

T3 - 2019

Période analysée : 3<sup>e</sup> trimestre 2019 - Période de validité du 01.10 au 31.12.2019

## Éditorial

Le 3<sup>e</sup> trimestre a superformé avec 7 Md€ d'investissement en immobilier d'entreprise, portant le total sur 9 mois aux alentours de 21 Md€. L'année 2019 devrait se terminer au même niveau que le record de 2018 (31 Md€).

La classe d'actifs bureaux reste la catégorie reine avec 76 % des montants investis. Malgré quelques belles transactions, le compartiment commerce (11%) est rattrapé par le secteur industriel (entrepôt et locaux d'activités), qui pèse désormais 11% des investissements. L'Île de France pèse un peu plus de 80 % des volumes de transaction.

Après une stabilisation des rendements bureaux, voire une remontée sur ceux des actifs commerces, on assiste de nouveau à une légère compression des rendements pour les meilleurs actifs, notamment dans le QCA parisien. La moyenne des rendements prime s'est stabilisée pour toutes les catégories de commerces.

Le taux d'occupation Financier (TOF) est en hausse à 92,90 % à fin septembre contre 89,07 % à fin juin.

L'acompte sur dividende du 3<sup>e</sup> trimestre 2019 s'élève à 5,50 € par part.

Le dividende prévisionnel 2019 devrait se situer entre 25 € et 26 € par part.

Votre BTI et votre avis de crédit sont disponibles dans votre espace associé et sur le site internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent de bonnes fêtes de fin d'année.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



Rue Fénelon à Bordeaux (33)

## Chiffres clés



**391,6 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.09.2019



**7 643**  
associés

au 30.09.2019



**5,50 €**  
dividende

3<sup>e</sup> acompte trimestriel



**3,68 %**  
taux DVM

au 31.12.2018  
(y compris versement de  
1,00 € au titre des plus-values)



**705€**  
prix de souscription

depuis le 01.03.2019



**646,01 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2018

## La réglementation évolue

Le règlement général de l'AMF relatif aux SCPI, modifié le 12 février 2019, a assoupli les exigences en matière de communication réglementaire aux associés.

Il prévoit notamment :

- Une évolution de la périodicité du bulletin d'information, qui passe de trimestrielle à semestrielle.
- Une diffusion du bulletin d'information aux associés au format digital et non plus au format papier.

De plus amples informations vous seront communiquées ultérieurement.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	67
Surface	74 024 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	280
Loyers quittancés (HT/an)	18,3 M€

# Situation locative du trimestre



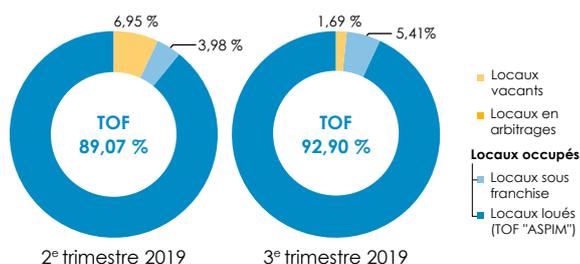
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
2 boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	145	Bureaux	14/09/2019
113/121 avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT DENIS	140	Bureaux	01/09/2019
29 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	275	Bureaux	01/09/2019
20 rue Drouot - 75009 PARIS	200	Bureaux	16/09/2019
21/23 rue Renan - 69007 LYON	202	Bureaux	13/07/2019
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>279 143 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	145	Bureaux	13/09/2019
29 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	128	Bureaux	01/07/2019
29 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	275	Bureaux	31/08/2019
20 rue Drouot - 75009 PARIS	200	Bureaux	14/07/2019
21/23 rue Renan - 69007 LYON	202	Bureaux	12/07/2019
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>302 764 €</b>	

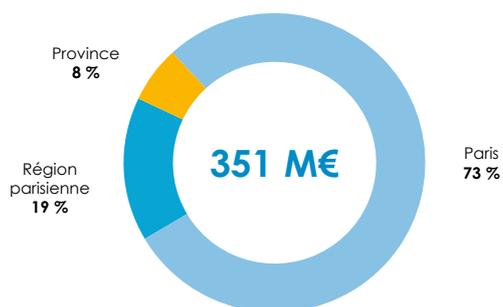
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



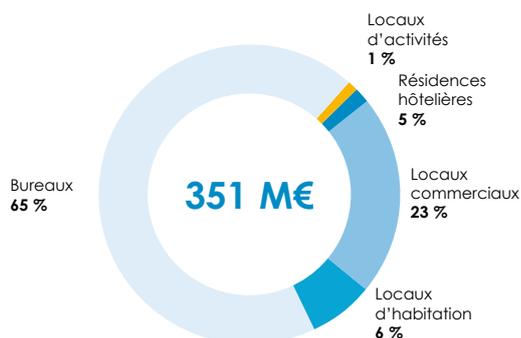
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2018)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissement

À fin septembre, plusieurs actifs sont en due-diligence d'acquisition.

Votre SCPI étudie régulièrement des opportunités d'acquisition.

### Arbitrage

Il n'y a pas eu d'arbitrage ce trimestre.



© Photo : Christophe Audebert

3/5 Rue des colonnes à Paris

# Distribution des revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2019	RAPPEL 2018
1 <sup>er</sup> trimestre	30 avril 2019	5,50 € /part	5,50 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	31 juillet 2019	5,50 € /part	5,50 € /part *
3 <sup>ème</sup> trimestre	31 octobre 2019	5,50 € /part	5,50 € /part *
4 <sup>ème</sup> trimestre	31 janvier 2020	-	8,50 € /part (**)(***)
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>16,50 € /part</b>	<b>25,00 € /part **</b>

\* 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 0,01 € /part.

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne de SELECTIPIERRE 2

Au 31.12.2018 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	13,92 %

### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché de SELECTIPIERRE 2

Au 31 décembre	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 réalisées.

\*\*\*\* Le passage en capital variable en octobre 2017 fait que les DVM ne sont pas comparables entre 2016 et 2017.



© 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	5 314	5 217	97
2 <sup>ème</sup> trimestre	1 391	1 488	-97
3 <sup>ème</sup> trimestre	1 899	2 835	- 936
4 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-
<b>Total</b>	<b>8 604</b>	<b>9 540</b>	<b>- 936</b>

\* vient en augmentation du capital social.

**Aucune demande de retrait en attente au 30.09.2019**

### Marché gré à gré

Transaction hors marché au 30.09.2019 : 63 parts.

## Évolution du capital

DATE	01.01.2019	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2018	31.12.2019
Nombre de parts	556 362	556 459	556 362	555 426	-
Dont nombre de parts créées	5 103	97	- 97	- 936	-
Capital nominal	111 272 400 €	111 291 800 €	111 272 400 €	111 085 200 €	-

### Conditions de souscription depuis le 01/03/2019

**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 70,50 € de commission de souscription	505 €
<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>705 €</b>

### Conditions de retrait depuis le 01/03/2019

**Prix de retrait** : 634,50 €

#### 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



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 États-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<sup>er</sup> mars 2019

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](mailto:gestion.associes.scpi@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

## À propos de FIDUCIAL Gérance

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

Avec 1,9 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur 6 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 et un fonds de fonds immobilier.

### 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.**

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 prise en compte lors de la prochaine distribution.**

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.

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.

### FIDUCIAL GÉRANCE RÉCOMPENSÉ AUX VICTOIRES DE LA PIERRE PAPIER :

Déjà primée en 2015, 2017 et 2018, 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.

SELECTPIERRE 2 a, quant à elle, remporté une nouvelle fois le prix de la meilleure performance globale sur 10 ans pour une SCPI de bureaux à capital variable.

LOGIPIERRE 3, se distingue avec le prix de la Meilleure performance Globale sur 10 ans pour une SCPI spécialisée.

LOGIPIERRE 3 a également été primée au trophée TOP SCPI 2019 et obtient le TOP d'or dans la catégorie "Meilleure performance sur 20 ans" toutes catégories.

### 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<sup>er</sup> 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