les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé, les EHPAD et résidences de service pour seniors (10%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (6%). Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une

diversification des stratégies d'investissement perdue en 2019. Il convient de souligner le retour en grâce de l'investissement dans les locaux commerciaux.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective.

Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts.

Enfin, les sociétés de gestion doivent relever dans les années à venir **le défi majeur** du Développement Durable. ■



Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Dans le domaine immobilier, l'empreinte environnementale est systématiquement intégrée aux cahiers des charges. Que ce soit pour obtenir un label écologique, pour réaliser des travaux d'économie d'énergie ou pour répondre à la réglementation du Grenelle II, FIDUCIAL Gérance fait appel aux partenaires techniques le plus qualifiés. Depuis 2018, FIDUCIAL Gérance a privilégié pour ses SCPI, des investissements responsables en se positionnant en majorité sur des immeubles neufs ou certifiés.

L'équipe de gestion immobilière réalise également une cartographie énergétique vivante du parc existant (performances énergétiques, gestion des déchets...).

FIDUCIAL Gérance exerce également son expertise dans la gestion courante et technique de Groupements Forestiers. Les 6 Groupements ainsi gérés, certifiés PEFC, contribuent à la gestion durable de nos forêts, à la préservation et à la valorisation du patrimoine français.

AU NIVEAU SOCIÉTAL

Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- 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 corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre,
- Réduction des impacts environnementaux liés à son 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).

Enfin, la société a adopté le code de conduite anticorruption Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du règlement intérieur de l'entreprise.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance s'engagent à respecter le code de déontologie de la société.

Concernant les Conseils de Surveillance des SCPI gérées, FIDUCIAL Gérance a mis en place un règlement intérieur intégrant un code de déontologie. Ce règlement intérieur s'inspire très fortement de celui édicté par l'ASPIM. ■

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 vous réunir en Assemblée Générale Ordinaire, **à huis clos**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2019, 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 ainsi que l'examen des comptes.

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 2019 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.

Vous aurez également à désigner quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel.

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2019,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019,
- 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,
- Fin du mandat de l'expert immobilier – Renouvellement,
- 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 ceux de :

- La société ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE – Sigle ACM VIE, prise en la personne de Madame Mounia KHAMLICH FISCHER
- La société PRO BTP EPARGNE-RETRAITE-PREVOYANCE – Sigle PRO BTP E.R.P., prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN,
- Monsieur Christophe REYNAUD,
- Monsieur Albert (Alby) SCHMITT.

À ce titre, nous attirons votre attention sur les faits ci-après, à savoir :

- la société ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE – Sigle ACM VIE a fait part de sa volonté de ne pas faire acte de candidature au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance ;

- l'organisme BTP PREVOYANCE se porte candidat au lieu et place de la société PRO BTP EPARGNE-RETRAITE PREVOYANCE – Sigle PRO BTP E.R.P.. Son représentant permanent reste Monsieur Claude GALPIN.

Les autres membres sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu quatre (4) candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

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 2019, le montant tiré sur le crédit revolving s'élève à 4 500 000 euros.

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.

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 2019, la distribution d'un montant global de 25 € par part intègre 1 € 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.

Aux termes de la dix-septième résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte en date du 28 juin 2017, conformément à l'article 8-2° des statuts autorisant la mise en place d'un fonds de remboursement, le montant maximum de la dotation dudit fonds a été fixé à 3 000 000 €. Aux termes de la onzième résolution de la présente Assemblée Générale, il est proposé de porter le montant de la dotation maximum à 5 000 000 € étant précisé **(i)** que le fonds de remboursement, s'il est mis en place, sera doté progressivement et ce, en fonction des demandes de retrait, **(ii)** que les modalités de fonctionnement dudit fonds (date de mise en place, montant de la dotation effective, limite annuelle, prix de remboursement de la part, date de paiement...) seront déterminées sur décision de la Société de Gestion après avis du Conseil de Surveillance.

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 et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

En raison de la tenue exceptionnelle à huis clos de l'Assemblée Générale pour motif sanitaire, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner le formulaire de vote, dûment complété, daté et signé.

Nous attirons votre attention sur le fait que les modalités d'organisation de l'Assemblée Générale pourraient évoluer en fonction des impératifs sanitaires et/ou légaux. En conséquence, les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2020 sur le site internet.

Nous vous précisons que la tenue des assemblées générales à huis clos pour motif sanitaire signifie que lesdites assemblées se tiennent sans que les membres et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2020 sera tenue 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 2019, il a été enregistré la souscription de 16 780 parts au nominal de 200 € et le retrait de 12 048 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 4 732 parts au nominal de 200 €, soit 946,4 K€, pour atteindre 112 128,8 K€ au 31 décembre 2019, répartis sur 561 094 parts sociales.

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

La collecte brute s'est élevée à 11 779 K€ au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 695 € puis de 705 € à partir du 1^{er} mars 2019 et la capitalisation de SELECTIPIERRE 2 a été portée à 395 571 K€ au 31 décembre 2019.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2019, 110 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2019, ce sont 11 929 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (296 dossiers représentant 10 601 parts) et de donations (16 dossiers représentant 1 328 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

En 2019, votre SCPI a procédé à l'acquisition de trois nouveaux actifs.

Le premier est un plateau de bureaux de 575 m² utiles situé 35, rue de Monceau à Paris (8^{ème}), dans un immeuble bénéficiant d'un emplacement de premier ordre au cœur du Quartier Central des Affaires, au prix de 7,154 K€ AEM. L'acte authentique a été signé en janvier 2019, après encaissement d'une indemnité d'occupation versée par le cédant. Une location est intervenue dès le mois de mars auprès de l'Organisation de la Vigne et du Vin, aux conditions prévues. Le rendement visé de 4,50% net acte en mains a donc été atteint.

Le second est un immeuble indépendant de 319 m² utiles situé au 67, boulevard Jean Jaurès à Boulogne- Billancourt (92), loué à Zadig & Voltaire dans le cadre d'un bail de

6 ans fermes pour la partie boutique et à un particulier en loi de 1989 pour le duplex en partie haute. La réitération a été signée en février 2019 moyennant le prix convenu de 6,930 K€ AEM, ce qui procure un rendement net acte en mains de 4,01%.

Le troisième est un local de 170 m² situé au 50, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), loué à Dental Paris Ouest par un bail de 10 ans dont 6 ans fermes. Acquis 3,122 K€ AEM, il procure un rendement de 4,80% net acte en mains.

Le rendement moyen de ces trois nouvelles acquisitions ressort à 4,35% net acte en mains.

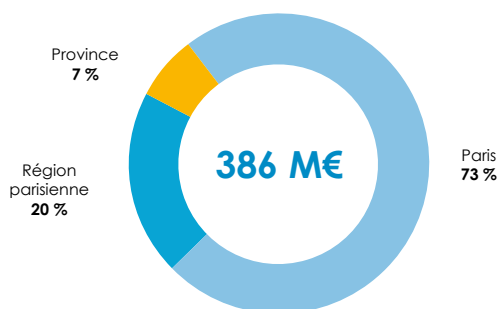
Cessions d'actifs

En 2019, votre SCPI n'a arbitré aucun nouvel actif.

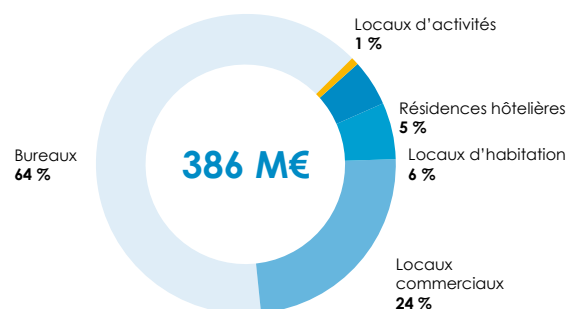
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 représente une superficie de 74 194 m², répartis sur 68 immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2019



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale du patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2019 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 385,8 M€ hors droits, en hausse de 5,4 % par rapport à l'expertise 2018 à périmètre constant.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Locaux d'activité (K€)	Locaux d'habitation (K€)	Résidences Hôtelières (K€)	Total (K€)
Paris	185 466	55 755	0	21 368	19 660	282 249
Région Parisienne	46 206	26 414	3 839	0	0	76 459
Province	16 744	10 356	0	0	0	27 100
Totaux	248 416	92 525	3 839	21 368	19 660	385 808

Taux d'occupation financier (TOF)

2019	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	91,25 %	89,07 %	92,90 %	94,79 %

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

La hausse du Taux d'Occupation Financier sur le second semestre de l'année 2019 s'explique par la location de plusieurs surfaces importantes en cours d'année et notamment celles de Neuilly-sur-Seine (1 616 m²), de la plaine St Denis (545 m² + 140 m²), du 45 rue de Monceau à Paris (1 499 m²) et 61 rue de Courcelles à Paris (881 m²).

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2019 par rapport à 2018

	2018	2019
TOF du 4 ^{ème} trimestre	92,63 %	94,79 %
TOF annuel moyen	93,74 %	92,01 %

Situation locative

Malgré un contexte économique peu favorable et la libération de surfaces importantes, le volume des loyers quittancés en 2019, compte tenu des diverses relocations, est passé de 18 394 K€ à 18 582 K€, soit une hausse de 1,02%.

Compte tenu de la crise liée à la COVID-19, nos équipes travaillent au quotidien avec nos locataires afin de les accompagner dans cette période compliquée, et ce dans le but de pouvoir :

- continuer à percevoir vos loyers dans les meilleurs délais,
- aider les plus fragiles à passer ce cap difficile,
- sécuriser nos actifs,
- anticiper la reprise progressive des réouvertures pour ceux qui ont été dans l'obligation de fermer.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2019 est de 2 066 m², soit une baisse de 60% par rapport à 2018.

La vacance locative concerne des locaux situés :

- à Paris : au 2, rue du Roule (Bureaux 130 m²) ;
- en banlieue parisienne : à la Plaine Saint-Denis (854 m²) ;
- en province : à Lille, rue Nationale (372 m²) ; à Montpellier, au 119, avenue Jacques Cartier (176 m²) et en Avignon (commerce de 440 m²).

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2019 portent sur une surface globale de 6 490 m² représentant un loyer annuel de 2 696 K€. Nous pouvons noter l'arrivée de nouveaux locataires aux adresses ci-après :

- 183, avenue C. de Gaulle à Neuilly (1 616 m² de bureaux) ;
- 35, rue de Monceau à Paris 8^{ème} (556 m² de bureaux) ;
- 61, rue de Courcelles à Paris 8^{ème} (881 m² de bureaux) ;
- 45, rue de Monceau à Paris 8^{ème} (1 499 m² de bureaux).

Les villes de Lyon et de Lille se démarquent également avec des relocations portant sur des surfaces de bureaux respectives de 553 m² (quatre plateaux) et de 110 m².

Travaux

Entretien courant et travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 2 675 K€ HT en 2019, 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€)
183 avenue C de Gaulle Neuilly/seine	Rénovation des locaux, désamiantage façade et réfection étanchéité terrasse	674
2 rue du Roule Paris	Ravalement façade et rénovation plateau 2ème	635
45 rue Monceau 75008 PARIS	Rénovation des locaux vacants	420
29 bd Poissonnière 75009 PARIS	Rénovation de la cage d'escalier et réfection d'un lot de bureaux	291
12 rue de Castiglione 75001 PARIS	Rénovation des locaux vacants avant relocation	145
20 rue Drouot 75009 PARIS	Rénovation appartements avant relocation	137

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 :

- La réfection partielle des parties communes du 16, rue Drouot à Paris 9ème,
- La rénovation des canalisations EP et EU du 29, rue du Faubourg Poissonnière à Paris 9ème,

- La conformité électrique des parties communes du 171, avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine.

Ces travaux ont été pris en compte dans le cadre du calcul de la Provision pour Gros Entretiens (PGE) au 31 décembre 2019, 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 1 876 K€ ont été immobilisés à l'actif du bilan de votre SCPI et concernent, pour les deux tiers, les immeubles du

183, avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine), de la rue Richer (Paris 9^e), de la rue de Castiglione (Paris 1^{er}), de la rue Brunel (Paris 17^e) et de la rue Mahias (Boulogne Billancourt), comme détaillés dans le tableau ci-après :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
183 Avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	Installation d'une isolation thermique sur la façade arrière du bâtiment	483
19 Rue Richer 75009 PARIS	Installation d'une chaufferie à gaz, travaux de sécurisation et de remise à neuf des ascenseurs,	357
12 Rue de Castiglione 75001 PARIS	Création et pose de châssis bois avec double rupture de pont thermique	282
36 Rue Brunel 75017 PARIS	Remplacement des réseaux de distribution CVC avec création de vannes d'alimentation par étage	274
5 Bis Rue Mahias 92100 BOULOGNE BILLAN COURT	Installation de menuiseries en aluminium à double vitrage et verre antieffraction, installation d'une chaufferie à gaz	257
25 Rue Chateaubriand 75008 PARIS	Création de deux terrasses accessibles sur cour intérieure et à l'arrière du bâtiment	193
2 Boulevard de Strasbourg 94130 NOGENT-SUR-MARNE	Remplacement de la chaufferie avec changement de combustible (gaz vs fuel)	183
113-121 Avenue du Président Wilson 93210 SAINT-DENIS	Installation d'une climatisation, travaux de sécurisation et mise à neuf des ascenseurs	164

Compte de résultat au 31 décembre 2019

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de SELECTIPIERRE 2 arrêtés au 31 décembre 2019 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2019.

Le résultat net de SELECTIPIERRE 2 ressort à 13 072 K€ en 2019, à comparer à 13 718 K€ en 2018, soit une baisse de 646 K€ (-4,71%).

Cette évolution s'explique dans un premier temps par la baisse du résultat de l'activité immobilière de 2,12%. Les autres charges immobilières nettes des transferts de charges sont en hausse de 242 K€ par rapport à 2018. Cela s'explique principalement par la hausse des honoraires de relocation et la hausse des charges locatives non récupérables.

Les loyers, quant à eux, restent stables sur l'exercice en légère hausse de 1,03%.

Les charges d'entretiens du patrimoine locatif non couvertes par la provision restent stables à 755 K€. Les travaux ont été réalisés principalement sur les immeubles de Neuilly, la Plaine Saint Denis et rue de Roule.

La dotation nette à la provision pour gros entretiens après prise en compte des travaux réalisés pendant l'exercice et de la reprise de provision, s'élève à 1 357 K€ à un niveau stable à celui de 2018.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière représente une charge nette en hausse de 203 K€ sous l'effet d'une hausse des dépréciations des créances douteuses et d'une baisse des reprises de provision pour créances douteuses.

Le résultat financier est déficitaire de 118 K€, en baisse par rapport à 2018 en raison de la hausse des commissions de non utilisation du crédit revolving.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 25 € par part dont 1 € est prélevé sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs.

Le rendement 2019 de votre SCPI s'élève à 3,56 %, sur la base de la valeur moyenne du prix de souscription de la part, contre 3,68 % l'an passé. Cette baisse du rendement s'explique exclusivement par la revalorisation moyenne du prix de la part compte tenu de l'augmentation, en 2019, du prix de souscription. Le rendement de votre SCPI, inférieur à 4 %, s'explique par la nature du patrimoine immobilier, composé, pour près de 70 %, d'immeubles de bureaux situés dans Paris intra-muros.

Enfin, le TRI à 10 ans de SELECTIPIERRE 2 s'élève à 11,92%, à un niveau largement supérieur, sur la même période, à la moyenne des TRI des SCPI spécialisées en bureaux ou des SCPI diversifiées. ■

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	48,07 %	14,45 %	0,00 %	5,54 %	5,10 %	73,16 %
Région Parisienne	11,98 %	6,85 %	1,00 %	0,00 %	0,00 %	19,83 %
Province	4,33 %	2,68 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	7,01 %
Totaux	64,38 %	23,98 %	1,00 %	5,54 %	5,10 %	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⁾
2015	62 289 600 €	Néant	311 448	5 686	Néant	472,41 €
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 €

⁽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
2015	9 618	3,09 %	237	N. S.	35 717,31 €
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.	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	23,01 €	23,10 €	24,00 €	25,00 €	25,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	4,17 % ⁽²⁾	4,0 % ⁽²⁾	4,0 % ⁽²⁾
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier ⁽³⁾	406,00 €	472,41 €	483,27 €	654,00 €	695,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	5,67 %	4,89 %	4,97 %	3,82 %	3,60 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	451,45 €	473,96 €	612,22 €	679,08 €	701,95 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽⁴⁾	5,10 %	4,87 %	3,92 %	3,68 %	3,56 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁵⁾	13,13 €	11,58 €	9,58 €	6,62 €	7,58 €

(1) Avant prélèvement

(2) 1,00 € par part distribué en 2017, 2018 et 2019 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

	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	33,08	97,62 %	30,73	99,38 %	33,11	98,42 %	34,27	90,79 %	33,82	86,22 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,16	0,48 %	0,13	0,42 %	0,04	0,12 %	0,05	0,13 %	0,03	0,08 %
Produits divers	0,64	1,90 %	0,06	0,20 %	0,49	1,46 %	3,43	9,08 %	5,37	13,70 %
Total	33,88	100,00 %	30,92	100,00 %	33,64	100,00 %	37,75	100,00 %	39,23	100,00 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	2,97	8,75 %	2,70	8,72 %	2,87	8,53 %	2,96	7,85 %	2,82	7,19 %
Autres frais de gestion	0,63	1,87 %	0,71	2,29 %	0,84	2,50 %	4,81	12,73 %	3,38	8,62 %
Entretien du patrimoine	4,21	12,41 %	5,25	16,98 %	3,50	10,40 %	3,86	10,24 %	6,22	15,87 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,23	0,68 %	0,21	0,55 %	0,25	0,63 %
Charges locatives non récupérables	2,63	7,76 %	3,85	12,46 %	2,34	6,96 %	1,99	5,26 %	5,17	13,18 %
Sous-total charges externes	10,44	30,79 %	12,51	40,45 %	9,78	29,06 %	13,83	36,63 %	17,85	45,49 %
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,01 %	0,01	0,04 %	0,69	2,04 %	0,03	0,07 %	- 2,38	- 6,06 %
Provisions nettes ⁽³⁾	0,27	0,79 %	- 2,34	- 7,57 %	- 0,85	- 2,53 %	- 1,16	- 3,08 %	- 0,11	- 0,29 %
Sous-total charges internes	0,27	0,81 %	- 2,33	- 7,52 %	- 0,16	- 0,49 %	- 1,13	- 3,02 %	- 2,49	- 6,35 %
Total	10,71	31,60 %	10,18	32,93 %	9,62	28,59 %	12,70	33,62 %	15,35	39,14 %
Résultat courant	23,17	68,40 %	20,74	67,08 %	24,02	71,42 %	25,05	66,38 %	23,88	60,86 %
Résultat exceptionnel	0,16	0,48 %	0,39	1,25 %	0,00	0,01 %	- 0,01	- 0,03 %	- 0,15	- 0,39 %
Résultat net	23,33	68,88 %	21,13	68,34 %	24,02	71,43 %	25,04	66,36 %	23,72	60,47 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	- 0,34	- 0,99 %	1,98	6,39 %	- 1,03	- 3,06 %	- 1,05	- 2,78 %	0,28	0,71 %
Revenus distribués avant prélèvement	23,01	67,41 %	23,10	60,68 %	23,00*	68,38 %	24,00*	63,57 %	24,00*	61,18 %

(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)

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	258 227 744	9 369 140	267 596 884
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	16 588 183		16 588 183
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	- 253 868 785	- 17 725 036	- 271 593 821
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 18 587 916	- 8 009 620	- 26 597 536
+ Frais d'acquisition non récupérables	1 463 123	6 924	1 470 048
- 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	4 057 032	- 554 740	3 502 292
Sommes restant à investir	263 820	- 16 913 332	- 16 649 512

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	31					0	1					498
Montant des factures en €	1 187 508	38 889	- 1 715	- 244	39 111	76 041	4 347	37 455	15 500	4 282	1 562 108	1 619 345
Pourcentage des achats de l'exercice	9,41 %	0,31 %	- 0,01 %	0,00 %	0,31 %	0,60 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,02 %	0,15 %	0,06 %	0,02 %	6,16 %	6,39 %

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 31/12/2019 : 561 094		
Placements immobiliers	250 699 822,16	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	- 9 993 083,62	
Valeur comptable	240 706 738,54	429,00
Valeur vénale des immobilisations locatives	385 808 208,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	- 9 993 083,62	
Valeur de réalisation	375 815 124,38	669,79
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10,00 % HT du prix de souscription	41 757 236,04	
Total	41 757 236,04	
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	28 598 624,00	
Total	28 598 624,00	
Valeur de reconstitution	446 170 984,42	795,18

⁽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 2019

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	3 842 193	293 973	15 712	4 151 878
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	4 893 308	380 446	19 900	5 293 654
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR-MARNE	08/06/1979	1 078	Bureau / Commerce	1 359 540	93 989	0	1 453 529
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	01/01/1997	1 432	Bureau / Commerce	4 482 446	0	0	4 482 446
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	2 105 319	0	0	2 105 319
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	01/01/1997	7 762	Bureau / Local d'activité	5 094 266	0	0	5 094 266
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	01/01/1997	2 728	Bureau	3 469 797	0	0	3 469 797
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	12 555	0	0	12 555
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 16 Rue Drouot (Parking) - 75009 PARIS	01/01/1997	1 321	Bureau / Commerce / Habitation / Parking	6 780 542	0	- 40 818	6 739 724
11 Place Saint Augustin - 75008 PARIS	01/01/1997	552	Résidence hôtelière	2 652 613	0	0	2 652 613

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 €)
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	5 899 961	312 119	0	6 212 080
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	5 917 580	352 997	0	6 270 577
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	7 751 834			7 751 834
6 Rue Félix Faure - 75015 PARIS	01/01/2016	440	Commerce	2 240 000			2 240 000
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	9 157 399			9 157 399
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	1 310 000			1 310 000
96 Rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/2016	303	Bureau	2 062 840			2 062 840
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	2 608 866			2 608 866
30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	01/01/2016	465	Bureau	3 454 594			3 454 594
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	4 402 697			4 402 697
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
4 Rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	01/01/2016	180	Bureau	1 380 000			1 380 000

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 €)
3 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	485	Bureau / Commerce	979 423			979 423
5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	443	Bureau / Commerce	825 184			825 184
7 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	349	Bureau / Commerce	760 134			760 134
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	2 247 325			2 247 325
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	556	Bureau	6 500 000	653 900	0	7 153 900
67 Boulevard Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	28/02/2019	307	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		253 247 422	5 475 692	4 104	258 727 218



© Photo : Tous droits réservés

16 Avenue Raspail
à GENTILLY (94)

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2019		31/12/2018					
	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	-	- 169 295,44			-	- 162 371,00		
Concessions								
Amortissements concessions								
Constructions sur sol d'autrui								
Amortissements de constructions sur sol d'autrui								
Terrains et constructions locatives	+	253 020 828,71	+	385 567 523,98	+	235 295 792,70	+	350 779 747,98
Immobilisations en cours								
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives								
Gros entretiens	-	- 2 547 600,00			-	- 3 865 000,00		
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)		250 699 822,16		385 808 208,00		231 664 310,59		351 020 432,00
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	+	807 658,63	+	807 658,63	+	1 014 117,85	+	1 014 117,85
Autres créances	+	953 991,58	+	953 991,58	+	929 695,43	+	929 695,43
Provision pour dépréciation des créances	-	- 654 448,21	-	- 654 448,21	-	- 736 385,31	-	- 736 385,31
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	3 055 112,39	+	3 055 112,39	+	8 258 820,84	+	8 258 820,84
Fonds de remboursement								
Autres disponibilités	+	3 513 944,44	+	3 513 944,44	+	14 694 741,51	+	14 694 741,51
Total III (actifs d'exploitation)		7 676 258,83		7 676 258,83		24 160 990,32		24 160 990,32
Provisions pour risques et charges								
Provisions pour litiges et risques								
Dettes								
Dettes financières	-	- 9 341 202,39	-	- 9 341 202,39	-	- 4 834 375,37	-	- 4 834 375,37
Dettes d'exploitation	-	- 1 475 876,87	-	- 1 475 876,87	-	- 1 139 752,29	-	- 1 139 752,29
Dettes diverses	-	- 2 152 551,36	-	- 2 152 551,36	-	- 5 158 477,75	-	- 5 158 477,75
Dettes diverses/Distribution	-	- 4 702 345,28	-	- 4 702 345,28	-	- 4 676 608,28	-	- 4 676 608,28
Total IV (passifs d'exploitation)		- 17 671 975,90		- 17 671 975,90		- 15 809 213,69		- 15 809 213,69
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance								
Produits constatés d'avance	-	- 21 459,01	-	- 21 459,01				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	24 092,46	+	24 092,46	+	42 842,46	+	42 842,46
Total V (comptes de régularisation)		2 633,45		2 633,45		42 842,46		42 842,46
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		240 706 738,54				240 058 929,68		
Valeur estimée du patrimoine *				375 815 124,38				359 415 051,09

* 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 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2019
Capital				
Capital souscrit	111 272 400,00		946 400,00	112 218 800,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	144 171 157,64		8 422 740,00	152 593 897,64
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 26 196 201,42		- 8 009 619,83	- 34 205 821,25
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins valeurs réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	4 057 032,29		- 554 740,44	3 502 291,85
Réserves	2 500 000,00			2 500 000,00
Report à nouveau	3 684 831,01	569 710,16		4 254 541,17
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	13 717 866,17	- 13 717 866,17		
Résultat de l'exercice N			13 071 764,51	13 071 764,51
Acomptes sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	- 13 148 156,01	13 148 156,01		
Acomptes sur distribution N			- 13 228 735,38	- 13 228 735,38
Acomptes sur liquidation				
Total général	240 058 929,68	- 0,00	647 808,86	240 706 738,54

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant	Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	1 874 882
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2019	25 500 000
Garanties hypothécaires		Total	27 374 882
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Total	NÉANT		

Compte de résultat

	Au 31/12/19 (en €)	Au 31/12/18 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	18 582 416,22	18 393 736,53
Charges facturées	3 612 036,33	3 789 759,26
Autres revenus locatifs	54 614,52	375 151,00
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	96 526,54	66 027,14
Reprises de provisions	2 972 000,00	2 760 000,00
Transferts de charges immobilières	1 609 642,27	90 801,61
Total I : Produits Immobiliers	26 927 235,88	25 475 475,54
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 612 036,33	3 789 759,26
Travaux de gros entretiens	2 674 953,29	1 361 087,71
Charges d'entretien du patrimoine locatif	754 968,01	755 201,15
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	2 849 094,68	1 088 152,56
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 654 600,00	2 767 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6 924,44	6 924,44
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	11 552 576,75	9 768 125,12
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	15 374 659,13	15 707 350,42
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	1 177 874,00	1 698 040,60
Divers produits d'exploitation	14,46	187,05
Rentrées sur créances irrécouvrables	77 530,49	21 358,19
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	298 115,19	786 572,23
Total I : Produits d'exploitation	1 553 534,14	2 506 158,07
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 554 839,11	1 622 277,89
Honoraires de souscription	1 177 874,00	1 698 040,60
Diverses charges d'exploitation	441 186,46	449 546,50
Pertes sur créances irrécouvrables	244 993,32	484 681,33
Dotations aux amortissements d'exploitation	18 750,00	18 750,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	216 178,09	130 373,13
Total II : Charges d'exploitation	3 653 820,98	4 403 669,45
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	- 2 100 286,84	- 1 897 511,38
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	17 936,72	27 753,60
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	17 936,72	27 753,60
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	5 219,18	9 369,86
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	130 721,90	104 666,67
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	135 941,08	114 036,53
Résultat financier (C=I-II)	- 118 004,36	- 86 282,93
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	9 532,37	6 568,71
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	9 532,37	6 568,71
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	94 135,79	12 258,65
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	94 135,79	12 258,65
Résultat exceptionnel (D=I-II)	- 84 603,42	- 5 689,94
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	13 071 764,51	13 717 866,17
TOTAL GENERAL	28 508 239,11	28 015 955,92

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui				
Bureaux	173 049	173 049	177 856	177 856
Locaux commerciaux	40 990	40 990	42 128	42 128
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences Hôtelières				
Parkings	12 555	19 500	13 534	20 700
Total	226 593	233 539	233 518	240 684
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	164 285 395	248 222 872	156 395 234	228 174 334
Locaux commerciaux	62 355 308	92 484 554	52 744 539	82 081 516
Locaux d'activité	3 418 281	3 839 321	3 303 017	3 681 720
Locaux d'habitation	9 287 010	21 368 414	9 178 167	19 572 447
Résidences Hôtelières	13 674 835	19 659 508	13 674 835	17 269 732
Parkings				
Total	253 020 829	385 574 669	235 295 793	350 779 748
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences hôtelières				
Parkings				
Total				
Total général	253 247 422	385 808 208	235 529 311	351 020 432

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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.

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 attribuable 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.

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 impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

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 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Droits réels	395 888,89			395 888,89
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	235 295 792,70	17 725 036,01		253 020 828,71
Immobilisations en cours				
Total	235 691 681,59	17 725 036,01		253 416 717,60

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2019
Droits réels	162 371,00	6 924,44		169 295,44
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	162 371,00	6 924,44		169 295,44

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	3 865 000,00	1 654 600,00	- 2 972 000,00	2 547 600,00
Provisions pour risques et charges				
Total	3 865 000,00	1 654 600,00	- 2 972 000,00	2 547 600,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2019	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2019	2 972 000					2 972 000
Dépenses sur 2020	410 400		1 311 600			1 722 000
Dépenses sur 2021	309 600		167 200			476 800
Dépenses sur 2022	118 000		105 800			223 800
Dépenses sur 2023	55 000		33 000			88 000
Dépenses sur 2024			37 000			37 000
TOTAL PGE	3 865 000		1 654 600		2 972 000	2 547 600

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	153 210,42	153 210,42	
Autres créances	953 991,58	953 991,58	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	24 092,46	24 092,46	
Total	1 131 294,46	1 131 294,46	

Aux créances détaillées ci-dessus, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 3 055 112,39€

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	9 341 202,39	4 506 827,02		4 834 375,37
Dettes d'exploitation	1 475 876,87	1 475 876,87		
Dettes diverses	2 152 551,36	2 152 551,36		
Dettes diverses / Distributions	4 702 345,28	4 702 345,28		
Produits constatés d'avance	21 459,01	21 459,01		
Total	17 693 434,91	12 859 059,54		4 834 375,37

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciation des créances clients	736 385,31	216 178,09	-298 115,19	654 448,21
Total	736 385,31	216 178,09	-298 115,19	654 448,21

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2019
Capital	111 272 400,00	1 975 200,00	- 1 028 800,00	112 218 800,00
Prime d'émission	24 577 431,94	8 422 740,00		33 000 171,94
Prélèvement sur prime d'émission	- 18 864 824,53	- 8 009 619,83		- 26 874 444,36
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	4 057 032,29	- 554 740,44		3 502 291,85
Total	233 304 388,51	1 833 579,73	- 1 028 800,00	234 109 168,24

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2019	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2019
Report à Nouveau début exercice	3 684 831,01	13 717 866,17	- 13 148 156,01	4 254 541,17
Total	3 684 831,01	13 717 866,17	- 13 148 156,01	4 254 541,17

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2019	Montants 31/12/2018	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	447 986,87	365 485,75	82 501,12
Honoraires divers (relocation, contentieux, divers)	509 325,45	298 279,75	211 045,70
Frais et honoraires d'acquisition et d'arbitrage	1 609 642,27	90 801,61	1 518 840,66
Impôts et taxes non récupérables	282 140,09	333 585,45	- 51 445,36
Total	2 849 094,68	1 088 152,56	1 760 942,12
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	96 526,54	66 027,14	30 499,40
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	1 607 950,83	6 241,61	1 601 709,22
Transfert de charges sur honoraires de ventes	1 691,44	84 560,00	- 82 868,56
Total	1 706 168,81	156 828,75	1 549 340,06

Éléments	Montants 31/12/2019	Montants 31/12/2018	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers (commissariat aux comptes, dépositaire, expert immobilier)	138 492,30	141 517,72	- 3 025,42
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	261 636,71	258 681,20	2 955,51
Autres charges d'exploitation	41 057,45	49 347,58	- 8 290,13
Total	441 186,46	449 546,50	- 8 360,04
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	1 177 874,00	1 698 040,60	- 520 166,60
Autres produits d'exploitation	14,46	187,05	- 172,59
Total	1 177 888,46	1 698 227,65	- 520 339,19

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2019, 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. ■

Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de COVID-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI Selectipierre 2, ces évènements 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 délégués. 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). ■

Politique de rémunération

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 2018-2019, 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 prochaine réunion est fixée au 26 mai 2020.

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 2018-2019 a représenté 2,901 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2019.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,747 millions d'euros soit 94,7% 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 : 0,154 million d'euros, soit 5,3% 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 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 2019 ont atteint 18 582 416,22 € contre 18 393 736,53 € en 2018.
- Le bénéfice de l'exercice 2019 est de 13 071 764,51 € contre 13 717 866,17 € en 2018.
- Le taux d'occupation financier annuel moyen est passé de 93,74% pour l'année 2018 à 92,01% pour l'année 2019.
- Marché des parts : 4 732 parts nouvelles ont été créées. Le montant total des commissions perçues au titre de l'ensemble des souscriptions a été de 1 177 874,00 €. La collecte brute s'est élevée à 11 779 K€ et la capitalisation est portée à 395 571 K€ au 31 décembre 2019.
- Transactions hors marché : 110 parts ont été échangées, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- La distribution au titre de l'exercice 2019 (intégrant 1 € prélevé sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs) est de 25€ par part comme en 2018, 24 € en 2017, 23,10 € en 2016 et 23,01 € en 2015, soit un taux de rendement en 2019 de 3,56 %.

Le nombre de parts de la SCPI SELECTIPIERRE 2 a légèrement augmenté entre fin 2018 et fin 2019 (+0,84%), les souscriptions ayant en grande partie été compensées par des retraits et la collecte étant maîtrisée en fonction des investissements.

Au 31 décembre 2019, la répartition du capital est la suivante :

- 307 958 parts sont détenues par des personnes physiques, représentant 54,89 % du capital ;
- 253 136 parts sont détenues par des personnes morales, représentant 45,11 % du capital.

La variation 2018/2019 en nombre de parts est de -0,59% pour les personnes physiques et de +2,58% 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 2019, la totalité des commissions versées par votre Société s'élève à 2 973 793,11 € hors taxes.

Au cours de l'année 2019, les travaux de votre Conseil de Surveillance se sont en particulier concentrés sur le respect de la mise en œuvre des différents axes de la politique générale d'orientation de la gestion de SELECTIPIERRE 2, présentée dans le rapport du Conseil de l'année 2016.

S'agissant de la redynamisation et du développement très progressif du patrimoine, dans le cadre d'une stratégie d'acquisition d'actifs de qualité, notre SCPI a acquis trois nouveaux actifs au cours de l'exercice 2019 :

- Un plateau de bureaux de 575 m² utiles situé 35, rue de Monceau à PARIS (8^{ème}) dont le rendement est de 4,50% net acte en mains,
- Un immeuble indépendant de 319 m² utiles situé au 67, boulevard Jean Jaurès à BOULOGNE-BILLANCOURT (92) dont le rendement net acte en mains est de 4,01%
- Un local de 170 m² situé au 50, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92) dont le rendement net acte en mains est de 4,80%.

Dans un contexte de marché peu attractif car offrant de faibles rendements à l'acquisition, le Conseil a exprimé à plusieurs reprises le souhait que la Société de Gestion porte une attention particulière à la sélection, au volume et aux modalités de financement des acquisitions afin de respecter l'objectif fondamental de préservation durable du résultat courant par part.

En 2019, cet objectif a été poursuivi grâce à la progression très limitée (+0,84%) du nombre de parts composant le capital social de SELECTIPIERRE 2 et malgré l'absence de refinancement d'une partie des acquisitions par des crédits moyen terme que permettait un environnement de taux d'intérêt favorable. Compte tenu d'un capital social maximal de 120 millions d'euros, la création de parts nouvelles se trouvera limitée et pourra ainsi préserver les performances de votre SCPI, toutes choses égales par ailleurs.

Votre Conseil continuera 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. La mise en œuvre de cette feuille de route, qui vous a été présentée en 2016, est fondamentale pour le Conseil car elle vise à préserver durablement le résultat par part et à assurer un développement de SELECTIPIERRE 2 conduit dans l'intérêt exclusif de ses associés. La maîtrise du niveau des charges de gestion et l'optimisation de la gestion du patrimoine constitue également un point de dialogue avec votre Société de Gestion.

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 sont soumises à votre vote.

À ce titre, nous attirons votre attention sur la onzième résolution consistant à proposer aux associés de porter le montant de la dotation maximum de 3 000 000 € à 5 000 000 € étant précisé **(i)** que le fonds de remboursement, s'il est mis en place, sera doté progressivement et ce, en fonction des demandes de retrait, **(ii)** que les modalités de fonctionnement dudit fonds (date de mise en place, montant de la dotation effective, limite annuelle, prix de remboursement de la part, date de paiement...) seront déterminées sur décision de la Société de Gestion après avis du Conseil de Surveillance.

Cette année, vous êtes invités à élire quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats arrivent à échéance 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 2022.

Seuls, Messieurs Christophe REYNAUD et Albert (Alby) SCHMITT présentent leur candidature au renouvellement de leur mandat, la société ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE – Sigle ACM VIE ayant émis le souhait de ne pas faire acte de candidature au renouvellement de son mandat et l'organisme BTP PREVOYANCE présentant sa candidature aux lieu et place de la société PRO BTP EPARGNE-RETRAITE-PREVOYANCE – Sigle PRO BTP E.R.P.. Son représentant permanent reste Monsieur Claude GALPIN.

Vous avez reçu un bulletin de vote. À titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire, l'Assemblée Générale se tient à huis clos. Nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président du Conseil de Surveillance en cochant et remplissant la case B.

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.

Quant à la crise sanitaire actuelle, celle-ci impacte fortement l'activité de nos locataires, surtout concernant les activités ayant fait l'objet d'interdictions administratives d'exercer.

En considération de cette situation et des demandes de report de paiement de loyers formulées par certains de nos locataires, la Société de Gestion étudie le réajustement de la politique de distribution de dividendes de notre SCPI.

Votre Conseil de Surveillance se tient régulièrement informé auprès de la Société de Gestion pour identifier les solutions à mettre en oeuvre en vue d'accompagner nos locataires et de préserver 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 2019

Aux Associés

Sélectipierre 2

Société Civile de Placement Immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta

CS 50002

92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

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 Sélectipierre 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 29 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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.

Comme précisé dans la note « informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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 directement 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.

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 de la société de gestion arrêté le 29 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 de placement immobilier 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 29 avril 2020

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 2019)

Aux Associés

Sélectipierre 2

Société Civile de Placement Immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta

CS 50002

92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 1 177 874 € 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 cours de l'exercice 2019, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- 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 titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 241 080 € hors taxes.
- 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 2019, 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 2019, cette commission s'élève à 1 554 839,11 € hors taxes. ■

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

Projet de résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale à huis clos 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 2019 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2019 à 112 218 800 €.

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 2019,

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 2019.

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 2019.

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 1 654 600,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 13 071 764,51 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui, s'élève à 4 254 541,17 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de 17 326 305,68 €

de répartir une somme de 13 228 735,38€, 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 prélèvement de la somme de 156 970,87 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 4 097 570,30 €.

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 d'1 € 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 2019 à 25€ par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2019.

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 2019 à :

■ valeur comptable :

240 706 738,54 €, soit 429,00 € par part

■ valeur de réalisation :

375 815 124,38 €, soit 669,79 € par part

■ valeur de reconstitution :

446 170 984,42 €, soit 795,18 € 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

- Fin du mandat de l'expert immobilier - Renouvellement -

L'Assemblée Générale,

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

prenant acte de l'échéance du mandat de l'expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE à l'issue de la présente Assemblée,

décide,

sur la base d'une procédure d'appel d'offres,

de renouveler en qualité d'expert immobilier le mandat de la société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE** [327 657 169 R.C.S. NANTERRE] dont le siège social est situé à ISSY-LES-MOULINEAUX (92867) – 167 quai de la Bataille de Stalingrad et ce, pour une durée de cinq (5) exercices, conformément à l'article 422-325 alinéa 1^{er} du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

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 Christophe REYNAUD et Albert (Alby) SCHMITT ainsi que des sociétés ASSURANCES CREDIT MUTUEL VIE – Sigle ACM VIE et PRO BTP EPARGNE – RETRAITE

– PREVOYANCE – Sigle PRO BTP E.R.P. 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 2022, 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 Christophe REYNAUD

Né le 08 mai 1971

Demeurant LE VESINET (78)

Détenant 1 308 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chef de service de contrôle dans le secteur bancaire et, précédemment, analyste crédit senior en financements structurés

Nombre de mandats au sein de SCPI : 2

Monsieur Albert (Alby) SCHMITT

Né le 14 octobre 1961

Demeurant à SEICHAMPS (54)

Détenant 341 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable de la Mission d'inspection des Ministères en charge de l'environnement et du logement (Région Grand-Est) et Président de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale pour le Grand-Est, auparavant, Directeur adjoint de l'eau et de la biodiversité au Ministère en charge de l'environnement

Nombre de mandats au sein de SCPI : 3

■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

BTP PREVOYANCE

Organisme de prévoyance sociale à régime spécial de la Sécurité Sociale

Siren : 784 621 468

Siret : 784 621 468 00130

APE 8430A

Siège social : 7 Rue du Regard – 75006 PARIS

Dont le représentant permanent est Monsieur Claude GALPIN

Détenant 17 241 parts

Nombre de mandats au sein de SCPI : 5

Monsieur Christian DESMAREST

Né le 08 avril 1961

Demeurant à SAINT ISMIER (38)

Détenant 57 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur au sein de SCHNEIDER ELECTRIC

Associé dans une vingtaine de SCPI depuis plus de trente (30) ans - Membre de plusieurs conseils de surveillance de SCPI

Nombre de mandats au sein de SCPI : 5

Madame Marie-José DUTEURTE

Née le 28 décembre 1953

Demeurant LE HAVRE (76)

Détenant 30 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 résidentielles

Nombre de mandats au sein de SCPI : 10

Monsieur Jean PANTER

Né le 10 décembre 1945

Demeurant LORRY-MARDIGNY (57)

Détenant 75 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité cadre bancaire

Nombre de mandats au sein de SCPI : 1

Monsieur Jean-Philippe RICHON

Né le 16 juillet 1956

Demeurant LAXOU (54)

Détenant 70 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chirurgien-Dentiste – Gérant des SCI RIGA et JPTQR – Associé de la SAFRU (Société d'Aménagement Foncier et Rénovation Urbaine) – Bailleur Privé

Nombre de mandats au sein de SCPI : 5

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

1°/ décide de porter le montant maximum de la dotation du fonds de remboursement de 3 000 000 € à 5 000 000 € ;

2°/ autorise, ainsi, en cas de décision de mise en place du fonds de remboursement après avis du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait et ce, dans la limite maximale de 5 000 000 €, ledit fonds de remboursement, lequel consiste en un compte spécifique comptablement matérialisé à l'actif.

Douzième 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. ■

Onzième résolution

- Fixation du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- de l'article 8-2° des statuts,
- de la dix-septième résolution adoptée aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2017 fixant le montant maximum de la dotation du fonds de remboursement à 3 000 000 €,



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