FIDUCIAL GÉRANCE

Sélectipierre 2

Bulletin d'information de la Société Civile de Placement Immobilier

T2 - 2019 | Période analysée : 2e trimestre 2019 - Période de validité du 01.07 au 30.09.2019

Éditorial

Après une année 2018 en ligne avec la moyenne décennale (2,5 millions de m² placés en Île-de-France), le 1er semestre 2019 enregistre un volume en net repli (19 % par rapport à la période précédente, 10 % par rapport à la moyenne décennale). Le pipeline des transactions en cours est toutefois très encourageant, à commencer par celui de Paris intra-muros, porté par le coworking, qui finit d'assécher le marché (taux de vacance historiquement bas, autour de 2 %) et entretient la hausse des valeurs locatives (720 €/m² en moyenne dans le QCA, en hausse de 30 % sur 5 ans).

En investissement, après le record de l'année dernière, à 31 Md€, le 1er semestre affiche une jolie performance, à un peu plus de 12 Md€, permettant d'envisager à nouveau un exercice autour de 30 Md€, voire au-delà. La part des bureaux atteint son plus haut niveau de la décennie (78 %), de même que l'Île-de-France (89 %). Ce phénomène a pour conséquence une poursuite de la baisse des taux de rendement (3 % pour le prime QCA). En région, la baisse des taux se poursuit également dans les grandes métropoles. Bordeaux devrait rejoindre Lyon dans le club très fermé du prime à moins de 4 %.

Au cours du trimestre, votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition. Aucun arbitrage n'a été réalisé.

Le taux d'occupation Financier (TOF) est en baisse temporaire à 89,07 % contre 91,25 % à fin mars. En effet, 3 290 m² de locaux ont été reloués au cours du 2ème trimestre sans qu'aucune libération n'intervienne. Le TOF va donc s'améliorer.

L'acompte sur dividende du 2ème trimestre 2019 s'élève à 5,50 € par part.

Le dividende prévisionnel 2019 devrait se situer entre 25 € et 26 € par part.

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

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un bel été.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Avenue Philippe Auguste à Paris 11e

Chiffres clés

392,2 M€
capitalisation
selon le prix de souscription au 30.06.2019

7 686
associés
au 30.06.2019

5,50 €
dividende
2e acompte trimestriel

3,68 %
taux DVM
au 31.12.2018
(y compris versement de 1,00 € au titre des plus-values)

705€
prix de souscription
depuis le 01.03.2019

646,01 €
valeur de réalisation par part au 31.12.2018

Nouvelle récompense pour SELECTIPIERRE 2

Votre SCPI a obtenu, le 2 juillet, le Grand Prix de la Pierre Papier aux Assises de l'Immobilier pour la Meilleure Performance Globale sur 10 ans dans la catégorie "Capitalisation entre 100 M€ et 500 M€". Son TRI sur 10 ans est de 13,92 %.

Ce prix vient valider le travail et l'implication de l'ensemble des équipes de FIDUCIAL Gérance.

Ce trophée prouve, une fois encore, la performance de votre SCPI et la qualité de son patrimoine et de sa gestion.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	67
Surface	74 024 m²
Nombre de locataires	280
Loyers quittancés (HT/an)	17,9 M€

Situation locative du trimestre

Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
45/47/49 Rue de Monceau - 75008 PARIS	1 742	Bureaux	01/04/2019
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	65	Habitation	01/04/2019
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	110	Habitation	01/06/2019
185 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 616	Bureaux	03/06/2019
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		**1 556 607 €**	

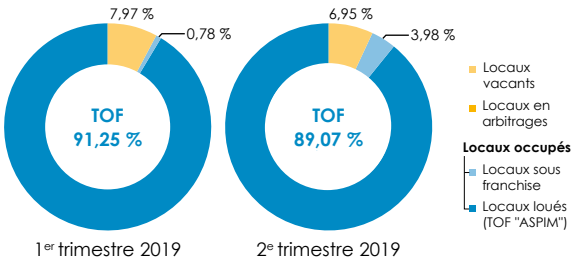
Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
NÉANT			
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		**NÉANT**	

Votre SCPI a, au cours du 2e trimestre 2019, reloué 3 533 m² de locaux de bureaux et d'habitation pour un loyer annuel de 1 557 K€. Il n'y a pas eu de libération au cours de ce trimestre.

Le Taux d'Occupation Financier de votre SCPI devrait repartir à la hausse grâce à ces relocations dont l'impact se fera ressentir en 2020.

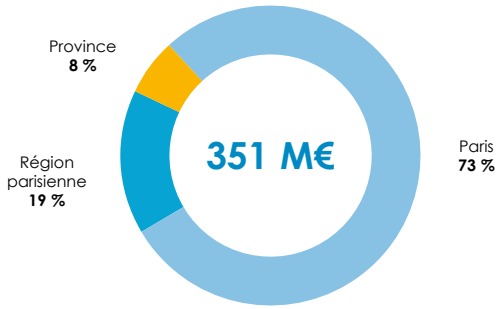
Taux d'occupation financier trimestriel *



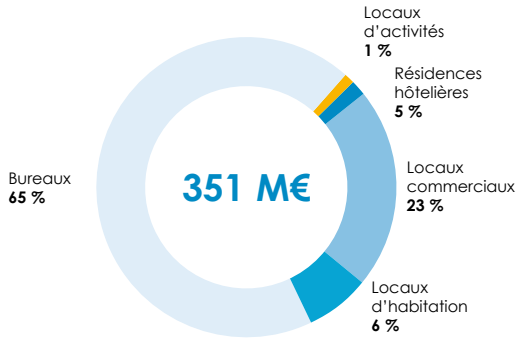
** Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.*

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2018)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages

Investissement

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

Votre SCPI étudie régulièrement des opportunités d'acquisition.

Arbitrage

Il n'y a pas eu d'arbitrage ce trimestre.

© Photo : Christophe Audebert

Rue Fénelon à Bordeaux (33)

Distribution des revenus

Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2019	RAPPEL 2018
1er trimestre	30 avril 2019	5,50 € /part	5,50 € /part
2ème trimestre	31 juillet 2019	5,50 € /part	5,50 € /part *
3ème trimestre	31 octobre 2019	-	5,50 € /part *
4ème trimestre	31 janvier 2020	-	8,50 € /part (**)(***)
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		**11,00 € /part**	**25,00 € /part ** **

** dont produits financiers de 0,02 € /part.*
*** dont 1,00 € par part au titre des plues-values sur cession d'actifs réalisées.*
**** dont produits financiers de 0,01 €/part.*

Performances *Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*

TRI - *Taux de rentabilité interne de SELECTIPIERRE 2*

Au 31.12.2018 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	13,92 %

DVM - *Taux de distribution sur valeur de marché de SELECTIPIERRE 2*

Au 31 décembre	2014	2015	2016	2017	2018
Dividende en €*	23,01	23,01	23,10	24,00 ***	25,00 ***
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	4,2 %	4,0 %
Prix de part moyen de l'année en €	396,42	451,45	473,96	612,22	679,08
DVM(**) (****)	5,80 %	5,10 %	4,87 %	3,92 %	3,68 %

** 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 entre 2016 et 2017.*

© 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	5 314	5 217	97
2ème trimestre	1 391	1 488	-97
3ème trimestre	-	-	-
4ème trimestre	-	-	-
Total	**6 705**	**6 705**	**0**

** vient en augmentation du capital social.*

Demande de retrait en attente au 30.06.2019 : 700 parts (soit 0,13 % du nombre total de parts).

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 30.06.2019

Conditions de souscription
depuis le 01/03/2019

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 70,50 € de commission de souscription	505 €
Somme payée par le souscripteur	705 €

Conditions de retrait
depuis le 01/03/2019

Prix de retrait : 634,50 €

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	01.01.2019	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2018	31.12.2019
Nombre de parts	556 362	556 459	556 362	-	-
Dont nombre de parts créées	5 103	97	- 97	-	-
Capital nominal	111 272 400 €	111 291 800 €	111 272 400 €	-	-

Informations

Conditions de souscription depuis le 1er mars 2019

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 mars 2019

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.

Fiscalité

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1er janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

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.

Depuis le 1er janvier 2018, la loi fiscale 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.

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 26 juin 2019.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 97,35 % à 99,48 %).

La cooptation, par le Conseil de Surveillance, de la société PRO BTP EPARGNE-RETRAITE-PREVOYANCE - Sigle : PRO BTP E.R.P., prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN, a été ratifiée.

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur douze (12) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance,

1- vous avez reconduit pour trois (3) années les mandats des membres suivants sortants ayant fait acte de candidature, savoir :

- CHAMAREL, représentée par Monsieur Michel PRATOUCY;
- Monsieur Dominique GUILLET;

2- Et élu deux (2) associés faisant acte de candidature, savoir :

- Monsieur Olivier BLICQ ;
- Monsieur Frédéric BODART.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, Messieurs Pascal COUDIN et Xavier FAIRBANK dont les mandats n'ont pas été renouvelés pour la contribution apportée et le travail effectué au sein du Conseil de Surveillance.

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.