



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

# SÉLECTIPIERRE 2 Paris

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

2024 – T1 | Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2024 - Période de validité du 01.04.2024 au 30.06.2024



# Editorial

Chers Associés,

Après une année 2023 inédite en termes de hausse de taux d'intérêt afin d'endiguer la résurgence de l'inflation, les SCPI ont été relativement discrètes au cours du premier trimestre 2024 avec moins de 15 transactions enregistrées. Il convient de noter que les actions de la Banque Centrale Européenne (BCE) portent enfin leurs effets : la baisse de l'inflation conjuguée à la détente des taux obligataires apporte dorénavant plus de visibilité aux investisseurs. La croissance 2024 devrait être tirée par la consommation des ménages, mais également par des conditions monétaires et financières plus favorables pour les acteurs. Un point de vigilance devra néanmoins être porté sur le niveau de défaillances d'entreprises historiquement élevé.

Les ajustements des valeurs des actifs immobiliers constatés en 2023 via les décompressions de taux de rendement ont permis de redonner de l'attractivité aux actifs immobiliers, quand bien même les investisseurs intéressés demeurent très sélectifs sur le choix des actifs. Les valeurs semblent avoir retrouvé progressivement leur point d'équilibre et une stabilisation des taux prime dans son ensemble est constatée sur le trimestre écoulé. La prime de risque représentant la rémunération du risque immobilier par rapport au taux sans risque s'est progressivement reconstituée et s'établit aujourd'hui à environ 150bps. Cette dynamique de stabilisation des taux devrait se confirmer au second trimestre 2024.

Concernant les bureaux, la recherche de centralité à Paris reste de mise par les investisseurs. Le marché est aujourd'hui en pleine mutation et de fortes disparités persistent et s'accroissent en fonction de la localisation de l'actif devant disposer d'une profondeur de marché. Les actifs de commerces en centres-villes affichent quant à eux un taux de fréquentation en forte hausse. L'attractivité des retail parks perdure auprès des enseignes, notamment celles des retailers discount compte tenu d'un positionnement de loyers inférieurs à celui des centres commerciaux. Cela confirme l'appétit des investisseurs pour des biens disposant d'une zone de chalandise établie couvrant des enseignes en phase avec les nouveaux modes de consommation.

Les résultats de la SCPI SELECTIPIERRE 2 ont permis une distribution de 6,50 € par part au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 en ligne avec la distribution de 2023, tout en continuant le renforcement du Report À Nouveau (RAN). Pour mémoire, le taux de distribution 2023 s'est établi à 4,05 %.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit à plus de 93 % au T1-2024. Le taux d'encaissement dépasse quant à lui les 97 %, 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

Nous vous rappelons que l'investissement dans la SCPI comporte certains risques, tels que décrits dans le Document d'Information Clé (DIC) et la note d'information de la SCPI, dont notamment les risques de perte en capital, de liquidité et de variabilité des revenus.

### Programme de réinvestissement des dividendes

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023, FIDUCIAL Gérance vous propose la possibilité de réinvestir vos dividendes lors de leur versement et ce automatiquement. Par la mise en place d'un prélèvement via un mandat de réinvestissement, vous pouvez reverser le montant de vos dividendes trimestriels dans votre SCPI.

### Vote dématérialisé aux Assemblées Générales

Afin de fluidifier nos échanges, gagner du temps dans vos démarches et contribuer à notre engagement pour réduire notre empreinte carbone et les coûts associés, votre Société de Gestion a mis en place un dispositif qui permet de recevoir vos convocations par voie électronique, de voter de manière dématérialisée ainsi que de mettre à votre disposition vos documents sur votre espace associé.

# Chiffres clés

Capitalisation	475,7 M €
Associés	8 015
Dividende 1T 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 <sup>(1)</sup>	675,80 €

Valeur de reconstitution par part au 31.12.2023 <sup>(1)</sup>	810,01 €
---	----------

<sup>(1)</sup> Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Annuelle.

# Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	71
Surfaces	73 134 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	281
Loyers quittancés (HT/an)	21,6 M €

# Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus

170 Bd Haussmann PARIS (8<sup>ème</sup>)

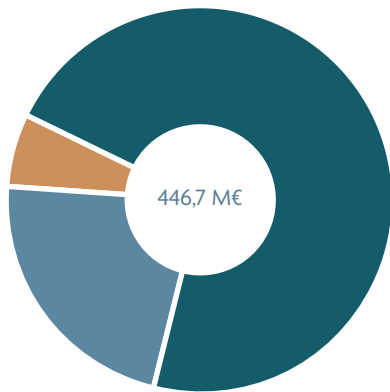




178 Rue de Courcelles PARIS (17<sup>ème</sup>)

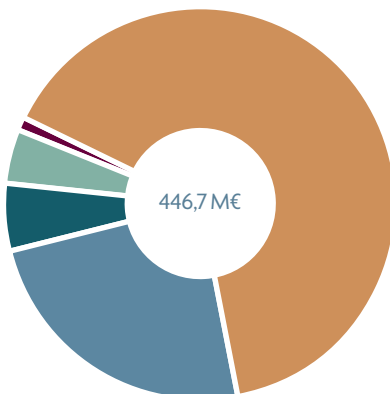
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.03.2024



Répartition géographique

- Régions : 6,60 %
- Ile-de-France : 22,66 %
- Paris : 70,74 %



Répartition par destination

- Bureaux : 65,93 %
- Locaux commerciaux : 23,53 %
- Locaux d'habitation : 5,42 %
- Résidences hôtelières : 4,13 %
- Locaux d'activité : 0,99 %

## Investissements / Arbitrages

### Investissements

Aucun nouvel investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

### Arbitrages

Aucun nouvel arbitrage n'a été effectué au cours du trimestre. Votre Société de Gestion envisage quelques cessions opportunistes, concernant notamment des actifs en Ile-de-France ou en région, afin de renforcer sa capacité d'investissement sur son cœur de cible, les actifs « prime » situés dans Paris intra-muros, une classe d'actifs particulièrement résistante dans le marché actuel.

## 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			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>6,50 € / 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
183 Av. Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	260	Bureaux	01/03/2024
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	140	Bureaux	01/03/2024
19 Bd E. Deruelle - 69003 LYON	106	Bureaux	01/03/2024

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

**220 051 €**

## Principales libérations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
2 Rue Dufrenoy - 75016 PARIS	300	Bureaux	29/03/2024
183 Av. C. de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 561,2	Bureaux	29/02/2024
66 Rue du Faubourg St Honoré - 75008 PARIS	229	Bureaux	31/01/2024
113/121 Av. du Président Wilson - 93210 LA PLAINE ST DENIS	643	Entrepot	23/01/2024
61 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	881	Bureaux	31/12/2023

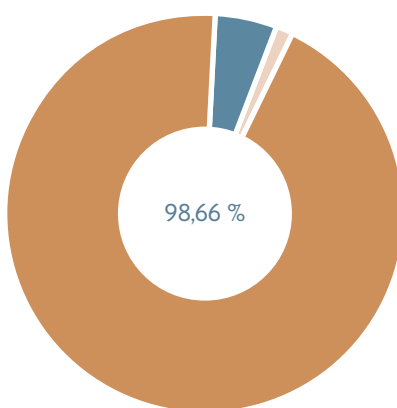
**Total des libérations du trimestre en loyers H.T. /an**

**1 622 327 €**



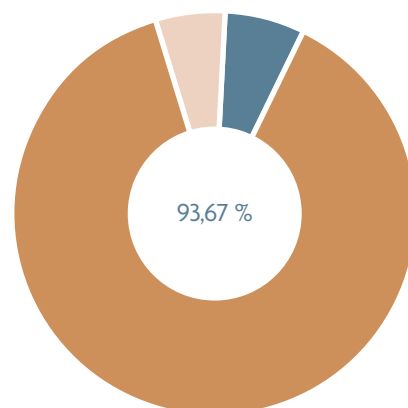
19 Rue de Téhéran PARIS (8<sup>ème</sup>)

## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*



4<sup>ème</sup> trimestre 2023

- Locaux occupés : **93,74 %**
- Locaux sous franchise : **4,92 %**
- Locaux vacants : **1,34 %**



1<sup>er</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : **88,27 %**
- Locaux sous franchise : **5,40 %**
- Locaux vacants : **6,33 %**

\* 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 / 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			
3 <sup>ème</sup> trimestre 2024			
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024			
<b>Total</b>	<b>1 741 parts</b>	<b>1 923 parts</b>	<b>- 182 parts</b>

\* Vient ajuster le capital social.

22 735 parts en attente au 31 mars 2024.

## Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Conditions de retrait depuis le 01.03.2021

Prix de retrait : 695,70 €

# Évolution du capital

	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023	31.03.2024
Nombre de parts	621 459	615 478	615 538	615 535	615 353
Capital nominal	124 291 800 €	123 095 600 €	123 107 600 €	123 107 000 €	123 070 600 €

# 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». Vous risquez 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 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 :

29 Bd Haussmann PARIS (9<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.

## Assemblée Générale 2024

L'assemblée générale de la SCPI SELECTIPIERRE 2 se déroulera à l'Immeuble Ellipse – 41 Gambetta à COUBEVOIE (92400) **le mercredi 26 juin 2024 à 15h00.**

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

A toute fins utiles, dans le cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi ».

Cependant, pour les associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec les identifiants et codes personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote.