

T4 - 2018

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 - Période de validité du 01.01 au 31.03.2019

## Éditorial

Le marché locatif francilien a connu une fin d'année 2018 en demi-teinte, avec une demande placée de bureaux à 2,5 million de m<sup>2</sup>. Ce score est en retrait de 5 % par rapport à 2017, mais reste en ligne avec la moyenne décennale. Cette baisse relative est principalement causée par la raréfaction des signatures de plus de 5.000 m<sup>2</sup>. Elle pourrait se poursuivre en 2019 en raison de la faiblesse de l'offre à court et moyen terme. Corrélativement, les loyers poursuivent leur remontée (+3 % en Ile-de-France, +6 % à Paris, +7 % à La Défense).

En investissement, l'année 2018 a finalement enregistré un nouveau record, à 31 Md€ pour l'ensemble des classes d'actifs en France. Les bureaux sont toujours les plus recherchés (23 Md€ investis, soit 73 %). L'Ile-de-France est toujours plébiscitée (71 %), y compris par les investisseurs internationaux, qui atteignent désormais 45 % des volumes. Les fonds d'investissement sont redevenus les premiers acteurs, devant les assureurs et les OPCI/SCPI. Toujours en bureaux, les rendements restent pour le moment à un niveau bas, malgré les anticipations de remontée des taux directeurs.

Le taux d'occupation financière (TOF) de votre SCPI Selectipierre 2 est de 92,63 % à fin 2018.

À fin 2018, deux actifs sont sous promesse d'acquisition pour un montant de 14,1 M€.

L'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2018 s'élève à 7,50 € par part auquel s'ajoute 1 € de plus value, soit une distribution de 25 € par part au titre de 2018 contre 24 € en 2017. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'élève à 3,68 %

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2019 ! ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



12 rue Castiglione à Paris 1<sup>er</sup>

## Chiffres clés



**386,7 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.18



**7 674**  
associés

au 31.12.18



**8,50 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel  
(y compris versement de  
1,00 € au titre des plus-values  
sur les cessions d'actifs)



**3,68 %**  
taux DVM

au 31.12.18  
(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)

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 la transmettre à l'adresse suivante :

[gestion.associes.scpifiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpifiducial.fr)

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

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	65
Surface	73 161 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	272
Loyers quittancés (HT/an)	18,4 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

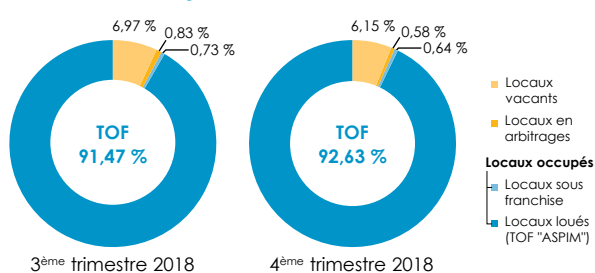
ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
171 ter Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY	117	BUREAUX	01/12/2018
12 Rue de Castiglione - 75001 PARIS	150	BUREAUX	01/11/2018
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	107	BUREAUX	01/10/2018
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	313	BUREAUX	01/10/2018
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>216 669 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
12 Rue de Castiglione - 75001 PARIS	90	BUREAUX	18/11/2018
12 Rue de Castiglione - 75001 PARIS	92	BUREAUX	31/10/2018
21-23 Rue Renan - 69007 LYON	148	BUREAUX	15/10/2018
25 Rue de la République - 84000 AVIGNON	440	COMMERCE	19/10/2018
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	313	BUREAUX	01/10/2018
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>471 160 €</b>	

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, votre SCPI a reloué 687 m<sup>2</sup> pour des loyers annuels de 217 K€. Dans le même temps, divers locaux se sont libérés (1255 m<sup>2</sup>) représentant 471 K€ de loyers annuels, avec pour principaux libérants les locaux d'Avignon (440 M<sup>2</sup>) et la rue Renan à Lyon (148 m<sup>2</sup>). Tout est mis en oeuvre pour relouer ces locaux, au plus vite.

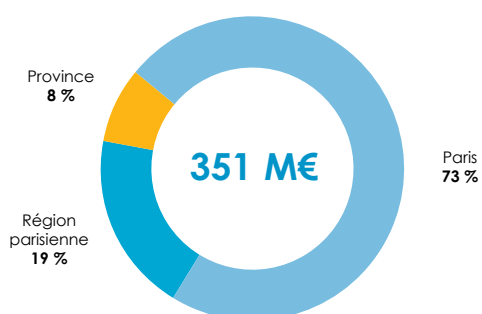
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



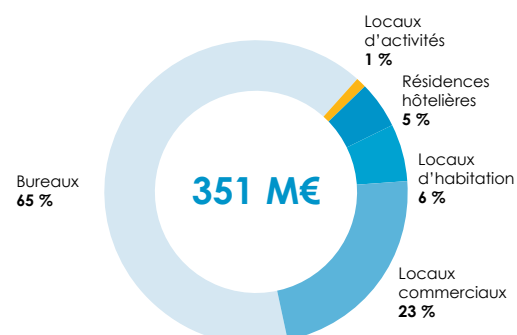
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2018)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissement

L'acquisition du plateau de bureaux de la rue de Monceau à Paris (75008), sous promesse, fera l'objet d'une réitération au début du 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Cet actif très bien placé est actuellement étudié par plusieurs locataires potentiels.

Par ailleurs, votre SCPI a signé une promesse de vente en vue d'acquies un immeuble entier, à dominante commerciale, sur l'axe le plus recherché de Boulogne-Billancourt (92). Cet investissement d'un montant d'environ 6,9 M€ procurera un rendement d'environ 4 % AEM.

### Arbitrage

L'acte authentique des locaux de la rue Saint-Dizier à NANCY a été signé le 20/12/2018 pour un montant de 3,3 M€.



© Photo : Christophe Audebert

25 rue Chateaubriand à Paris 8<sup>ème</sup>

# Distribution des revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2018	RAPPEL 2017
1 <sup>er</sup> trimestre	30 avril 2018	5,50 € /part	5,40 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	31 juillet 2018	5,50 € /part *	5,40 € /part *
3 <sup>ème</sup> trimestre	31 octobre 2018	5,50 € /part *	5,40 € /part *
4 <sup>ème</sup> trimestre	31 janvier 2019	8,50 € /part (**)(****)	7,80 € /part **
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>25,00 € /part</b>	<b>24,00 € /part **</b>

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

\*\* dont 1,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisés.

\*\*\* 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 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	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 réalisés.

\*\*\*\* 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 8<sup>ème</sup>

## 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 <sup>er</sup> trimestre	4 862	2 775	2 087
2 <sup>ème</sup> trimestre	5 960	5 960	0
3 <sup>ème</sup> trimestre	995	3 082	- 2 087
4 <sup>ème</sup> trimestre	13 188	8 085	5 103
<b>Total</b>	<b>25 005</b>	<b>19 902</b>	<b>5 103</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2018

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018

## 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	556 362
Dont nombre de parts créées	751	2 087	0	- 2 087	5 103
Capital nominal	110 251 800 €	110 669 200 €	110 669 200 €	110 251 800 €	111 272 400 €

### 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 €
<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>695 €</b>

### 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

## Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> 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](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto: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<sup>er</sup> 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.scp@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scp@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 Ordinaire 2019

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de douze (12) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans, renouvelable par tiers conformément aux stipulations de la neuvième résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte en date du 28 juin 2017.

Cette année, quatre (4) mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date 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.scp@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scp@fiducial.fr)).

### 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](http://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<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. À ce jour, la valeur indicative n'est pas disponible. Elle vous sera communiquée lors de l'envoi du bordereau fiscal et sera disponible sur le site internet.

ou par téléphone (01.49.07.86.80), le 5 mars 2019 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, par mail et par voie postale, à la Société de Gestion le 20 mars 2019 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 conformément à l'article 18 - 1<sup>er</sup> des statuts.