

T1 - 2019 Période analysée : 1^{er} trimestre 2019 - Période de validité du 01.04 au 30.06.2019

Éditorial

Dans un contexte de résilience et de regain de confiance, lié notamment à la poursuite de la politique accommodante de la FED et de la BCE, le recul de la demande placée de bureaux en Île-de-France de 23 % sur un an à 541 000 m², n'est pas inquiétant en soi. Après 2 années très dynamiques, le marché de l'immobilier d'entreprise francilien prend le temps de respirer. Dans le même temps, les volumes d'investissements accusent une baisse de même ordre à 22 %. Ils ressortent à 2,4 milliards d'euros en Île-de-France.

Force est de constater que tant la demande placée que les investissements restent supérieurs à leur moyenne décennale.

Avec plus de 50 % des volumes, les SCPI et les OPCI ont été très actifs au premier trimestre. Il convient de souligner le retour en force des investisseurs allemands (20 % des volumes).

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux prime se maintiennent à un niveau historiquement bas, autour de 3 %.

Au cours du trimestre, SELECTIPIERRE 2 a acquis 2 actifs patrimoniaux pour un montant de 14,1 M€.

Le TOF de votre SCPI, à fin mars, s'élève à 91,3 %.

Le dividende trimestriel s'élève à 5,50 € par part.

Votre IFU est disponible 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 1^{er}

Chiffres clés



392,3 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 31.03.2019



7 667
associés

au 31.03.2019



5,50 €
dividende

1^{er} acompte trimestriel



3,68 %
taux DVM

au 31.12.2018
(y compris versement de
1,00 € au titre des plus-values)



705,00 €
prix de souscription

depuis le 01.03.2019



646,01 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.2018

Votre SCPI récompensée



Déjà primée en 2018, SELECTIPIERRE 2 a reçu cette année encore le prix de la Meilleure performance globale pour une SCPI à capital variable dans la catégorie bureau remis par le jury des Victoires de la Pierre-Papier.

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 m ²
Nombre de locataires	276
Loyers quittancés (HT/an)	18,2 M€

Situation locative du trimestre



Principales locations ou relocations

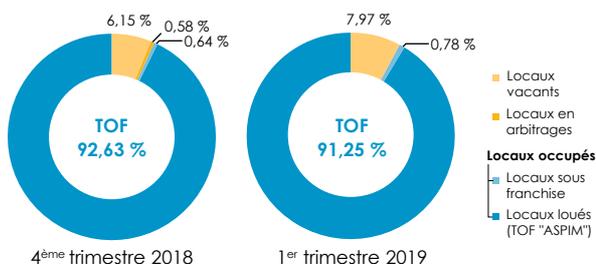
ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
12 Rue Castiglione - 75001 PARIS	90	Bureaux	10/01/2019
12 Rue Castiglione - 75001 PARIS	92	Bureaux	11/03/2019
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	115	Bureaux	01/03/2019
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS	545	Activités	17/01/2019
59/65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	881	Bureaux	01/01/2019
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			542 760 €

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	112	Bureaux	13/01/2019
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	115	Bureaux	01/01/2019
47 Rue Monceau - 75008 PARIS	1 742	Bureaux	31/01/2019
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	94	Bureaux	03/01/2019
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			1 102 987 €

Au cours du 1^{er} trimestre 2019, votre SCPI a reloué 1 723 m² pour 543 K€ de loyers annuels. Dans le même temps, 2 063 m² de bureaux se sont libérés représentant 1,1 M€ de loyers annuels avec, pour principale libération, les bureaux de la rue Monceau à Paris 8^e qui ont, d'ores et déjà, une candidature bien engagée.

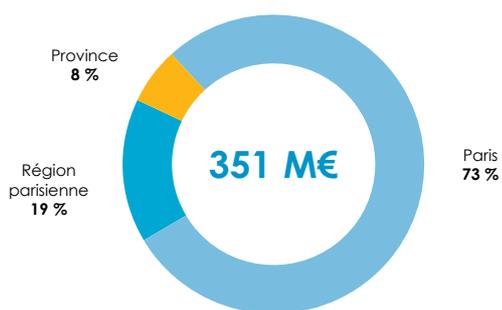
Taux d'occupation financier trimestriel *



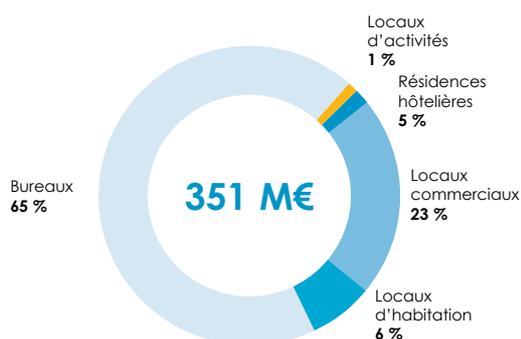
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2018)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissement

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé l'acte d'acquisition définitif d'un plateau de bureaux de 575 m² utiles situé au 35, rue de Monceau à Paris (75008), au cœur du Quartier Central des Affaires. Ce bien a été acquis à un prix de 7.150 k€ AEM, auprès de son occupant, qui s'est maintenu jusqu'au 31 mars 2019 moyennant une indemnité d'occupation. Le plateau a d'ores et déjà été reloué à une organisation internationale sur la base d'un loyer facial, dans les conditions de marché, de 550 €/m², permettant d'obtenir un rendement de 4,50% net AEM, conforme aux prévisions initiales.

Votre SCPI a également acquis un immeuble entier, composé d'une boutique Zadig & Voltaire et d'un appartement en duplex, au 67 boulevard Jean Jaurès à Boulogne-Billancourt (92), un emplacement "prime" sur l'axe commercial le plus recherché de la ville. Cet investissement d'un montant de 6.934 k€ AEM procure un rendement de 4,01% net AEM.

Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé sur votre SCPI au cours de ce trimestre.



25 rue Chateaubriand à Paris 8^{ème}

© Photo : Christophe Audebert

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels

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

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

** dont 1,00 € par part au titre des plus-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 €* dont % des revenus non récurrents	23,01 0 %	23,01 0 %	23,10 0 %	24,00 *** 4,2 %	25,00 *** 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 8^{ème}

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 *
1 ^{er} trimestre	5 314	5 217	97
2 ^{ème} trimestre	-	-	-
3 ^{ème} trimestre	-	-	-
4 ^{ème} trimestre	-	-	-
Total	5 314	5 217	97

* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.03.2019

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 31.03.2019

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	-	-	-
Dont nombre de parts créées	5 103	97	-	-	-
Capital nominal	111 272 400 €	111 291 800 €	-	-	-

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

Conditions de souscription depuis le 1^{er} 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 de 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} 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.

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.

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) ;

Fiscalité

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1^{er} 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 SELECTPIERRE 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 1^{er} 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.

Assemblée Générale 2019

L'assemblée générale de la SCPI SELECTPIERRE 2 se déroulera au siège social de la Société : 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) le **mercredi 26 juin 2019 à 10h00**.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés fiducial@fiducial.fr mai / début juin 2019.

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 entrent 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**.

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.**

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.

- 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.

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.

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, la valeur IFI pour les résidents et les non résidents a été estimée par la Société de Gestion à 582,20 € par part, sur la base de la valeur vénale de votre SCPI au 1^{er} janvier 2019. Cette valeur vous a par ailleurs été communiquée lors de l'envoi du bordereau fiscal et est disponible sur le site internet.

Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dans l'enveloppe jointe, avant la date limite, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.