



Bulletin d'information

Sélectipierre 2

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2016
Période de validité du 01.10 au 31.12.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 03

1 Editorial

Sur le marché des bureaux, la demande placée a continué à progresser, aussi bien en Île-de-France qu'en région. Les loyers sont de moins en moins discutés par les utilisateurs sur les secteurs et les créneaux de surfaces les plus prisés. Sur ces mêmes secteurs, les taux de vacance se sont nettement réduits. Les investissements en immobilier d'entreprise, après le record de 2015, se maintiennent à un niveau très élevé, supérieur à la moyenne décennale. Les taux de rendement ont atteint leur point le plus bas de la décennie, aussi bien en bureaux qu'en commerces. La demande des investisseurs, portée notamment par la collecte des SCPI, reste très supérieure à l'offre.

La gouvernance de FIDUCIAL Gérance a évolué, Thierry GAIFFE a rejoint la Direction Générale et, Guirec PENHOAT a été nommé Président du Conseil d'Administration.

Votre Société de Gestion a présenté lors du Conseil de Surveillance du 10 octobre 2016 les orientations stratégiques de votre SCPI SELECTIPIERRE 2. Le fil conducteur est de conserver et développer le profil de votre SCPI en **Bureaux / Quartier Central des Affaires à Paris et dans les grandes métropoles européennes**. Cette stratégie va s'appuyer sur la valorisation du patrimoine, l'arbitrage des quelques actifs non-stratégiques, la relance maîtrisée et ciblée de la collecte et la mise en place d'une ligne de crédit revolving pour anticiper les nouveaux investissements. La mise en œuvre de cette nouvelle politique va passer par la transformation de votre SCPI à capital fixe en capital variable afin de lui permettre de continuer à se développer en assurant aux associés existants une meilleure liquidité et une meilleure valorisation en supprimant la décote du prix de la part (prix de la part reflétant le prix du marché immobilier).

Le Conseil de Surveillance a pris acte de cette stratégie et a décidé après échanges de constituer un groupe de travail qui examinera les modalités pratiques et les conséquences de sa mise en œuvre.

L'acompte sur dividende du 3^{ème} trimestre est de 5,40 € par part. Selon nos prévisions, le dividende par part pour l'année 2016 devrait être proche de celui de l'an dernier.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Chiffres clés présentés sur le périmètre fusionné

Nombre d'associés <small>au 30.09.16 (après traitement des rompus liés à la fusion)</small>	7.908
Nombre de parts <small>au 30.09.16 (après traitement des rompus liés à la fusion)</small>	550.508

Nombre d'immeubles	68
Surface	82.755 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	16.945.055 €

Valeur nominale	200,00 €
Valeur de réalisation / part <small>au 01.01.16 (valeur post-fusion rétroactive au 01.01.16)</small>	591,09 €
Valeur de reconstitution / part <small>au 01.01.16 (valeur post-fusion rétroactive au 01.01.16)</small>	659,42 €
Prix d'exécution hors frais <small>au 30.09.16</small>	429,90 €
Prix d'exécution frais inclus <small>au 30.09.16</small>	466,87 €

Capital social <small>au 01.01.16 (après intégration des rompus liés à la fusion)</small>	110.101.600 €
Capital social <small>au 30.09.16 (après intégration des rompus liés à la fusion)</small>	110.101.600 €
Capitalisation <small>selon le prix d'exécution frais inclus au 30.09.16</small>	257.015.670 €
Capitalisation <small>selon le prix d'exécution frais inclus au 01.01.16 (prix d'exécution Sélectipierre 2 avant fusion)</small>	260.065.484 €

3 Situation locative (Informations présentées sur le périmètre fusionné)

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
21/23, rue Renan - 69007 LYON	202	Bureaux	13/07/2016
149, boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	142	Bureaux	15/09/2016
2, rue des Alouettes - 94230 THIAIS	2 401	Commerce	31/07/2016
LOYERS H.T. / AN			
TOTAL DES LOCATIONS			337 100 €

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
21/23, rue Renan - 69007 LYON	202	Bureaux	13/07/2016
19, boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	142	Bureaux	15/09/2016
19, rue Richer - 75009 PARIS	205	Habitation	16/07/2016
96, rue de la Victoire - 75009 PARIS	250	Bureaux	15/09/2016
2, rue du Roule - 75001 PARIS	115	Bureaux	01/08/2016
171, avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	98	Bureaux	01/08/2016
119, avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	355	Bureaux	01/07/2016 - 01/08/2016
88, rue Nationale - 59000 LILLE	220	Bureaux	16/08/2016 - 15/09/2016
6, rue Felix Faure - 75015 PARIS	440	Commerce	02/09/2016
LOYERS H.T. / AN			
TOTAL DES DEPARTS			497 474 €

Les risques locatifs certains (congé reçus pour un départ à compter du 4^{ème} trimestre) sont limités car ils représentent moins de 2 % du loyer annuel HT total quittancé.

Taux d'occupation financier

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

En loyer	1 ^{er} trim. **	2 ^{ème} trim. **	3 ^{ème} trim. **
2015	94,13 %	92,34 %	92,22 %
2016	89,80 %	84,85 %	82,41 %*

*Taux hors immeubles en arbitrage : 84,36 %

Ce taux prend en compte la libération d'importantes surfaces sur les immeubles de Thiais, 4 square Foch et 19 rue Richer à Paris qui sont en cours de relocation et 5 bis rue Mahias à Billancourt qui a été reloué à effet du 4^{ème} trimestre 2016 ainsi qu'une partie de l'immeuble de Thiais.

** TOF reconstitué sur l'ensemble du périmètre fusionné.

4 Patrimoine (Informations présentées sur le périmètre fusionné)

Investissement

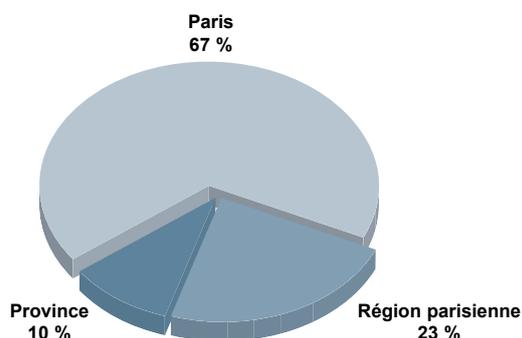
Au 30 septembre 2016, la Société de Gestion bénéficie d'une exclusivité sur un actif commercial très bien situé dans le Marais, Paris 1^{er}, pour un prix d'acquisition acte en main de l'ordre de 6,2 M€.

Arbitrage

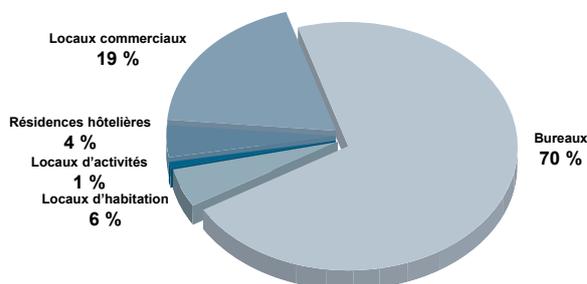
Une exclusivité a été accordée à un acquéreur sur l'actif du Vésinet (92).

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2015)

Par répartition géographique



Par nature



5 Distribution des Revenus

Distribution de l'acompte sur dividende du 3^{ème} trimestre 2016

Il est rappelé que la fusion par voie d'absorption des deux SCPI, SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO, étant rétroactive au 1^{er} janvier 2016, une régularisation a été effectuée lors de la distribution du 2^{ème} trimestre 2016 pour les associés des SCPI absorbées, afin que tous les associés de la SCPI absorbante, SELECTIPIERRE 2, perçoivent un dividende identique au titre du 1^{er} semestre 2016. La distribution du 2^{ème} trimestre 2016 a tenu compte de cette régularisation. La distribution du 1^{er} semestre 2016 s'est donc élevée à 10,80 € par part de la SCPI SELECTIPIERRE 2.

Acomptes trimestriels

Dividende 2016	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Recettes locatives	5,40 €	5,40 €	5,28 €
Produits financiers *	0,00 €	0,00 €	0,12 €
Acompte total	5,40 €	5,40 €	5,40 €
Date de mise en paiement	29 avril 2016	29 juillet 2016	28 octobre 2016

* avant prélèvement de 39,50 %

La distribution du 3^{ème} trimestre s'élève à 5,40 € par part. Les résultats sur 9 mois permettent d'envisager d'atteindre l'objectif de distribution d'un coupon annuel proche de celui de 2015.

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Dans le cadre d'une société résultant d'une opération de fusion-absorption, les performances présentées concernent la SCPI absorbante.

TRI - Taux de rentabilité interne de SELECTIPIERRE 2 avant fusion

Au 31.12.2015 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	11,17 %

DVM - taux de distribution sur valeur de marché de SELECTIPIERRE 2 avant fusion

Au 31.12	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	22,62 0 %	22,62 0 %	22,62 0 %	23,01 0 %	23,01 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	397,85	393,05	380,45	396,42	451,45
DVM**	5,69 %	5,75 %	5,95 %	5,80 %	5,10 %

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

6 Marché secondaire

Il est rappelé que compte tenu de l'opération de fusion-absorption et de ses conséquences pour les associés, le marché des parts des trois sociétés concernées a été suspendu le 1^{er} juin 2016. L'enregistrement des ordres d'achat et de vente sur le registre des parts de SELECTIPIERRE 2 a repris le 1^{er} août 2016.

Confrontation des ordres d'achat et de vente

Date de confrontation	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Parts exécutées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur * (frais inclus)
31.08.2016	523	584	117	445,10 €	483,38 €
30.09.2016	589	1 509	423	429,90 €	466,87 €
			540		

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

Ordre de vente en attente au 30/09/2016 : 1 086 parts (soit 0,20 % du nombre total de parts)

Transactions hors marché au 3^{ème} trimestre 2016 : 66 parts.

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

Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 30 novembre 2016
Vendredi 30 décembre 2016
Mardi 31 janvier 2017
Mardi 28 février 2017

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement ou par chèque. Les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date-limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à deux jours ouvrés (à 16h00) avant la date de la confrontation.

Pour votre information

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site www.fiducial-gerance.fr dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI SELECTIPIERRE 2, ainsi que le dernier prix d'exécution connu. Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet. Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Pour tout renseignement ou achat de parts, le Service Commercial est joignable au 01 49 97 56 54 ou à l'adresse suivante : commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Informations générales

Commercialisation de nos produits

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 ».

Distribution des revenus et jouissance des parts

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels et le solde au mois de janvier de l'année suivante. Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la SCPI au dernier jour du mois précédant la distribution. En conséquence, quelle que soit la date de transfert des parts au cours du trimestre, il y a perte de jouissance du trimestre complet pour le vendeur.

Les parts nouvelles de SELECTIPIERRE 2 créées en vue de rémunérer les apports effectués par les SCPI absorbées, CROISSANCE IMMO et SELECTIPIERRE 1, seront entièrement libérées et porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2016, date d'ouverture de l'exercice en cours de SELECTIPIERRE 2. Elles seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Les parts nouvelles de SELECTIPIERRE 2 seront immédiatement cessibles dès leur création.

Changements d'adresse, de domiciliation bancaire

Toute demande de modification doit être adressée directement à FIDUCIAL Gérance et doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre 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, prière de joindre un R.I.B. informatisé avec IBAN et code BIC.

Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que 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 %.

Fonctionnement du marché secondaire

Marché des parts de Sélectipierre 2

Compte tenu de l'opération de fusion-absorption et de ses conséquences pour les associés, le marché des parts des trois sociétés était suspendu depuis le 1^{er} juin 2016, et ce jusqu'à la fin du traitement des rompus résultant des opérations de fusion.

L'enregistrement des ordres d'achat et de vente sur le registre de la SCPI absorbante SELECTIPIERRE 2 a repris le 1^{er} août 2016. Toutefois, tous les ordres d'achat et de vente n'ont pu être saisis en raison des opérations de fusion toujours en cours à la reprise du marché secondaire. En effet, seuls les ordres d'achat et de vente des anciens porteurs de parts de SELECTIPIERRE 2 ont pu être saisis dès le 1^{er} août alors que les ordres des anciens porteurs de parts des SCPI absorbées CROISSANCE IMMO et SELECTIPIERRE 1, bien que pris en compte, ont été saisis à la fin du mois d'août. Ces derniers ne sont apparus sur le carnet d'ordres de SELECTIPIERRE 2 qu'après la réalisation des opérations de fusion (traitement des rompus) fin août.

Inscription des ordres d'achat et de vente

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières" dûment rempli et signé.

La couverture des ordres d'achat et de vente se fait de préférence par virement sur le compte de SELECTIPIERRE 2 (BNP PARIBAS, IBAN : FR76 3000 4022 0900 0107 3066 182, BIC : BNPAFRPPCP). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI SELECTIPIERRE 2.

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5 % + la commission de la société de gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 3 % HT, soit 3,60 % TTC par part).

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum de 20 jours ouvrés à compter de la date de confrontation. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.**

Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

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.

Donations - successions

Prévoir 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.