

T4 - 2017

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2017 - Période de validité du 01.01 au 31.03.2018

Éditorial

L'année 2017 s'est conclue sur une nette reprise du marché locatif, tandis que le marché de l'investissement a marqué le pas. En effet, la demande placée en Île-de-France a dépassé les niveaux attendus, avec un excellent 4^{ème} trimestre, pour se fixer à 2,6 millions de m², soit 8 % de plus qu'en 2016. Dans un contexte de baisse de l'offre immédiate, les loyers ont progressé (+3 % pour les locaux de seconde main, +1 % pour les bureaux neufs ou restructurés). En revanche, le recul des volumes investis en immobilier d'entreprise est désormais avéré, avec une baisse de 8 % pour l'Île-de-France (18,5 Md€) et de 3 % pour la France (26,1 Md€ contre 26,9 Md€ en 2016). Les rendements prime se sont stabilisés autour de 3 % pour le QCA parisien. Le Croissant Ouest comme le centre de Lyon ont pour la première fois franchi la barre des 4 % pour les actifs les mieux situés.

La classe d'actifs commerces poursuit son recul, avec un volume investi de 3,6 Md€ en 2017, en recul de 32 % depuis 2 ans. Quelques transactions de centres commerciaux en fin d'année n'ont pu infléchir le phénomène, qui touche la plupart des catégories, en particulier les actifs secondaires, qui peinent à trouver acquéreurs. Seuls quelques rares emplacements prime changent de mains sur la base de taux historiquement bas.

Le TOF de SELECTIPIERRE 2 est en hausse sensible à 93,51 % à fin 2017.

L'acompte du 4^{ème} trimestre de SELECTIPIERRE 2 s'élève à 6,80 € par part auquel s'ajoute 1,00 € de plus-values. La distribution au titre de 2017 s'élève à 24 €, soit un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 3,92 %.

Les équipes et la Direction de Fiducial Gérance vous souhaitent une excellente année 2018. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



10, rue du Trésor à Paris 4^{ème}

Chiffres clés



360,5 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 31.12.17



7 767
associés

au 31.12.17



7,80 €
dividende

4^{ème} acompte trimestriel
(dont 1,00 € au titre des
plus-values sur cession d'actifs)



3,92 %
taux DVM

au 31.12.17
(y compris versement de
1,00 € au titre des plus-values)



654,00 €
prix de souscription

depuis le 01.10.2017



618,87 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.16

Document d'Informations Clés (DIC)

Conformément à la directive européenne PRIIPS, nous avons élaboré le Document d'Informations Clés (DIC) de votre SCPI. Vous pouvez consulter celui-ci sur notre site internet.

Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	67
Surface	76 687 m ²
Nombre de locataires	278
Loyers quittancés (HT/an)	18,2 M€

Situation locative du trimestre



Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
19 rue Richer - 75009 PARIS	168	Habitation	15/12/2017
ANTALYA - 34000 MONTPELLIER	169	Bureaux	15/12/2017
19 bd Eugène Deruelle - 69003 LYON	320	Bureaux	23/10/2017
18 bd St Germain - 75005 PARIS	32	Commerce	01/12/2017
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		143 040 €	

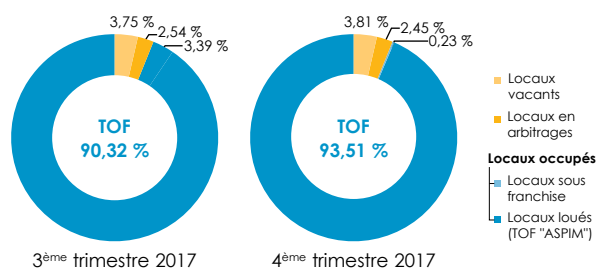
Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
2 boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	223	Bureaux	14/12/2017
113-121 avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS	140	Bureaux	30/10/2017
12 rue de Castiglione - 75001 PARIS	80	Bureaux	31/10/2017
ANTALYA - 34000 MONTPELLIER	169	Bureaux	14/12/2017
19 bd Eugène Deruelle - 69003 LYON	320	Bureaux	01/10/2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		180 518 €	

En cette fin d'année 2017, votre SCPI est repartie sur de bons rails. En effet, comme annoncé, tout au long de l'année la relocation des locaux vacants a permis d'engranger plus d'1,6 M€ de loyer en année pleine.

La qualité de votre patrimoine pour l'année à venir va nous permettre de stabiliser à nouveau les résultats. Nous continuons tout de même à poursuivre notre politique de travaux d'entretien de vos immeubles et également d'arbitrage des actifs non stratégiques.

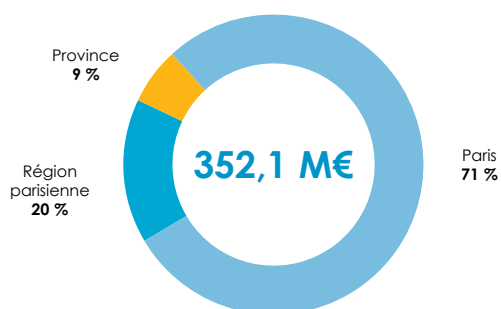
Taux d'occupation financier trimestriel *



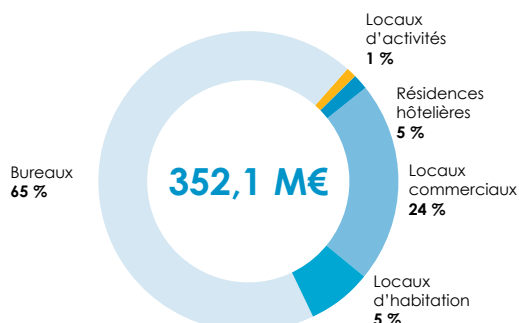
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissement

Aucun nouvel investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

Arbitrages

L'immeuble de bureaux de Rouen (76), mis en vente simultanément avec les logements détenus par la SCPI Logipierre 1 sur le même site, a été définitivement vendu fin décembre, moyennant un prix de 2.400 K€, supérieur à la valeur d'expertise de 2.280 K€.

La réitération de la vente de Gradignan (33) est intervenue comme prévu au cours du trimestre, pour un prix de 460 K€, supérieur à la valeur d'expertise de 380 K€.

Par ailleurs, votre SCPI a cédé 50 % indivis de l'immeuble de Courbevoie Abreuvoir (92) au propriétaire du volume voisin, pour un prix de 5.200 K€, supérieur à la valeur d'expertise de 4.975 K€. L'autre moitié indivise sera cédée au même acquéreur à la fin du 1^{er} trimestre 2018.

Enfin, en ce qui concerne l'immeuble de la rue St Dizier à Nancy (54), la signature de la promesse de vente à l'opérateur reste encore suspendue à la refonte du règlement de copropriété, qui est toujours en cours.



© Photo : Christophe Audebert

12, rue de Castiglione à Paris 1^{er}

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 **	5,40 € /part
4 ^{ème} trimestre	31 janvier 2018	7,80 € /part ***	6,90 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		24,00 € /part ***	23,10 € /part

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

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

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

Performances Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne de SELECTPIERRE 2 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	2013	2014	2015	2016	2017
Dividende en €*	22,62	23,01	23,01	23,10	24,00 ***
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	4,2 %
Prix de part moyen de l'année en €	380,45	396,42	451,45	473,96	612,22
DVM(**) (****)	5,95 %	5,80 %	5,10 %	4,87 %	3,92 %

* Avant prélèvement

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

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

- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

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

**** Le passage en capital variable en octobre 2017 fait que les DVM ne sont pas comparables.



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

© Photo : Christophe Audibert

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



Marché primaire

Le marché des parts a repris le 1^{er} octobre 2017 selon les modalités du marché primaire (souscriptions/retraits).

Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 ^{er} trimestre		Pas de marché primaire	
2 ^{ème} trimestre		Pas de marché primaire	
3 ^{ème} trimestre		Marché des parts suspendu	
4 ^{ème} trimestre	10 652	9 901	751

* vient en augmentation du capital social.

Demandes de retrait en attente au 31.12.2017: 1 572 parts (soit 0,29 % du nombre total de parts).

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 4^{ème} trimestre 2017.

Évolution du capital

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	550 508	551 259
Dont nombre de parts créées	0	0	0	0	751
Capital nominal	110 101 600 €	110 101 600 €	110 101 600 €	110 101 600 €	110 251 800 €

Conditions de souscription depuis le 01/10/2017

Libération : totalité du prix à la souscription

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

Minimum de souscription : 10 parts pour les nouveaux associés

NOMINAL	200 €
Prime d'émission dont 65,40 € de commission de souscription	454 €
Somme payée par le souscripteur	654 €

Conditions de retrait depuis le 01/10/2017

Prix de retrait : 588,60 €

POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

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

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



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin trimestriel d'information, des statuts, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site www.fiducial-gerance.fr ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

Restriction US PERSON

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

Conditions de retrait depuis le 1^{er} octobre 2017

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire, en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion **par lettre recommandée avec demande de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières", le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - gestion.associes.scpi@fiducial.fr ou sur

Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du quatrième mois suivant la souscription et son règlement.**

Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **dix (10) parts.**

le site Internet www.fiducial-gerance.fr.

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

Conditions de cession de parts

Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 %,
- un droit fixe de 120 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

Actualités fiscales

Loi de finances 2018 : Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de SÉLECTIPIERRE 2 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire

non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

Loi de finances 2018 : Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, il est rappelé que la valeur de retrait de la part en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2017 est de 588,60 € net vendeur. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

Assemblée Générale 2018

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de douze (12) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans, renouvelable par tiers conformément aux stipulations de la neuvième résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte en date du 28 juin 2017.

Cette année, quatre (4) mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.sociale.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 28 mars 2018 au**

plus tard. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « **Actualités** » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné à la Société de Gestion **le 04 avril 2018 au plus tard.** Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'assemblée.

Il est rappelé que **le nombre de membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction** conformément à l'article 18 – 1^o des statuts.

SCPI SÉLECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 314 490 467 RCS NANTERRE
Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 17-28 du 1^{er} août 2017
Société de Gestion de portefeuille de FIA - agréée au titre de la directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014