



 **FIDUCIAL**  
GÉRANCE

# SÉLECTIPIERRE 2 Paris

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

2024 – T3

| Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 - Période de validité du 01.10.2024 au 31.12.2024

# Editorial

Chers Associés,

Alors que le marché immobilier entre dans un nouveau cycle, les investisseurs continuent de diversifier leurs portefeuilles en fonction des changements qui impactent leurs modes de vie, les secteurs économiques et les tendances démographiques. Malgré le contexte ambiant, les acteurs sont un peu plus optimistes malgré un marché toujours en manque de fluidité et de liquidité. Le repli de l'inflation sous la cible des 2 % au mois de septembre a poussé la Banque Centrale Européenne (BCE) à procéder à une nouvelle baisse de ses taux directeurs de 25bps. Cette action devrait contribuer à redonner de l'attractivité à la classe d'actifs immobilière en reconstituant la prime de risque pour les investisseurs dont la confiance se restaure progressivement.

Concernant les bureaux, le marché reste extrêmement polarisé et très sélectif en favorisant les pôles tertiaires établis et reconnus où la pression locative est rassurante. La tendance est plutôt à la stabilisation des loyers moyens. Les utilisateurs sont quant à eux de plus en plus exigeants et la hiérarchisation des valeurs se fait davantage ressentir. Avec une offre immédiate disponible qui poursuit sa progression, les écarts de loyer s'accroissent entre les différents secteurs géographiques. Il convient de noter que le marché actuel intègre une prime inédite à la sécurité locative : Les actifs de bureaux ayant d'excellents fondamentaux restent plébiscités par les investisseurs qui portent leur dévolu sur l'emplacement, la qualité des utilisateurs mais également la qualité environnementale au regard du décret tertiaire de plus en plus prégnant.

Concernant les commerces, la consommation des ménages enregistre une très légère reprise malgré une prudence persistante dans les comportements des consommateurs. Après un premier semestre moribond, l'investissement en commerce se reprend et représente un volume de 1,9Md€ en 9 mois. L'intérêt des acquéreurs se concentre majoritairement sur les pieds d'immeubles prime, les enseignes de première nécessité et les retail parks. Force est de constater que le commerce apparaît toujours comme un investissement cible pour les investisseurs.

D'une manière générale, la sélectivité se renforce autour de la pérennité du revenu locatif existant et de la qualité des immeubles avec une forte dimension ESG. La tendance à la stabilisation des taux de rendement observée récemment pourrait évoluer prochainement vers la compression, offrant de nouveaux points d'ancrage aux acheteurs et aux vendeurs.

Les résultats de la SCPI SELECTIPIERRE II ont permis une distribution de 6,50 € par part au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 en ligne avec la distribution de 2023. Le Report A Nouveau (RAN) continue quant à lui d'être renforcé.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit au-dessus de 95 % pour le T3-2024. Le taux d'encaissement affiche un léger repli sur le trimestre mais il dépasse les 91 % à date, 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

## Interview : Elodie Gallais – Responsable Relation Clients

Le **Service Associés** est le service dédié à nos clients dits Associés. Une équipe de 9 personnes basée à Lyon et à Paris vous accompagne et est à votre écoute pour vos différentes opérations : nouvel investissement, mise à jour de vos coordonnées, accompagnement pour les successions et donations de vos parts, organisation de la vie sociale des produits en relation avec la Direction Juridique de Fiducial (convocation aux Assemblées générales, accompagnement sur la plateforme de vote...)

Soucieux d'améliorer notre qualité de service, nous avons mis en place de nouveaux outils tels que le réinvestissement de dividende, les versements programmés avec de nouvelles périodicités ou encore le vote dématérialisé.

N'hésitez pas à contacter nos équipes si vous souhaitez bénéficier de ces solutions par mail à l'adresse : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone au **01 49 97 56 80**.

# Chiffres clés

|   |           |
|---|-----------|
| Capitalisation                                      | 475,7 M € |
| Associés  | 8 063     |
| Dividende 3T 2024                                   | 6,50 €    |
| Taux de distribution 2023                           | 4,05 %    |
| Prix de souscription<br>à compter du 01.03.2023     | 773 €     |
| Valeur de réalisation*<br>par part au 30.06.2024    | 668,19 €  |
| Valeur de reconstitution*<br>par part au 30.06.2024 | 801,11 €  |

\* Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

## Patrimoine de votre SCPI

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Immeubles                 | 70                    |
| Surfaces                  | 72 905 m <sup>2</sup> |
| Nombre de locataires      | 281                   |
| Loyers quittancés (HT/an) | 22,5 M €              |

## Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus



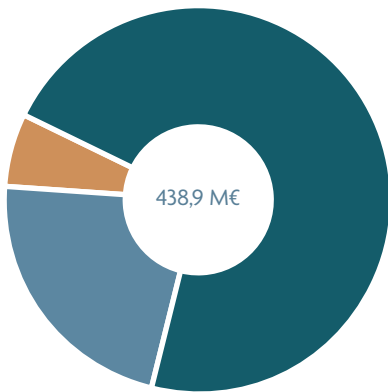




30 Rue des Gobelins PARIS (13<sup>ème</sup>)

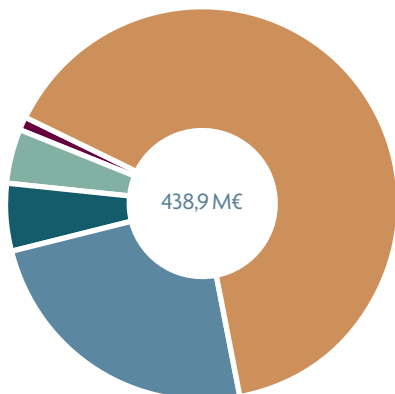
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.09.2024



Répartition géographique

- Régions : 6%
- Ile-de-France : 22%
- Paris : 71%



Répartition par destination

- Bureaux : 66%
- Locaux commerciaux : 23%
- Locaux d'habitation : 5%
- Résidences hôtelières : 4%
- Locaux d'activité : 1%

## Investissements / Arbitrages

L'arbitrage opportuniste évoqué dans le précédent bulletin a été mené à bien au cours du trimestre. Il s'agit d'un plateau de bureaux de 229 m<sup>2</sup> récemment libéré au 66 rue du Faubourg St-Honoré à Paris, qui a été cédé à un acquéreur-utilisateur très motivé, moyennant un prix légèrement supérieur à 4 M€ net vendeur. Cette vente non sollicitée permet d'offrir une prime de près de 1,2 M€ par rapport à la valeur d'expertise de fin 2023, ainsi qu'une plus-value brute d'environ 1,9 M€. D'autres arbitrages sont en cours sur des actifs situés dans des localisations secondaires d'Ile-de-France, afin de renforcer la capacité d'investissement de votre SCPI sur son cœur de cible.

## Labellisation ISR Immobilier



REPUBLIQUE FRANÇAISE

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. La campagne 2024/2025 débutera en novembre afin de satisfaire à l'audit de renouvellement en mai 2025.

## 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      | 31 octobre 2024   | 6,50 € / part         | 6,50 € / part           |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre      |                   |                       | 11,50 € / part *        |
| <b>Total revenus distribués</b> |                   | <b>19,50 € / part</b> | <b>31,00 € / part *</b> |

\* Dont 5,00 € de plus-value

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

| Adresse  | Surface en m <sup>2</sup> | Nature   | Date d'effet |
|--|---------------------------|----------|--------------|
| 83 Av. Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE         | 99                        | Bureaux  | 02/09/2024   |
| 83 Av. Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE         | 153                       | Bureaux  | 08/07/2024   |
| 113/121 Av. du Président Wilson - 93210 LA PLAINE ST DENIS | 643                       | Entrepot | 08/07/2024   |
| 183 Av. Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE        | 260                       | Bureaux  | 01/07/2024   |
| 5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX                             | 74                        | Bureaux  | 01/07/2024   |

**Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an**

**353 589**

## Principales libérations

| Adresse  | Surface en m <sup>2</sup> | Nature  | Date d'effet |
|--|---------------------------|---------|--------------|
| 83 Av. Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE | 99,84                     | Bureaux | 31/08/2024   |
| 83 Av. Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE | 364,61                    | Bureaux | 30/06/2024   |
| 83 Av. Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE | 211,16                    | Bureaux | 30/06/2024   |
| 2 Bd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE        | 223                       | Bureaux | 30/06/2024   |
| 5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX                     | 74                        | Bureaux | 30/06/2024   |

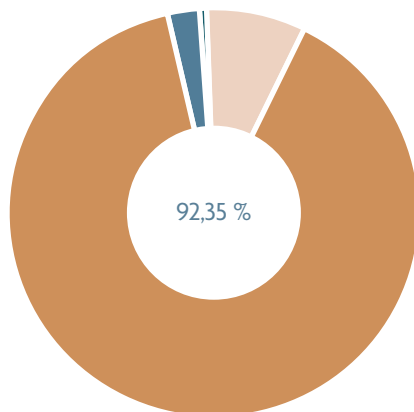
**Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an**

**503 590 €**

45 - 49 Rue Monceau PARIS (8<sup>ème</sup>)

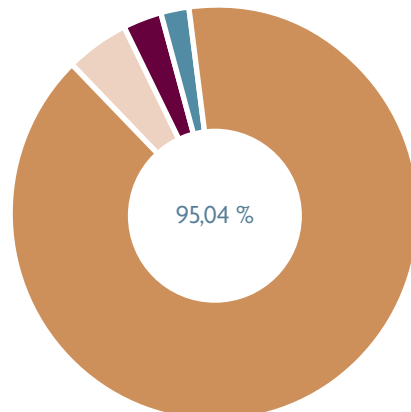


## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*



2<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : **89,28 %**
- Locaux sous franchise : **2,48 %**
- Locaux en restructuration : **-**
- Locaux sous promesse de vente : **0,59 %**
- Locaux vacants : **7,65 %**



3<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : **89,93 %**
- Locaux sous franchise : **2,26 %**
- Locaux en restructuration : **2,85 %**
- Locaux sous promesse de vente : **-**
- Locaux vacants : **4,96 %**

\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

# 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 /<br>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 *            |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 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 | 2 110 parts        | 2 194 parts        | - 84 parts         |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre 2024 |                    |                    |                    |
| <b>Total</b>                    | <b>5 767 parts</b> | <b>5 907 parts</b> | <b>- 140 parts</b> |

\* Vient ajuster le capital social.

22 452 parts en attente au 30 septembre 2024.

## Marché de gré à gré

1 190 parts échangées hors marché  
au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

## Conditions de retrait

depuis le 01.03.2021

**Prix de retrait : 695,70 €**

# Évolution du capital

|                 | 30.09.2023    | 31.12.2023    | 31.03.2024    | 30.06.2024    | 30.09.2024    |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre de parts | 615 538       | 615 535       | 615 353       | 615 479       | 615 395       |
| Capital nominal | 123 107 600 € | 123 107 000 € | 123 070 600 € | 123 095 800 € | 123 079 000 € |

# 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.associés.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 entreront 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 :

4 Rue Quentin Bauchart PARIS (8<sup>ème</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.scp@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scp@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.