

T2 - 2017

Période analysée : 2^{ème} trimestre 2017 - Période de validité du 01.07 au 30.09.2017

Éditorial

Le premier semestre 2017 a été actif sur le marché des bureaux parisiens, malgré un petit retrait de la demande placée au 2^{ème} trimestre, vraisemblablement lié au contexte électoral. L'horizon est désormais éclairci et les utilisateurs comme les investisseurs se montrent globalement sereins, avec une prévision de 2,3 à 2,5 millions de m² placés à fin 2017. La stabilité du taux de vacance, la baisse des mesures d'accompagnement et la progression des programmes en blanc illustrent également cette confiance. Pour ce qui est du marché de l'investissement, il offre de belles perspectives, avec un fort potentiel de volumes importants au second trimestre, qui devraient rattraper largement un premier semestre assez calme. Les taux de rendement prime à Paris intra-muros s'établissent désormais autour de 3 %.

Du côté des commerces, les *retail parks* soutiennent un marché moins actif que d'habitude. Le manque d'opportunités d'investissement dans les grands centres commerciaux ainsi que, dans une moindre mesure, sur les pieds d'immeubles, explique à la fois des volumes en retrait par rapport aux années précédentes, et des rendements toujours sous pression.

L'acompte du 2^{ème} trimestre de votre SCPI s'élève à 5,40 € par part. Le dividende par part de l'exercice 2017 devrait se situer autour de 24 €.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin, différentes résolutions ont été adoptées dont :

- la réouverture du capital en portant la limite du plafond statutaire à 120 M€ contre 110 M€ aujourd'hui,
- l'adoption de la clause de variabilité du capital pour donner plus de souplesse à la gestion.

Concrètement, la réouverture du capital ne sera effective qu'après l'obtention du visa de l'AMF. D'ici là, la mesure exceptionnelle de la suspension du marché des parts reste d'actualité.

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un actif patrimonial à Paris (16^{ème}) pour un montant de 9 996 K€. Nous vous souhaitons un bel été. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



10, rue du Trésor à Paris 4^{ème}

Chiffres clés



294 M€
capitalisation

selon le prix d'exécution frais
inclus au 30.06.17



7 835
associés

au 30.06.17



5,40 €
dividende

2^{ème} acompte trimestriel



4,87 %
taux DVM

au 31.12.16



534,00 €
prix d'exécution

frais inclus au 31.05.17



618,87 €
valeur de réalisation
par part

au 31.12.16

Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	69
Surface	80 582 m ²
Nombre de locataires	308
Loyers quittancés (HT/an)	17,4 M€

Situation locative du trimestre



Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
19 rue Richer - 75009 PARIS	1 434	Bureaux	01/05/2017
2 boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	223	Bureaux	06/04/2017
2 rue du Roule - 75001 PARIS	115	Bureaux	19/06/2017
17 square Foch - 75016 PARIS	550	Bureaux	01/06/2017
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	250	Bureaux	01/05/2017
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			1 496 545 €

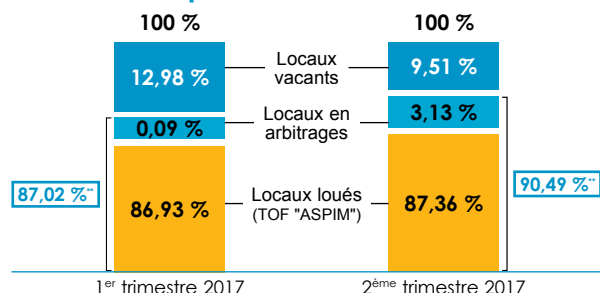
Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
2 rue du Roule - 75001 PARIS	115	Bureaux	30/04/2017
12 rue de Castiglione - 75001 PARIS	84	Bureaux	01/05/2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			82 448 €

Le contexte économique est resté peu favorable en 2016, ce qui a eu un fort impact sur les libérations, notamment des surfaces importantes du patrimoine de votre SCPI. Toutefois, le 1^{er} semestre 2017 connaît une belle embellie, quasiment l'intégralité des surfaces importantes vacantes en 2016 (square

Foch, rue Richer, Thiais, Boulogne) ayant trouvé preneur. Les relocations de ces dernières ont nécessité des remises en état et des mises aux normes, sans compter les franchises accordées aux nouveaux locataires pour leur installation. L'impact sur le résultat devrait se faire sentir en 2018.

Taux d'occupation financier trimestriel *

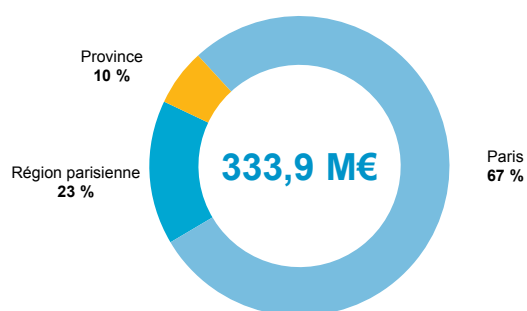


* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

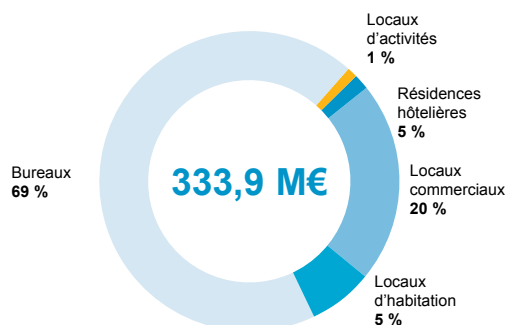
** Taux hors immeuble en arbitrage.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissement

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a acquis une boutique de 324 m² au 60 avenue Victor Hugo à Paris (16^{ème}), au pied d'un immeuble pierre de taille bénéficiant d'un emplacement exceptionnel à proximité immédiate de la Place Victor Hugo. La boutique est louée à La Redoute AM-PM. Le rendement net acte en mains est de 3,60 % pour un prix d'acquisition de 9 996 K€ acte en main.

Arbitrages

Une promesse de vente a été signée sur l'actif de Gradignan (33), presque entièrement vacant, moyennant un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise. La réitération est prévue au 3^{ème} trimestre 2017.

L'opérateur intéressé par l'immeuble de la rue St Dizier à Nancy (54) a confirmé son intention d'acquérir. La signature de la promesse sera soumise à différentes conditions, dont la refonte du règlement de copropriété et l'obtention d'un permis de construire.

Enfin, la mise en vente en bloc de l'immeuble de bureaux de Rouen (76) a été validée par votre conseil de surveillance. La mise sur le marché, sous la forme d'une vente conjointe à celle des logements détenus par la SCPI Logipierre 1, devrait intervenir au cours du 3^{ème} trimestre 2017.



12, rue de Castiglione à Paris 1^{er}

© Photo : Christophe Audibert

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2017	RAPPEL 2016
1 ^{er} trimestre	28 avril 2017	5,40 € /part	5,40 € /part
2 ^{ème} trimestre	31 juillet 2017	5,40 € /part *	5,40 € /part
3 ^{ème} trimestre	31 octobre 2017	-	5,40 € /part
4 ^{ème} trimestre	31 janvier 2018	-	6,90 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		10,80 € /part	23,10 € /part

* dont produits financiers de 0,02 € /part

Performances Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne de SELECTPIERRE 2 avant fusion

Au 31.12.2016 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,04 %

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché de SELECTPIERRE 2 avant fusion

AU 31.12	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €*	22,62	22,62	23,01	23,01	23,10
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	393,05	380,45	396,42	451,45	473,96
DVM**	5,75 %	5,95 %	5,80 %	5,10 %	4,87 %

* Avant prélèvement

** Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division :

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.



© Photo : Christophe Audébert

45/47/49, rue de Monceau à Paris 8^{ème}

Marché des parts La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



Marché secondaire

En raison du projet de passage en capital variable de votre SCPI, le marché secondaire est suspendu depuis le 1^{er} juin 2017. Sous la condition suspensive de l'obtention du visa SCPI de l'AMF, le marché des parts reprendra à une date ultérieure selon les modalités du marché primaire (souscriptions / retraits).

DATE DE CONFRONTATION	PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR * (FRAIS INCLUS)
28.04.2017	342	465,01 €	505,00 €
31.05.2017	552	491,71 €	534,00 €
30.06.2017	-	-	-
2^{ème} trimestre	894	481,50 € **	522,91 € **

* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 3 % HT (3,60 % TTC au taux en vigueur).

** Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

Aucun ordre de vente en attente au 30.06.2017.

Marché gré à gré

Transactions hors marché au 2^{ème} trimestre 2017 : 220 parts.

Évolution du capital

Nominal de la part : 200 €

DATE	01.01.2017	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017
Nombre de parts	550 508	550 508	550 508	-	-
Montant du capital nominal	110 101 600 €	110 101 600 €	110 101 600 €	-	-

POUR TOUT RENSEIGNEMENT

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

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

Suspension du marché secondaire



Le passage en capital variable de votre SCPI a entraîné la suspension du marché des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente depuis le 1^{er} juin 2017.

Il a été procédé à l'annulation des ordres de vente et d'achat subsistant à cette date sur le registre des parts tenu au siège de la SCPI.

Le marché des parts reprendra selon les modalités du marché primaire

(souscription / retrait de parts) après obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers.

La date de reprise du marché des parts vous sera communiquée ultérieurement via un courrier individuel, le Bulletin Trimestriel d'Information du 3^{ème} trimestre 2017 et le site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr, et ce dès fixation de la ladite date.

Informations générales

Restriction US Person

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. À ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons », même par voie de succession.

Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de

vos carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :

- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonie fixe).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin de percevoir les revenus du trimestre suivant.

Assemblée Générales Mixte 2017

L'Assemblée Générale Mixte de votre Société s'est tenue le 28 juin 2017.

Les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire présentées par la Société de Gestion ont été adoptées (à une majorité : de 97,32 % à 99,03 %).

Les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire présentées par la Société de Gestion ont été adoptées (à une majorité : de 94,39 % à 96,94 %). Pour mémoire, elles portaient, notamment, sur :

- l'actualisation de la politique d'investissement,
- l'adoption de la clause de variabilité du capital,
- la fixation du montant du capital social maximum statutaire à 120 000 000 euros,
- la mise en place d'un fonds de remboursement dont la limite maximale de dotation a été fixée à 3 000 000 d'euros.

Dans le cadre de l'arrivée à échéance de l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance, ont été désignés douze (12) membres conformément aux dispositions statutaires avec mise en place d'un renouvellement annuel par tiers fixé en considération du nombre de voix obtenus par chaque candidat.

Le renouvellement annuel par tiers s'opérera ainsi comme suit :

- Echéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2018 des mandats de :
 - la société PRIMMO, représentée par M. Pierre ROCCA - Elue avec 172 201 voix

- M. Yves PERNOT - Elu avec 172 754 voix

- la société PER, représentée par Monsieur Jean-Marie PICHARD - Elue avec 187 180 voix

- M. Marcel CHASSAGNARD - Elu avec 188 114 voix

- Echéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2019 des mandats de :

- la société CHAMAREL, représentée par M. Michel PRATOUCY - Elue avec 205 680 voix

- M. Dominique GUILLET - Elu avec 206 769 voix

- M. Pascal COUDIN - Elu avec 225 886 voix

- M. Xavier FAIRBANK - Elu avec 229 126 voix

- Echéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2020 des mandats de :

- M. Albert SCHMITT - Elu avec 229 851 voix

- la société A.C.M. VIE, représentée par M. Olivier CHARDONNET - Elue avec 230 942 voix

- la société AVIVA-VIE, représentée par M. Benoît POZZO di BORGIO - Elue avec 235 455 voix

- M. Christophe REYNAUD - Elu avec 238 236 voix.

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24 % sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2016 pour les revenus versés en 2017. Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif. Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50 %.

À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est une des principales Sociétés de Gestion indépendantes du marché des SCPI.

Avec 1,6 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur 8 SCPI, FIDUCIAL Gérance propose une gamme de SCPI complémentaire et différenciante (bureaux, commerce, résidentiel, résidences gérées, diversifiée), couvrant les différents segments du marché.

FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers.

SCPI SÉLECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - 314 490 467 RCS NANTERRE
Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 17-04 du 14 février 2017
Société de Gestion de portefeuille de FIA - agréée au titre de la directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014