

T3 - 2017 Période analysée : 3^{ème} trimestre 2017 - Période de validité du 01.10 au 31.12.2017

Éditorial

Sur les neuf premiers mois de l'année, la demande placée en Île-de-France a progressé de 2 %, laissant prévoir un atterrissage autour de 2,4 millions de m² placés fin 2017. Comme au trimestre précédent, on relève un taux de vacance toujours stable (6,2 %) et des mesures d'accompagnement en baisse (22 % de différentiel entre le loyer facial et le loyer économique). L'offre future est toutefois à surveiller, avec près de 2,7 millions de m² potentiels à absorber dans les années à venir. Du côté de l'investissement, un recul des volumes est constaté (-21 % sur les neuf premiers mois), laissant augurer d'une année en deçà de 2015 et 2016, mais du même niveau que 2014. Les rendements se stabilisent autour de 3 %.

Le segment de l'investissement commerce est à la peine, avec un montant total investi en recul de 36 % sur 1 an, la baisse étant continue depuis plus de 2 ans. Les centres commerciaux ne changent plus de mains. Les actifs secondaires sont délaissés, les investisseurs craignant que les enseignes les plus fragiles ne résistent pas à la concurrence du e-commerce. Les rendements restent toutefois à un niveau historiquement bas pour les actifs les plus rares.

Le TOF du 3^{ème} trimestre est en hausse sensible à 90,3 % contre 87,4 % à la fin du 2^{ème} trimestre.

L'acompte du 3^{ème} trimestre de SELECTIPIERRE 2 s'élève à 5,40 € par part. Le dividende par part de l'année 2017 devrait se situer autour de 24 €.

L'obtention du visa de l'AMF a permis la réouverture du capital à compter du 1^{er} octobre 2017. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



10, rue du Trésor à Paris 4^{ème}

Chiffres clés


360 M€
capitalisation
selon le prix de souscription
au 01.10.17


7 866
associés
au 30.09.17


5,40 €
dividende
3^{ème} acompte trimestriel


4,87 %
taux DVM
au 31.12.16


654,00 €
prix de souscription
depuis le 01.10.2017


618,87 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.16

Passage en capital variable

Suite à l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de votre SCPI SELECTIPIERRE 2 approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte des associés réunis le 28 juin 2017, l'Autorité des marchés financiers a délivré son visa en date du 1^{er} août 2017.

Le marché des parts a repris selon les modalités du marché primaire (souscriptions / retraits) depuis

le 1^{er} octobre 2017.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	69
Surface	80 582 m ²
Nombre de locataires	305
Loyers quittancés (HT/an)	17,8 M€

Situation locative du trimestre



Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
113/121 avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS	643	Entrepôt	01/07/2017
113/121 avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS	403	Bureaux	01/07/2017
63 rue de Rivoli - 75001 PARIS	106	Bureaux	01/08/2017
19 rue Eugène Deruelle - L'Européen - 69003 LYON	85	Bureaux	01/07/2017
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			122 140 €

Principales libérations

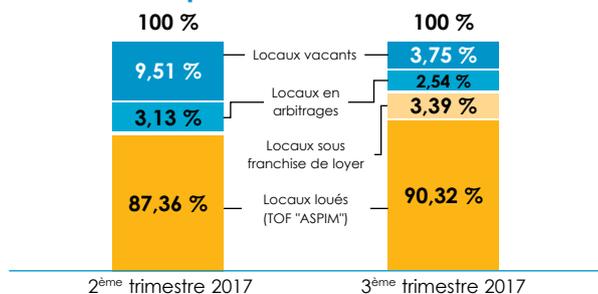
ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
113/121 avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS	643	Entrepôt	30/06/2017
63 rue de Rivoli - 75001 PARIS	106	Bureaux	31/07/2017
88 rue Nationale - 59000 LILLE	114	Bureaux	30/06/2017
19 boulevard Eugène Deruelle - L'Européen - 69003 LYON	85	Bureaux	30/06/2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			137 483 €

Comme annoncé dans le dernier BTI, l'embellie des relocations va permettre à votre SCPI d'engranger plus de 1,6 M€ de loyers annuels (en année pleine). Cet impact de loyer sera effectif sur l'année 2018 compte tenu des dates d'entrées des locataires et

des éventuelles franchises accordées.

Nous continuons à finaliser la location des mètres carrés restants à ce jour vacants et hors locaux en arbitrage afin de réhausser le taux d'occupation financier en 2018.

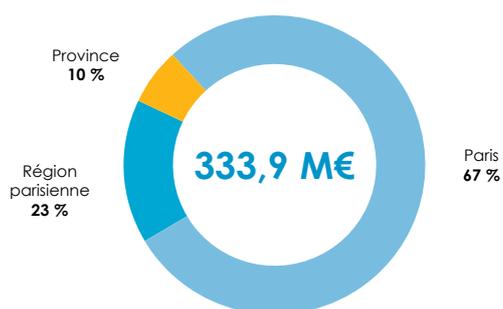
Taux d'occupation financier trimestriel *



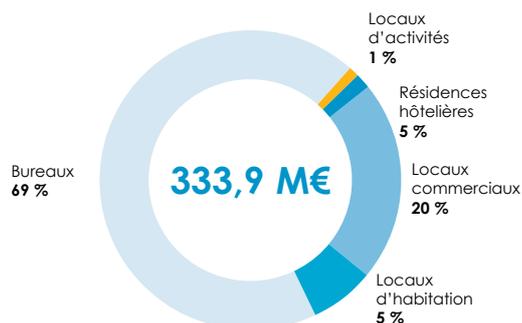
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissement

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

Arbitrages

Une offre d'acquisition des bureaux de Rouen (76), conjointe à celle portant sur les logements détenus par Logipierre 1 sur le même site, a été acceptée. La signature d'une promesse de vente est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2017.

En ce qui concerne l'immeuble de la rue St Dizier à Nancy (54), la signature de la promesse de vente à l'opérateur retenu reste suspendue à la refonte du règlement de copropriété. La réitération sera en outre soumise à l'obtention d'un permis de construire.

Enfin, la réitération de la vente de Gradignan (33) devrait intervenir au début du 4^{ème} trimestre 2017.



© Photo : Christophe Audebert

12, rue de Castiglione à Paris 1^{er}



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2017	RAPPEL 2016
1 ^{er} trimestre	28 avril 2017	5,40 € /part	5,40 € /part
2 ^{ème} trimestre	31 juillet 2017	5,40 € /part *	5,40 € /part
3 ^{ème} trimestre	31 octobre 2017	5,40 € /part **	5,40 € /part
4 ^{ème} trimestre	31 janvier 2018	-	6,90 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		16, 20 € /part	23,10 € /part

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

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

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne de SELECTPIERRE 2 avant fusion

Au 31.12.2016 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,04 %

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché de SELECTPIERRE 2 avant fusion

AU 31.12	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	22,62 0 %	22,62 0 %	23,01 0 %	23,01 0 %	23,10 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.



© Photo : Christophe Audsbert

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

Le marché des parts a repris le 1^{er} octobre 2017 selon les modalités du marché primaire (souscriptions/retraits).

Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 ^{er} trimestre		Pas de marché primaire	
2 ^{ème} trimestre		Pas de marché primaire	
3 ^{ème} trimestre		Marché des parts suspendu	
4 ^{ème} trimestre	-	-	-

* vient en augmentation du capital social.

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 3^{ème} trimestre 2017.

Conditions de souscription depuis le 01/10/2017

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 65,40 € de commission de souscription	454 €
Somme payée par le souscripteur	654 €

Conditions de retrait depuis le 01/10/2017

Prix de retrait : 588,60 €

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	01.01.2017	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017
Nombre de parts	550 508	550 508	550 508	550 508	-
Capital nominal	110 101 600 €	110 101 600 €	110 101 600 €	110 101 600 €	-

Informations

Conditions de souscription depuis le 1^{er} octobre 2017



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 1^{er} octobre 2017

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande de 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 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.**

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.

Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

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 %.

À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est une des principales Sociétés de Gestion indépendantes du marché des SCPI.

Avec 1,6 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur 8 SCPI, FIDUCIAL Gérance propose une gamme de SCPI complémentaire et différenciante (bureaux, commerce, résidentiel, résidences gérées, diversifiée), couvrant les différents segments du marché.

FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers.

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 1^{er} 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