SELECTIPIERRE 2
Paris

Rapport annuel 2024

FIDUCIAL GÉRANCE

www.fiducial-gerance.fr

La SCPI Selectipierre 2
FranceSCPI.com

SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier,
L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital social au 31/12/2024 : 122 414 400 €
314 490 467 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 17-28 du 1er août 2017 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2025

Exercice 2024

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

La SCPI Selectipierre 2
FranceSCPI.com

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2024

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance
Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
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

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Président du Conseil d'administration
Guirec PENHOAT

Administrateurs
Michèle SEPHONS
Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE
Jean-Philippe MARTIN

Conseil de Surveillance

Organisme BTP PREVOYANCE, *représenté par M. Claude GALPIN, Président*
M. Yves PERNOT, *Vice-Président*
M. Olivier BLICQ
M. Frédéric BODART
M. Vincent DANIS
M. Christian DESMAREST
Mme Marie-José DUTEURTRE
M. David GUYOT
Société HARMONIE-MUTUELLE, *représentée par M. Aurélien BON*
Société PREPAR-VIE, *représentée par M. Jean-Patrick MALLAMACI*
M. Christophe REYNAUD
M. Albert (*Alby*) SCHMITT

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Mathilde HAUSWIRTH
63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
50 cours de l'Île Seguin - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91, rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE

La SCPI Selectipierre 2
FranceSCPI.com

EDITORIAL

Chers Associés,

L'année 2024 s'est inscrite dans la continuité d'un environnement économique encore marqué par l'incertitude. Si les tensions géopolitiques et les fractures internationales ont perduré, les effets de la désinflation et le changement d'orientation des politiques monétaires ont redessiné les contours du paysage économique. La baisse progressive de l'inflation, amorcée dès le début de l'année, conjuguée à l'initiation d'un cycle de détente des taux directeurs par la Banque centrale européenne (BCE), ont permis de lever une partie des incertitudes qui pesaient sur les marchés immobiliers.

Le marché des bureaux a poursuivi sa phase d'ajustement, dans un contexte de grande sélectivité des utilisateurs comme des investisseurs. La correction des valeurs, amorcée en 2023, a permis de recréer des points d'équilibre plus lisibles, en particulier dans les zones les plus recherchées. La polarisation du marché francilien s'est encore accentuée, avec un déséquilibre marqué entre les secteurs périphériques, en suroffre, et les quartiers centraux structurellement sous-offreurs.

En Île-de-France, le phénomène de « flight-to-quality » a continué de se renforcer. Les utilisateurs comme les investisseurs privilégient plus que jamais la centralité, la qualité des emplacements et la performance des immeubles. Le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien concentre désormais la majeure partie des volumes investis, illustrant une conviction forte pour un marché résilient, dense, et porteur de valeur à long terme. De nombreuses signatures emblématiques attendues dans les mois à venir témoignent d'un intérêt renouvelé, y compris de la part d'investisseurs institutionnels internationaux, pour des actifs bien positionnés, à haute valeur patrimoniale.

Dans ce contexte, votre SCPI SELECTIPIERRE 2 a de nouveau démontré sa capacité à faire preuve de résilience. Spécialisée dans les bureaux parisiens et majoritairement positionnée dans le QCA, la SCPI s'appuie sur une stratégie patrimoniale sélective et prudente, qui lui permet de traverser les cycles avec constance et robustesse. L'exposition à un secteur de niche, couplée à une gestion rigoureuse du parc immobilier, permet de maintenir un taux d'occupation élevé et de préserver la qualité des revenus distribués.

En privilégiant la localisation, la qualité des immeubles et la pertinence des usages, SELECTIPIERRE 2 reste solidement ancrée dans une stratégie de long terme, fidèle à ses fondamentaux historiques et tournée vers une valorisation durable du patrimoine.

Votre SCPI patrimoniale spécialisée en bureaux parisiens (QCA) connaît en 2024 une hausse de sa distribution à 31,50 € par part, soit un taux de distribution en hausse à 4,08 % tout en augmentant son report à nouveau. Son taux de rentabilité interne (TRI) 20 ans à fin 2023 s'établit à + 12,61 %.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

29 Rue Taitbout à Paris (9ème)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI SELECTIPIERRE 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

La SCPI Selectipierre 2
FranceSCPI.com

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2024

Capitalisation	473 131 656 €
Nombre de parts	612 072
Nombre d'associés	8 001
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	664,00 €
Valeur de reconstitution par part	796,46 €
Prix de souscription [1]	773,00 €
Prix de retrait [2]	695,70 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

[1] Prix de souscription depuis le 1er mars 2023 dont commission de souscription incluse de 77,33 € HT, soit 10 % HT.
[2] Prix de retrait depuis le 1er mars 2023.

Patrimoine immobilier au 31/12/2024

Nombre d'immeubles	70
Valeur vénale hors droits [3]	440 070 830 €
Taux d'occupation financier annuel	95,5 %
Loyers quittancés HT	22 629 010 €

[3] Y compris parts dans Accès Valeur Pierre et MCF Office Income

Compte de résultat 2024 en € par part

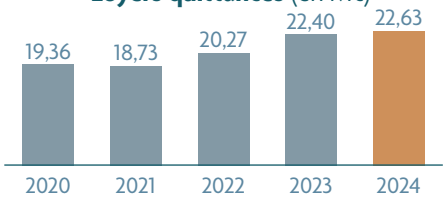
Revenus locatifs	36,98 €	Charges non récupérables	3,55 €
		Charges d'exploitation	5,25 €
		Charges financières	2,34 €
		Résultat exceptionnel	0,02 €
Produits financiers	1,87 €	Résultat net	27,69 €

SELECTIPIERRE 2

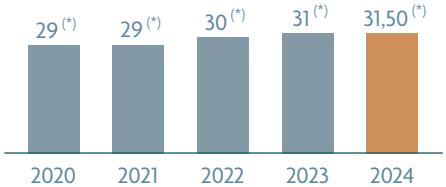
Classification SFDR	Article 8 [4]
Catégorie	Diversifiée
Date de création	26/04/1978
Dividendes versés en 2024 [5]	31,50 € / part
TRI 10 ans 2024 [6]	10,76 %
Taux de distribution [7]	4,08 %

[4] Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.
[5] Dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées ;
[6] source IEIF ;
[7] Le taux de distribution est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année.

Loyers quittancés (en M€)

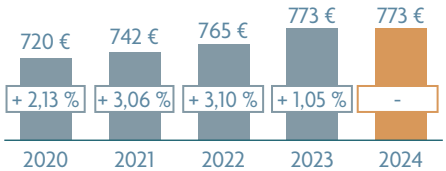


Évolution du dividende (en €/part)

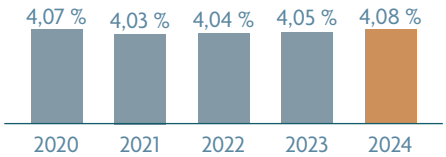


(*) dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

Variation du prix de souscription (au 31/12 en €/part)

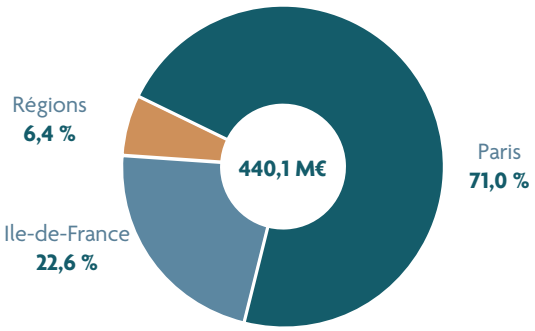


Évolution du TDVM / Taux de distribution [8]

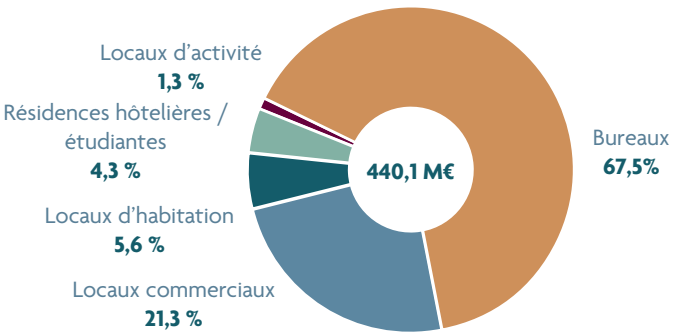


[8] TDVM en 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Répartition géographique



Répartition par destination

La SCPI Selectipierre 2
FranceSCPI.com

Sommaire

Éditorial ..... page 3

La SCPI en un clin d'œil ..... page 4

Conjoncture économique : 2024 - 2025 ..... page 6

Conjoncture immobilière : 2024 - 2025 ..... page 7

Les SCPI en 2024 ..... page 8

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable ..... page 10

Votre SCPI et le label ISR Immobilier ..... page 13

Rapport de la Société de Gestion ..... page 17

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion ..... page 23

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024 ..... page 26

Présentation des comptes annuels ..... page 28

Annexe aux comptes annuels ..... page 32

Rapport du Conseil de Surveillance ..... page 40

Rapports du Commissaire aux Comptes ..... page 42

Projet de texte des résolutions ..... page 45

Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8 ..... page 51

25 Rue Chateaubriand à Paris (8ème)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI SELECTIPIERRE 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Conjoncture économique : 2024 - 2025

L'année 2024 a été marquée par une économie en transition, avec un ralentissement de la croissance, une inflation en net recul et des politiques monétaires toujours restrictives bien que des premières inflexions soient apparues en milieu d'année. La Banque centrale européenne (BCE) a dû jongler entre la nécessité de soutenir l'activité économique et celle d'achever sa lutte contre l'inflation. En France, la croissance est restée modérée et le marché du travail a montré des signes d'essoufflement. Le secteur immobilier, fortement impacté par la remontée des taux d'intérêt, a traversé une période de correction dont les effets se feront encore sentir au cours de l'exercice 2025.

Une stagnation économique...

L'année 2024 a été caractérisée par une quasi-stagnation économique en France avec une croissance du PIB limitée à 0,9 % contre 2,5 % en 2022 et identique à celle enregistrée en 2023. Ce ralentissement prolongé résulte d'un ensemble de facteurs structurels et conjoncturels, combinant des tensions sur les prix, un affaiblissement de la demande et une politique monétaire restrictive dans un contexte d'inflation post-COVID.

Tout d'abord, la consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie hexagonale, a montré des signes de faiblesse persistante. Malgré un net recul de l'inflation – tombée à 1,8 % après avoir atteint 4,1 % en France en 2023 – les effets sur le pouvoir d'achat n'ont pas été immédiats. Les ménages sont restés prudents, en maintenant un taux d'épargne élevé proche de 18 %, limitant ainsi la reprise de la consommation. Cette retenue s'explique en partie par une incertitude encore palpable sur l'évolution des prix et du marché de l'emploi, mais aussi par l'érosion passée des revenus réels.

Le commerce extérieur n'a pas non plus permis de relancer la croissance. La France a souffert d'un environnement international moins porteur, marqué par le ralentissement de ses principaux partenaires commerciaux, notamment l'Allemagne et la Chine. Les exportations ont progressé de manière très modérée, alors que les importations ont reculé sous l'effet du ralentissement de la demande intérieure. Ainsi, si le solde commercial s'est légèrement redressé, cela tient davantage à la contraction des importations qu'à un véritable dynamisme exportateur.

Le marché du travail, quant à lui, a fait preuve d'une certaine résilience. Le taux de chômage est resté stable autour de 7,5 %, soit un niveau comparable à celui de l'année précédente. Toutefois, des tensions persistent dans certains secteurs, notamment les services, le bâtiment et les métiers techniques, où les difficultés de recrutement restent élevées.

Enfin, les finances publiques ont continué de se dégrader. Le déficit public s'est creusé pour atteindre 5,8 % du PIB en 2024, reflet d'un effort budgétaire significatif pour soutenir la transition énergétique, les dépenses sociales et les missions régaliennes. La pression pour rétablir les équilibres budgétaires s'est accrue, dans un contexte où les taux d'intérêt plus élevés augmentent le coût du financement de la dette publique.

...couplée à une inflation en recul

Après des sommets atteints en 2022 et 2023, où les taux d'inflation annuels s'élevaient respectivement à 6,7 % et 4,1 %, l'année 2024 a enregistré une hausse moyenne des prix à la consommation limitée à 1,8 %, retrouvant ainsi le niveau jugé optimal par la Banque centrale européenne.

Cette décrue de l'inflation s'explique principalement par le ralentissement des prix de l'alimentation, qui n'ont augmenté que de 1,4 % en 2024, après une flambée de 11,8 % l'année précédente. De plus, les prix de l'énergie ont également contribué à cette tendance, avec une hausse modérée de 2,3 %, contre 5,6 % en 2023. Ces évolutions ont offert un répit bienvenu aux ménages français, dont le pouvoir d'achat avait été durement éprouvé par les hausses précédentes.

En somme, si la baisse de l'inflation en 2024 constitue une évolution positive, elle ne saurait masquer les défis structurels auxquels l'économie française demeure confrontée. La prudence des ménages, combinée à un marché du travail fragile, souligne la nécessité de politiques économiques visant à restaurer la confiance et à stimuler une croissance durable.

Une baisse progressive des taux directeurs

Face à ce ralentissement de l'inflation, la BCE a progressivement modifié son discours en milieu d'année 2024. En effet, si les taux directeurs étaient restés élevés jusqu'à juin 2024, un assouplissement progressif a été constaté jusqu'à fin d'année, les taux des opérations principales de refinancement passant graduellement de 4,25 % au 12 juin 2024 à 3,15 % au 18 décembre 2024 suite aux 4 baisses de taux cristallisés au cours de l'année 2024.

En 2025, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire en procédant à des baisses successives de ses taux directeurs pour soutenir l'économie de la zone euro. Au 30 janvier 2025, le conseil des gouverneurs de la BCE a réduit les trois taux d'intérêts directeurs de 25 points de base. Cette décision a porté les taux directeurs des opérations principales de refinancement à 2,90 %. Enfin, le 6 mars 2025, une nouvelle réduction de 25 points de base a été annoncé, ramenant les principales opérations de refinancement à 2,65 %. Cette inflexion monétaire devrait alléger le coût du crédit pour les ménages et les entreprises, relancer l'investissement, notamment dans le secteur immobilier et favoriser une reprise plus franche de la consommation.

Toutefois, la BCE reste vigilante quant aux risques de rebond de l'inflation, et le rythme des baisses de taux dépendra de l'évolution des prix et de l'activité économique.

Perspectives 2025 pour le secteur immobilier :

En 2025, le marché immobilier pourrait amorcer une stabilisation, voire une reprise progressive, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt annoncée par la BCE, qui améliorerait la capacité d'emprunt des acquéreurs et investisseurs, un retour des acheteurs sur le marché résidentiel, profitant d'une correction des prix et de meilleures conditions de financement et une relance des investissements dans l'immobilier commercial, notamment sur les actifs les mieux positionnés (bureaux bien localisés, entrepôts logistiques, logements neufs répondant aux normes environnementales).

Cependant, certains défis restent à surmonter :

Le risque de baisse des revenus locatifs, en lien avec un ralentissement économique encore présent, la contrainte des nouvelles réglementations environnementales, qui impose des rénovations coûteuses pour de nombreux bâtiments et une offre de crédit qui reste sélective, les banques restant prudentes après les turbulences récentes du secteur.

Dans ce contexte, l'immobilier de 2025 sera un marché d'opportunités pour les acteurs capables de s'adapter à ce nouvel environnement, avec un focus accru sur la qualité des actifs et la rentabilité locative.

Si les conditions monétaires s'assouplissent comme prévu, 2025 pourrait marquer le début d'un cycle plus favorable pour l'économie européenne et française, avec une reprise graduelle de l'investissement et de l'activité immobilière. Toutefois, la prudence reste de mise, tant les incertitudes économiques et géopolitiques demeurent présentes. ■

Sources : Eurostat, INSEE, Trésor Public, Agence France Trésor, Banque de France, IEIF, Immostat

Conjoncture immobilière : 2024 - 2025

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : de nouvelles tendances de fond

Nous sommes désormais loin des années fastes où la demande placée de bureaux en Île-de-France, premier baromètre de l'état du marché, dépassait régulièrement les 2 millions de m². Après 1,9 million placés en 2023, on assiste à une nouvelle érosion, à 1,75 millions en 2024 (-11% sur 1 an, -21% par rapport à la moyenne décennale). Les freins aux nouvelles prises à bail ont en effet été nombreux sur l'année écoulée, à commencer par la tenue des Jeux Olympiques, les changements de gouvernement et les atermoiements sur le budget.

La tendance du début d'année reste la même (-6% au 1er trimestre 2025). Compte tenu des changements profonds des modes de travail, le phénomène n'est pas près de s'enrayer, en particulier sur les grandes surfaces, toujours très impactées (-13% sur 1 an, -32% par rapport à la moyenne décennale.

En revanche, une correction commence à s'opérer entre le centre de Paris et la périphérie. La demande placée du secteur Paris Centre Ouest, incluant le Quartier Central des Affaires, connaît un début d'essoufflement (-21% sur 1 an, -18% sur longue période) en raison de la défection de certaines catégories de preneurs comme les entreprises de coworking ou de conseil. A contrario, la première couronne se redresse, grâce aux bons résultats du secteur Nord et surtout de La Défense, qui a connu une excellente année 2024 avec plusieurs grandes transactions (+60% sur 1 an, +14% par rapport à la moyenne décennale). Néanmoins, les grands propriétaires restent préoccupés par l'avenir du quartier et ont engagé une « action de place » pour obtenir des pouvoirs publics des mesures destinées à favoriser la reconversion à grande échelle des tours de bureaux, afin de les transformer en immeubles mixtes ouverts à d'autres usages.

L'offre immédiate continue de grimper (5,6 millions de m² à fin 2024, 5,8 millions au 1er trimestre 2025), et avec elle, le taux de vacance, désormais autour de 9,5% à l'échelle de l'Ile-de-France. Dans Paris intra-muros, un afflux inédit d'immeubles neufs a fait monter l'offre disponible (+46%) mais le taux de vacance reste maîtrisé, à 5,5%.

Côté loyers, l'écart se creuse entre les loyers « prime » des meilleurs immeubles parisiens, qui atteignent désormais jusqu'à 1.200 €/m², et ceux des autres secteurs, qui plafonnent à 500 €/m² pour le Croissant Ouest et 600 €/m² pour La Défense. Les loyers moyens restent soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m² en neuf ou restructuré, 700 €/m² en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m² et 400 €/m² respectivement.

Investissement : bas de cycle atteint ?

L'année 2024 s'est achevée sur une stabilisation des volumes, à 12,5 Md€ investis dans l'immobilier d'entreprise, soit un niveau équivalent à 2023. Nous sommes toujours loin de la moyenne quinquennale, mais la reprise des autres pays européens est encourageante, la France ayant démarré son cycle plus tard que ses voisins. Les résultats du 1er trimestre 2025 sont déjà bien meilleurs, à 3,4 Md€.

La classe d'actifs industriels et logistiques s'est imposée comme la grande gagnante de 2024 avec 5,1 Md€ investis, soit plus de 40% du total et surtout plus que la classe d'actifs bureaux, qui a plafonné à 5 Md€, un chiffre historiquement bas, soutenu malgré tout par l'appétit pour Paris et son QCA. Le commerce a fait moins bien qu'en 2023 avec 2,5 Md€ investis, principalement en retail parks et en centre-ville.

Les chiffres du 1er trimestre 2025 montrent un regain d'intérêt pour le bureau (1,4 Md€ investis, grâce à quelques transactions de plus de 100 M€) ainsi que pour le commerce, avec deux transactions majeures (cessions de participations dans le portefeuille Kering et dans le Forum des Halles) ayant permis d'atteindre le score enviable de 1,3 Md€. Ces résultats reposent toutefois sur un nombre restreint de transactions.

Rendements : attentisme de mise

Dans le sillage des baisses de taux de la BCE, les rendements « prime » avaient commencé à décompresser d'environ 25 points de base pour les meilleurs actifs commerces et bureaux, offrant une prime de risque d'un peu plus de 100 points de base par rapport à l'OAT. Toutefois, le début d'année 2025 a vu une brusque remontée des taux longs, en raison d'un contexte global toujours plus difficile à appréhender (conflits en Ukraine et au Proche-Orient, insécurité budgétaire, risques tarifaires impossibles à évaluer aujourd'hui).

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Inquiétudes sur les volumes

Après un gros trou d'air en 2023, les ventes de logements anciens ont poursuivi leur baisse, avec, comme nous l'anticipions, moins de 800.000 logements vendus en 2024, un chiffre inférieur à la moyenne sur 15 ans. En deux ans, les volumes ont ainsi diminué de plus de 30%. Il faut revenir à 2015 pour trouver un chiffre aussi bas.

Dans le neuf, le nombre de permis de construire obtenus continue à diminuer, avec 335.000 autorisations à fin octobre 2024, contre un point haut à 529.000 à fin octobre 2022 et une moyenne décennale autour de 440.000. La baisse des mises en chantier est encore plus marquée, avec à la même date, seulement 257.000 lancements, contre 414.000 deux ans plus tôt et une moyenne décennale à 375.000. Les réservations suivent la même tendance. Beaucoup de promoteurs renoncent à lancer de nouveaux projets faute d'une pré-commercialisation suffisante, ou ne sont tout simplement plus en capacité de le faire, les dépôts de bilans s'étant multipliés.

Le contexte particulièrement incertain sur le plan budgétaire, macro-économique et géopolitique, couplé à l'approche des élections municipales de 2026, conduit à prévoir de nouvelles baisses des ventes pour 2025, baisses qui seront probablement moins marquées dans l'ancien.

Atterrissage sur les prix

Dans l'ancien, on perçoit un début de ralentissement de la baisse des prix, à -3,9% en rythme annuel en fin d'année (moyenne France), contre -5% en début d'année. En Ile-de-France, la baisse des prix a été plus précoce et plus marquée (-8% en rythme annuel en début d'année) et commence à s'assagir (-5,3% en fin d'année). En régions, les baisses ont été plus modérées (-4,2% en début d'année, -3,5% en fin d'année). Ce sont des signaux encourageants.

Dans le neuf, la baisse des prix suit la même tendance, les promoteurs cherchant des solutions pour remédier à l'état des stocks, qui diminuent trop faiblement. L'assèchement de la production neuve devrait toutefois finir par avoir un impact sur les prix.

Fragile maintien des ventes en bloc

L'année 2024 s'est terminée dans le droit fil de 2023, avec un nouveau retrait de 13% sur les montants investis dans des opérations en bloc. Hors logement social, environ 3 milliards d'euros ont été placés par les grands investisseurs. Contrairement à l'année dernière, c'est le résidentiel classique qui a porté le marché, avec 2,5 Md€ investis (+14% par rapport à 2023). Malgré de meilleurs rendements, les résidences gérées séduisent beaucoup moins, avec 475 M€ placés (-57%). Les transactions en résidences seniors ont virtuellement disparu, sous l'influence des difficultés financières du secteur. ■

Données chiffrées : CBRE, BPCE, Colliers

Rédigé en avril 2025

Les SCPI en 2024

En 2024, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont traversé une période complexe, marquée par des défis économiques et des évolutions réglementaires significatives.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET DÉFIS RENCONTRÉS :

La hausse des taux d'intérêt et l'incertitude économique globale ont eu un impact direct sur les SCPI, augmentant leurs coûts de financement et affectant la rentabilité des investissements. Cette situation a conduit à une baisse de la collecte nette annuelle de 37,6 % par rapport à 2023 (à 3,45 Mds €) et à une capitalisation en repli de 1,7 % à 88,6 Mds € par rapport à 2023 (source : rapport annuel de l'ASPIM publié le 12/02/2025).

Parallèlement, le marché immobilier a connu des transformations, notamment une diminution de la demande pour les bureaux traditionnels, ce qui a entraîné une dépréciation des actifs dans ce secteur. Certaines SCPI spécialisées dans les bureaux ont ainsi observé, encore en 2024, une baisse des prix de leurs parts et une augmentation des demandes de retrait d'investissements.

Toutefois, les SCPI ont réussi à maintenir un rendement attractif, en grande partie grâce à une gestion rigoureuse de leur portefeuille et à une diversification croissante vers des secteurs résilients (logistique, santé, énergies renouvelables, etc.).

RÉFORMES ET ADAPTATIONS :

Pour répondre à ces défis, des mesures ont été mises en place. L'ordonnance du 3 juillet 2024 permet aux SCPI de diversifier leur patrimoine en y intégrant la possibilité d'investir dans des projets d'énergies renouvelables. Les SCPI peuvent désormais investir dans des infrastructures comme les parcs solaires et éoliens, ce qui permet non seulement de répondre à des exigences environnementales mais aussi de générer des revenus à long terme.

De plus, une évaluation biannuelle des actifs des SCPI est désormais obligatoire, renforçant la transparence et la précision des informations fournies aux investisseurs.

TENDANCES D'INVESTISSEMENT :

Face à ces évolutions, les SCPI thématiques ont gagné en popularité. Celles axées sur des secteurs porteurs tels que la santé, la logistique et les technologies ont attiré l'attention des investisseurs, offrant des opportunités dans des domaines en pleine expansion.

Le marché des SCPI devrait se stabiliser progressivement. Les SCPI, grâce à leur diversification sectorielle et géographique, ainsi qu'aux réformes récentes, restent une option intéressante pour les investisseurs à la recherche de rendements réguliers dans un contexte incertain. Les SCPI devraient continuer à s'adapter aux nouvelles tendances économiques et à évoluer avec les nouvelles attentes des investisseurs.

Le patrimoine immobilier des SCPI

Le marché des SCPI en 2024 a donc été marqué par une période de réajustement, mais il conserve des atouts pour les investisseurs qui sauront bien choisir leur stratégie.

1. Les différents secteurs

Bureaux :

Le secteur des bureaux continu à faire face à une situation contrastée. L'augmentation du télétravail, les évolutions des comportements professionnels et la baisse de la demande ont conduit à une vacance accrue (notamment dans des actifs de périphérie de grandes villes). Certaines SCPI ont vu la valorisation de leurs actifs baisser. Ces SCPI ont dû revoir leur stratégie, soit en cherchant à rénover leurs immeubles, soit en se concentrant sur des de nouvelle génération, mieux adaptés aux nouvelles attentes des locataires. A noter que les actifs de bureaux situés au centre des grandes villes (notamment à Paris) affichent une bonne résilience.

Logistique :

Ce secteur a été l'un des grands gagnants de l'année 2024. La demande pour les entrepôts logistiques, notamment pour le e-commerce, a continué de croître. De nombreuses SCPI ont renforcé leur patrimoine immobilier en investissant dans des centres logistiques modernes, bien situés et aux normes environnementales strictes.

Santé et hôtellerie :

Les SCPI ont également renforcé leur exposition dans des secteurs moins affectés par la crise économique, tels que l'immobilier de santé et l'hôtellerie. Ces segments ont montré une certaine résilience grâce à la demande soutenue de soins de santé et la reprise du tourisme.

Commerces :

Le secteur commercial a vu des résultats partagés. Si les commerces de proximité « pieds d'immeuble » et les centres commerciaux bien situés ont continué à performer, les enseignes traditionnelles dans les grandes surfaces ont souffert. De nombreuses SCPI ont cherché à diversifier leurs actifs commerciaux, avec un focus sur les centres commerciaux avec des thématiques loisirs ou les commerces dans des zones dynamiques.

2. Diversification géographique :

Certaines SCPI ont cherché à diversifier leur portefeuille en termes géographiques, en investissant de plus en plus à l'international, notamment dans des pays européens, mais aussi dans des marchés émergents.

Les investissements dans ces pays ont montré une forme de résilience face à la crise économique globale, offrant aux SCPI des opportunités intéressantes en termes de diversification et de rendements tout en s'exposant à un risque d'investissement délocalisé.

3. Transition énergétique et développement durable :

Infrastructures durables :

En 2024, de nombreuses SCPI ont intensifié leurs efforts pour rendre leur patrimoine immobilier plus écoresponsable. Elles ont investi dans des bâtiments respectueux de l'environnement, utilisant des matériaux durables et des technologies visant à réduire l'empreinte carbone. Cela inclut les bâtiments à faible consommation énergétique, les bâtiments certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale) ou BREEAM.

D'autres SCPI ont choisi aussi de réaliser des travaux d'investissement permettant de se mettre au niveau des normes écoresponsables attendues et en donnant de la Valeur Ajoutée à ces actifs.

Par ailleurs les Labellisations ISR (Investissement Socialement Responsable) se généralisent au fil des ans.

Energies renouvelables :

En réponse aux réformes législatives, certaines SCPI ont pris des initiatives pour intégrer des infrastructures d'énergies renouvelables dans leur portefeuille immobilier, comme les panneaux solaires sur les toits des immeubles ou les parcs éoliens.

Rendement global des SCPI :

En 2024, les performances des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont été influencées par un environnement économique complexe, marqué par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et des transformations dans le marché, mais aussi par le dynamisme du secteur (ie. 19 nouvelles SCPI créées en 2024).

En 2024, le rendement des SCPI a montré une légère progression par rapport aux années précédentes, principalement par la bonne tenue des

taux d'occupation / locataires et une stabilité des indicateurs financiers, voire une amélioration des taux d'inflation.

Globalement le taux de rendement 2024 pour l'ensemble des SCPI s'affiche à 4,72 % contre 4,52 % en 2023.

(NB : Il est à noter toutefois que ce chiffre est influencé par la baisse des prix de parts de certaines SCPI sur l'exercice 2024.)

PERSPECTIVES POUR 2025 :

Malgré les défis rencontrés en 2024, le marché des SCPI reste dynamique. La diversification sectorielle et géographique, ainsi que l'adaptation aux nouvelles tendances économiques et réglementaires, devraient permettre aux SCPI de se stabiliser et de confirmer une trajectoire positive à moyen terme. ■

29 Boulevard de Courcelles à Paris (8ème)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI SELECTIPIERRE 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable

LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance est engagée en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme pour nos clients, nos partenaires et la société dans son ensemble. Dans cet esprit, nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans nos décisions d'investissement afin de minimiser les risques, de saisir les opportunités durables et de contribuer positivement à l'environnement et aux communautés locales. Nous avons à cœur d'inscrire notre démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, la Société de Gestion a développé et formalisé en décembre 2021, une charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) construite autour de trois valeurs fondamentales :

- Contribuer au développement des territoires
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Pour suivre ces engagements, nous avons notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG ;
- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Un Comité ESG ;
- Un Comité Ambassadeurs ESG ;

Intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement et prise en compte des risques en matière de durabilité

Depuis 2021, nos FIA ont introduit des objectifs de gestion extra-financiers au sein de leur politique d'investissement en intégrant désormais les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décisions d'investissement ou d'arbitrage mais aussi dans les évènements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs, etc.) afin de protéger leur valeur actuelle et future.

Nous avons pour objectif d'inscrire la totalité de notre parc immobilier dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière, notamment sur des thématiques liées à l'énergie et la biodiversité et ce, dans le respect de la bonne gouvernance. A cette fin, nous veillons à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans le processus de sélection, d'acquisition et de gestion de nos actifs immobiliers. L'évaluation des opportunités d'investissement inclura une analyse approfondie réalisée grâce à une grille de notation extra-financière spécifique à chacun de nos produits. Cette grille comprenant de nombreux indicateurs reprend les neufs thématiques d'intérêt prédéfinis dans notre politique ESG, à savoir :

Environnementaux :

- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux.
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

Sociaux :

- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes.
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales.
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

Gouvernance :

- Pratiques de gestion responsable et éthique.
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes.
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

Nous avons également prévu des plans de suivi et de gestion annuel pour les actifs immobiliers de façon à surveiller dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Au-delà de cette démarche de conviction, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050.

S'agissant de nos forêts, FIDUCIAL Gérance est en cours d'estimation du stockage de CO2 sur ses Groupements Forestiers d'Investissement (travail réalisé à 80 % sur FORECIAL et 33 % sur FORECIAL 2).

Engagement actif & dialogue

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité. Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme ;
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination ;
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous- traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture mélangé à couvert continu ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

Des plans simples de gestion

La règlementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

Une sylviculture mélangée à couvert continu

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture mélangée à couvert continu, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture mélangée à couvert continu est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc..).

Une anticipation du réchauffement climatique

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

Une meilleure protection des sols

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'ASFFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

Suivi et rapports ESG

Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 et 2023 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middlenext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du Règlement intérieur de l'entreprise.

Notre démarche de labellisation

Dans la continuité de notre démarche ISR historique, nous avons lancé fin 2021, un chantier de labellisation de nos fonds immobiliers.

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023, suivie en mai 2024, de celles des SCPI BUROBOUTIC et FICOMMERCE.

En avril 2025, les SCPI SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE ont validé avec succès leur audit de renouvellement.

De même, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a validé son deuxième cycle de labellisation ISR Immobilier.

2022	2023	2024	2025
PIERRE EXPANSION SANTÉ	SÉLECTIPIERRE 2	FICOMMERCE / BUROBOUTIC	PIERRE EXPANSION SANTE V2

Spécifiquement adapté aux véhicules immobiliers, le label ISR Immobilier est un gage de fiabilité et d'exigence qui permet aux clients de choisir plus facilement les investissements les plus adaptés à leurs valeurs en matière de durabilité et de participer activement aux transformations du secteur immobilier, nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques et écologiques nationaux.

En adoptant cette politique d'investissement durable, notre Société de Gestion de portefeuille s'engage à jouer un rôle positif dans la transition vers une économie plus durable et résiliente. Nous considérons que les investissements responsables sont essentiels pour assurer un avenir prospère pour nos clients, la société et l'environnement. Nous nous efforcerons d'être un modèle d'excellence en matière d'investissement durable dans le secteur de l'immobilier et des forêts. ■

Votre SCPI et le label ISR Immobilier

LES OBJECTIFS ESG DE LA SCPI

La démarche d'Investissement Responsable relative à la SCPI SELECTIPIERRE 2 a été définie à l'aune des engagements pris par Fiducial Gérance dans le cadre de sa politique ESG, à savoir:

- Contribuer au développement des territoires ;
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ;
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Afin de répondre à ces engagements, la SCPI SELECTIPIERRE 2 s'est fixé trois objectifs :

La SCPI SELECTIPIERRE 2 s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de FIDUCIAL Gérance et du fonds SELECTIPIERRE 2. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Une amélioration significative (atteinte de la note ou +20pts à minima) de cette poche d'actif, ainsi que le maintien de la note de tous les actifs au-dessus de la note minimale, constitue l'objectif ESG principale de la SCPI.

PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION

PHASE DE PRÉ-ACQUISITION

1. L'équipe Acquisitions se charge de collecter les indicateurs ESG qui viennent composer le questionnaire ISR de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs ;

La qualité ESG des actifs immobiliers est prise en compte dès la prise de décision d'investissement. FIDUCIAL Gérance se garde le droit de refuser toute opportunité d'investissement dont la note ESG est inférieure à 30/100.

PHASE DE POST ACQUISITION

2. Réunion de passation du dossier entre les équipes Investissements et Gestion ;
3. Collecte des informations manquantes par l'équipe de Gestion ;
4. Une fois le profil ESG de l'actif complet, l'équipe de Gestion contrôle, réévalue et formalise le plan d'amélioration.

PHASE DE GESTION

5. Exécution des plans d'amélioration ;
6. Mise à jour des plans d'amélioration ;
7. Mise à jour des notes ESG.

GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI SELECTPIERRE 2

FIDUCIAL Gérance a élaboré une grille d'évaluation ISR spécifique à la SCPI SELECTIPIERRE 2 qui s'adapte s'il s'agit d'une évaluation mono-typologie avec les indicateurs tertiaires ou pluri-typologie avec les indicateurs hybrides. Cette dernière s'articule autour de trois piliers, à savoir Environnement, Social et Gouvernance.
Le référentiel ISR est composé de 12 rubriques et de 28 indicateurs pour l'évaluation mono-typologie et 12 rubriques / 31 indicateurs pour l'évaluation pluri-typologie.

	Pondérations		Sous-thématiques		
Thématiques	**Mono**	**Pluri**	**Sous-thématiques**	**Tertiaire**	**Hybride**
ENVIRONNEMENT	**40%**	**33%**	Energie	X	X
			GES	X	X
			Gestion de l'eau	X	X
			Gestion des déchets	X	X
SOCIAL	**20%**	**34%**	Mobilité	X	X
			Santé et confort des occupants	X	X
			Sécurités des occupants	X	X
			Services rendus aux occupants	X	X
GOUVERNANCE	**40%**	**33%**	Certification	X	X
			Gestion de la chaîne d'approvisionnement	X	X
			Relations locataires, usagers et riverains	X	X
			Résilience	X	X

ÉVALUATION ESG DE LA SCPI SELECTIPIERRE 2

Évolution de la Note ESG de la SCPI SELECTIPIERRE 2

31/12/2022
-
E : 16,26/100
S : 28,64/100
G : 16,36/100

+4,62 %
31/12/2023
-
E : 21,90/100
S : 21,52/100
G : 20,66/100

+7,07 %
31/12/2024
-
E : 22,42/100
S : 21,67/100
G : 24,52/100

+0,34 %
31/12/2025
-
E : 22,35/100
S : 21,74/100
G : 24,75/100

61,26/100	64,09/100	68,62/100	68,85/100

Note minimale

55,65/100
pour les actifs mono-typologies

60,28/100
pour les pluri-typologies

- La note minimale de 55,65/100 (mono-typologie) et de 60,28/100 (pluri-typologie) résulte d'un benchmark composé du baromètre de l'OID et d'indicateurs internes exigeants
- 79% des actifs la SCPI en valeur € (soit 47 actifs) ont une note ESG supérieure à leur note minimale

REPORTING : PANEL D'ACTIFS REPRESENTATIFS DE LA SCPI SELECTIPIERRE 2

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+2 (31/12/2024)
Les 5 + importants (en €)	**≈ 107 500 000 €**	
RICHER -		81,01
RUE DE MONCEAU -		82,10
83 - NEUILLY -		65,17
ROULE -		66,80
PHILIPPE AUGUSTE -		79,20
Les 5 + performants (ESG)	**≈ 52 800 000 €**	
L'EUROPEEN -		88,10
AV DE L'OPERA -		84,20
20 DROUOT-		82,70
RUE DE MONCEAU -		82,10
5 BIS MAHIAS -		81,60
Les 5 - performants (ESG)	**≈ 21 100 000 €**	
18 ST-GERMAIN -		42,80
AVIGNON -		42,00
COURCELLES 2 -		42,00
GROS HORLOGE -		40,80
29 BOULEVARD DE COURCELLES -		38,80

REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI SELECTIPIERRE 2

(1) PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

	Bureaux	Moy. OID/CEREN/ULI*	Commerce	Moy. OID/CEREN/ULI*	Résidentiel	Moy. OID/CEREN/ULI*	*Unité*	Taux de couverture Bur./Com./Rési.
Consommations énergétiques	**135,90**	150,57	**138,50**	130,60	**269,40**	140	kWhEF.m².an	81 % / 72 % / 100 %
Emission de GES	**15,90**	14,60	**8,10**	11,91	**39,70**	22,06	KgCO2.m².an	81 % / 69 % / 100 %
Consommation d'eau	**0,80**	0,37	**0,50**	0,39	**0.50**	0,89	m3.m².an	90 % / 63 %/ 86 %

	Commerce alimentaire	Moy. OID/CEREN/ULI*	Hôtellerie	Moy. OID/CEREN/ULI*	Activité	Moy. OID/CEREN/ULI*	*Unité*	Taux de couverture Com./Hot./Acti.
Consommations énergétiques	**824,80**	508,16	**171,70**	167,00	**358,60**	107,51	kWhEF.m².an	33 % / 100 % / 100 %
Emission de GES	**31,90**	46,53	**20,10**	18,00	**29,00**	12,74	KgCO2.m².an	33 % / 100 % / 100 %
Consommation d'eau	**4,30**	1,19	**2,30**	0,65	**0,10**	0,32	m3.m².an	100 % / 100 % / 100 %

*Les valeurs des benchmarks (OID/CEREN/ULI) ci-dessus sont transmises par les acteurs historiques du développement durable dont les consommations résultent de plusieurs années d'actions visant à réduire les consommations énergétiques.

(2) PERFORMANCES SOCIALES

Mobilité	Valeur
% des actifs ayant 5 ou plus lignes de transports à moins de 500m	**92,90 %**
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	**90,00 %**
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	**94,30 %**
% des actifs disposant d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500m	**100 %**
Services rendus aux occupants de l'immeuble	
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	**97,10 %**
% des actifs ayant 4 ou plus services à moins de 10min à pied	**98,60 %**
% des actifs ayant au moins un service de loisirs à proximité	**98,60 %**

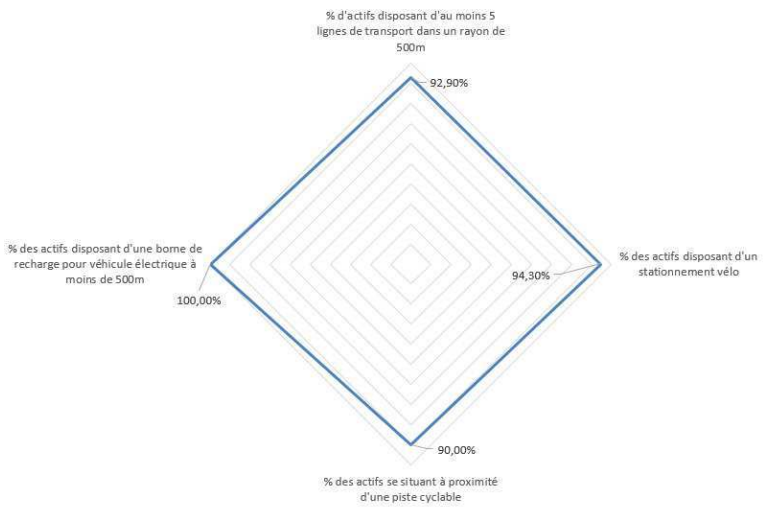
(3) PERFORMANCES DE GOUVERNANCE

Prise en compte de l'ESG dans les relations avec les parties prenantes	Valeur
% des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG*	**100 %**
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilités aux thématiques ESG	**97,10 %**
% de réponse au questionnaire ESG	**71,40 %**

* Part de contrats portés par SELECTIPIERRE 2 ayant des clauses ESG

- (1) Les **performances Environnementales** de la SCPI SELECTIPIERRE 2 sont typiques d'un patrimoine urbain existant.
- (2) La SCPI SELECTIPIERRE 2 affiche de **très belles performances en matière Sociale** avec une note de **21,67 /100**, reflétant la qualité de l'emplacement de ses actifs, la diversité des services rendus à leurs occupants.
- (3) Enfin, les **performances de Gouvernance** sont le reflet de **l'effort constant de notre équipe de gestion pour sensibiliser les parties prenantes de la SCPI aux thématiques ESG**.

Indicateurs de **surperformance** de la SCPI SELECTIPIERRE 2



En raison de ses excellents résultats sur ces thématiques, la SCPI SELECTIPIERRE 2 a choisi **deux indicateurs** de surperformances que sont les services rendus aux occupants et la mobilité

La majorité des actifs du fonds SELECTIPIERRE 2 démontrent une très bonne performance globale sur la mobilité :

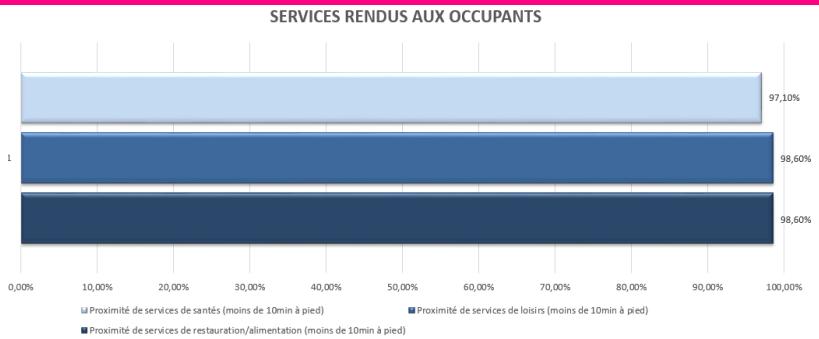
- Plus de **92% des actifs** disposent d'au **moins 5 lignes de transport dans un rayon de 500m**,
- **90% des actifs** se situent à proximité d'une **piste cyclable**,
- **94% des actifs** possèdent également à minima un **dispositif de stockage vélo** à l'extérieur.
- **100% des actifs** disposent d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500 m.

Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied.
Minimum fixé : 3 lignes.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 est très performant sur les thématiques de services accessibles aux occupants :

- **Plus de 97% des actifs** se trouvent à **proximité de services de santé**,
- **98% des actifs** à proximité **d'alimentation/restauration**,
- **98% des actifs** à proximité de **loisirs**.

Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied.



REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI SELECTIPIERRE 2

L'un des objectifs de FIDUCIAL Gérance en matière d'Investissement Responsable est notamment sa volonté d'accompagner les actifs constituant son patrimoine dans **l'amélioration de leurs performances sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)**. Il se traduit entre autres par l'engagement suivant : « Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ».

Ainsi, afin de respecter et de matérialiser cet engagement, mais aussi afin d'être aligné avec les critères définis par le Label ISR Immobilier, **FIDUCIAL Gérance a élaboré une politique d'engagement de ses parties prenantes clés, dédiée à la SCPI SELECTIPIERRE 2.**

Les actions d'engagements décrites sont adaptées aux différentes parties prenantes clés, à savoir :

- Les **locataires** ;
- Les **gestionnaires d'immeubles** dont font partie les property managers internes et externes ainsi que les **syndics de copropriété** ;
- Les **prestataires externes** dont font parties les prestataires de travaux.

Afin de mesurer les résultats de la mise en œuvre de cette politique, des indicateurs de suivi ont été identifiés :

	N+2 (31/12/2024)
Part de parties prenantes avec lesquelles l'équipe de gestion est entrée en relation	100 %
Démarches engagées vis-à-vis des parties prenantes clés de la SCPI	100 %
Part des property managers sensibilisés	100 %
Part des prestataires de travaux sensibilisés	100 %
Engagement et dialogues avec les locataires	
Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques	100 %
Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte	15
Part des baux commerciaux intégrant des clauses ESG et/ou une annexe environnementale	54 %
Nombre de DPE Immeubles réalisés	65
Part de mandats Deepki* signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	85 %
Part de nouveaux locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %
Part de questionnaires ESG complétés	71 %
Sensibilisation des syndics de copropriété **- A la consommation énergétique**	
Part des syndics sensibilisés sur la consommation énergétique	100 %
Nombre d'assemblées générales lors desquelles la consommation énergétique a été évoquée	15
- Au recours aux prestataires et fournisseurs locaux	
Part de prestataires et fournisseurs locaux	100 %
Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres)	45
Sensibilisation des property managers externes	
Nombre de points de blocage rencontrés	1
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	4
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	100 %

* Deepki est notre prestataire spécialisé dans la data ESG permettant de recueillir et d'analyser les données de consommations énergétiques du patrimoine.

FIDUCIAL Gérance a initié depuis plusieurs mois une **politique d'engagements forts** dont **les actions de l'ensemble des équipes**, et particulièrement de l'équipe de gestion, **commencent d'ores et déjà à porter leurs fruits** : l'ensemble des locataires, des property managers externes et des prestataires de travaux de la SCPI ont été sensibilisés aux enjeux ESG.

Plus de la moitié de nos locataires ont répondu à notre questionnaire de satisfaction, nous permettant de **mieux connaitre notre patrimoine**, d'anticiper et de mettre en œuvre **les actions les plus adaptées à leurs besoins et à l'atteinte de nos objectifs**.

Par ailleurs, tous les contrats signés par la SCPI SELECTIPIERRE 2 contiennent des clauses ESG visant à promouvoir nos valeurs auprès de ses parties prenantes.

Enfin, **l'ensemble des équipes de FIDUCIAL Gérance s'engage à améliorer leurs résultats chaque année sur ces thématiques ESG** au moyen d'efforts continus et d'actions ciblées tant au niveau de ses parties prenantes que des actifs immobiliers.

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2024, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative suivie de l'examen des comptes annuels.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Résolutions Ordinaires :

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après:

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2024,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2024,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Fixation du montant maximum de dotation du fonds de remboursement – Modification,
- Prise d'acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 9 juillet 2024,
- Arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation – Renouvellement,
- Désignation de membres au Conseil de Surveillance.

Candidatures :

Quatre (4) mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à savoir les mandats de :

- Monsieur **Olivier BLICQ,**
- Monsieur **Frédéric BODART**,
- Monsieur **Vincent DANIS,**
- Monsieur **David GUYOT.**

L'ensemble des membres sortants se représente à vos suffrages.

En outre, il a été réceptionné **trois (3)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La société **AAAZ**, prise en la personne de Monsieur Jocelyn BLANC,
- Monsieur **Pierre-Yves BOULVERT**,
- Monsieur **Xavier FAIRBANK**.

La présentation des différentes candidatures est effectuée dans le projet de texte des résolutions à caractère ordinaire.

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de douze (12) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Acquisitions payables à terme et souscriptions d'emprunts :

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 28 juin 2017, actualisée par la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2019, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.

Au cours de l'exercice 2017, un crédit revolving avait été mis en place pour un montant maximal de 30 000 000 d'euros, lequel a été renouvelé fin décembre 2021 pour une durée de cinq (5) ans, soit une nouvelle échéance à fin décembre 2026. Au 31 décembre 2024, il est à noter que ladite ligne de crédit est tirée à hauteur de 21,5 M€.

Échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier :

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 23 juin 2021, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Cette autorisation ne dispense pas la Société de Gestion de consulter le Conseil de Surveillance dans le cadre de la réalisation de telles opérations.

Distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » :

Concernant la distribution de sommes prélevées sur les réserves « *plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles* », nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 26 juin 2018, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2024, la distribution d'un montant global de 31,50 € par part intègre 5 € par part prélevée sur le stock de plus-values réalisées sur cession d'actifs.

Jetons de présence :

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 26 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 18 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Dotation du fonds de remboursement :

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la onzième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 24 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 5 000 000 €, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2024, le fonds de remboursement a été doté à hauteur de 2 100 000 € afin de permettre aux associés inscrits sur le registre des retraits depuis plus de trois (3) mois, de sortir sous certaines conditions. Afin d'assurer un meilleur pilotage du marché des parts, eu égard au contexte actuel de faible collecte, et permettre un maintien de la fluidité et de la liquidité dudit marché, il est proposé aux associés de modifier le montant de la limite maximale de dotation du fonds de remboursement en la fixant à 10% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Prise d'acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 9 juillet 2024 :

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 9 juillet 2024, quatre (4) outils de gestion de la liquidité du marché des parts ont fait l'objet d'une intégration statutaire, à savoir :

- La possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois ;
- L'encadrement de la sortie des Associés par la mise en place d'une « gate » ;
- L'encadrement de la durée de validité des ordres de retrait ;
- Le fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion.

En considération du positionnement actuel des acteurs de la place, la Société de Gestion a décidé de surseoir à l'application desdites clauses statutaires et soumet, dans ce contexte, aux votes des Associés une résolution portant sur la prise d'acte de ladite décision.

Résolutions Extraordinaires :

A/ Modifications statutaires suite à l'adoption de deux (2) ordonnances modifiant les textes du Code monétaire et financier applicables aux SCPI

En considération de l'adoption (i) de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et (ii) de l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ayant notamment entraîné la modification de certains articles du Code monétaire et financier, il est proposé l'actualisation ci-après des articles des statuts:

1- Actualisation de l'objet social

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier permettant l'extension de l'objet social et des actifs éligibles notamment pour permettre l'adaptation de la SCPI aux nouveaux besoins des locataires et de contribuer davantage à la transition écologique, il est ainsi proposé l'actualisation de l'objet social de la SCPI en ce sens en procédant à la modification de l'article 2 des statuts.

2- Simplification du processus de validation des valeurs réglementaires

Conformément à l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier en vue de simplifier le processus de validation des valeurs réglementaires, il est proposé (i) la mise en conformité de l'article 15 des statuts avec ledit article ainsi que (ii) la suppression de l'approbation des valeurs réglementaires par les associés, visée par l'article 22 des statuts.

3- Modification des règles de quorum

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du Code monétaire et financier autorisant la tenue d'assemblées générales sans qu'un quorum soit requis, il est proposé à l'article 23 des statuts de modifier la règle du quorum dans le cadre de la tenue des assemblées générales extraordinaires en la portant de la moitié du capital social au quart du capital social de la SCPI.

4- Participation et vote aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés

Conformément à l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier permettant aux associés de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant leur identification, il est proposé *in fine* de l'article 21 – 1. des statuts de prévoir cette nouvelle modalité de participation et de vote. Cette nouvelle modalité sera mise en place à l'initiative de la Société de Gestion dès lors qu'elle disposera des moyens techniques d'identification.

5- Modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du Code monétaire et financier fixant désormais le nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance à trois (3) membres au lieu de sept (7), il convient de mettre en conformité l'alinéa 7 de l'article 18 – 1. des statuts portant sur l'obligation de réunir une assemblée générale ordinaire dans le cas où le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal désormais de trois (3).

B/ Actualisation du taux de la commission de gestion en cohérence avec la pratique de marché et l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable à internaliser

En outre, en raison du développement de la partie « informations extra-financières » des SCPI et de sa récurrence obligeant à faire appel à des compétences de plus en plus pointues en la matière avec une volonté d'internaliser progressivement les prestations résultant de cette nouvelle législation liée au développement durable et analyse faite de la pratique de marché concernant le taux de commission de gestion perçu par d'autres sociétés de gestion de la place, la Société de Gestion sollicite de revoir ledit taux proposant de le porter de 9 % à **9,2 %** et de modifier en conséquence le point 1° de l'article 17 des statuts.

C/ Diverses actualisations statutaires : numérotation de textes codifiés, modification de terminologie, harmonisation de clauses

Enfin, il est proposé de modifier statutairement :

- la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à l'article 19 – 1. des statuts désormais codifié sous le numéro L.821-13 du Code de commerce ;
- la terminologie de « expert immobilier » en « expert externe en évaluation » et ce, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF), visée notamment à l'article 20 des statuts ;
- la rédaction de l'alinéa 5 de l'article 21 – 1. des statuts afin qu'il soit en conformité avec l'article 11 desdits statuts.

Dans ce cadre, des résolutions à caractère extraordinaire sont soumises à votre vote, portant (i) sur l'intégration des nouvelles dispositions issues des ordonnances n° 2024-662 du 3 juillet 2024 et n° 2025-230 du 12 mars 2025, (ii) sur le taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion et (iii) sur l'actualisation de textes codifiés, de terminologies ou des harmonisations statutaires.

Vous trouverez le projet de texte des résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire à la fin du rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver les résolutions présentées ou agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, 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 ».

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

L'Assemblée Générale 2025 se tient **en présentiel.**

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80,**
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr,**
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

La Société de Gestion.

Évolution du capital

Durant l'exercice 2024, il a été enregistré la souscription de 7 456 parts au nominal de 200 € et le retrait de 10 919 parts (dont 3 336 parts via le fond de remboursement).

Par conséquent, le capital social a été diminué de 3 463 parts au nominal de 200 €, soit 692 600 €, pour atteindre 1 491 200 € au 31 décembre 2024, répartis sur 612 072 parts sociales.

À cette date, 17 455 parts sont en attente de retrait.

La collecte brute s'est élevée à 5 763 488 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 773 € et la capitalisation de SELECTIPIERRE 2 a été portée à 473 131 656 € au 31 décembre 2024.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2024, 2 098 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2024, ce sont 2 602 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (54 dossiers représentant 1 753 parts) et de donations (13 dossiers représentant 849 parts).

Évolution du patrimoine

Investissements

Votre SCPI étudie attentivement de nouvelles opportunités d'investissement sur son cœur de cible, les actifs de bureaux dans les quartiers d'affaires parisiens.

Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice, Sélectipierre 2 a procédé à un arbitrage opportuniste portant sur un plateau de bureaux de 229 m² récemment libéré au 66 rue du Faubourg St-Honoré à Paris (8ème). Cet actif a fait l'objet d'une offre non sollicitée de la part d'un acquéreur-utilisateur très motivé, qui a abouti après négociation à un prix de vente de 4.025 K€ net vendeur. Cette cession a permis d'offrir une prime de 1.185 K€ par rapport à la valeur d'expertise (+ 42 %), ainsi qu'une plus-value brute de 1.895 K€ (+ 89 %).

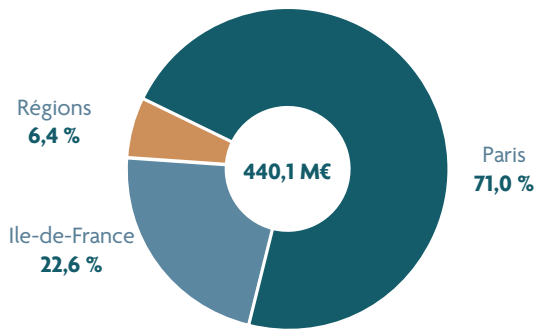
Postérieurement à la clôture, votre SCPI a cédé, dans le cadre d'une préemption négociée, un immeuble à usage de bureaux et commerce de 1.028 m² situé à Nogent-sur-Marne (94), au prix de 2.200 k€ net vendeur. Ce prix est légèrement supérieur à la valeur d'expertise et permet de dégager une plus-value brute de 680 k€ (+45%).

Par ailleurs, un second immeuble, situé à Thiais (94), un ensemble commercial de 7.058 m² sous promesse de vente avec un investisseur, a fait l'objet d'une préemption inattendue, à un prix inférieur au prix de la promesse. Une discussion est en cours avec l'établissement préempteur afin de tenter de trouver une issue favorable.

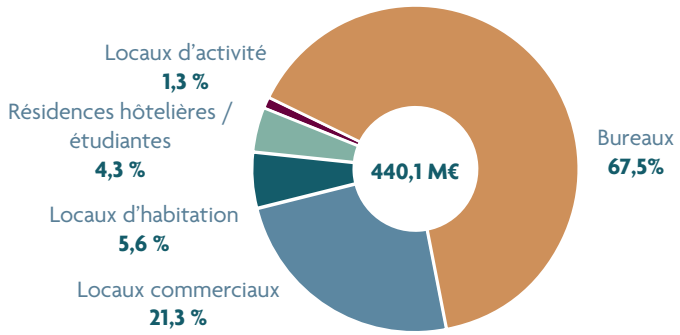
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 représente une superficie de 71 874 m², répartis sur 70* immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Répartition géographique



Répartition par destination

* Il est précisé que les actifs situés « 36 Rue de Brunel - 75017 PARIS » et « 30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS » ont été regroupés sur une même ligne d'actif, s'agissant de deux (2) plateaux d'un même immeuble situé sur deux (2) adresses.

Valeur vénale du patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2024 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert immobilier indépendant. Cette actualisation a été réalisée par l'application de deux méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison avec le marché.

Cette expertise fait ressortir une valeur vénale estimée à 424,2 M€ hors droits, à laquelle s'ajoutent (i) les 11 796 parts détenues par votre SCPI dans la SCPI Accès Valeur Pierre (gérée par BNP IM), valorisées 8,2 M€, et (ii) les 70 935 parts détenues dans le fonds MCF OFFICE INCOME (géré par MATA CAPITAL), valorisées 7,6 M€.

Il en ressort une valorisation globale du portefeuille de 440,1 M€ hors droits à fin 2024, en repli limité de -1,5 % sur un an.

La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct ressort en repli limité de -1,3 % sur un an, compte-tenu de l'évolution du marché immobilier mais également suite à la cession, en 2024, de l'actif situé 66 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8ème. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu en direct a enregistré une baisse limitée de -2,6 M€ hors droits, soit -0,6 % sur un an.

	Bureaux €	Locaux commerciaux €	Locaux d'activité €	Locaux d'habitation €	Résidences Hôtelières €	Parkings €	Total €*
Paris	211 279 287,6	57 521 247,3	0,0	24 727 495,8	18 790 756,0	0,0	312 318 786,6
Ile-de-France	65 280 518,2	28 421 128,1	5 684 532,6	0,0	0,0	0,0	99 386 178,9
Régions	20 589 175,8	7 776 688,7	0,0	0,0	0,0	0,0	28 365 864,5
Totaux	**297 148 981,6**	**93 719 064,0**	**5 684 532,6**	**24 727 495,8**	**18 790 756,0**	**0,0**	**440 070 830,0**

*y compris les parts détenues dans la SCPI Accès Valeur Pierre (8 218 K€) et dans le fonds MCF Office Income (7 622 k€).

Taux d'Occupation Financier (TOF)

2024	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	96,41 %	95,18 %	95,04 %	95,35 %

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).

Comparaison du Taux d'Occupation Financier (TOF) 2024 par rapport à 2023

	2023	2024
TOF du 4ème trimestre	98,66 %	95,35 %
TOF annuel moyen	98,14 %	95,5 %

Situation locative

Après un contexte économique tendu, le volume des loyers quittancés en 2024 est passé de 22 405 K€ à 22 663 K€. Cette légère hausse a été portée par l'effet des diverses relocations et le jeu de l'indexation.

État des vacants

L'exercice 2023 a été marqué par la libération de 5 721 m², soit une hausse de plus de 15 % par rapport à l'année précédente.

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2024 est de 3665 m² dont 881 m² au 61 rue de Courcelles qui sont en restructuration lourde et divers plateaux sur l'avenue Charles de Gaulle à Neuilly qui continue sa transformation.

Les libérations concernent principalement les locaux suivants :

- à Paris : au 68 rue de Rivoli (288 m² dont la partie commerce a été relouée en 2025) ;
- en banlieue parisienne : à Neuilly Sur Seine au 83 avenue Charles de Gaulle (4 plateaux de Bureaux pour 676 m² dont 465 m² ont fait l'objet d'une relocation), à Neuilly Sur Seine au 183 avenue Charles de Gaulle (3 plateaux de Bureaux et locaux commerciaux pour 1 561 m² dont 521 m² ont fait l'objet d'une relocation et le solde en attente de l'autorisation de travaux par la Mairie) et à Nogent sur Marne un plateau de bureaux de 220 m² gelé à la commercialisation.

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2024 portent sur une surface globale de 2 830 m² représentant un loyer annuel de 1 011 007 €. Nous pouvons également noter l'arrivée de nouveaux locataires aux adresses ci-après :

- 19 boulevard E. Deruelle à Lyon (106 m² de bureaux) ;
- 171ter Charles de Gaulle à Neuilly/Seine (117 m² de bureaux) ;
- La plaine St Denis (643 m² d'activités) ;
- 83 Charles de Gaulle à Neuilly/Seine (211 m² + 153 m² + 99 m² de bureaux).
- 183 Charles de Gaulle à Neuilly/Seine (260 m² + 260 m² de bureaux).
- 2 Rue Dufrenoy à Paris (300 m² de bureaux).

Il convient de noter la relocation d'un appartement 91 rue de Turenne à Paris mais également d'un second 63 rue de Rivoli à Paris

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

34 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire », représentant 48,6 % du patrimoine.

Afin d'optimiser le suivi des consommations d'énergie, nous avons proposé aux locataires la mise en place d'une collecte automatique afin d'alimenter la base OPERAT. Cette démarche a également été faite auprès des syndics afin que nous puissions récupérer les consommations des parties communes dont la quote-part de l'actif devra également être intégrée dans la base OPERAT.

104 EFA (Entités Fonctionnelles Assujetties) ont été déclarés sur OPERAT, soit 92,9 % des locataires concernés.

Labellisation ISR

Dans la continuité de ces actions continues auprès des locataires et dans le souci permanent d'optimisation environnementale. La SCPI SELECTIPIERRE 2 a obtenu la labélisation ISR Immobilier en juin 2023 renouvelé en 2024 et 2025.

Travaux

Entretien courant et travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 89 K€ HT en 2024, ces travaux relèvent notamment de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés, le cas échéant, dans le cadre d'un plan de travaux à cinq ans, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1er janvier 2017. Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
83 av C de Gaulle à Neuilly/Seine	Rénovation toiture/terrasse (copropriété)	35
16 rue Jean Jacques Rousseau ISSY les Moulineaux	Rénovation sanitaires et paliers	25
16 rue Jean Jacques Rousseau ISSY les Moulineaux	Rénovation murs façade	8
83 av C de Gaulle à Neuilly/Seine	Création de cunettes au 3ème sous-sol	11
83 av C de Gaulle à Neuilly/Seine	Audit et sondages de toutes les terrasses	10

S'agissant des travaux de gros entretiens, le plan quinquennal des travaux à réaliser sur les années 2025 à 2029 prévoit principalement pour l'année 2025 :

- Le ravalement/couverture au 29 rue du Faubourg Poissonnière à Paris
- La reprise du mur courette sur 6 étages au 130 rue Cardinet à Paris
- La réfection toiture et couverture au Gros Horloge à Rouen .

Ces travaux ont été pris en compte dans le cadre du calcul de la Provision pour Gros Entretiens (PGE) au 31 décembre 2024, conformément au nouveau plan comptable des SCPI.

Travaux immobilisés

Par ailleurs, votre société a procédé à des travaux sur plusieurs immeubles permettant d'en envisager une revalorisation.

Ces travaux qui s'élèvent à un montant total de 3 662 K€ ont été immobilisés à l'actif du bilan de votre SCPI et concernent, les immeubles du 61 rue de Courcelles à Paris en restructuration lourde pour des appels travaux copropriété de 941 K€, du 171ter charles de Gaulle à Neuilly, du 16 rue JJ Rousseau (Issy-les-Moulineaux), de l'avenue P Auguste à Paris comme détaillés dans le tableau ci-après :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
61 rue de Courcelles à Paris	Restructuration lourde CVC façade menuiserie ascenseur (copropriété)	941
171 ter av Charles de Gaulle à Neuilly	Remplacement menuiseries	331
35 avenue P Auguste à Paris	Création système de ventilation double flux	257
16 rue JJ Rousseau à Issy les Moulineaux	Remplacement des menuiseries	233
171 ter av Charles de Gaulle à Neuilly	Création CVC	170

Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2024, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 1 429 K€, soit une hausse de +58% par rapport au 31 décembre 2023 (903 K€).

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont permis une reprise globale des créances douteuses à hauteur de 181 K€ sur l'exercice 2024. Les dotations complémentaires des provisions ont toutefois représenté un montant total de 708 K€. Ce montant est réparti sur plusieurs immeubles détenus par la SCPI, dont trois principalement : 2 rue Dufrenoy à Paris 16 (75) pour 188 K€, 29 boulevard de Courcelles à Paris 17 (75) pour 183 K€ et 63 rue de Rivoli (Paris) pour 117 K€

Concernant les pertes et rentrées nettes sur créances irrécouvrables, le solde au 31 décembre 2024 fait ressortir une perte nette consolidée à concurrence de 219 K€.

Compte de résultat au 31 décembre 2024

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de SELECTIPIERRE 2 arrêtés au 31 décembre 2024 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2024.

Le résultat net de SELECTIPIERRE 2 ressort à 16 968 K€ fin 2024, soit un repli limité de -255 K€ sur un an (-1,5 %).

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 20 457 K€ à fin 2024, soit une baisse de -484 K€ sur un an (-2,3 %). Cette évolution s'explique par les principaux postes suivants :

- Revenus locatifs : ils s'établissent à 22 663 K€ fin 2024, en hausse de +257 K€ sur un an (+1,1 %), principalement liée au mécanisme de l'indexation des loyers. Cet impact positif a été partiellement atténué par plusieurs recommercialisations/relocations intervenues en 2024, dont le montant total des franchises consenties aux locataires a augmenté de 100 K€ par rapport à l'exercice 2023.

- Travaux et entretien courant : augmentation de +929 K€ sur un an, s'expliquant essentiellement par une dotation nette de la PGE comptabilisée en 2024, à hauteur de 468 K€, contre une reprise nette de 517 K€ en 2023. Impact atténué par une baisse de 293 K€ des travaux de gros entretien réalisés en 2024, à hauteur de 89 K€, contre une charge de 382 K€ comptabilisée en 2023.

Le résultat d'exploitation, incluant l'activité immobilière, s'établit à

17 237 K€ à fin 2024, soit un repli de -674 K€ sur un an (-3,8 %). Il est à noter une dépréciation nette en 2024 des provisions pour créances douteuses et pertes sur créances irrécouvrables à hauteur de 746 K€, contre une dépréciation nette complémentaire de 567 K€ en 2023. Il est également à noter une hausse des commissions de la Société de Gestion (+172 K€ sur un an), s'expliquant principalement par la hausse des loyers encaissés et la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier.

Le résultat financier fait ressortir une charge de 284 K€ en 2024, contre une charge de 719 K€ en 2023, soit un impact positif de +436 K€ sur le résultat de votre SCPI. Cette amélioration significative sur un an s'explique principalement par l'augmentation des dividendes perçus de la participation détenue dans le fonds MCF OFFICE INCOME, pour un montant total de 756 K€ en 2024, contre 300 K€ en 2023, soit +456 K€ sur un an. Pour rappel, en 2023, le fonds MCF OFFICE INCOME n'avait pas effectué de distribution au titre du T4-2023 afin de conserver des liquidités dans le cadre d'un important projet d'investissement. Cette opération n'ayant finalement pas abouti, le fonds a réalisé une distribution complémentaire en 2024 afin de compenser l'impact subi en 2023.

Le dividende de l'exercice 2024, proposé au vote des Associés, s'élève à 31,50 € par part, dont un montant de 5,00 € prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'actifs, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau de votre SCPI à 15,96 € par part à fin 2024.

Le rendement 2024 de votre SCPI s'élève ainsi à 4,08 %, sur la base du prix de souscription de la part au 1er janvier 2024, contre 4,05 % l'an passé.

Enfin, le TRI de SELECTIPIERRE 2 s'élève à 10,76 % sur dix ans, et à 10,48 % sur quinze ans.

91 Rue de Turenne à Paris (3ème)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SELECTIPIERRE 2 - ne préjuge pas des investissements futurs.

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Résidences Hôtelières	Parkings	Total
Paris	48,07 %	13,52 %	0,00 %	5,83 %	4,43 %	0,00 %	71,85 %
Région parisienne	14,33 %	6,70 %	1,34 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	22,37 %
Province	4,05 %	1,74 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5,79 %
Totaux	**66,45 %**	**21,96 %**	**1,34 %**	**5,83 %**	**4,43 %**	**0,00 %**	**100,00 %**

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 26 avril 1978 Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre [1]
2020	112 671 000 €	2 617 598 €	563 355	7 571	1 201 286 €	720 €
2021	118 889 800 €	23 667 949 €	594 450	7 915	2 988 615 €	742 €
2022	123 866 600 €	30 161 575 €	619 333	7 884	3 024 122 €	765 €
2023	123 107 000 €	- 1 175 966 €	615 535	7 969	1 481 918 €	773 €
2024	122 414 400 €	- 1 530 285 €	612 072	8 001	576 348 €	773 €

[1] Prix de souscription payé par l'acheteur

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait
2020	14 604	2,61 %	-	N. S.
2021	9484	1,59 %	-	N. S.
2022	14 647	2,36 %	-	N. S.
2023	22 969	3,71 %	22 138	6 mois
2024	10 919	1,77 %	17 455	+ d'un an

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende versé au titre de l'année [1]	29,00 €	29,00 €	30,00 €	31,00 €	31,50 €
dont % des revenus non récurrents [2]	17,2 %	17,2 %	16,7 %	16,1 %	15,9 %
Prix de souscription [3] [4]	720,00 €	742,00 €	765,00 €	773,00 €	773,00 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de souscription [5] [6]	712,29 €	720,00 €	742,00 €	765,00 €	773,00 €
Taux de distribution [7]	4,07 %	4,03 %	4,04 %	4,05 %	4,08 %
Report à nouveau cumulé par part [8]	7,27 €	8,52 €	12,31 €	14,69 €	15,96 €

(1) Avant prélèvement.
(2) 5 € par part distribués de 2020 à 2024 au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées.
(3) Prix de souscription 31.12.N
(4) Dans le rapport annuel 2022, nous avions indiqué pour les années 2019 et 2020 les prix de souscription au 31.12.N-1. Pour rappel, le prix de souscription est passé à 705 € au 01.03.2019, à 720 € au 01.05.2020, à 742 € au 01.05.2021, à 760 € au 03.01.2022, à 765 € au 01.03.2022 et à 773 € au 01.03.2023.
(5) Prix de part acquéreur moyen de l'année jusqu'à l'exercice 2020. Prix de souscription au 01.01 de l'année N à partir de l'exercice 2021.
(6) Dans le Rapport Annuel 2022, nous avions indiqué pour les années 2021 et 2022 les prix de souscription au 31.12. Pour rappel, le prix de souscription est passé à 742 € le 01.05.2021, à 760 € le 03.01.2022 et à 765 € le 01.03.2022.
(7) TDVM pour 2020 puis le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de 2021.
Il est désormais le rapport entre :
- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année n.
(8) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	34,69	88,09 %	33,26	74,59 %	34,22	79,07 %	36,87	88,18 %	36,98	91,00 %
Produits financiers (1)	0,04	0,09 %	0,55	1,23 %	0,99	2,28 %	1,09	2,60 %	1,87	4,61 %
Produits divers	4,66	11,82 %	10,78	24,18 %	8,07	18,65 %	3,85	9,22 %	1,78	4,39 %
Total	**39,39**	**100 %**	**44,59**	**100 %**	**43,28**	**100 %**	**41,81**	**100 %**	**40,64**	**100 %**
Charges (2)										
Commission de gestion	2,83	7,19 %	2,88	6,46 %	3,01	6,96 %	3,15	7,54 %	3,41	8,38 %
Autres frais de gestion	3,01	7,64 %	6,48	14,54 %	5,75	13,29 %	3,33	7,97 %	1,57	3,87 %
Entretien du patrimoine	2,16	5,48 %	3,44	7,71 %	1,51	3,49 %	1,79	4,29 %	1,69	4,15 %
Charges financières	0,31	0,78 %	0,49	1,10 %	0,23	0,52 %	2,27	5,43 %	2,34	5,75 %
Charges locatives non récupérables	4,33	11,00 %	6,90	15,48 %	4,30	9,93 %	2,88	6,89 %	1,98	4,87 %
Sous-total charges externes	**12,64**	**32,09 %**	**20,19**	**45,29 %**	**14,80**	**34,19 %**	**13,42**	**32,12 %**	**10,98**	**27,03 %**
Amortissements nets (3)	- 0,17	- 0,44 %	- 0,23	- 0,52 %	1,37	3,17 %	-0,84	-2,01 %	0,77	1,90 %
Provisions nettes (3)	1,20	3,05 %	- 1,15	- 2,58 %	-0,56	-1,29 %	0,93	2,23 %	1,22	2,99 %
Sous-total charges internes	**1,03**	**2,61 %**	**- 1,38**	**- 3,10 %**	**0,81**	**1,88 %**	**0,09**	**0,22 %**	**1,99**	**4,90 %**
Total	**13,67**	**34,71 %**	**18,81**	**42,18 %**	**15,61**	**36,08 %**	**13,52**	**32,34 %**	**12,97**	**31,92 %**
Résultat courant	**25,72**	**65,29 %**	**25,78**	**57,82 %**	**27,66**	**63,92 %**	**28,29**	**67,66 %**	**27,67**	**68,08 %**
Résultat exceptionnel	**0,02**	**0,04 %**	**0,06**	**0,13 %**	**-0,03**	**-0,07 %**	**0,05**	**0,12 %**	**0,02**	**0,06 %**
Résultat net	**25,73**	**65,34 %**	**25,84**	**57,95 %**	**27,63**	**63,86 %**	**28,34**	**67,78 %**	**27,69**	**68,13 %**
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	- 1,73	- 4,38 %	- 1,84	- 4,13 %	2,63	6,08 %	2,34	5,60 %	1,19	2,93 %
Revenus distribués avant prélèvement	**24,00***	**60,95 %**	**24,00***	**53,82 %**	**25,00***	**57,78 %**	**26,00**	**62,19 %**	**26,50**	**65,21 %**

(1) avant prélèvement
(2) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission
(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises
(*) hors versement quote-part de plus-values réalisées sur arbitrage (5 € par part au titre de 2020 à 2024)

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	342 093 635,00	3 579 688,00	345 673 323,00
+ Réserves sur résultats réinvestis			
+ Emprunts			
+ Cession d'immeubles	21 125 188,02	2 130 000,00	23 255 188,02
+/- Values de cession	21 662 309,02	1 544 768,78	23 207 077,80
- Distribution de plus-value	-3 077 675,00	-3 060 360,00	-6 138 035,00
+ Réévaluations			
+ Divers : primes de fusion			
- Commission de souscription			
- Achats d'immeubles	-331 686 621,43		-331 686 621,43
- Travaux immobilisés		-3 661 683,57	-3 661 683,57
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-71 135 802,22	-5 868 485,64	-77 004 287,86
- Frais d'acquisition non récupérables	1 467 227,20	5 945,48	1 473 172,68
- Achats de parts de sociétés immobilières			
- Immobilisations financières non contrôlées	-15 224 506,67	16 000,00	-15 208 506,67
- Divers : prélèvements s/primes fusion	-7 625 194,07		-7 625 194,07
Situation nette	**-42 401 440,15**	**-5 314 126,95**	**-47 715 567,10**

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures	10					36	0					531
Montant des factures en €	-7 539	-12 238	-216	-28 827	2 929	-38 352	0	368	1 757	18 453	1 419 989	1 440 567
Pourcentage des achats de l'exercice	-0,06%	-0,10%	0,00%	-0,24%	0,02%	-0,31%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00%	0,00%	0,01%	0,06%	4,52%	4,58%

Tableau 8 - État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2024 : 612 072		
Placements immobiliers	321 257 947,18	
Autres actifs nets [1]	-33 654 678,63	
Valeur comptable	**287 603 268,55**	**469,88**
Valeur vénale des immobilisations locatives	440 070 830,02	
Autres actifs nets [1]	-33 654 678,63	
Valeur de réalisation	**406 416 151,39**	**664,00**
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	48 749 161,01	
Total	**48 749 161,01**	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement **7,35 %**	32 326 297,70	
Total	**32 326 297,70**	
Valeur de reconstitution	**487 491 610,11**	**796,46**

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces * totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	T.V.A Non récupérable (en €)	Total (en €)
18/24 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	07/12/1978	1 382	Commerce	1 634 480	36 676	9 357	1 680 513
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	15/02/1979	880	Bureau	7 130 526	222 019	0	7 352 545
19 rue Richer - 75009 PARIS	05/04/1979	3 545	Bureau / Commerce / Habitation	5 279 626	380 446	19 900	5 679 972
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR -MARNE	08/06/1979	998	Bureau / Commerce	1 520 492	93 989	0	1 614 481
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	01/01/1997	1 345	Bureau / Commerce	4 882 840	0	0	4 882 840
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	01/01/1997	703	Bureau / Commerce / Habitation	2 690 694	0	-47	2 690 647
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	01/01/1997	288	Bureau / Commerce	1 143 368	0	0	1 143 368
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	01/01/1997	700	Bureau / Commerce / Habitation	2 217 319	0	0	2 217 319
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	01/01/1997	7 916	Bureau / Local d'activité	5 955 212	0	0	5 955 212
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	01/01/1997	2 047	Bureau	3 903 124	0	0	3 903 124
35 Avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	01/01/1997	2 560	Bureau	6 788 933	0	0	6 788 933
67 Avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY	01/01/1997	313	Commerce	564 061	0	0	564 061
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/1997	551	Bureau	2 715 988	0	0	2 715 988
10 Rue des Alouettes - 94320 THIAIS	01/01/1997	1 508	Commerce	1 224 492	0	0	1 224 492
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/1997	1 397	Bureau / Commerce / Habitation	7 298 822	0	-40 818	7 258 004
11 Place Saint Augustin - 75008 PARIS	01/01/1997	552	Résidence hôtelière	2 652 613	0	0	2 652 613
17 Square Foch - 75116 PARIS	01/01/1997	550	Bureau	4 025 589	0	0	4 025 589
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/10/2005 & 01/01/2016	1 746	Bureau	6 529 289	312 119	0	6 841 408
59-65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	27/07/2009	881	Bureau	7 791 024	405 400	0	8 196 424
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	22/12/2011	541	Commerce	5 985 133	352 997	0	6 338 130
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	27/06/2013 & 01/01/2016	1 742	Bureau	18 460 588	672 553	0	19 133 141
36 Rue Brunel - 75017 PARIS	01/01/2016	1 465	Bureau	11 133 488			11 133 488
171 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 523	Bureau	8 712 397			8 712 397
6 Rue Félix Faure - 75015 PARIS	01/01/2016	440	Commerce	2 270 000			2 270 000
16 Avenue Raspail - 94250 GENTILLY	01/01/2016	2 820	Bureau	7 057 500			7 057 500
Carrefour Belle Epine - 94320 THIAIS	01/01/2016	7 058	Commerce	9 253 972			9 253 972
6/10 Rue des 4 cheminées - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	262	Commerce	570 000			570 000
183 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 561	Bureau	11 302 648			11 302 648
10 Allée Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2016	1 244	Local d'activité	1 447 467			1 447 467
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	01/01/2016 & 17/11/2016	3 894	Résidence hôtelière	11 027 122	83 369		11 110 491
16 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/2016	1 047	Bureau / Commerce / Habitation	6 913 701			6 913 701
178 Rue de Courcelles / 101 Rue de Prony - 75017 PARIS	01/01/2016	276	Bureau	2 180 000			2 180 000
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	01/01/2016	1 219	Bureau / Commerce	2 812 071			2 812 071
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2016	372	Bureau	2 640 000			2 640 000
4 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	01/01/2016	105	Bureau	790 000			790 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces * totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	T.V.A Non récupérable (en €)	Total (en €)
92/94 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	01/01/2016	38	Commerce	420 000			420 000
59/63 Avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	444	Bureau / Commerce	3 270 000			3 270 000
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2016	443	Bureau	2 065 541			2 065 541
57 Boulevard Barbès - 75018 PARIS	01/01/2016	132	Commerce	730 000			730 000
18 Boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	01/01/2016	32	Commerce	330 000			330 000
14 Avenue Niel - 75017 PARIS	01/01/2016	75	Commerce	1 010 000	6 242		1 016 242
30 Avenue des Gobelins - 75013 PARIS	01/01/2016	284	Bureau	2 360 000			2 360 000
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	01/01/2016	844	Bureau	4 512 915			4 512 915
3/5 rue des Colonnes & 7/9 Rue de la Bourse - 75002 PARIS	01/01/2016	557	Bureau	3 781 588			3 781 588
5 Bis Rue Mahias - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	983	Bureau	4 202 313			4 202 313
63/65/67 rue du Gros Horloge - 76000 ROUEN	01/01/2016	549	Commerce	4 150 000			4 150 000
35/37 Avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	01/01/2016	87	Bureau	615 372			615 372
2 Rue Dufresnoy - 75016 PARIS	01/01/2016	300	Bureau	2 250 000			2 250 000
4 Rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	01/01/2016	180	Bureau	1 387 504			1 387 504
3 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	517	Bureau / Commerce	852 515			852 515
5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	461	Bureau / Commerce	826 821			826 821
7 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	349	Bureau / Commerce	679 739			679 739
23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	01/01/2016	120	Bureau	950 000			950 000
119 Avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	01/01/2016	1 568	Bureau	2 355 585			2 355 585
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	01/01/2016	3 782	Bureau	7 889 331			7 889 331
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	01/01/2016	77	Commerce	800 000			800 000
10 rue du Trésor - 75004 PARIS	05/01/2017	137	Commerce	5 750 000	479 853	0	6 229 853
60 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	27/04/2017	243	Commerce	9 200 000	779 357	0	9 979 357
35 rue de Monceau - 75008 PARIS	15/01/2019	556	Bureau	6 528 839	653 900	0	7 182 739
67 Boulevard Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	28/02/2019	217	Commerce	6 459 200	480 000	0	6 939 200
50 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	27/12/2019	115	Commerce	2 899 200	222 800	0	3 122 000
83 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE	17/05/2021	1 661	Bureau / Commerce	25 376 610	1 862 400	0	27 239 010
92 rue du Faubourg St Antoine - 75012 PARIS	01/07/2022	417	Commerce	5 335 000	561 589	0	5 896 589
19 rue de Téhéran - 75008 PARIS	29/09/2022	188	Bureau	3 150 000	237 671	0	3 387 671
29 boulevard Courcelles - 75008 PARIS	27/10/2022	325	Bureau	6 075 000	605 878	0	6 680 878
29 rue Taitbout - 75009 PARIS	22/12/2022	183	Bureau	2 289 124	251 150	0	2 540 274
4 rue Quentin Bauchart - 75008 PARIS	01/06/2021	249	Bureau	2 925 000	220 900	0	3 145 900
170 Boulevard Haussman - 75008 PARIS	11/05/2023	329	Commerce	10 400 000	762 263	0	11 162 263
TOTAUX		**71 874**		**310 331 776**	**9 683 570**	**-11 608**	**320 003 738**

* Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertises au 31/12/2024.

La SCPI Selectipierre 2
FranceSCPI.com

État du patrimoine

	31/12/2024				31/12/2023			
	Valeurs bilantielles (en €)		Valeurs estimées (en €)		Valeurs bilantielles (en €)		Valeurs estimées (en €)	
Placements immobiliers								
Immobilisations locatives								
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	356 730,70	+	356 730,70	+	356 730,70	+	356 730,70
Amortissements droits réels	-	172 419,56			-	166 474,08		
Concessions								
Amortissements concessions								
Constructions sur sol d'autrui								
Amortissements de constructions sur sol d'autrui								
Terrains et constructions locatives	+	310 147 465,25	+	423 874 025,30	+	308 615 781,68	+	429 316 009,30
Immobilisations en cours								
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives								
Gros entretiens	-	3 065 588,00			-	2 597 700,00		
Provisions pour risques et charges								
Titres financiers contrôlés								
Immobilisations financières contrôlées								
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées								
Provisions pour risques et charges								
Total I (placements immobiliers)		**307 266 188,39**		**424 230 756,00**		**306 208 338,30**		**429 672 740,00**
Immobilisations financières								
Immobilisations financières non contrôlées	+	15 208 506,67	+	15 840 074,02	+	15 224 506,67	+	17 057 870,63
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	1 216 747,88			-	820 618,07		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées								
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées								
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées								
Total II (immobilisations financières)		**13 991 758,79**		**15 840 074,02**		**14 403 888,60**		**17 057 870,63**
Autres actifs et passifs d'exploitation								
Actifs immobilisés								
Associés capital souscrit non appelé								
Immobilisations incorporelles								
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)								
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations								
Créances								
Locataires et comptes rattachés	+	2 160 333,13	+	2 160 333,13	+	2 219 842,21	+	2 219 842,21
Autres créances	+	711 585,91	+	711 585,91	+	466 912,63	+	466 912,63
Provision pour dépréciation des créances	-	1 428 651,00	-	1 428 651,00	-	902 580,59	-	902 580,59
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	55 182,07	+	55 182,07	+	51 814,14	+	51 814,14
Fonds de remboursement	+	972 460,04	+	972 460,04				
Autres disponibilités	+	2 315 951,30	+	2 315 951,30	+	1 888 468,96	+	1 888 468,96
Total III (actifs d'exploitation)		**4 786 861,45**		**4 786 861,45**		**3 724 457,35**		**3 724 457,35**
Provisions pour risques et charges								
Provisions pour litiges et risques								
Dettes								
Dettes financières	-	26 678 784,46	-	26 678 784,46	-	22 840 562,06	-	22 840 562,06
Dettes d'exploitation	-	377 987,15	-	377 987,15	-	784 807,18	-	784 807,18
Dettes diverses	-	4 028 791,59	-	4 028 791,59	-	3 010 602,73	-	3 010 602,73
Dettes diverses/Distribution	-	7 355 976,88	-	7 355 976,88	-	7 018 921,07	-	7 018 921,07
Total IV (passifs d'exploitation)		**- 38 441 540,08**		**- 38 441 540,08**		**- 33 654 893,04**		**- 33 654 893,04**
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance								
Produits constatés d'avance								
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)								
Total V (comptes de régularisation)								
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		**287 603 268,55**				**290 681 791,21**		
Valeur estimée du patrimoine *				**406 416 151,39**				**416 800 174,94**

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	123 107 000,00		-692 600,00	122 414 400,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	216 202 448,64		4 272 288,00	220 474 736,64
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion *	-78 753 719,98		-6 171 060,84	-84 924 780,82
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable			302 575,20	302 575,20
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Plus-values	25 727 272,56		-1 515 591,22	24 211 681,34
Moins-values	-7 142 638,54			-7 142 638,54
Réserves	2 500 000,00			2 500 000,00
Report à nouveau	7 619 566,89	1 421 861,64		9 041 428,53
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	17 222 752,88	-17 222 752,88		
Résultat de l'exercice N			16 967 550,10	16 967 550,10
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-15 800 891,24	15 800 891,24		
Acomptes sur distribution N			-16 241 683,90	-16 241 683,90
Acomptes sur cession d'actifs immobiliers				
Total général	**290 681 791,21**	**-0,00**	**-3 078 522,66**	**287 603 268,55**

* Conformément à l'article 27 des statuts, la prime d'émission est affectée, le cas échéant, aux moins-values sur cession d'éléments d'actifs immobiliers.

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	**NÉANT**

Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires locataires	786 293
Crédit revolving non tiré au 31/12/2024	8 500 000
Total	**9 286 293**

Compte de résultat

	Au 31/12/2024 (en €)	Au 31/12/2023 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	22 629 010,00	22 378 209,38
Charges facturées	4 385 849,71	4 655 139,33
Autres revenus locatifs	34 051,81	27 599,17
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	370 582,86	61 816,43
Reprises de provisions	2 597 700,00	3 114 300,00
Transferts de charges immobilières	145 154,39	802 893,44
Total I : Produits Immobiliers	**30 162 348,77**	**31 039 957,75**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 385 849,71	4 655 139,33
Travaux de gros entretiens	89 037,58	382 194,69
Charges d'entretien du patrimoine locatif	945 108,45	707 000,33
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	1 213 756,05	1 751 224,60
Dotations aux provisions pour gros entretiens	3 065 588,00	2 597 700,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	5 945,48	5 945,48
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	**9 705 285,27**	**10 099 204,43**
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	**20 457 063,50**	**20 940 753,32**
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	576 348,80	1 477 643,10
Divers produits d'exploitation	5,56	19,82
Rentrées sur créances irrécouvrables	4 973,52	1 845,98
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	181 463,41	201 861,69
Total I : Produits d'exploitation	**762 791,29**	**1 681 370,59**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	2 087 370,10	1 915 790,39
Honoraires de souscription	576 348,80	1 477 643,10
Diverses charges d'exploitation	386 931,30	547 018,57
Pertes sur créances irrécouvrables	224 494,81	72 769,66
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	707 533,82	697 713,51
Total II : Charges d'exploitation	**3 982 678,83**	**4 710 935,23**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	**-3 219 887,54**	**-3 029 564,64**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	1 103 212,19	659 123,44
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	45 588,91	1 591,05
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**1 148 801,10**	**660 714,49**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	1 036 201,28	559 399,00
Dépréciations sur charges financières	396 129,81	820 618,07
Total II : Charges financières	**1 432 331,09**	**1 380 017,07**
Résultat financier (C=I-II)	**-283 529,99**	**-719 302,58**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	78 199,60	32 022,42
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	**78 199,60**	**32 022,42**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	64 295,47	1 155,64
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**64 295,47**	**1 155,64**
Résultat exceptionnel (D=I-II)	**13 904,13**	**30 866,78**
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	**16 967 550,10**	**17 222 752,88**

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui				
Bureaux	184 311	356 731	153 821	288 415
Locaux commerciaux			36 435	68 316
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences Hôtelières				
Parkings				
Total	**184 311**	**356 731**	**190 257**	**356 731**
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	200 002 789	281 884 178	196 890 323	278 320 396
Locaux commerciaux	81 539 060	93 143 793	84 474 713	104 293 662
Locaux d'activité	4 984 032	5 684 533	3 893 533	4 385 591
Locaux d'habitation	9 941 850	24 727 496	9 682 378	24 202 351
Résidences Hôtelières	13 679 735	18 790 756	13 674 835	18 470 740
Parkings				
Total	**310 147 465**	**423 874 025**	**308 615 782**	**429 316 009**
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences hôtelières				
Parkings				
Total	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	**310 331 776**	**424 230 756**	**308 806 038**	**429 672 740**

Titres de participation au 31 décembre 2024*

	Valeur comptable (en K€)	Valeur estimée (en K€)	Résultat (en K€)	Capitaux propres (en K€/part)	Quote-part détenue
Accès Valeur Pierre	6 370	8 218	347	5 395	0,49 %
MCF Office Income	7 622	7 622	756	7 216	11,59 %

* Pour les fonds non contrôlés

Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :
- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner (à l'exception de ceux imputés sur la prime d'émission), auxquels les éventuels travaux répondant à la définition d'un actif sont ajoutés. Les frais d'acquisition tels que les droits d'enregistrements, les frais de notaire et de broker et la TVA non récupérable sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les actifs immobiliers et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les actifs immobiliers sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont comptabilisés pour leur coût historique d'acquisition. Leur valeur estimée correspond à leur actif net réévalué.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'au titre de l'exercice 2024, il a été procédé à la comptabilisation d'une dépréciation complémentaire, à hauteur de 396 K€, du coût historique d'acquisition des titres de participation détenus dans le fonds MCF OFFICE INCOME. A fin 2024, la dépréciation totale comptabilisée représente 1 217 K€.

Votre attention est attirée sur le fait qu'au titre de l'exercice 2024, la provision comptabilisée à hauteur de 396 K€ correspond à une valeur estimée des titres détenus dans le fonds MCF OFFICE INCOME inférieure à leur prix d'acquisition.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque actif immobilier un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretiens est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

A chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

Concernant la comptabilisation des loyers, les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Quant aux risques locatifs et aux créances clients, une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion et les frais d'acquisition des immeubles listés supra, sont prélevés sur la prime d'émission.

Par ailleurs, la prime d'émission peut être affectée sur les moins-values réalisées sur cession d'éléments d'actifs.

Financement des actifs immobiliers et financiers

Les actifs immobiliers et titres financiers acquis en 2023 et en 2024 par la SCPI ont été financés principalement par les souscriptions de parts.

Fonds de remboursement

Afin de fluidifier le marché, un fonds de remboursement a été constitué au cours de l'exercice dans le cadre des dispositions de l'article 8-2° du titre 2 des statuts de la SCPI. Le fonds de remboursement est alimenté par les produits nets de cessions totales ou partielles des actifs de l'exercice, sur arbitrage de la société de gestion, dans un compte bancaire spécifique à l'actif du bilan.

Dans le cadre de cette disposition, la société de gestion a limité le nombre de parts remboursables par ce fonds à 100 parts par porteur au prix de 605 €, et sur demande expresse des porteurs par retour de courrier.

Lors du remboursement des parts :
- Le capital de la SCPI est réduit à hauteur de la valeur faciale des parts des cédants ;
- La prime d'émission pour le montant net du début d'exercice et les plus ou moins-values de cession d'immeuble sont réduites à hauteur de la quote-part des parts remboursées.

En contrepartie :
- Le compte bancaire du fonds de remboursement est crédité pour le montant versé aux cédants ;
- La différence est portée au crédit du compte de capitaux propres spécifique « Écart de remboursement de part ».

Le produit net de cession affecté au fonds de remboursement pour 2 000 K€ correspond à l'actif 66 Faubourg Saint-Honoré Paris 8 (75), cédé en date du 02/07/2024.

Le total des parts remboursées au 31/12/2024 représente 1 029 K€, soit un écart de remboursement constaté en capitaux propres de 990 K€. Nous précisons que le montant de 1 029 K€ représente les remboursements relatifs au seul mois de novembre 2024, effectivement réalisés avant le 31/12/2024. En effet, les remboursements relatifs au mois de décembre 2024 ont été réalisés début 2025, de sorte qu'ils apparaitront dans les comptes de l'exercice 2025. En intégrant ce mois complémentaire, le total des parts remboursées au 31/12/2024 représente 2 018 K€.

83 Avenue Charles de Gaulle à NEUILLY SUR SEINE (92)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SELECTIPIERRE 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Droits réels	356 730,70			356 730,70
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	308 615 781,68	3 661 683,57	2 130 000,00	310 147 465,25
Immobilisations en cours				
Total	**308 972 512,38**	**3 661 683,57**	**2 130 000,00**	**310 504 195,95**

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2024
Droits réels	166 474,08	5 945,48		172 419,56
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	**166 474,08**	**5 945,48**		**172 419,56**

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 597 700,00	3 065 588,00	2 597 700,00	3 065 588,00
Provisions pour risques et charges				
Total	**2 597 700,00**	**3 065 588,00**	**2 597 700,00**	**3 065 588,00**

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2024	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Travaux effectués	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2024	1 487 000,00			89 038,00	1 397 962,00	
Dépenses sur 2025	566 400,00		1 141 400,00		566 400,00	1 141 400,00
Dépenses sur 2026	478 800,00		1 214 888,00		478 800,00	1 214 888,00
Dépenses sur 2027	58 400,00		554 100,00		58 400,00	554 100,00
Dépenses sur 2028	7 100,00		116 600,00		7 100,00	116 600,00
Dépenses sur 2029			38 600,00			38 600,00
TOTAL PGE	**2 597 700,00**		**3 065 588,00**	**89 038,00**	**2 508 662,00**	**3 065 588,00**

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Immobilisations financières contrôlées				
Immobilisations financières non contrôlées	15 224 506,67		16 000,00	15 208 506,67
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-820 618,07	-396 129,81		-1 216 747,88
Provisions pour risques et charges				
Total	**14 403 888,60**	**-396 129,81**	**16 000,00**	**13 991 758,79**

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	731 682,13	731 682,13	
Autres créances	711 585,91	711 585,91	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	**1 443 268,04**	**1 443 268,04**	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	26 678 784,46	21 500 000,00		5 178 784,46
Dettes d'exploitation	377 987,15	377 987,15		
Dettes diverses	4 028 791,59	4 028 791,59		
Dettes diverses / Distributions	7 355 976,88	7 355 976,88		
Produits constatés d'avance				
Total	**38 441 540,08**	**33 262 755,62**		**5 178 784,46**

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciation des créances clients	902 580,59	707 533,82	181 463,41	1 428 651,00
Total	**902 580,59**	**707 533,82**	**181 463,41**	**1 428 651,00**

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2024
Capital	123 107 000,00	1 491 200,00	-2 183 800,00	122 414 400,00
Prime d'émission	96 608 722,94	4 272 288,00		100 881 010,94
Prélèvement sur prime d'émission	-71 361 051,95		-6 097 827,15	-77 458 879,10
Prime de fusion	119 593 725,70			119 593 725,70
Prélèvement sur prime de fusion	-7 341 008,96			-7 341 008,96
Prélèvement Travaux s/Prime de fusion	-51 659,09		-73 233,69	-124 892,76
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	18 584 634,02		-1 515 591,22	17 069 042,80
Total	**279 140 362,68**	**5 763 488,00**	**-9 870 452,06**	**275 033 398,62**

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2024	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2024
Report à Nouveau début exercice	7 619 566,89	17 222 752,88	15 800 891,24	9 041 428,53
Total	**7 619 566,89**	**17 222 752,88**	**15 800 891,24**	**9 041 428,53**

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2024	Montants 31/12/2023	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	511 911,14	387 426,38	124 484,76
Honoraires divers (relocation, contentieux, divers)			
Frais et honoraires d'acquisition et d'arbitrage	314 551,45	1 122 093,71	-807 542,26
Impôts et taxes non récupérables	387 293,46	241 704,51	145 588,95
Total	**1 213 756,05**	**1 751 224,60**	**-537 468,55**
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	370 582,86	61 816,43	308 766,43
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions	-687,52	771 399,36	-772 086,88
Transferts de charges sur honoraires de ventes	72 608,22	-6 418,33	79 026,55
Transferts de charges sur prime émission	73 233,69		73 233,69
Total	**515 737,25**	**826 797,46**	**-311 060,21**

Éléments	Montants 31/12/2024	Montants 31/12/2023	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	204 714,73	195 355,40	9 359,33
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	145 588,45	312 742,93	-167 154,48
Autres charges d'exploitation	36 628,12	38 920,24	-2 292,12
Total	**386 931,30**	**547 018,57**	**-160 087,27**
Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	576 348,80	1 477 643,10	-901 294,30
Autres produits d'exploitation	5,56	19,82	-14,26
Total	**576 354,36**	**1 477 662,92**	**-901 308,56**

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2024, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et SELECTIPIERRE 2 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

Aucune transaction n'a été effectuée entre SELECTIPIERRE 2 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Postérieurement à la clôture, votre SCPI a cédé, dans le cadre d'une préemption négociée, un immeuble à usage de bureaux et commerce de 1.028 m² situé à Nogent-sur-Marne (94), au prix de 2.200 k€ net vendeur. Ce prix est significativement supérieur à la valeur d'expertise et permet de dégager une plus-value brute de 680 k€ (+ 45 %).

Par ailleurs, un second immeuble, situé à Thiais (94), un ensemble commercial de 7.058 m² sous promesse de vente avec un investisseur, a fait l'objet d'une préemption inattendue, à un prix inférieur au prix de la promesse. Une discussion est en cours avec l'établissement préempteur afin de tenter de trouver une issue favorable.

En avril 2025, SELECTIPIERRE 2 a passé avec succès son audit de renouvellement de labellisation ISR Immobilier.

Le 29 Avril 2025 SELECTIPIERRE2 a remporté la Victoire du Magazine Gestion de Fortune au titre de la meilleure SCPI de bureaux sur la performance 10 ans.

Plus globalement, la situation géopolitique demeure complexe avec un nouveau risque (celui de «guerre commerciale») apparu suite aux décisions de la nouvelle administration Américaine, liées à l'instauration de nouveaux droits de Douane qui pourraient pénaliser le commerce mondial.

Dispositif de contrôle et de conformité

1. LE CONTRÔLE INTERNE

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

1. Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
2. Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
3. Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
4. L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 Les principes d'organisation

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, est mise en place depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et de 2e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3e niveau) ;
- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques aux membres du Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance *via* un Comité des risques et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1er niveau.

Le contrôle permanent de 2e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de la pertinence et de l'efficacité du dispositif de contrôle interne au regard de la cartographie des risques opérationnels identifiés.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle ;
- le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une politique de gestion de conflits d'intérêts, d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et / ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs

à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. LE CONTRÔLE EXTERNE

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1 Par le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 Par les Commissaires aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 Par le Dépositaire

L'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. LE CONTRÔLE DES RISQUES

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

- *Risque de contrepartie / crédit*

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

- *Risque de liquidité – blocage du marché des parts*

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté.

Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

- *Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire*

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

- *Risque de marché*

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

- *Risque opérationnel*

Le risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la SGP, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation.

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8)** collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2023-2024, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 18 juin 2024.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;

- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. La dernière réunion s'est tenue le **18 juin 2024** et la prochaine réunion aura lieu le **20 mai 2025**.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2023-2024 a représenté 3,4 millions d'euros pour un effectif de 76 personnes au 30 septembre 2024.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,2 millions d'euros soit 94 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;

- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,2 million d'euros, soit 6 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ».

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Les membres de votre Conseil ont été tenus informés, par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre S.C.P.I. SELECTIPIERRE 2 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

Il ressort du rapport de la Société de Gestion les chiffres significatifs suivants :

- Les loyers de l'exercice 2024 ont atteint 22 629 010,00 €, soit 36,92 € par part contre 22 378 209,38 € en 2023, soit 36,82 € par part, soit une augmentation de +0,27 % par part.
- Le bénéfice de l'exercice 2024 est de 16 967 550,10 €, soit 27,7 € par part contre 17 222 752,88 € en 2023, soit 28,3 € par part, soit une diminution de 2,3 % par part.
- La valeur de réalisation par part au 31/12/2024 s'établit à 664,00 € contre 677,13 € au 31/12/2023, soit une diminution de 1,94 % par part.
- Le taux d'occupation financier moyen est de 95,50 % pour l'exercice 2024 contre 98,14 % pour l'exercice 2023, en repli de 3 points.
- Marché des parts : 3 463 parts ont été annulés au cours de l'exercice. La collecte brute s'est élevée à 5 763 488 € et n'a pas permis la création de parts nouvelles sur l'exercice, les retraits étant plus importants que les souscriptions. La capitalisation est portée à 473 131 656 € au 31 décembre 2024.
- Transactions hors marché : 2 098 parts ont été échangées, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- La distribution au titre de l'exercice 2024 est de 31,50 € par part (intégrant 5 € prélevés sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs).
- Le report à nouveau est renforcé s'établissant à 15,96 € par part représentant environ six mois de distribution.

Au 31 décembre 2024, la répartition du capital est la suivante :

- 305 055 parts sont détenues par des personnes physiques, représentant 49,84 % du capital ;
- 307 017 parts sont détenues par des personnes morales, représentant 50,16 % du capital dont 197 115 parts sont détenues par des institutionnels représentant 32,20 % du capital.

Au 31 décembre 2024, 17 455 parts sont en attente de retrait représentant 2,85 % de la capitalisation totale de la SCPI. Le fonds de remboursement a été activé afin d'assurer une relative fluidité du marché des parts pour les porteurs souhaitant sortir du capital. Au titre de l'exercice 2024, il a permis le remboursement de 3 336 parts.

Au cours de cet exercice, notre SCPI continue à montrer sa résilience et ses indicateurs restent performants au vu de la conjoncture économique actuelle et de l'état du marché immobilier bureau.

La Société de Gestion est régulièrement en contact avec les locataires afin (i) de gérer le taux d'encaissement des loyers tout en accompagnant les locataires avec un traitement au cas par cas de proximité et (ii) d'anticiper toute problématique de vacance. Votre Conseil de Surveillance va surveiller l'évolution du coût du risque locatif car, au titre de l'exercice, sur quatorze dossiers contentieux, neuf dossiers locatifs font l'objet d'une procédure collective.

Les taux d'encaissement et d'occupation financier font l'objet d'un suivi particulier par votre Conseil de Surveillance. En effet, celui-ci sur l'exercice a perdu 3 points.

S'agissant de la politique de redynamisation et de développement maîtrisé du patrimoine, aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice 2024 par votre SCPI. Cependant, celle-ci reste attentive au marché immobilier afin de saisir toute opportunité sur son cœur de cible : actifs de bureaux dans les quartiers d'affaires parisiens.

Une réflexion concernant l'arbitrage de certains actifs immobiliers a été initiée. L'objectif est de mettre en place une politique d'arbitrage pro-active visant à dégager de la liquidité pour désendetter la SCPI tant que la collecte est atone et à réemployer les fonds en donnant une dynamique de développement et en poursuivant la recherche d'initiatives de création de valeur au travers d'opérations de restructuration ou de repositionnement de certains actifs.

Dans ce cadre, au cours de l'exercice 2024, votre SCPI a procédé à un arbitrage opportuniste portant sur un plateau de bureaux de 229 m² situé au 66 rue du Faubourg Saint-Honoré à PARIS 8ème pour un prix de vente de 4 025 K€ net vendeur ce qui a permis d'offrir une prime de 1 185 K€ par rapport à la valeur d'expertise (+42 %), ainsi qu'une plus-value brute de 1 895 K€ (+89 %). Postérieurement à la clôture de l'exercice, votre SCPI a vendu un actif immobilier à usage de bureaux et de commerce d'une surface de 1 028 m² situé à NOGENT-SUR-MARNE (94) pour un prix de 2 200 K€ net vendeur ce qui a permis la réalisation d'une plus-value brute de 680 K€ (+89 %).

Les valeurs d'expertise au 31 décembre 2024, en considération du marché immobilier, montrent la résilience du patrimoine de votre SCPI qui enregistre sur un an une baisse, à périmètre constant, de la valeur d'expertise de son patrimoine détenu directement de 0,6 %,

Votre Conseil de Surveillance, en raison de la situation actuelle du marché, a demandé à la Société de Gestion d'effectuer une analyse approfondie des valeurs d'expertise du patrimoine de la SCPI en vue d'identifier le potentiel de chaque actif.

Votre Conseil de Surveillance s'assure continuellement du respect par la Société de Gestion de la mise en œuvre des différents axes de la politique générale d'orientation de la gestion de votre SCPI telle que présentée dans le rapport du Conseil de l'exercice 2016 et n'hésite pas à lui en rappeler les termes de manière que ceux-ci soient constamment respectés.

Votre Conseil de Surveillance s'attelle à ce que le prix de souscription se rapproche le plus possible de la valeur de reconstitution de la SCPI en échangeant de manière récurrente sur le sujet avec la Société de Gestion. Le principe arrêté étant toujours une progression régulière et mesurée du prix de souscription. De même, votre Conseil est attentif à la résorption progressive de la différence entre le revenu fiscal déclaré par les associés et le montant du dividende versé.

Votre Conseil de Surveillance continue à s'attacher à ce que tout développement soit limité dans son ampleur et très maîtrisé dans ses modalités de financement grâce à un recours équilibré et prudent entre émissions de parts nouvelles et utilisation de financements à moyen-long terme à des taux favorables, l'objectif étant la préservation durable du résultat courant par part ainsi que son évolution.

Dans le cadre de l'application du dispositif « Eco Energie Tertiaire », votre attention est également attirée sur le fait qu'un important travail de mise aux normes environnementales va devoir être mené sur nos actifs. Actuellement, trente-quatre (34) actifs sont concernés, représentant 48,6 % du patrimoine de la SCPI. Un plan d'action doit être mis en place avec les impacts financiers associés. Comme indiqué ci-dessus, une politique d'arbitrage est en cours sur certains actifs de votre SCPI en raison de leur maturité ou de leur obsolescence et ce, en vue d'inscrire votre SCPI dans une démarche éco-responsable et respectueuse de l'environnement. A ce titre, le label ISR Immobilier a été obtenu par votre SCPI au cours de l'exercice 2023, lequel a été renouvelé en 2024 et 2025.

Le rapport de la Société de Gestion ainsi que les comptes annuels n'appellent pas de remarques de notre part. Nous vous proposons, en conséquence, de les approuver ainsi que les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes.

Concernant les résolutions à caractère ordinaire qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance, il est attiré votre attention sur celles portant :

- sur la modification proposée de fixer la limite maximale de dotation du fonds de remboursement à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente en vue d'assurer un meilleur pilotage du marché des parts et d'être en concordance avec la variation du capital ;
- sur la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts et ce, en considération du positionnement actuel des acteurs de la place.

Lors de cette Assemblée, il est également présenté à votre vote des résolutions à caractère extraordinaire portant sur les modifications statutaires suivantes :

- L'intégration des nouvelles dispositions issues des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025 ;
- La modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion pour le porter à 9,2 % ;
- L'actualisation de textes codifiés, de terminologies ou des harmonisations statutaires.

Chaque proposition de modifications statutaires est explicitée en pages 17 et 18 du rapport annuel.

Les membres du Conseil de Surveillance se sont prononcés favorablement à la présentation des résolutions à caractère extraordinaire.

Concernant la nouvelle modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion, nous vous précisons que cette augmentation représente six (6) centimes par part, soit un impact de 110 K€ par an. Cette nouvelle augmentation est sollicitée en vue d'accompagner le renforcement des équipes internes dédiées, désormais indispensables, en matière de reporting extra-financier et de durabilité et en considération du benchmark des taux pratiqués par les autres sociétés de gestion de la place. A l'issue d'un échange avec la Société de Gestion, les membres du Conseil de Surveillance ont émis un avis favorable pour porter ledit taux de 9 % à 9,2 %, contre 8,5 % un an auparavant, étant précisé que la Société de Gestion avait préalablement proposé de le porter à 9,5 %.

Comme pour l'année précédente, votre Société de Gestion a mis en place la possibilité de recevoir par courriel la documentation avec le vote en ligne au moyen des identifiants transmis dans ledit courriel. En conséquence, pour les Associés ayant opté pour la réception dématérialisée, nous les invitons à se connecter pour exercer leur droit de vote.

Quant aux Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, nous vous remercions, dans le cas où vous ne pouvez pas participer en présentiel à ladite Assemblée Générale, de retourner, par voie postale, dans l'enveloppe T jointe, le formulaire unique de vote dûment complété.

Cette année, vous êtes invités à élire quatre (4) membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2027. Les quatre (4) membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat.

En conséquence, n'oubliez pas de remplir la case D pour participer à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire.

Il se tient à votre disposition pour toute question ou précision.

Votre Conseil de Surveillance.

Rapport sur les comptes annuels

SCPI SELECTIPIERRE 2
Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2024

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Sélectipierre 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes « Placements immobiliers » et « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

La note « Evaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société pour la valorisation des titres de participations et des autres titres immobilisés. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises

individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mai 2025
Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

Rapport spécial

SCPI SELECTIPIERRE 2
Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Fiducial Gérance :

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Au titre de l'exercice 2024, cette commission a été comptabilisée pour 40 250,00 € hors taxes ;
- Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Au titre de l'exercice 2024, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre ;
- Une commission de gestion de 8,5% puis, à compter des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 9 juillet 2024, de 9 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. Au cours de l'exercice 2024, cette commission a été comptabilisée :
  - Au taux de 8,5 % sur la période du 1er janvier au 31 juillet 2024 pour 1 166 413,49 € hors taxes;
  - Au taux de 9 % sur la période du 1er août au 31 décembre 2024 pour 847 722,92 € hors taxes;
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués. Au titre de l'exercice 2024, cette commission a été comptabilisée pour 73 233,69 € hors taxes ;
- Une commission de souscription qui ne peut excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements. Au titre de l'exercice 2024, cette commission s'élève à 576 348,80 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mai 2025
Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

La SCPI Selectipierre 2
FranceSCPI.com

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale
En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire
Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution
- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2024 -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

1°/ arrête le montant du capital social effectif au 31 décembre 2024 à **122 414 400 € ;**

2°/ délègue à la Société de Gestion et ce, conformément à l'article 22 des statuts, la mise à jour corrélative de l'article 6 § 1.1 des statuts.

Deuxième résolution
- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2024,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution
- Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Quatrième résolution
- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Cinquième résolution
- Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 3 065 588,00 €

2°/décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	16 967 550,10 €
■ auquel s'ajoute le compte *« report à nouveau »* qui s'élève à	9 041 428,53 €
■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de**	**26 008 978,63 €**

de répartir une somme de **16 241 683,90 €**, soit 26,50 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après dotation de la somme de 725 866,20 € au compte *« report à nouveau »*, celui-ci présente un solde créditeur de **9 767 294,73 €.**

Sixième résolution
- Prise d'acte et Approbation de la distribution d'une quote-part prélevée sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ prend acte que, conformément à la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 juin 2018, le montant de 5 € par part prélevé sur les réserves *« plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs »* a été distribué portant le montant de la distribution globale au titre de l'exercice 2024 à 31,50 € par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2024.

Septième résolution
- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément à l'article 22 des statuts,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2024 à :
- **valeur comptable :**
287 603 268,55 €, soit 469,88 € par part
- **valeur de réalisation :**
406 416 151,39 €, soit 664,00 € par part
- **valeur de reconstitution :**
487 491 610,11 €, soit 796,46 € par part.

Huitième résolution
- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Neuvième résolution
- Fixation du montant de la limite maximale de dotation du fonds de remboursement – Modification -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance :
- de l'article 8 – 2° des statuts,
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide de modifier le montant de la limite maximale de dotation du fonds de remboursement, initialement de 5 000 000 €, en la fixant à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Dixième résolution
- Prise d'acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 9 juillet 2024 -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion,

prend acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 9 juillet 2024.

Onzième résolution
- Arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation - Renouvellement -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

prenant acte de l'échéance du mandat de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE à l'issue de la présente Assemblée,

décide

de renouveler en qualité d'expert externe en évaluation le mandat de la société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE** [327 657 169 R.C.S. NANTERRE] dont le siège social est situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) – 50 cours de l'Île Seguin et ce, pour une durée de cinq (5) exercices, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2029.

Douzième résolution
- Election de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Olivier BLICQ, Frédéric BODART, Vincent DANIS et David GUYOT arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2027, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

Membres sortants se représentant
(par ordre alphabétique)

- **Monsieur Olivier BLICQ**
Né le 12 novembre 1957
Demeurant à LILLE (59)
Détenant 90 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Investisseur Privé
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 13

- **Monsieur Frédéric BODART**
Né le 17 juin 1955
Demeurant à COMINES (59)
Détenant 16 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Ancien Directeur Général d'une société immobilière en retraite – Directeur du développement d'une société de promotion immobilière – Président d'une holding familiale de services
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

- **Monsieur Vincent DANIS**
Né le 17 mai 1964
Demeurant à VINCENNES (94)
Détenant 10 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Président de la SAS SAVINIANNE, Société de conseil en gestion de patrimoine avec spécialité SCPI
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

■ **Monsieur David GUYOT**
Né le 20 mai 1977
Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)
Détenant 65 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Président de PANDAT FINANCE – Courtier en placement de trésorerie
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Associés faisant acte de candidature
(par ordre alphabétique)

■ **AAAZ**
Société Civile Immobilière
Détenant 38 parts
490 714 458 RCS VERSAILLES
APE 6820B
Siège social : 2 Allée de Marivel – 96 Avenue de Paris – 78000 VERSAILLES
Dont le représentant permanent est Monsieur Jocelyn BLANC
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

■ **Monsieur Pierre-Yves BOULVERT**
Né le 4 septembre 1962
Demeurant à DINARD (35)
Détenant 50 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Retraité – Antérieurement chargé de mission au service immobilier du diocèse de VERSAILLES et responsable des participations immobilières minoritaires du Groupe ALLIANZ
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

■ **Monsieur Xavier FAIRBANK**
Né le 1er mars 1966
Demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
Détenant 380 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Ingénieur en charge de l'exploitation de bâtiments – Dirigeant d'association immobilière
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Treizième résolution
- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■

Délibérations de l'Assemblée Générale
En tant qu'Assemblée Générale Extraordinaire
Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Quatorzième résolution
- Actualisation de l'objet social conformément aux articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier - Modification corrélative de l'article 2 des statuts -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'actualiser l'objet social de la SCPI et ce, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles en vue, notamment, de permettre à la SCPI de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique

et

2°/ modifie corrélativement l'**article 2 - Objet** comme suit :

« La Société a pour objet :
- *L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;*
- *L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
- *La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.*

Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux actifs immobiliers détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

En outre, il est possible à la Société de détenir :
- *Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;*
- ***Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées ci-dessus, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ;***
- *Des parts de SCPI, des parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif Immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.*

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'État ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier. ».

Quinzième résolution
- Simplification du processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier – Modification corrélative des articles 15 et 22 des statuts -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance:
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de mettre en conformité le processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI et ce, en considération de l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier portant (i) sur la suppression du recours à une Assemblée Générale ou au Conseil de Surveillance, (ii) sur l'établissement d'un arrêté au minimum semestriel dès lors que la SCPI est à capital variable ou en cas d'augmentation de capital en cours d'exercice pour les SCPI à capital fixe et (iii) sur l'absence d'arrêté des comptes dans le cadre de détermination de la valeur semestrielle

et

2°/ modifie corrélativement :

- l'alinéa portant sur l'arrêté des valeurs réglementaires de **l'article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion** des statuts comme suit :
*« Elle arrête **et publie** la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société **à la clôture de chaque exercice** ~~et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire~~, **ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la Société est à capital variable ou à capital fixe en cas d'augmentation de capital. Un décret fixe leurs conditions de détermination et de publication.** »*
- *l'***article 22 – Assemblée Générale Ordinaire** *en procédant à la suppression de l'alinéa ci-après :*
« Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion. ».

Seizième résolution
- Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire – Modification de l'article 23 des statuts -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du code monétaire et financier,

1°/ de fixer le quorum de tenue des assemblées générales extraordinaires au quart du capital social de la SCPI ;

2°/ de modifier **l'alinéa 3 de l'article 23 – Assemblée Générale Extraordinaire** des statuts comme suit :
*« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins **le quart** du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou de manière dématérialisée. ».*

Dix-septième résolution
- Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification – Modification de l'article 21 - 1. des statuts -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du code monétaire et financier,

1°/ de prévoir statutairement que les associés puissent participer et voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification ;

2°/ d'insérer **in fine** de **l'article 21 - 1. – Assemblées Générales - Convocation** des statuts l'alinéa ci-après :
« Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et portées à la connaissance des Associés, il sera loisible à tout Associé de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant son identification dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement. ».

Dix-huitième résolution
- Modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance – Mise en conformité de l'alinéa 7 de l'article 18 - 1. des statuts -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du code monétaire et financier portant, notamment, sur la modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance désormais fixé à trois (3) au lieu de sept (7), de mettre en conformité **l'alinéa 7 de l'article 18 – 1. Conseil de Surveillance – Nomination** des statuts portant sur l'obligation de réunir une assemblée générale ordinaire dans le cas où le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal

et

2°/ modifie ledit alinéa comme suit :
*« Si le nombre de ses membres devient inférieur **au minimum légal de trois (3)**, la Société de Gestion doit procéder à un appel à candidature et organiser la convocation de l'Assemblée Générale en vue de porter le nombre de membres du Conseil au minimum légal. ».*

Dix-neuvième résolution
- Actualisation du taux de la commission de gestion en cohérence avec la pratique de marché et l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable à internaliser -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de porter le taux de la commission de gestion de 9 % à **9,2 %** et ce, en considération de l'analyse de la pratique de marché et de l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable dont les prestations seront internalisées par la Société de Gestion

et

2°/ modifie corrélativement le point **1°** de l'**article 17** des statuts comme suit :
*« 1° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de **9,2 %** hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. ».*

Vingtième résolution
- Diverses actualisations statutaires : numérotation de textes codifiés, modification de terminologies, harmonisation de clauses -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance:
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, dans le cadre d'une actualisation statutaire portant (i) sur la numérotation de textes codifiés, (ii) sur la modification de terminologies et (iii) sur l'harmonisation de clauses, de modifier :

1°/ la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à l'**article 19 – 1. Organes de contrôle – Commissaire(s) aux Comptes** des statuts désormais codifié sous le numéro **L.821-13** du Code de commerce ;

2°/ la terminologie de « expert immobilier » en **« expert externe en évaluation »** et ce, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en procédant à sa substitution au sein de l'**article 20 – Expert immobilier** et dans l'ensemble des statuts lorsqu'il en est fait référence : *« l'expert immobilier »* devenant ***« l'expert externe en évaluation » ;***

3°/ l'**alinéa 5** de l'**article 21 – 1. Assemblées générales – Convocation** des statuts afin d'être en conformité avec l'**article 11 Droits des parts** des statuts en adoptant la rédaction suivante : *« Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. À défaut de convention entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. »*

Vingt et unième résolution
- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

confère tous pouvoirs

1°/ au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra ;

2°/ à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées. ■

Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxonomie européenne définit les caractéristiques des activités dites "durables" et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d'informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.
La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

☐ OUI	☒ NON
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ___% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de: ___% d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif social ☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

Les investissements réalisés par la SCPI SELECTIPIERRE 2 répondent aux processus et critères d'analyse environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis dans la politique d'investissement responsable de la société de gestion. A ce titre, la prise en compte et la promotion de critères environnementaux et sociaux font partie intégrante de la gestion la SCPI SELECTIPIERRE 2.

Plus précisément, les équipes de gestion de la SCPI SELECTIPIERRE 2 assurent, via un système d'évaluation en phase de pré-acquisition et lors du suivi annuel. En phase de pré acquisition, les indicateurs ESG sont collectés de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs. Cette dernière sera discutée lors des comités d'investissement.

En cas de note ESG inférieure à 30/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.

Une fois l'actif acquis, les informations sont complétées afin de bénéficier d'une analyse ESG exhaustive de l'actif.

Un plan d'amélioration et une note à atteindre seront définis dans le cas où la note ESG de l'actif acquis est inférieure à la note ESG minimale calculée.

De plus, chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de faire état de l'évolution de la performance ESG au regard des objectifs fixés et d'adapter les plans d'amélioration si nécessaire.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 investira exclusivement dans des actifs immobiliers ayant obtenues à minima une note 30/100.

Le produit financier a obtenu le label ISR immobilier en mai 2023.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Le produit financier promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement « Disclosure ». Une liste de 28 indicateurs a été construite afin d'évaluer et de suivre la performance ESG des actifs mono-typologies et une liste de 31 indicateurs pour l'évaluation des actifs pluri-typologies. Cette approche permet de mesurer l'impact des actifs sur des thématiques de développement durable.

Pour mesurer la durabilité de nos investissements, la liste non exhaustive des indicateurs suivants ont été retenus :

- le suivi des consommations énergétiques réelles du fonds comparé à des benchmarks nationaux ;
- les émissions de gaz à effet de serre, mesurées à travers la consommation d'énergie (exprimée en $KgCO2/m^2/an$), comparées à des benchmarks nationaux ;
- La réalisation d'une cartographie des risques climatiques, comparée à des benchmarks nationaux ;

Il n'a pas cependant pour l'instant pour objectif un investissement durable.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

La grille d'évaluation ESG a été mise en place dans le cadre de l'obtention du label ISR début 2022. La note du fonds est passée de 61,26/100 au 31/12/2022, à 64,09/100 au 31/12/2023 et 68,62/100 au 31/12/2024. La note projetée au 31/12/2025 à 68,85/100.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissements durables mais il n'est pas exclu prochainement qu'une part de l'actif net du produit financier entre dans la définition de l'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et

de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Le produit financier n'a pas d'objectif à ce jour d'investissements durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif «adaptation au changement climatique» fait l'objet de critères «DNSH». Comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures. En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondation ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.
L'exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion a été évaluée pour l'ensemble des actifs immobiliers en France métropolitaine au travers l'outil Bat-Adapt', développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet outil évalue les risques climatiques liés à la submersion marine, aux vagues de chaleur, aux inondations, et aux sécheresses et retraits ou gonflements des argiles, pouvant fragiliser les fondations, les structures et le fonctionnement des actifs. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques, notamment climatiques.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Consciente de son impact, la société de gestion prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité pour ce produit financier.
La SCPI SELECTIPIERRE 2 s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de FIDUCIAL Gérance et du fonds SELECTIPIERRE 2 La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Les deux indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers ont été analysés :
Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :
Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles : 0,00%.
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :
Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 59,02%.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 0,00%.

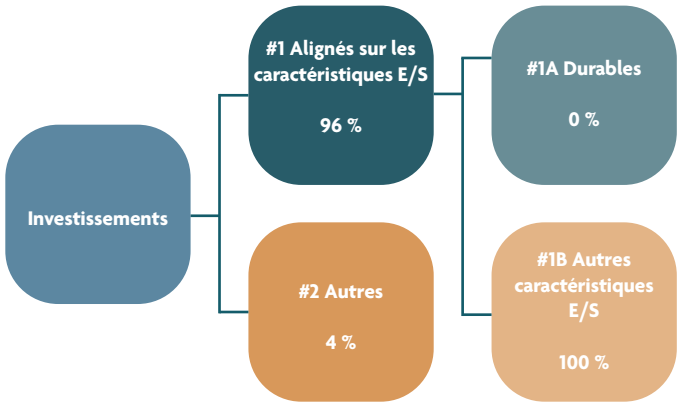
Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation d'actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple.
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Dans l'immobilier de bureaux «prime».

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

FIDUCIAL Gérance ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxinomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxinomie de l'UE. L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 s'est engagée à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852 dit «Taxonomie européenne».

Quelle était la part d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la taxonomie européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée en complément selon deux autres catégories.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre et/ou réalisable techniquement et économiquement

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE se compare-t-il aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI n'a pas défini à ce jour de part minimale d'investissement durable sur le plan social.

Quels investissements étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique #2 Autres (0%).

Quelles actions ont été prises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales pendant la période de référence ?

Dans le processus d'investissement de la SCPI SELECTIPIERRE 2, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

La performance ESG des actifs candidats à l'entrée dans le fonds est réalisée bien en amont de l'acquisition. Une première note et un commentaire sont établis une fois l'actif identifié, puis sont complétés et mis à jour au fil du processus d'acquisition. La revue des dossiers d'investissement a lieu chaque semaine permettant l'affinement de la note ESG initiale.

Un comité hebdomadaire, dit « comité investissement », vote la poursuite du processus d'acquisition, en prenant notamment en compte l'évaluation ESG. Si le comité vote pour la poursuite du processus, s'ouvre une phase de due diligence faisant notamment intervenir un auditeur technique externe.

Cet examen permet encore de préciser l'analyse ESG. Une fois ces analyses réalisées, l'actif est de nouveau présenté en comité investissement. Sa note doit, à cette étape, atteindre la note minimale, ou bien un plan d'action déterminé, qui permettra d'atteindre la note minimale.

La SCPI SELECTIPIERRE 2 s'engage également à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852 dit "Taxonomie européenne".

Comment ce produit financier s'est-il comporté par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

La SCPI n'a pas recours à un indice de référence spécifique désigné pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. ■

La SCPI Selectipierre 2
FranceSCPI.com

Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI, nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de forêts durablement gérées pour limiter leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent pas d'ingrédients considérés comme persistants bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été attribuée en contrapartie du respect d'un strict cahier des charges sur la gestion des déchets dangereux, la non-utilisation des produits toxiques, la sensibilisation environnementale de ses collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi des consommations énergétiques de son site.

FIDUCIAL - Direction de la Communication - © Photo : Tous droits réservés - ISSN : 2605-8820.

FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr