FIDUCIAL GÉRANCE

Sélectipierre 2

Bulletin d'information de la Société Civile de Placement Immobilier

T3 - 2018 | Période analysée : 3ème trimestre 2018 - Période de validité du 01.10 au 31.12.2018

Éditorial

Le marché tertiaire francilien a connu un trou d'air au 3ème trimestre. La demande placée s'établit à un peu moins de 1,9 million de m², en légère augmentation sur 12 mois (+6 %). Le croissant ouest est en net retrait (-4 %), tandis que Paris intra-muros et La Défense tirent leur épingle du jeu (respectivement +5 % et +18 %). Le taux de vacance est partout en baisse (-16 % en Île-de-France, -25 % à Paris, -45 % à La Défense), tout comme l'offre immédiate, d'où un mouvement généralisé de remontée des loyers (+6 % en moyenne).

Les bureaux sont toujours la classe d'actifs la plus plébiscitée (75 %). Les investisseurs choisissent toujours majoritairement l'Île-de-France (75 % également), un score inchangé malgré une évolution de la typologie des acquéreurs (davantage de fonds d'investissement que de SCPI, avec un retour remarqué des allemands et des anglo-saxons). Les taux de rendement se maintiennent pour l'heure à leur niveau plancher.

Au cours du trimestre, votre SCPI a signé une promesse de vente pour un ensemble immobilier, situé à Nancy, détenu aux côtés de la SCPI Logipierre 1 pour un montant de 3,3 M€.

Le taux d'occupation financier de Sélectipierre 2 à fin septembre s'élève à 91,5 %.

L'acompte sur dividende du 3ème trimestre 2018 est inchangé et s'élève à 5,50 € par part.

Votre SCPI est toujours à la recherche d'actifs parisiens QCA avec un niveau de rendement conforme à la rentabilité attendue.

Votre BTI et votre avis de crédit sont disponibles dans votre espace associé sur le site internet : www.fiducial-gerance.fr ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

© Photo : Christophe Audebert

12 rue Castiglione à Paris 1er

Chiffres clés

383,1 M€
capitalisation
selon le prix de souscription au 30.09.18

7 740
associés
au 30.09.18

5,50 €
dividende
3ème acompte trimestriel

3,92 %
taux DVM
au 31.12.17
(y compris versement de 1,00 € au titre des plus-values)

695,00 €
prix de souscription
depuis le 01.06.2018

640,38 €
valeur de réalisation par part au 31.12.17

Dématérialisation des Bulletins Trimestriels d'Information (BTI)

À compter d'octobre 2018, dans le cadre d'une démarche éco-responsable, le Bulletin Trimestriel d'Information de votre SCPI vous est adressé par e-mail. Vous pourrez également le retrouver dans votre espace en ligne dédié et sécurisé ainsi que votre avis de crédit.

Si vous n'avez pas encore communiqué votre adresse e-mail, nous vous invitons à nous à la transmettre à l'adresse suivante :

gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Nous restons à votre disposition pour toute information sur le sujet.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	66
Surface	75 600 m²
Nombre de locataires	277
Loyers quittancés (HT/an)	18,5 M€

Situation locative du trimestre

Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
88 rue Nationale - 59000 LILLE	114	Bureaux	01/08/2018
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	134	Bureaux	01/08/2018
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	111	Bureaux	28/09/2018
19 boulevard E. Deruelle - 69003 LYON	82	Bureaux	24/09/2018
19 rue Richer - 75009 PARIS	171	Habitation	01/09/2018
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		**147 810 €**	

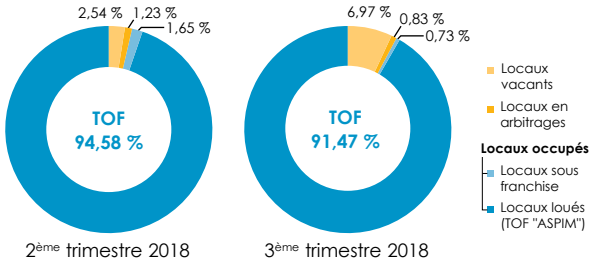
Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
171 ter avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	117	Bureaux	15/09/2018
20 rue Drouot PARIS - 75009 PARIS	110	Habitation	15/09/2018
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	111	Bureaux	27/09/2018
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	134	Bureaux	01/07/2018
59-65 rue de Courcelles - 75008 PARIS	881	Bureaux	01/07/2018
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		**638 593 €**	

Au cours du 3ème trimestre 2018, votre SCPI a reloué 612 m² pour des loyers annuels de 148 K€. Dans le même temps, divers locaux se sont libérés (1 435 m²) représentant 639 K€ de loyers annuels avec pour principale libération le locataire de l'immeuble de la rue de Courcelles à Paris 8ème, représentant 881 m² de bureaux et 466 K€ de loyer annuel. D'ores et déjà, cet actif est en cours de relocation et nous avons de bonnes pistes pour sa relocation avant la fin de l'année 2018.

Compte tenu de ces libérations, le TOF de votre SCPI est redescendu à 91,47 % mais il devrait remonter avec les relocations en cours.

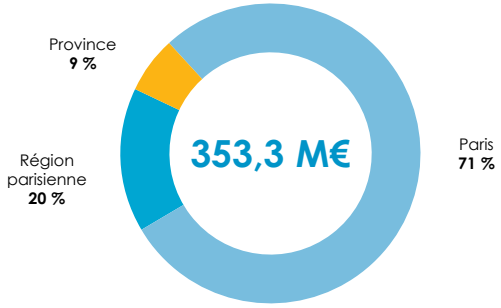
Taux d'occupation financier trimestriel *



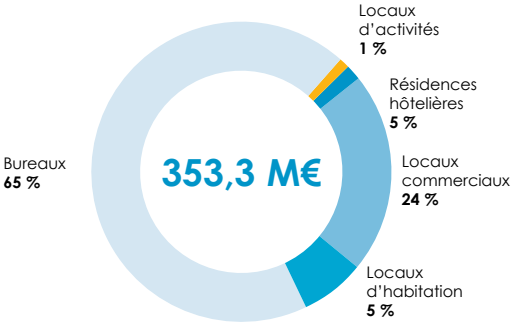
** Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.*

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages

Investissement

Le plateau de bureaux de la rue de Monceau à Paris (75008), sous promesse, fait d'ores et déjà l'objet d'une commercialisation active, avant même la réitération de l'acquisition, prévue en décembre 2018.

Votre SCPI étudie régulièrement de nouvelles opportunités d'acquisition à Paris et en première couronne, ainsi qu'à Lyon.

Arbitrage

Votre SCPI a signé une promesse de vente portant sur un ensemble immobilier situé à Nancy, détenu aux côtés de la SCPI Logipierre 1 pour le prix de 3,3 M€.

© Photo : Christophe Audebert

25 rue Chateaubriand à Paris 8ème

Distribution des revenus

Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2018	RAPPEL 2017
1er trimestre	30 avril 2018	5,50 € /part	5,40 € /part
2ème trimestre	31 juillet 2018	5,50 € /part *	5,40 € /part *
3ème trimestre	31 octobre 2018	5,50 € /part *	5,40 € /part *
4ème trimestre	31 janvier 2019	-	7,80 € /part **
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		**16,50 € /part**	**24,00 € /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 SELECTIPIERRE 2 avant fusion*

Au 31.12.2017 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,12 %

DVM - *Taux de distribution sur valeur de marché de SELECTIPIERRE 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.*

© Photo : Christophe Audebert

45/47/49, rue de Monceau à Paris 8ème

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

Marché primaire

Souscriptions / retraits - *en nombre de parts*

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1er trimestre	4 862	2 775	2 087
2ème trimestre	5 960	5 960	0
3ème trimestre	995	3 082	- 2 087
4ème trimestre	-	-	-
Total	**11 817**	**11 817**	**0**

* *vient en augmentation du capital social.*

Demandes de retrait en attente au 30.09.2018 : 2 200 parts (soit 0,40 % du nombre total de parts).

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 3ème trimestre 2018.

Conditions de souscription
depuis le 01/06/2018

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 69,50 € de commission de souscription	495 €
Somme payée par le souscripteur	695 €

Conditions de retrait
depuis le 01/06/2018

Prix de retrait : 625,50 €

POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

- **Service Commercial :** 01 49 97 56 54
  commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr
- **Service Associés :** 01 49 97 56 80
  gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Évolution du capital

DATE	01.01.2018	31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018
Nombre de parts	551 259	553 346	553 346	551 259	-
Dont nombre de parts créées	751	2 087	0	- 2 087	-
Capital nominal	110 251 800 €	110 669 200 €	110 669 200 €	110 251 800 €	-

Informations

Conditions de souscription depuis le 1er juin 2018

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 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**.

Conditions de retrait depuis le 1er juin 2018

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 d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières", le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - gestion.associes.scpi@fiducial.fr ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr.
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 exécutée 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.

Données Associés

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

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
  - Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;
  - Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être pris en compte lors de la prochaine distribution.

Actualités fiscales

Loi de finances 2018 : Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de SELECTIPIERRE 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.

À propos de FIDUCIAL Gérance

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

Avec 1,8 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur 7 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.

FIDUCIAL GÉRANCE RÉCOMPENSÉE AUX VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER :

Déja primée en 2015 et 2017, FICOMMERCE a reçu cette année encore le prix de la meilleure SCPI à capital variable supérieur à 5 ans dans la catégorie SCPI de commerce.

FIDUCIAL GÉRANCE

Bureaux : 41 avenue Gambetta
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr
E-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

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 1er 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

FIDUCIAL - Imprimé par La Renaissance - ISSN : 2558-6351.