

Éditorial

Le marché des bureaux en Île-de-France poursuit sur sa lancée, avec un 2^{ème} trimestre à nouveau exceptionnel, permettant d'atteindre une demande placée de 1,3 million de m² au 1^{er} semestre, soit une hausse de 10 % sur un an. L'ensemble des secteurs géographiques profite de ce mouvement. Le QCA atteint un taux de vacance de 2 %, et l'offre immédiate est en contraction de 25 %, ce qui a un effet direct sur les valeurs locatives (le prime est en route vers les 850 €/m²) ainsi que sur les mesures d'accompagnement, en nette baisse.

Les investisseurs prenant en compte la remontée des loyers, ils sont toujours à l'acquisition, avec un volume placé de 8,1 Md€ au 1^{er} semestre, chiffre record à mi-année depuis 2007. En conséquence, les rendements se maintiennent à des niveaux bas, même si l'on constate une plus grande sélectivité sur les actifs les moins liquides.

Le TOF de votre SCPI, à fin juin, s'élève à 94,6 %.

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

Votre BTI et votre avis de crédit sont disponibles dans votre espace associé sur le site internet : www.fiducial-gérance.fr.

Les équipes et la Direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un bel été. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



© Photo : Christophe Audebert

12 rue Castiglione à Paris 1^{er}

Chiffres clés



384,6 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 30.06.18



7 750
associés

au 30.06.18



5,50 €
dividende

2^{ème} acompte trimestriel



3,92 %
taux DVM

au 31.12.17
(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)

À compter d'octobre 2018, dans le cadre d'une démarche éco-responsable, le prochain Bulletin Trimestriel d'Information de votre SCPI vous sera 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 à la transmettre à l'adresse suivante :

gestion.associes.scpi@fiducial.fr

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

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	66
Surface	75 600 m ²
Nombre de locataires	277
Loyers quittancés (HT/an)	18,8 M€

Situation locative du trimestre



Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
171 ter Avenue C. de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	117	Bureaux	01/06/2018
14 avenue Niel - 75017 PARIS	71	Commerce	16/04/2018
130 rue Cardinet - 75017 PARIS	121	Bureaux	15/06/2018
2 rue Dufresnoy - 75016 PARIS	300	Bureaux	16/04/2018
16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	231	Bureaux	01/04/2018
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		433 100 €	

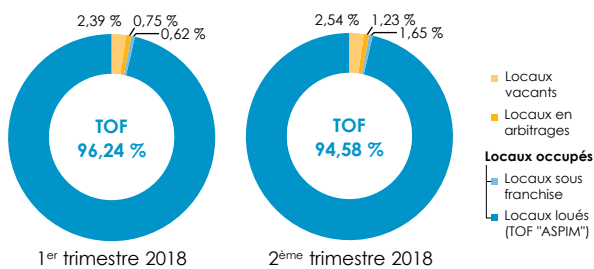
Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
171 ter avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	117	Bureaux	01/04/2018
183 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE (2 baux)	1 616	Bureaux	31/05/2018
12 rue de Castiglione - 75001 PARIS	150	Bureaux	12/04/2018
19 rue Richer - 75009 PARIS	171	Appartement	04/06/2018
16 rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	231	Bureaux	01/04/2018
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		946 307 €	

Au cours du 2^{ème} trimestre 2018, votre SCPI a reloué 1 260 m² pour des loyers annuels de 433 K€. Dans le même temps, divers locaux se sont libérés (2 625 m²) représentant 946 K€ de loyers annuels, avec pour principale libération, le locataire de l'immeuble de Neuilly-sur-Seine représentant 1 616 m² et 690 K€.

Le TOF de votre SCPI reste satisfaisant au 2^{ème} trimestre et nous espérons une amélioration pour la fin de l'année.

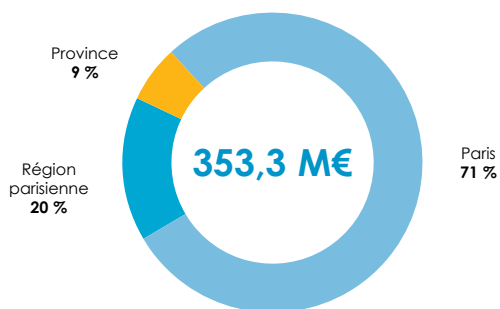
Taux d'occupation financier trimestriel *



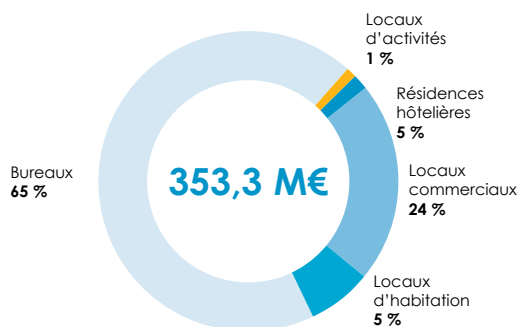
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissement

Le plateau de bureaux rue de Monceau à Paris (75008), en cours d'acquisition (réitération prévue fin 2018), fait d'ores et déjà l'objet de contacts avancés en vue de sa location au loyer prévu, voire à un loyer légèrement supérieur.

Arbitrage

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



25 rue Chateaubriand à Paris 8^{ème}

© Photo : Christophe Audebert

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	5,50 € /part ****	5,40 € /part *
3 ^{ème} trimestre	31 octobre 2018	-	5,40 € /part **
4 ^{ème} trimestre	31 janvier 2019	-	7,80 € /part ***
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		11,00 € /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.

**** dont produits financiers de 0,02 € /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	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	5 960	5 960	0
3 ^{ème} trimestre	-	-	-
4 ^{ème} trimestre	-	-	-
Total	10 822	8 735	2 087

* vient en augmentation du capital social.

Demandes de retrait en attente au 30.06.2018 : 2 084 parts
(soit 0,38 % du nombre total de parts).

Marché gré à gré

Transaction hors marché au 2^{ème} trimestre 2018 : 157 649 parts

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	-	-
Dont nombre de parts créées	751	2 087	0	-	-
Capital nominal	110 251 800 €	110 669 200 €	110 669 200 €	-	-

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 €
Somme payée par le souscripteur	695 €

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^{er} 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 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} 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.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.

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) ;

Actualités fiscales

Loi de finances 2018 : 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.

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.

Assemblée Générale Ordinaire 2018

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 26 juin 2018. Faute de quorum, l'Assemblée Générale Extraordinaire a dû être convoquée une seconde fois pour le 11 juillet 2018 entraînant la suspension du vote de la treizième résolution à caractère ordinaire, celui-ci étant lié aux votes des résolutions à caractère extraordinaire.

Les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle présentées par la Société de Gestion ont été adoptées (à une majorité : de 98,67 % à 99,85 %).

Le Commissaire aux Comptes titulaire, PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, a été renouvelé pour une nouvelle période de six (6) exercices. Sur le fondement de l'alinéa 2 du I de l'article L. 823-1 du Code de commerce, le Commissaire aux Comptes suppléant n'a pas été renouvelé.

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur douze (12) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, 1- vous avez reconduit pour trois (3) années les mandats des membres suivants sortants

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.

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.

ayant fait acte de candidature, savoir :

- Monsieur Yves PERNOT ;
- Monsieur Marcel CHASSAGNARD ;
- PRIMMO, représentée par Monsieur Pierre ROCCA ;

2- Et élu un associé faisant acte de candidature, savoir :

- PREPAR-VIE, représentée par Monsieur Jean-Patrick MALLAMACI.

Les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire présentées par un groupe d'associés représentant 1,35% du capital social ont été rejetées (à une majorité : de 86,76 % à 86,88 %). Pour mémoire, elles portaient sur la proposition d'une gérance non-statutaire.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance et, d'autre part, la société PER, prise en la personne de Monsieur Jean-Marie PICHARD, pour la contribution apportée et le travail effectué au sein du Conseil de Surveillance.

SCPI SÉLECTPIERRE 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