

Éditorial

Le marché des bureaux en Île-de-France, dans la continuité d'un 4^{ème} trimestre 2017 exceptionnel pour la demande placée, réalise son meilleur 1^{er} trimestre depuis plus de 10 ans, avec 742.000 m² commercialisés (+13 % en un an). Ce résultat est porté par tous les segments de surface et tous les secteurs, en particulier le Quartier Central des Affaires parisien, où 129.000 m² ont d'ores et déjà été placés (+52 % d'une année sur l'autre), alors même que le taux de vacance est tombé à 2,3 %.

L'investissement continue à bien se porter, avec un 1^{er} trimestre 2018 à 3,9 Md€, identique au trimestre équivalent de 2017. Ce démarrage annonce une année 2018 comprise entre 26 et 28 Md€, dans la lignée du résultat 2017, qui constituait la 4^{ème} meilleure année depuis la crise de 2008.

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux prime se maintiennent à un niveau historiquement bas, autour de 3 % dans le QCA, les investisseurs anticipant la remontée des loyers.

En commerces, les taux ont également atteint des niveaux très bas, malgré les incertitudes qui pèsent sur certains secteurs d'activité, et les difficultés de certaines enseignes. Les meilleurs emplacements parisiens peuvent se traiter jusqu'à 2,25 %.

Le TOF de votre SCPI est en hausse sensible à 96,2 % contre 93,5 % à fin 2017.

A fin mars, votre SCPI a signé une promesse pour acquérir un plateau de bureaux situé rue de Monceau (75008) pour un montant de 7,1 M€ avec un rendement de 4,5 %.

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 Audébert

10, rue du Trésor à Paris 4^{ème}

Chiffres clés



361,9 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 31.03.18



7 773
associés

au 31.03.18



5,50 €
dividende

1^{er} acompte trimestriel



3,92 %
taux DVM

au 31.12.17
(y compris versement de
1,00 € au titre des plus-values)



654,00 €
prix de souscription

depuis le 01.10.2017



640,38 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.17

Votre SCPI récompensée !

FIDUCIAL Gérance a été récompensée par un jury indépendant de professionnels de la gestion de patrimoine.

SELECTIPIERRE 2 a reçu cette année le prix de la meilleure performance globale sur 10 ans pour une SCPI à capital variable.

Ce trophée prouve la performance de votre SCPI et la qualité de son patrimoine et sa gestion.



Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	66
Surface	75 600 m ²
Nombre de locataires	280
Loyers quittancés (HT/an)	19 M€

Situation locative du trimestre



Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
19 rue Richer - 75009 PARIS	793	Bureaux	01/01/2018
2 Bd de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR-MARNE	223	Bureaux	26/01/2018
171 ter Av. C. de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	137	Bureaux	01/03/2018
16 rue Drouot - 75009 PARIS	165	Habitation	01/03/2018
19 Bd E. Deruelle - 69003 LYON	122	Bureaux	01/03/2018
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		561 370 €	

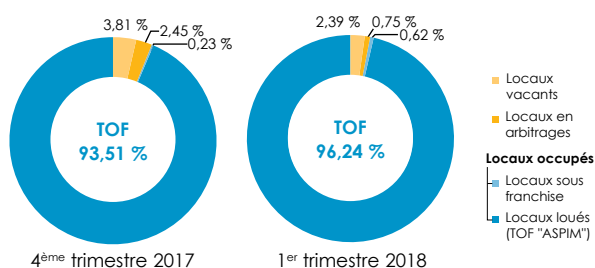
Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
19 rue Eugène Deruelle - 69003 LYON	122	Bureaux	09/01/2018
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	132	Bureaux	14/01/2018
2 rue Dufresnoy - 75016 PARIS	300	Bureaux	18/01/2018
14 avenue Niel - 75017 PARIS	71	Commerce	26/01/2018
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		267 811 €	

Au cours du 1^{er} trimestre 2018, votre SCPI a reloué, dans un contexte économique plus favorable, 2 104 m² de locaux pour des loyers annuels de 561 370 €.

Dans le même temps, divers locaux se sont libérés représentant 267 811 € de loyers annuels. Le taux d'occupation de votre SCPI continue à s'améliorer de trimestre en trimestre et à retrouver son régime de croisière.

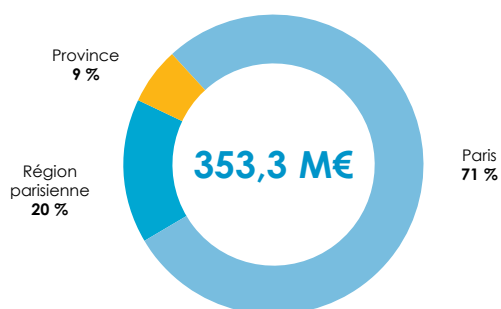
Taux d'occupation financier trimestriel *



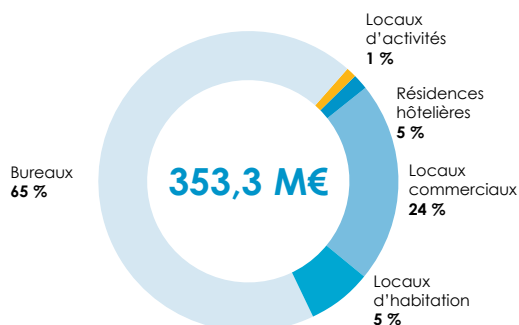
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissement

Au cours du trimestre, votre SCPI a signé une promesse de vente en vue d'acquies un plateau de bureaux situé rue de Monceau à Paris (75008) pour un montant de 7,1 M€, dans un immeuble bénéficiant d'un emplacement de premier ordre au cœur du QCA. Ce plateau sera libéré à l'automne par son propriétaire, ce qui laisse tout le temps nécessaire pour le commercialiser. Le rendement attendu après relocation est de 4,50 % AEM, un taux nettement supérieur à celui d'un actif déjà loué.

Arbitrages

Au cours du trimestre, la seconde moitié indivise de l'immeuble de Courbevoie, rue de l'Abreuvoir (92) a été cédée au même acquéreur (propriétaire du volume voisin), moyennant un prix équivalent (5,1 M€ au lieu de 5,2 M€, l'acheteur prenant en charge la mise en conformité d'un ascenseur).

En ce qui concerne l'immeuble de la rue St Dizier à Nancy (54), la signature de la promesse de vente à l'opérateur reste toujours suspendue à la refonte du règlement de copropriété, qui nécessite l'accord d'un tiers.



© Photo : Christophe Audebert

12, rue de Castiglione à Paris 1^{er}

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2018	RAPPEL 2017
1 ^{er} trimestre	30 avril 2018	5,50 € /part	5,40 € /part
2 ^{ème} trimestre	31 juillet 2018	-	5,40 € /part *
3 ^{ème} trimestre	31 octobre 2018	-	5,40 € /part **
4 ^{ème} trimestre	31 janvier 2019	-	7,80 € /part ***
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		5,50 € /part	24,00 € /part ***

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

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

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

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	2013	2014	2015	2016	2017
Dividende en €*	22,62	23,01	23,01	23,10	24,00 ***
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	4,2 %
Prix de part moyen de l'année en €	380,45	396,42	451,45	473,96	612,22
DVM(**) (****)	5,95 %	5,80 %	5,10 %	4,87 %	3,92 %

* 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.



© 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	4 862	2 775	2 087
2 ^{ème} trimestre	-	-	-
3 ^{ème} trimestre	-	-	-
4 ^{ème} trimestre	-	-	-
Total	4 862	2 775	2 087

* vient en augmentation du capital social.

Demandes de retrait en attente au 31.03.2018 : 1 645 parts (soit 0,30 % du nombre total de parts).

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1^{er} 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	-	-	-
Dont nombre de parts créées	751	2 087	-	-	-
Capital nominal	110 251 800 €	110 669 200 €	-	-	-

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



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 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 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

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.

Actualités fiscales

Loi de finances 2018 : Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de SELECTIPIERRE 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.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 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.

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.

Assemblée Générale Ordinaire 2018

L'assemblée générale de la SCPI SELECTIPIERRE 2 se déroulera au siège social de la Société : 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) **le mardi 26 juin 2018 à 10h30.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés fin mai / début juin 2018.

À propos de FIDUCIAL Gérance

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

Avec 1,8 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur 7 SCPI, FIDUCIAL Gérance propose une gamme de SCPI complémentaire et différenciante (bureaux, commerce, résidentiel, résidences gérées, diversifiée), couvrant les différents segments du marché.

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.**

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.

Délaï 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.

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.

Loi de finances 2018 : 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 563,80 € par part, sur la base du prix de retrait de votre SCPI.

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.

FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers.

FIDUCIAL GÉRANCE RÉCOMPENSÉE AUX VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER :

Déjà primée en 2015 et 2017, FICOMMERCE a reçu cette année encore le prix de la meilleure SCPI à capital variable supérieur à 5 ans dans la catégorie SCPI de commerce.

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