



Bulletin d'information

Sélectipierre 2

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2016
Période de validité du 01.01 au 31.03.2017

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 04

1 Editorial

En dépit des incertitudes liées au contexte international, les marchés tertiaires se sont maintenus en 2016. La demande placée en Île-de-France a crû de 7 % sur un an et de 4 % par rapport à la moyenne décennale. Le taux de vacance francilien est au plus bas depuis 2009, à 6,2 %. Les loyers faciaux connaissent une pression à la hausse dans les localisations les plus centrales, sans toutefois une diminution des mesures d'accompagnement. Les investissements en immobilier d'entreprise ont connu leur 3^{ème} meilleure année après les records de 2007 et 2015. Les taux de rendement se maintiennent dans la zone la plus basse depuis 10 ans.

Sur le marché des commerces, les volumes d'investissement se sont établis à un niveau comparable aux années 2012 et 2013, mais en retrait par rapport à 2014 et 2015, faute de grosses transactions sur les centres commerciaux. Le commerce de centre-ville est resté très attractif pour les investisseurs, de même que les *retail parks*, qui ont enregistré une année record. Les taux de rendement des boutiques dans les emplacements n°1 peuvent désormais descendre sous le seuil des 3 %.

La Société de Gestion a rappelé lors du Conseil de Surveillance d'octobre 2016 que le fil conducteur de la stratégie est de conserver le profil "Bureau Prime Paris / Quartier Central des Affaires". Dans la continuité de ce Conseil de Surveillance, le groupe de travail constitué pour développer votre SCPI SELECTIPIERRE 2 s'est réuni à deux reprises et le prochain Conseil de Surveillance validera les orientations qui seront soumises à votre vote lors de la prochaine Assemblée Générale.

Au cours du 4^{ème} trimestre, une promesse pour acquérir un actif d'un montant de 6,2 M€ a été signé, une promesse de cession pour un actif mature a été signé pour un montant de 2,8 M€.

L'acompte sur dividende du 4^{ème} trimestre s'élève à 6,90 € par part, soit une distribution de 23,10 € par part au titre de 2016. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'élève à 4,87 %.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance est actif depuis début janvier 2017. Ce site a été élaboré dans le but de vous apporter plus d'informations et de services. Cette nouvelle version du site devient donc un outil efficace, rapide et convivial de consultation du patrimoine immobilier que vous détenez chez FIDUCIAL Gérance. Nous vous rappelons qu'afin d'accéder à vos informations personnalisées, il est nécessaire que vous nous confirmiez, si vous ne l'avez déjà fait, votre adresse mail à l'adresse suivante : gestion.associes.scp@fiducial.fr.

Les équipes et la Direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2017.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Chiffres clés présentés sur le périmètre fusionné

Nombre d'associés au 31.12.16 <i>(après traitement des rompus liés à la fusion)</i>	7.883
Nombre de parts au 31.12.16 <i>(après traitement des rompus liés à la fusion)</i>	550.508

Nombre d'immeubles	68
Surface	82.939 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	16.914.778 €

Valeur nominale	200,00 €
Valeur de réalisation / part au 01.01.16 <i>(valeur post-fusion rétroactive au 01.01.16)</i>	591,09 €
Valeur de reconstitution / part au 01.01.16 <i>(valeur post-fusion rétroactive au 01.01.16)</i>	659,42 €
Prix d'exécution hors frais au 31.12.16	445,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 31.12.16	483,27 €

Capital nominal au 01.01.16 <i>(après intégration des rompus liés à la fusion)</i>	110.101.600 €
Capital nominal au 31.12.16 <i>(après intégration des rompus liés à la fusion)</i>	110.101.600 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.16	266.044.001 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 01.01.16 <i>(prix d'exécution Sélectipierre 2 avant fusion)</i>	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
68, rue de Rivoli - 75004 PARIS	80	Bureaux	24/11/2016
96, rue de la Victoire - 75009 PARIS	237	Bureaux	01/10/2016
6, rue Félix Faure - 75015 PARIS	440	Commerce	15/11/2016
88, rue Nationale - 59000 LILLE	110	Bureaux	01/12/2016
178, rue de Courcelles - 75017 PARIS	276	Bureaux	15/11/2016
5, rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	75	Bureaux	01/12/2016
5 bis rue Mahias - 92100 BOULOGNE	983	Bureaux	01/11/2016
59/63, avenue J.B. Clément - 92100 BOULOGNE	308	Bureaux	01/10/2016
10, rue Pergolèse - 75016 PARIS	443	Bureaux	01/11/2016
TOTAL DES LOCATIONS			LOYERS H.T. / AN
			959 715 €

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
68, rue de Rivoli - 75004 PARIS	80	Bureaux	24/11/2016
113/121, avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS	545	Bureaux	31/10/2016
5, rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	75	Bureaux	30/11/2016
96, rue de la Victoire - 75009 PARIS	237	Bureaux	30/09/2016
Parc Technoclub - 33170 GRADIGNAN	69	Bureaux	30/09/2016
131/135 avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS	435	Entrepôt	20/10/2016
131/135 avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS	154	Bureaux	20/10/2016
TOTAL DES DEPARTS			LOYERS H.T. / AN
			201 099 €

Selectipierre 2 a acquis auprès de Logipierre 7 une nouvelle quote part (4,40 %) en indivision de la résidence de la rue de Chaligny à Paris (12^{ème}). Suite à cette acquisition, Selectipierre 2 détient 44,40 % de l'indivision avec Logipierre 3, autre SCPI gérée par votre Société de Gestion.

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. **	4 ^{ème} trim. **
2015	94,13 %	92,34 %	92,22 %	93,73 %
2016	89,80 %	84,85 %	82,41 %	83,91 %*

*Taux hors immeubles en arbitrage : 87,34 %

Ce taux prend en compte le départ d'importants locataires dans les immeubles situés à La Plaine Saint Denis, Square Foch, 19 rue Richer et Thiais rue des Alouettes, dont la relocation est en cours après la remise à niveau des locaux, ce qui devrait améliorer les résultats en 2017.

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

4 Patrimoine (Informations présentées sur le périmètre fusionné)

Investissement

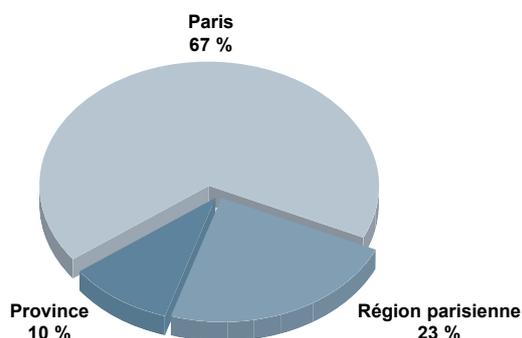
Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé une promesse en vue de l'acquisition d'une boutique de 124 m² louée à une enseigne nationale, bénéficiant d'une excellente localisation à Paris (4^{ème}), en plein cœur du Marais. Le prix d'acquisition est de 6,2 M€ acte en mains et permet de dégager un rendement net acte en mains de 3,85%.

Arbitrage

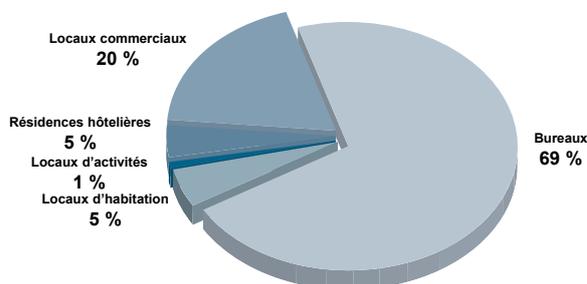
Une promesse de vente pour un montant de 2,8 M€ a été signée sur un immeuble de bureaux non stratégique situé au Vésinet (78), détenu en copropriété. La réitération est prévue au cours du 1^{er} trimestre 2017.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)

Par répartition géographique



Par nature



5 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Dividende 2016	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Recettes locatives	5,40 €	5,40 €	5,28 €	6,85 €
Produits financiers *	0,00 €	0,00 €	0,12 €	0,05 €
Acompte total	5,40 €	5,40 €	5,40 €	6,90 €
Date de mise en paiement	29 avril 2016	29 juillet 2016	28 octobre 2016	31 janvier 2017

* avant prélèvement de 39,50 %

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 SELECTPIERRE 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 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.

6 Marché secondaire

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)
31.10.2016	1 176	1 837	825	445,00 €	483,27 €
30.11.2016	1 197	1 535	934	445,10 €	483,38 €
30.12.2016	1 032	1 508	561	445,00 €	483,27 €
			2 320		

Situation du registre après confrontation du 31.12.2016

Les cinq prix les plus élevés à l'achat et les plus faibles à la vente

Parts inscrites à l'achat	Prix offerts (hors frais)	Parts inscrites à la vente
-	446,00 €	8
-	445,10 €	57
-	445,00 €	355
35	440,00 €	-
105	437,38 €	-

Calendrier des prochaines confrontations

Mardi 28 février 2017
Vendredi 31 mars 2017
Vendredi 28 avril 2017
mercredi 31 mai 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.

Ordre de vente en attente au 31/12/2016 : 947 parts (soit 0,17 % du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché au 4^{ème} trimestre 2016.

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

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 SELECTPIERRE 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.scp@fiducial.fr

7 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. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient.

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 RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

8 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 %.

9 Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

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 le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2016 est de 445 € 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.

10 Assemblée générale 2017

Conformément aux stipulations de la dix-huitième résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 juin 2016, l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale, douze (12) postes au maximum sont à pourvoir. La date de ladite Assemblée 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 **10 mars 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 **17 mars 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.

11 Fonctionnement du marché secondaire

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 validés, 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 se fait de préférence par virement sur le compte de SELECTIPIERRE 2 (BNP PARIBAS, IBAN : FR76 3000 4022 0900 0107 3066 182, BIC : BNPAFRPPCPI). 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.

SCPI SELECTIPIERRE 2 : Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type "Commercial" - Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-08 en date du 25 juin 2010
FIDUCIAL Gérance : 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