



SÉLECTIPIERRE 2 Paris

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



2024 – T4 | Période analysée : 4^{ème} trimestre 2024 - Période de validité du 01.01.2025 au 31.03.2025
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SÉLECTIPIERRE 2 - ne préjuge pas des investissements futurs.

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Les équipes de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent tout d'abord leurs meilleurs vœux pour cette année 2025 ; qu'elle soit pour toutes et tous, pleinement fructueuse mais aussi synonyme de moments de joie et d'émotions.

Dans un contexte macroéconomique demeurant perturbé et incertain, FIDUCIAL Gérance a confirmé **la pertinence de sa stratégie basée sur ses valeurs en matière de Proximité et de Professionnalisme** et présente pour l'exercice 2024 des **fondamentaux de gestion solides et résilients** : tant sur la valorisation du patrimoine, des taux d'occupation financier (TOF) que des taux de distribution.

Dans ce contexte, votre SCPI SELECTIPIERRE 2 présente des performances de bonne facture :

- Des valeurs d'expertises immobilières en très léger repli sur l'année 2024 – nous permettant de confirmer **le prix de la part, qui demeure inchangée** ;
- Un **Taux d'Occupation Financier (TOF) qui s'établit à plus de 95%** au 4^{ème} trimestre 2024 et un taux d'encaissement sur l'année 2024 qui s'élève à 95% - reflétant notre gestion au plus près du terrain et la solidité de la base locative très diversifiée ;
- Un taux de distribution en progression, avec des résultats qui ont permis une distribution de 12€ par part au 4^{ème} trimestre 2024 (dont 5€ de plus-value), conduisant à une hausse de la distribution annuelle 2024 à 31,50€ par part, avec de surcroît une augmentation du report à nouveau. Le **taux de distribution s'établit ainsi à 4,08%** pour l'année 2024 (4,05% en 2023)

Malgré ces bonnes performances, et afin d'offrir la possibilité de sortie aux porteurs qui le souhaitent, le Fonds de remboursement mis en place a permis de solutionner de nombreux dossiers. Dans le cadre des limites autorisées par votre Assemblée Générale, nous devrions poursuivre dans des moments opportuns la mise en œuvre de ce Fonds en 2025.

Concernant les perspectives économiques, des signaux positifs semblent s'installer pour l'année 2025 : avec notamment la baisse drastique de l'inflation à 1,8% à fin décembre 2024 qui devrait permettre à la Banque Centrale Européenne (BCE) de poursuivre la baisse des taux financiers amorcée en 2024 et permettre ainsi un redressement progressif du marché de l'investissement immobilier.

Concernant les bureaux, le marché poursuit sa mutation avec d'un côté des immeubles répondant à une vraie demande utilisateurs et présentant des loyers en hausse ; et de l'autre des actifs souffrant d'un taux de vacance important (notamment en périphérie des grandes métropoles) et nécessitant des avantages commerciaux et/ou travaux significatifs pour être « re commercialisés ». La politique d'investissements et de gestion de FIDUCIAL Gérance a permis à votre SCPI, de ne pas être exposée à des ensembles de bureaux de ce type.

Pour les commerces, le marché se présente également à deux vitesses : la recherche de la bonne localisation permettant de capter les flux a de nouveau bénéficié aux artères dit « prime ». A contrario, les emplacements secondaires continuent de pâtir d'un désintérêt de la part des enseignes, accusant ainsi une augmentation de la vacance. La prime de risque pour le commerce apparaît en partie reconstituée avec un ajustement des prix s'étant stabilisé.

Dans ce contexte, le professionnalisme et l'expertise des équipes d'Investissements et de Gestion Immobilière de FIDUCIAL Gérance s'avèrent comme déterminants.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



En ce début d'année 2025, FIDUCIAL Gérance propose une approche différenciante et pédagogique pour faire connaître 4 grands métiers de la SCPI : Investissement et Arbitrage, Property Management (Gestion/Location/Travaux), Fund Management (Gestion financière des SCPI) et Services Associés.

J'ai la chance, comme Directeur des Partenariats, de présenter une série de 4 webinaires « Les dessous de la SCPI », en collaboration avec chaque responsable de ces différents pôles de FIDUCIAL Gérance, accompagnés par des experts externes en lien avec la thématique abordée.

Cette série de Webinaires se déroule du 6 février au 14 Avril en distanciel via l'outil Zoom. Je vous invite à vous y inscrire pour assister au « direct » à l'aide du QR code ou de contacter le service associés par mail gestion.associes.scpi@fiducial ou **01 49 97 56 80** pour tout complément d'information. Les replay seront également disponibles à partir de notre site Internet.



Chiffres clés

Capitalisation	473,1 M €
Associés	8 001
Dividende 4T 2024	12 € ⁽¹⁾
Taux de distribution 2024 ⁽²⁾	4,08 %
Prix de souscription depuis le 01.03.2023	773 €
Valeur de réalisation ⁽³⁾ par part au 31.12.2024	664,00 €
Valeur de reconstitution ⁽³⁾ par part au 31.12.2024	796,46 €

⁽¹⁾ Dont 5€ de plus-value.

⁽²⁾ Division du dividende brut, payée par le fonds pour le compte de l'Associé, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

⁽³⁾ 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 ²
Nombre de locataires	282
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

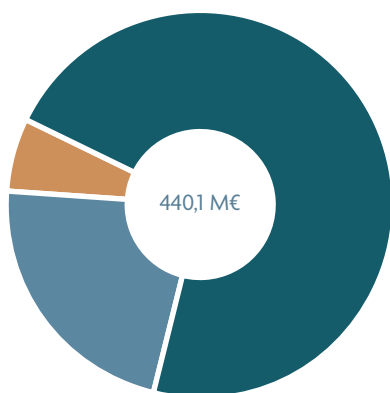
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



4 Rue Quentin Bauchart PARIS (8^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SÉLECTIPIERRE 2 - ne préjuge pas des investissements futurs.

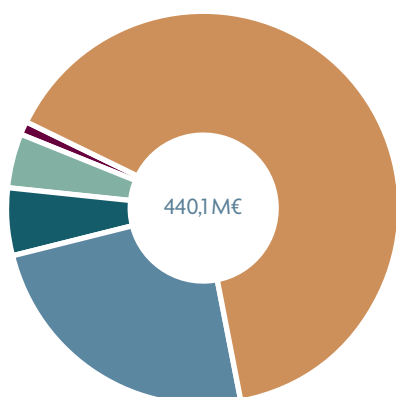
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.12.2024



Répartition géographique

- Régions : 6,4%
- Ile-de-France : 22,6%
- Paris : 71,0%



Répartition par destination

- Bureaux : 67,5%
- Locaux commerciaux : 21,3%
- Résidence hôtelières / étudiantes : 4,3%
- Locaux d'habitation : 5,6%
- Locaux d'activité : 1,3%

Investissements / Arbitrages

Afin de renforcer la capacité d'investissement de votre SCPI dans les quartiers d'affaires parisiens, qui sont le cœur de cible, deux arbitrages sont en cours sur des actifs situés dans des localisations secondaires d'Ile-de-France. Le premier, sous promesse de vente, porte sur un ensemble commercial d'environ 8.500 m² situé à Thiais (94), dont la sortie permettrait une plus-value conséquente ainsi qu'une prime sur l'expertise. Le second, en cours de préemption, porte sur un immeuble à usage de bureaux et commerce d'environ 1.000 m² situé à Nogent-sur-Marne (94), cédé à la valeur d'expertise et dégageant également une plus-value. La vente définitive de ces deux actifs est normalement prévue au cours du 1^{er} trimestre 2025.

Labellisation ISR Immobilier



Votre SCPI a obtenu la labellisation ISR Immobilier en juin 2023. Chaque année, à la 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 l'audit de renouvellement en mai 2025.

Distribution des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2024	Rappel 2023
1 ^{er} trimestre	22 avril 2024	6,50 € / part	6,50 € / part
2 ^{ème} trimestre	29 juillet 2024	6,50 € / part	6,50 € / part
3 ^{ème} trimestre	31 octobre 2024	6,50 € / part	6,50 € / part
4 ^{ème} trimestre	27 janvier 2025	12 € / part ⁽¹⁾	11,50 € / part ⁽¹⁾
Total revenus distribués		31,50 € / part ⁽¹⁾	31 € / part ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Dont 5 € de plus-value

Situation locative

Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
83 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	211	Bureaux	24/10/2024
63 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	84	Habitation	01/10/2024

Principales libérations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	310	Commerce	05/12/2024
5 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	75	Bureaux	30/09/2024

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

137 412 €

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

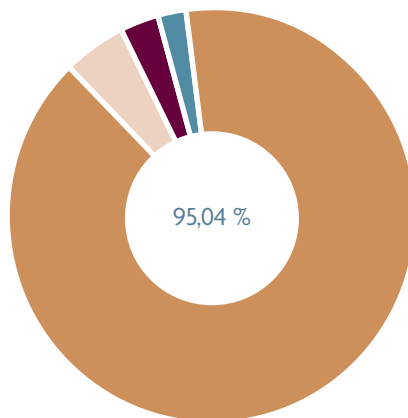
302 490 €

29 Bd de Courcelles PARIS (8^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SÉLECTIPIERRE 2 - ne préjuge pas des investissements futurs.



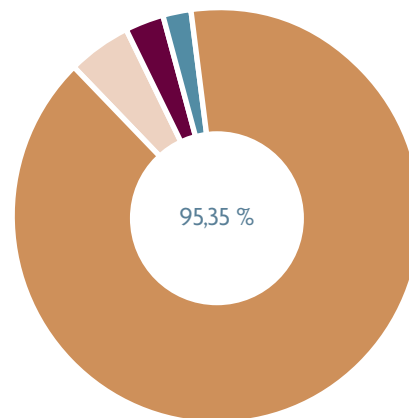
Taux d'Occupation Financier trimestriel*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



3^{ème} trimestre 2024

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



4^{ème} trimestre 2024

- Locaux occupés : **90,90 %**
- Locaux sous franchise : **1,47 %**
- Locaux en reconstruction : **2,98 %**
- Locaux sous promesse de vente : -
- Locaux vacants : **4,65 %**

* 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^{er} 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

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende en € ⁽³⁾	29,00 ⁽⁴⁾	29,00 ⁽⁴⁾	30,00 ⁽⁴⁾	31,00 ⁽⁴⁾	31,50 ⁽⁴⁾
dont % des revenus non récurrents	17,24%	17,24%	16,67%	16,13%	15,87%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 ⁽⁵⁾	712,29	720,00	742,00	765,00	773,00
Taux de distribution ⁽⁶⁾	4,07%	4,03%	4,04%	4,05%	4,08%

⁽³⁾ Avant prélèvement.

⁽⁴⁾ Dont 5,00 € de plus-value.

⁽⁵⁾ Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.

⁽⁶⁾ Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution

Taux de Rentabilité Interne⁽⁷⁾

TRI 15 ans au 31.12.2024 source IEIF **+10,48%**

⁽⁷⁾ Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle. Il s'agit d'une métrique financière intégrant (i) le rendement courant et (ii) le rendement en capital.

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Marché primaire

	Souscriptions	Retraits	Solde *
1 ^{er} trimestre 2024	1 741 parts	1 923 parts	- 182 parts
2 ^{ème} trimestre 2024	1 916 parts	1 790 parts	126 parts
3 ^{ème} trimestre 2024	2 110 parts	2 194 parts	- 84 parts
4 ^{ème} trimestre 2024	1 689 parts	5 012 parts	- 3 323 parts
Total	7 456 parts	10 919 parts **	- 3 463 parts

* Vient ajuster le capital social.

** dont 3 336 parts, soit 30,55 %, de parts en retrait au titre du fond de remboursement mis en place, par la Société de Gestion en accord avec le conseil de surveillance, à compter du 22 novembre 2024, afin de permettre aux Associés inscrits sur le registre des retraits depuis plus de 3 mois, de sortir sous certaines conditions.

17 455 parts en attente au 31 décembre 2024.

Marché de gré à gré

16 parts échangées hors marché au 4^{ème} trimestre 2024.

Conditions de retrait depuis le 01.03.2023

Prix de retrait : 695,70 €

Évolution du capital

	31.12.2023	31.03.2024	30.06.204	30.09.2024	31.12.2024
Nombre de parts	615 535	615 353	615 479	615 395	612 072
Capital nominal	123 107 000 €	123 070 600 €	123 095 800 €	123 079 000 €	122 414 400 €

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^{ème} 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^{er} 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 ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - 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 téléphonique 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 (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 :

3 Rue Fenelon BORDEAUX (33)

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SÉLECTIPIERRE 2 - ne préjuge pas des investissements futurs.

Conditions de retrait

Depuis le 1^{er} 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 ou sur le site Internet 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^{er} 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^{er} 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 2025 - Avis à candidature

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de douze (12) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans, renouvelable par tiers conformément aux stipulations de la neuvième résolution adoptée par l'Assemblée Générale Mixte en date du 28 juin 2017.

Cette année, **quatre (4) mandats** arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le bulletin trimestriel d'information publié au cours du 2^{ème} trimestre 2025 portant sur le 1^{er} trimestre 2025.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, **sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts.**

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.sociale.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 15 mars 2025 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis l'espace « **Associé** » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail : vie.sociale.scpi@fiducial.fr**, à la Société de Gestion **le 31 mars 2025 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Il est rappelé que **le nombre de membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction** conformément à l'article 18 - 1^{er} des statuts.