



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

# SÉLECTIPIERRE 2 Paris

Bulletin Trimestriel d'Information de la  
Société Civile de Placement Immobilier



2024 – T2 | Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 - Période de validité du 01.07.2024 au 30.09.2024

# Editorial

Chers Associés,

Votre SCPI SELECTIPIERRE II a obtenu le label ISR immobilier en Janvier 2023. La majorité des actifs du fonds démontrent une très bonne performance globale sur la mobilité et les services rendus aux occupants.

Il convient de noter que les réglementations environnementales relatives aux émissions de carbone sur l'ensemble du cycle de vie incitent les investisseurs à rénover les bâtiments existants plutôt qu'à construire de nouveaux immeubles de bureaux. L'efficacité énergétique est devenue aujourd'hui une obligation réglementaire avec un reporting des données réelles de consommation d'énergie pour répondre aux exigences des régulateurs, des locataires et des futurs acquéreurs. A cet effet, votre SCPI SELECTIPIERRE II s'inscrit parfaitement dans cette dynamique

Malgré des incertitudes liées aux risques géopolitiques, l'amélioration de l'environnement économique a favorisé la stabilité financière : la croissance économique devrait se redresser ; le taux de chômage affiche un niveau historiquement bas et l'inflation globale devrait continuer de se modérer pour revenir à des niveaux proches de la cible d'inflation de 2%. Ces facteurs ont conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à amorcer une première baisse de ses taux directeurs à concurrence de 25bps, ce qui devrait permettre d'accompagner une reprise plus franche de l'économie française.

Concernant l'immobilier de bureaux, la polarisation entre les marchés centraux et les marchés périphériques ressort clairement et se reflète tant dans les taux de vacance que dans les taux de rendement prime. L'ampleur de la polarisation s'est accentuée entre les immeubles avec le développement du travail à distance. Les utilisateurs cherchent à sécuriser les immeubles les plus centraux et les plus accessibles et sont prêts à s'engager sur des durées fermes plus longues qu'auparavant. Le marché reste aujourd'hui ralenti par le manque d'offre de qualité bien localisée dans les secteurs prisés par les utilisateurs ainsi que par le manque de consensus sur les prix. Les stratégies d'optimisation des coûts et de réduction des surfaces devraient perdurer mais semblent néanmoins avoir atteint un point haut.

Le marché de l'immobilier de commerce affiche quant à lui une stabilité des taux depuis le début d'année, mais les volumes d'investissement sont en contraction prononcée : cette tendance illustre une continuité dans la prudence des investisseurs à diversifier leurs investissements dans le secteur commercial, quand bien même les fondamentaux restent solides. La demande reste forte sur le format « boutique » qui continue d'animer le marché locatif. Le marché continue de subir le climat d'incertitudes qui n'aide pas les acteurs dans leurs processus de décision. Les taux de rendement prime des pieds d'immeubles restent stables et s'établissent à un niveau de 4,50 % à Paris, 5,00 % en région et les retails parks à 5,75 %.

Les résultats de la SCPI SELECTIPIERRE II ont permis une distribution de 6,50 € par part au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 en ligne avec la distribution de 2023 et conduisant à une distribution totale de 13,00 € par part sur le premier semestre. Le Report A Nouveau (RAN) continue quant à lui d'être renforcé.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit au-dessus de 92 % pour le T2-2024, reflétant la solidité de la base locative très diversifiée répondant à une demande réelle de la part des utilisateurs.

Ces résultats témoignent de la résilience de votre SCPI dans un contexte chahuté.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Nouvelle Direction Générale pour FIDUCIAL Gérance avec la nomination de Jean-Philippe MARTIN qui prend la succession de Thierry GAIFFE en poste depuis 2016, partant à la retraite, et à qui nous adressons nos plus sincères remerciements pour le travail accompli durant son mandat. Jean-Philippe MARTIN rejoint de nouveau le groupe FIDUCIAL, après une expérience de plus de 20 ans dans des établissements financiers.

## Chiffres clés

Capitalisation	475,8 M €
Associés	8 060
Dividende 2T 2024	6,50 €
Taux de distribution 2023	4,05 %
Prix de souscription à compter du 01.03.2023	773 €
Valeur de réalisation par part au 31.12.2023	677,13€
Valeur de reconstitution par part au 31.12.2023	811,57 €

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	71
Surfaces	73 134 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	283
Loyers quittancés (HT/an)	22,6 M €

## Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus

25 Rue Chateaubriand PARIS (8<sup>ème</sup>)

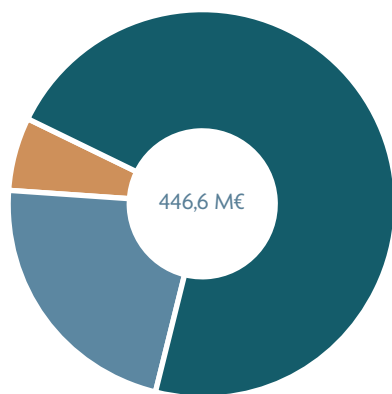




11 Place Saint Augustin PARIS (8<sup>ème</sup>)

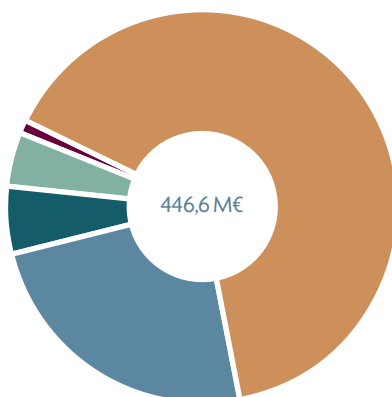
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.06.2024



Répartition géographique

- Régions : 6,58 %
- Ile-de-France : 22,60 %
- Paris : 70,82 %



Répartition par destination

- Bureaux : 65,97 %
- Locaux commerciaux : 23,49 %
- Locaux d'habitation : 5,42 %
- Résidences hôtelières : 4,14 %
- Locaux d'activité : 0,98 %

## Investissements / Arbitrages

Un arbitrage opportuniste est en cours sur un actif parisien récemment libéré, qui a fait l'objet d'une offre non sollicitée émanant d'un acquéreur-utilisateur très motivé. Cette cession permettra une très belle plus-value. D'autres sujets d'arbitrage sont à l'étude afin de renforcer la capacité d'investissement de votre SCPI sur son cœur de cible.

## Labellisation ISR Immobilier

Votre SCPI a obtenu la labellisation ISR Immobilier en juin 2023. Chaque année, à date anniversaire, un audit de suivi est réalisé par l'organe certificateur. En juin 2024, l'audit de suivi N+1 a confirmé le label ISR.



## Distribution des revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2024	Rappel 2023
1 <sup>er</sup> trimestre	22 avril 2024	6,50 € / part	6,50 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre	29 juillet 2024	6,50 € / part	6,50 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre			6,50 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre			11,50 € / part *
<b>Total revenus distribués</b>		<b>13,00 € / part</b>	<b>31,00 € / part *</b>

\* Dont 5,00 € de plus-value

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
6 Rue des 4 Cheminées - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	262	Commerce	01/06/2024
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	70	Habitation	21/05/2024
68 Rue de Rivoli - 75003 PARIS	29	Bureaux	22/04/2024
2 Rue Dufrenoy - 75016 PARIS	284	Bureaux	16/04/2024
171 ter Av. Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	117	Bureaux	01/04/2024

Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an299 955 €

## Principales libérations

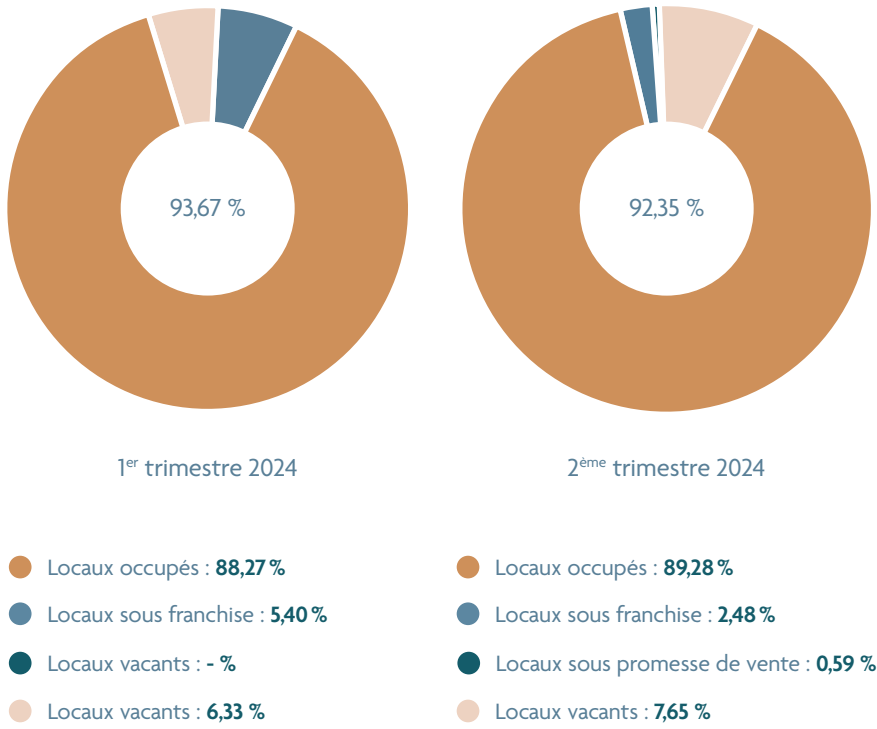
Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
171 ter Av. Charles de Gaulle - Bâtiment B - 92200 NEUILLY SUR SEINE	149	Bureaux	05/06/2024
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	135	Appartement	29/04/2024
171 ter Av. Charles de Gaulle - Bâtiment B - 92200 NEUILLY SUR SEINE	120	Bureaux	08/04/2024

Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an138 399 €



10 Rue de Trésor PARIS (4ème)

## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*



# Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Taux de distribution

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende en € <sup>(1)</sup>	25,00	29,00 <sup>(2)</sup>	29,00 <sup>(2)</sup>	30,00 <sup>(2)</sup>	31,00 <sup>(2)</sup>
dont % des revenus non récurrents	4,00%	17,24%	17,24%	16,67%	16,13%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 <sup>(3)</sup>	701,95	712,29	720,00	742,00	765,00
Taux de distribution <sup>(4)</sup>	3,56%	4,07%	4,03%	4,04%	4,05%

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.  
<sup>(2)</sup> Dont 5,00 € de plus-value.  
<sup>(3)</sup> Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.  
<sup>(4)</sup> Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution

## Taux de Rentabilité Interne

TRI 15 ans au 31.12.2023 source IEIF

+ 12,00 %

# Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

## Marché primaire

	Souscription	Retraits	Solde <sup>*</sup>
1 <sup>er</sup> trimestre 2024	1 741 parts	1 923 parts	- 182 parts
2 <sup>ème</sup> trimestre 2024	1 916 parts	1 790 parts	126 parts
3 <sup>ème</sup> trimestre 2024			
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024			
Total	3 657 parts	3 713 parts	- 56 parts

<sup>\*</sup> Vient ajuster le capital social.  
22 205 parts en attente au 30 juin 2024.

## Marché de gré à gré

534 parts échangées hors marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

## Conditions de retrait

depuis le 01.03.2021

Prix de retrait : 695,70 €

# Évolution du capital

	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023	31.03.2024	30.06.204
Nombre de parts	615 478	615 538	615 535	615 353	615 479
Capital nominal	123 095 600 €	123 107 600 €	123 107 000 €	123 070 600 €	123 095 800 €

# Principaux Risques

## Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

## Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

## Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu «liquide». Le risque est de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts ;

## Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.  
Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

## Conditions de souscription

depuis le 01.01.2024

- Libération** : Totalité du prix à la souscription.
- Jouissance des parts** : Premier jour du 2<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription et son règlement intégral.
- Minimum de souscription** : 10 parts pour les nouveaux Associés.

Nominal	200 €
Prime d'émission	
dont 77,33 € de commission de souscription	573 €
Somme payée par le souscripteur	773 €

 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

# Informations

## Conditions de souscription

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, du document d'informations clés, 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 - [partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » 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 entrèrent en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du deuxième 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.**

## 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 :
- 1. 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 téléphonie fixe) ;
- 2. 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.**

#### Photo couverture :

2 Rue du Roule PARIS (1<sup>er</sup>)

## Conditions de retrait

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023

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). 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 des 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.

## 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 SELECTIPIERRE 2 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils 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 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.

## Assemblée Générale 2024 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 26 juin 2024.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 97,57 % à 99,24 %).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur quinze (15) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années,

1. ont été reconduits les mandats des membres suivants sortants ayant fait acte de candidature, à savoir :

- La société HARMONIE MUTUELLE prise en la personne de Monsieur Aurélien BON ;
- La société PREPAR-VIE prise en la personne de Monsieur Jean-Patrick MALLAMACI ;
- Monsieur Yves PERNOT ;

2. a été élu un (1) associé faisant acte de candidature, à savoir :

- Madame Marie-José DUTEURTE.

Quant à l'Assemblée Générale Extraordinaire, faute de quorum à la première convocation, celle-ci s'est tenue, sur seconde convocation, le 09 juillet 2024.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 62,61 % à 96,19 %).

La Société de Gestion remercie, d'une part, les Associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, la société PRIMMO prise en la personne de Monsieur Pierre ROCCA pour la contribution apportée et le travail effectué au sein du Conseil de Surveillance en sa qualité de membre puis de Président.