

T1 - 2017

Période analysée : 1^{er} trimestre 2017 - Période de validité du 01.04 au 30.06.2017

Éditorial

Votre BTI évolue, cette nouvelle version se veut plus lisible et plus riche en informations.

En ce début d'année 2017, les marchés tertiaires poursuivent leur belle lancée de 2016, avec une demande placée en Île-de-France en progression de +27 % et un taux de vacance très maîtrisé, autour de 6,5 % en moyenne. Les loyers faciaux continuent à se redresser pour les immeubles neufs aux meilleurs emplacements. En revanche, les signaux sont difficiles à interpréter pour ceux de seconde main, avec de fortes disparités selon les secteurs géographiques. L'investissement en immobilier d'entreprise atteint de nouveaux records, avec un volume placé en hausse de 18 % au 1^{er} trimestre, et des taux de rendement prime qui passent sous la barre des 3 %.

Sur proposition de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance a donné un avis favorable pour soumettre aux associés lors de la prochaine Assemblée Générale Mixte :

- la réouverture du capital en portant la limite du plafond statutaire à 120 M€ contre 110 M€ aujourd'hui ,
- l'adoption de la clause de variabilité du capital pour donner plus de souplesse dans la gestion.

Concrètement, le passage en capital variable de SELECTIPIERRE 2 nécessite la tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire, celle-ci aura lieu le 28 juin 2017, et entraîne une mesure exceptionnelle qui est la suspension du marché des parts à compter du 1^{er} juin 2017.

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un actif à Paris pour un montant de 6,3 M€.

SELECTIPIERRE 2 poursuit également sa politique d'arbitrage des actifs matures ou non stratégiques en cédant durant le 1^{er} trimestre un immeuble de bureaux au Vésinet pour un montant de 3 M€.

L'acompte du 1^{er} trimestre 2017 s'élève à 5,40 € / part.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance vous permet de télécharger votre bordereau de déclaration fiscale 2016. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



10, rue du Trésor à Paris 4^{ème}

Chiffres clés



278 M€
capitalisation

selon le prix d'exécution frais inclus au 31.03.17



7 833
associés

au 31.03.17



5,40 €
dividende

1^{er} acompte trimestriel



4,87 %
taux DVM

au 31.12.16



504,99 €
prix d'exécution

frais inclus au 31.03.17



618,87 €
valeur de réalisation
par part

sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale

Assemblée Générale Mixte 2017

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI SELECTIPIERRE 2 se déroulera au siège social de la Société Tour Lotus - 41, rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) :

le mercredi 28 juin 2017 à 14h30

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés fin mai / début juin 2017.

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.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	68
Surface	80 258 m ²
Nombre de locataires	303
Loyers quittancés (HT/an)	17,2 M€

Situation locative du trimestre



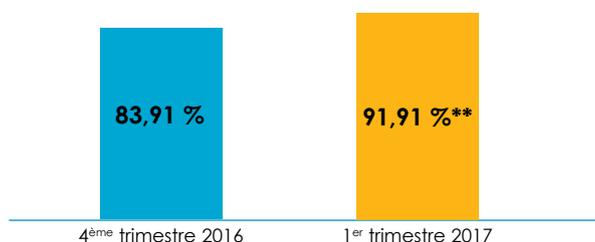
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
19, rue Richer - 75009 Paris	205	Habitation	15/03/2017
2, rue du Roule - 75001 Paris	115	Bureaux	01/02/2017
113/121, avenue du Président Wilson - 93210 La Plaine St Denis	614	Activités	23/01/2017
4, rue de Fontenelle - 76000 Rouen	250	Bureaux	16/01/2017
171 ter, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly	137	Bureaux	04/01/2017
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			546 638 €

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
20, rue Drouot - 75009 Paris	205	Bureaux	31/01/2017
19, rue Richer - 75009 Paris	168	Habitation	03/02/2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			133 456 €

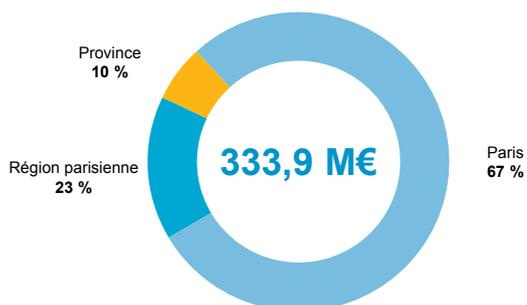
Taux d'occupation financier trimestriel *



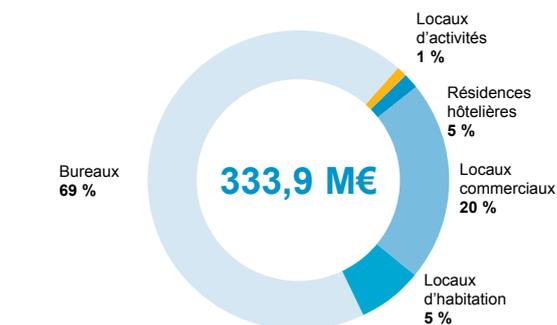
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.
 ** Taux hors immeuble en arbitrage : 92,10 %

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissement

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a acquis une boutique, bénéficiant d'une excellente localisation au 10, rue du Trésor à Paris (4^{ème}), en plein cœur du Marais. Cette boutique est louée à La Redoute Intérieurs. Le prix d'acquisition est de 6,3 M€ acte en main et permet de dégager un rendement net acte en mains de 3,85 %.

Par ailleurs, votre SCPI a signé une promesse en vue de l'acquisition d'une boutique bénéficiant d'une situation exceptionnelle à côté de la Place Victor Hugo. Cet investissement de 10 M€ procurera un rendement net acte en main de 3,60 %.

Arbitrages

L'immeuble de bureaux du Vésinet (78), non stratégique, a été cédé comme prévu début 2017, pour un prix de 3 M€ (valeur d'expertise 3 M€).

Les actifs non stratégiques de Gradignan (33) et de la rue St Dizier à Nancy (54), font l'objet de deux offres d'acquisition sous différentes conditions.



© Photo : Christophe Audébert

12, rue de Castiglione à Paris 1^{er}

Distribution des revenus



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
3 ^{ème} trimestre	31 octobre 2017	-	5,40 € /part
4 ^{ème} trimestre	31 janvier 2018	-	6,90 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		5,40 € /part	23,10 € /part

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne de SELECTIPIERRE 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 SELECTIPIERRE 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 Audbert

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 secondaire

En raison du projet de passage en capital variable de votre SCPI, le marché secondaire sera suspendu à compter du 1^{er} juin 2017.

DATE DE CONFRONTATION	PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR * (FRAIS INCLUS)
31.01.2017	855	437,38 €	474,99 €
28.02.2017	916	441,00 €	478,93 €
31.03.2017	1 173	465,00 €	504,99 €
1^{er} trimestre	2 944	449,51 € **	488,17 € **

* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 3 % HT (3,60 % TTC au taux en vigueur).

** Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

Ordre de vente en attente au 31.03.2017 : 293 parts
(soit 0,05 % du nombre total de parts)

Marché gré à gré

Transactions hors marché au 1^{er} trimestre 2017 : 64 parts.

Évolution du capital

Nominal de la part : 200 €

DATE	01.01.2017	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017
Nombre de parts	550 508	550 508			
Montant du capital nominal	110 101 600 €	110 101 600 €			

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Mercredi 31 mai 2017

Vendredi 30 juin 2017 : Marché suspendu

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement. En cas de couverture par chèque, les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date-limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à deux jours ouvrés (à 16h00) avant la date de la confrontation.

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



En raison de la convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire pour la date du 28 juin 2017 appelée à statuer sur l'introduction d'une clause de variabilité du capital social dans les statuts de la SCPI SELECTPIERRE 2 et, en conséquence, sur l'adoption du statut de SCPI à capital variable, **le marché des parts sera suspendu à compter du jeudi 1^{er} juin 2017**. Il sera alors procédé à l'annulation des ordres de vente et d'achat subsistant à cette date.

En fonction des délibérations de ladite Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation, le marché des parts reprendra, soit selon les modalités du

marché primaire (souscription / retrait de parts) après obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers, soit selon les modalités du marché secondaire (marché de confrontation).

La date de reprise du marché des parts vous sera communiquée ultérieurement via un courrier individuel, le Bulletin Trimestriel d'Information du 2^{ème} trimestre 2017 et le site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr, et ce dès fixation de la ladite date.

Transactions sur le marché secondaire

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site www.fiducial-gerance.fr dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI SELECTPIERRE 2, ainsi que le dernier prix d'exécution connu.

Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr.

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente, ainsi que le prix souhaité. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits d'enregistrement de 5 % + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 3 % HT, soit 3,60 % TTC par part) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être signés, réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, photocopie de la carte d'identité ou du passeport, justificatif de domicile, etc.).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières" dûment rempli et signé.

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Couverture des ordres d'achat

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de SELECTPIERRE 2 (BNP PARIBAS, IBAN : FR76 3000 4022 0900 0107 3066 182, BIC : BNPAFRPP31). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI SELECTPIERRE 2.

Règlement des ordres de vente exécutés

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum de 20 jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation mensuelle. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.**

Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du trimestre précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du trimestre de la cession.

Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

- Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire : Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, une commission de cession de 3,6 % TTC calculé sur le prix d'exécution de la part
- Commission en cas de cession à titre gratuit (donation ou succession) : Prévoir à la charge du donateur ou de la succession des frais de dossier de 240 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées,
- Commission de cession résultant d'une cession de gré à gré : Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, des frais de dossier de 120 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Informations générales

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.

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).

- 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 de percevoir les revenus du trimestre suivant.

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 %.

Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

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, le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2016 était de 445 € net vendeur. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.