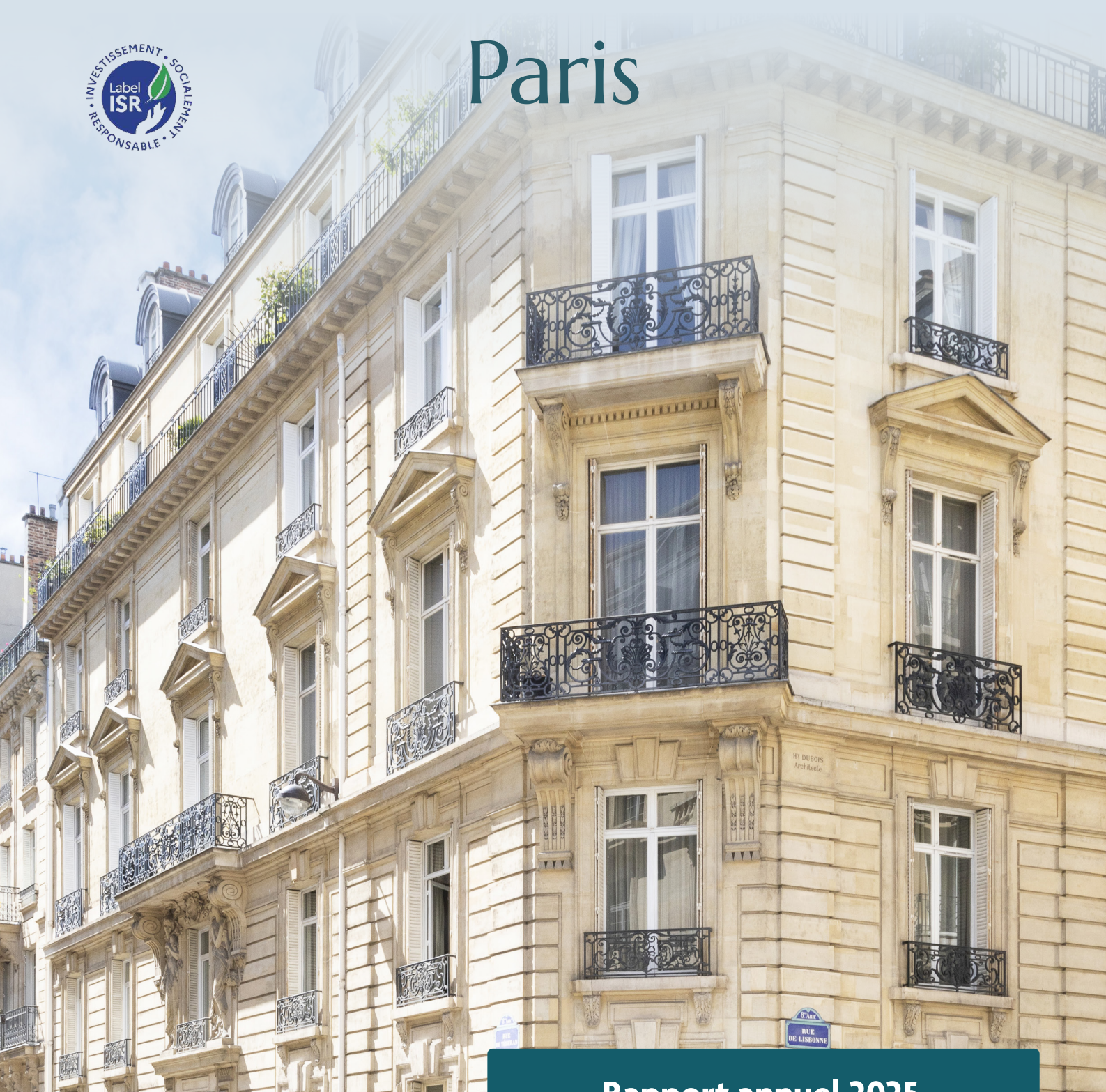


# SELECTIPIERRE 2 Paris



Rapport annuel 2025

# 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 31/12/2025 : 122 446 600 €  
314 490 467 RCS NANTERRE

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

---

## Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2026

---

**Exercice 2025**

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

## Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2025

### 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.associés.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 PRÉVOYANCE, 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

## EDITORIAL

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2025 s'est inscrite dans un environnement économique progressivement stabilisé. La poursuite du mouvement de désinflation et l'assouplissement monétaire engagé par la Banque Centrale Européenne ont contribué à restaurer davantage de visibilité pour les acteurs immobiliers. Si les équilibres géopolitiques demeurent fragiles, la normalisation des conditions de financement a favorisé une reprise graduelle des marchés, marquant une transition après deux années d'ajustement.

Le marché des bureaux a poursuivi son ajustement maîtrisé, marqué par une grande sélectivité des utilisateurs et investisseurs. La correction des valeurs a recréé des points d'équilibre plus lisibles, particulièrement dans les zones premium. La polarisation francilienne s'est accentuée, avec un fort « flight-to-quality » : les quartiers centraux, et surtout le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, concentrent l'essentiel des volumes et des investissements. La demande placée s'est établie autour de 1,64 million de m<sup>2</sup> en Île-de-France, mais les actifs bien positionnés, à haute qualité et performance énergétique, attirent un intérêt renouvelé, y compris d'investisseurs internationaux, augurant de signatures emblématiques à venir.

Du côté de l'immobilier commercial, la dynamique observée précédemment s'est prolongée avec des défis persistants. La fréquentation des centres-villes est restée relativement orientée, portée par une consommation recentrée sur les besoins essentiels et davantage guidée par des considérations environnementales et locales. Les commerces de proximité ont bénéficié d'un ancrage territorial renforcé, en particulier dans les villes moyennes et les grandes agglomérations. Toutefois, le développement de nouveaux projets reste mesuré, avec une sélectivité accrue des investisseurs sur les localisations et la qualité des actifs, dans un contexte où les pouvoirs publics ont lancé des mesures pour redynamiser le commerce de proximité.

Dans ce contexte de transition positive, votre SCPI SELECTIPIERRE 2 a une nouvelle fois démontré sa résilience exemplaire. Spécialisée dans les bureaux parisiens et majoritairement positionnée dans le QCA, elle s'appuie sur une stratégie patrimoniale sélective et prudente, garantissant un taux d'occupation élevé et des revenus stables. En privilégiant localisation premium, qualité des immeubles et pertinence des usages, elle reste fidèle à ses fondamentaux historiques pour une valorisation durable.

Votre SCPI SELECTIPIERRE 2 enregistre en 2025 une distribution à 32,00 € par part, en hausse de 0,50 € par rapport à 2024, avec un taux de distribution de 4,14 % en progression par rapport à l'année précédente. Son TRI 20 ans s'établit à +10,74 % à fin 2025, confirmant une performance solide sur longue période. Cette dynamique a été saluée le 29 avril 2026, SELECTIPIERRE 2 ayant remporté la Victoire du Magazine Gestion de Fortune au titre de la meilleure SCPI à capital variable sur le segment des bureaux et pour son TRI performances 10 ans. Il convient de noter que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



## La SCPI en un clin d'œil

### Chiffres-clés au 31/12/2025

Capitalisation	473 256 109 €
Nombre de parts	612 233
Nombre d'associés	8 103
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	652,21 €
Valeur de reconstitution par part	785,00 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	773,00 €
Prix de retrait <sup>(2)</sup>	695,70 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> Prix de souscription depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023 dont commission de souscription incluse de 77,33 € HT, soit 10 % HT.

<sup>(2)</sup> Prix de retrait depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023.

### Patrimoine immobilier au 31/12/2025

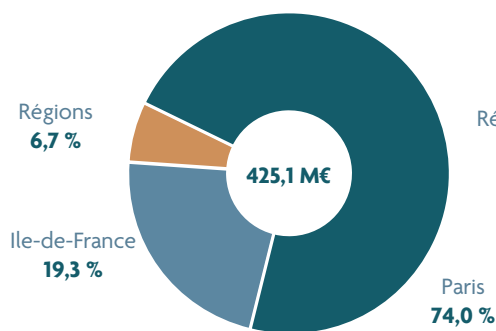
Nombre d'immeubles	67
Valeur vénale hors droits <sup>(3)</sup>	425 061 069,29 €
Taux d'occupation financier annuel	94,06 %
Loyers quittancés HT	22 307 614,30 €

<sup>(3)</sup> Y compris parts dans Accès Valeur Pierre et MCF Office Income

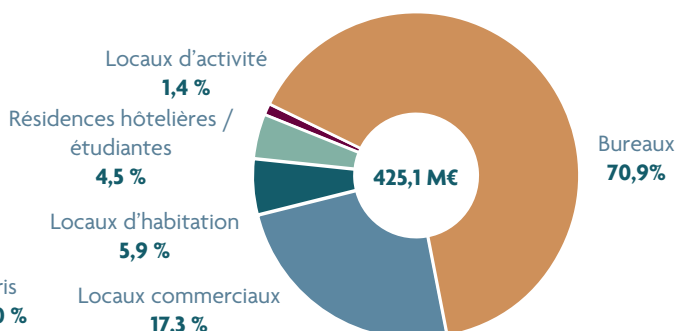
### Compte de résultat 2025 en € par part

Revenus locatifs	36,47 €	Charges non récupérables	3,42 €
		Charges d'exploitation	4,78 €
		Charges financières	1,42 €
Produits financiers	1,42 €	Résultat net	28,27 €
Résultat exceptionnel	0,00 €		

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



Répartition géographique



Répartition par destination

### SELECTIPIERRE 2

Classification SFDR	Article 8 <sup>(4)</sup>
Catégorie	Diversifiée
Date de création	26/04/1978
Dividendes versés en 2025 <sup>(5)</sup>	32 € / part
TRI 10 ans 2025 <sup>(6)</sup>	8,89 %
Performance globale annuelle (PGA) 2025 <sup>(7)</sup>	4,14 %
Taux de distribution <sup>(8)</sup>	4,14 %

<sup>(4)</sup> 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.

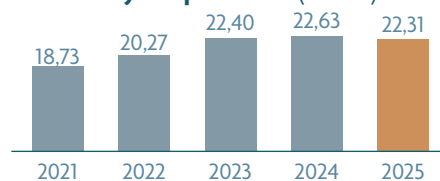
<sup>(5)</sup> Dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées.

<sup>(6)</sup> Source IEIF.

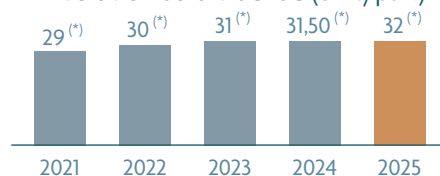
<sup>(7)</sup> La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

<sup>(8)</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

#### Loyers quittancés (en M€)

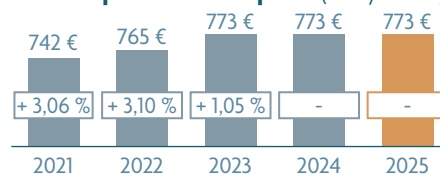


#### Évolution du dividende (en €/part)

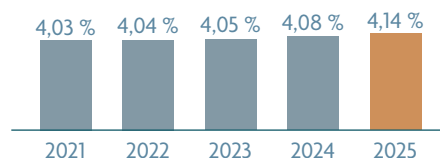


<sup>(\*)</sup> dont 5 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

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



#### Évolution du taux de distribution



## Sommaire

Éditorial .....	page 3
La SCPI en un clin d'œil .....	page 4
Conjoncture économique : 2025 - 2026 .....	page 6
Conjoncture immobilière : 2025 - 2026 .....	page 7
Les SCPI en 2025 .....	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 18
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 24
Composition du patrimoine au 31 décembre 2025 .....	page 27
Présentation des comptes annuels .....	page 29
Annexe aux comptes annuels .....	page 33
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 42
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	page 44
Projet de texte des résolutions .....	page 47
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8 .....	page 50



## Conjoncture économique : 2025 - 2026

### I. ANALYSE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

#### a. Une reprise progressive dans un environnement encore contraint

Après deux années de forte correction, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2025 une stabilisation des volumes, traduisant un retour progressif des investisseurs sans pour autant marquer une véritable phase de rebond. Sur l'ensemble de l'année, les montants investis atteignent 13,7 milliards d'euros, un niveau globalement stable par rapport à 2024, mais très en retrait des standards observés avant 2022.

Cette stabilité masque toutefois une dynamique interne contrastée. Les investisseurs opèrent dans un cadre marqué par une visibilité macroéconomique limitée, une séquence politique nationale et locale génératrice d'attentisme, et un marché du financement qui demeure sélectif malgré la stabilisation des taux. Le coût de l'incertitude, notamment lié aux échéances électorales de 2026-2027, continue de peser sur les décisions d'allocation, tant du côté des investisseurs domestiques qu'internationaux.

Dans ce contexte, la reprise observée repose moins sur une hausse du nombre de transactions que sur le retour ciblé de capitaux sur des actifs jugés sécurisés. Les volumes restent concentrés sur des opérations unitaires de taille significative, traduisant une approche défensive et sélective, davantage orientée vers la préservation du couple rendement/risque que vers une logique d'expansion.

À l'échelle européenne et mondiale, la France s'inscrit dans une trajectoire similaire : les marchés immobiliers restent globalement stables en 2025, sans reprise franche mais avec des fondamentaux en voie de normalisation après la phase d'ajustement des valeurs engagée depuis 2022.

#### b. Une sélectivité accrue au profit des stratégies diversifiées

La structure du marché évolue sensiblement, avec une préférence marquée pour les stratégies diversifiées, qui concentrent désormais une part croissante des flux. En 2025, l'immobilier diversifié en France représente 7,1 milliards d'euros investis, en progression de 18 % sur un an, illustrant l'intérêt des investisseurs pour des portefeuilles capables de mutualiser les risques sectoriels et locatifs.

À l'inverse, les classes d'actifs traditionnelles font face à une lecture plus exigeante :

- Les bureaux restent pénalisés par l'abondance de l'offre et par des incertitudes structurelles liées aux usages, même si les actifs prime et centraux continuent de capter l'essentiel de la demande.
- Le commerce bénéficie d'un regain d'intérêt ciblé, essentiellement concentré sur les pieds d'immeubles parisiens et les formats alimentaires, tandis que les retail parks souffrent de l'absence d'opportunités de qualité.
- L'industriel et la logistique conservent un poids significatif dans les allocations, mais enregistrent un ralentissement des volumes en raison du retrait des grandes opérations de portefeuille.

Les taux de rendement prime semblent avoir atteint un point de stabilisation : 4,75 % en logistique, 5,75 % pour les locaux d'activité, traduisant un marché qui a désormais intégré l'essentiel de la remontée des taux obligataires et du coût du financement.

### II. ANALYSE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

#### a. Le marché des bureaux : entre stabilisation et polarisation

##### i. Une activité locative en retrait mais sans rupture

Le marché des bureaux reste marqué par une demande placée contenue, reflet d'un environnement économique encore prudent et de stratégies immobilières d'entreprises centrées sur l'optimisation des surfaces. Si les volumes locatifs restent inférieurs aux moyennes historiques, la dynamique observée en 2025 traduit davantage une phase de stabilisation qu'une nouvelle dégradation.

Les utilisateurs privilégient des surfaces récentes, flexibles et bien localisées, renforçant la polarisation du marché. Les zones centrales et les immeubles de dernière génération continuent de capter la majorité de la demande, tandis que les secteurs périphériques et les actifs obsolètes subissent des délais d'écoulement prolongés.

Cette dichotomie structurelle conforte une lecture désormais installée : le marché des bureaux ne se contracte pas de manière homogène, mais se recompose autour d'un noyau d'actifs prime, seuls capables de répondre aux exigences environnementales, techniques et d'usage des entreprises.

##### ii. Une offre abondante et un taux de vacance durablement élevé

L'offre immédiate demeure élevée en Île-de-France, portée par les livraisons neuves et par le retour sur le marché d'actifs devenus inadaptés aux nouveaux standards. Le taux de vacance francilien s'inscrit durablement à des niveaux élevés, masquant toutefois de fortes disparités géographiques.

Les immeubles bien situés, rénovés ou neufs, conservent une attractivité élevée et affichent des loyers prime en progression, tandis que les actifs secondaires concentrent l'essentiel de la vacance. Cette situation renforce les arbitrages à venir et alimente les stratégies de repositionnement, de restructuration ou de reconversion.

#### b. Le marché des commerces : un retour de l'investissement ciblé

##### i. Des volumes soutenus par les actifs prime

L'investissement en commerce affiche une résilience relative en 2025, porté par des opérations emblématiques sur des actifs de premier plan. Les pieds d'immeubles parisiens concentrent l'essentiel des volumes, confirmant leur statut de valeur refuge dans un environnement incertain.

Les principales transactions réalisées illustrent l'appétit persistant pour les localisations ultra-centrales et pour les actifs sécurisés par des enseignes solides. À l'inverse, les retail parks enregistrent un net ralentissement, moins par manque d'intérêt que par insuffisance d'offres correspondant aux critères de rendement et de qualité recherchés par les investisseurs.

Du côté des profils d'investisseurs, les fonds d'investissement demeurent moteurs, tandis que les SCPI/OPCI affichent un retrait marqué, avec un investissement net nul en 2025, contrastant avec leur rôle historiquement acheteur.

##### ii. Une consommation sous tension mais des formats résilients

Sur le plan locatif, la consommation reste contrainte par le pouvoir d'achat, mais les arbitrages des ménages bénéficient aux formats les plus lisibles : alimentaire, discount non alimentaire et commerces de proximité. Les grandes artères prime et les centres commerciaux dominants conservent une fréquentation solide, tandis que les formats intermédiaires restent plus exposés.

Les enseignes poursuivent une stratégie qualitative, axée sur la rationalisation des réseaux, la maîtrise des coûts immobiliers et la recherche de localisations performantes, contribuant à stabiliser les fondamentaux locatifs du secteur.

#### c. L'industriel et la logistique : des fondamentaux solides malgré un ralentissement conjoncturel

Le segment industriel et logistique totalise 2,7 milliards d'euros investis en 2025, avec un léger recul par rapport aux années précédentes.

La demande placée d'entrepôts s'inscrit en léger repli à l'échelle nationale (3,2 millions de m<sup>2</sup>, -5 % sur un an), tandis que l'Île-de-France affiche une dynamique plus mesurée mais toujours positive sur les formats intermédiaires et le dernier kilomètre.

L'offre progresse, portée par une activité soutenue de construction neuve, conduisant à une hausse du taux de vacance national à 6,8 % fin 2025 (contre 5,8 % fin 2024). Les situations demeurent toutefois contrastées selon les territoires, les pôles de la dorsale logistique conservant les fondamentaux les plus solides.

**Pour conclure, en 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise entre dans une phase de consolidation. La reprise est amorcée, mais demeure progressive, conditionnée par une sélectivité accrue des investisseurs, une exigence renforcée sur la qualité des actifs et une lecture prudente du contexte macroéconomique et politique.**

**Les stratégies s'orientent vers la diversification, la centralité et la durabilité, tandis que les actifs secondaires font face à des ajustements plus profonds. Dans ce cadre, 2026 apparaît comme une année charnière, susceptible de marquer le retour à un cycle d'investissement plus fluide, à condition que la visibilité économique et institutionnelle se renforce.**

*Source : Analyse Fiducial Gérance ; Knight Frank.*

## Conjoncture immobilière : 2025 - 2026

### MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

#### Demande placée : et maintenant ?

Chaque année voit la demande placée de bureaux en Ile-de-France poursuivre sa descente vers un nouvel étiage. Le chiffre symbolique des 2 millions de m<sup>2</sup> n'est plus qu'un lointain souvenir : après 1,8 millions placés en 2024, on atteint désormais 1,6 millions à fin 2025 (-9 % sur 1 an, -24 % par rapport à la période 2015-2024).

Bien sûr, Paris intra-muros continue à tirer son épingle du jeu, en concentrant 47 % de la demande placée francilienne, mais il faut souligner que le Quartier Central des Affaires n'a plus la position dominante de ces dernières années, avec 26 % seulement de la demande placée, des prises à bail de plus petite taille unitaire, un gonflement rapide de l'offre immédiate et, partant, un taux de vacance en hausse (5,5 % à fin 2025, 7 % à 8 % projetés en 2026).

Toujours dans le centre de Paris, les loyers moyens ont tendance à se stabiliser, sauf pour des immeubles exceptionnels, dont les loyers « prime » atteignent désormais 1.200 €/m<sup>2</sup>.

De son côté, la première couronne connaît des fortunes diverses, avec toujours une tenue correcte du marché de La Défense, qui, grâce à une divisibilité accrue des immeubles neufs, s'appuie désormais sur davantage de transactions de taille moyenne, signées avec des utilisateurs de différents secteurs d'activités et provenant de différents quartiers (dont Paris centre). Le taux de vacance de La Défense se maintient autour de 15 %. En revanche, le secteur Péri-Défense et la 1<sup>ère</sup> couronne nord souffrent bien davantage (respectivement 32 % et 29 % de vacance).

A l'échelle de l'Ile-de-France, l'offre immédiate s'élève aujourd'hui à 6,2 millions de m<sup>2</sup>. Pour la première fois depuis des années, le taux de vacance global compte désormais deux chiffres (11 % en moyenne). La part des immeubles neufs dans la vacance atteint désormais 30 %.

#### Investissement : une nouvelle normale ?

En matière d'investissements, l'année 2025 s'est terminée sur un bon 4<sup>ème</sup> trimestre, qui a permis de conclure l'exercice sur un niveau honorable de 13,7 Md€, en léger rebond par rapport à 2024 (+8 %). Quelques transactions phares (Centre d'Affaires Paris-Trocadéro, Tour Trinity, portefeuille Kering ...) ne doivent toutefois pas faire oublier le gros trou d'air de milieu d'année, qui a conduit à un résultat 2025 encore éloigné de la moyenne quinquennale.

La classe d'actifs bureaux a retrouvé une place un peu plus conforme à sa position historique, avec près de 50 % des volumes investis (+31 % en 1 an), focalisés principalement sur les actifs franciliens et spécialement parisiens.

Les actifs industriels et logistiques n'ont pas réédité leur résultat exceptionnel de 2024, ni même approché leur moyenne quinquennale, avec 3,5 Md€ investis, soit environ 25 % du total. Cette classe d'actifs reste appréciée mais sa croissance devrait être plus contenue à l'avenir.

Le commerce fait mieux qu'en 2024, avec 3 Md€ placés, soit 22 % du total, mais toujours moins bien qu'en 2023. Le marché se polarise sur quelques grandes transactions d'une part, et un grand nombre de petites cessions au profit d'investisseurs privés et de family offices d'autre part.

#### Rendements : une stabilité par défaut

Les taux de rendement ont légèrement décompressé en 2025 du fait de la remontée de l'OAT mais aussi en raison de l'écart constaté entre les attentes des vendeurs et les objectifs des acquéreurs. Un certain nombre d'actifs sont encore retirés du marché faute d'accord entre les parties, notamment sur la classe d'actifs bureaux. Les incertitudes liées aux prochaines échéances électorales contribuent à l'attentisme.

### MARCHÉS RÉSIDENTIELS

#### Des raisons d'espérer

Après 3 années consécutives de baisse, les ventes de logements anciens ont légèrement repris, avec 929.000 logements vendus à fin 2025, soit une progression de 12 % sur 1 an. C'est une tendance encourageante, même si ce chiffre reste inférieur de 6 % à la moyenne décennale (990.000 ventes). Le marché est surtout porté par les régions, la quote-part de l'Ile-de-France ne cessant de diminuer, à 13 % du total aujourd'hui.

La production neuve connaît également un redressement, après un niveau historiquement bas l'an dernier. Le nombre d'autorisations de construire augmente nettement depuis mars 2025, avec 373.000 logements ayant fait l'objet d'un permis (+15 %), très loin toutefois du point haut d'octobre 2022, qui était de 530.000 unités.

Les mises en chantier connaissent également une reprise, un peu plus mesurée, avec 272.000 logements lancés, contre 258.000 un an plus tôt (+5 %). La courbe des réservations, quant à elle, est passée sous celle des mises en vente, avec une baisse de 6 % sur le seul dernier trimestre 2025, signe que les promoteurs ne parviennent pas à alléger suffisamment leurs stocks.

Globalement, le niveau des ventes reste assez bas sur l'ensemble du marché, les investisseurs n'étant plus assez présents pour fluidifier le marché.

#### Tendances contrastées en matière de prix

La courbe des prix a commencé à s'inverser, avec une très légère reprise depuis 1 an (+0,8 % à l'échelle de la France), freinée toutefois par la récente remontée des taux directeurs. L'évolution reste très différente selon les secteurs géographiques, avec une dynamique des prix inversée depuis mi-2020 : -4 % en Ile-de-France contre +14 % en régions. Sur 10 ans, la hausse des prix est près de 2 fois plus élevée en régions : +31 % contre +16 % en Ile-de-France.

Dans le neuf, les prix ont du mal à se maintenir, les promoteurs étant contraints d'agir sur leurs stocks, qui continuent malgré tout à enfler. Tous les acteurs du marché placent beaucoup d'espoir dans le projet de statut de bailleur privé pour activer la relance.

#### Redressement des ventes en bloc

L'investissement résidentiel en bloc s'est nettement redressé ces 12 derniers mois, avec 4,3 Md€ placés en 2025, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024, portée par un excellent 4<sup>ème</sup> trimestre (+74 %) et par le retour en force des grands portefeuilles (1,2 Md€ transactés).

Le résidentiel classique a continué de porter le marché cette année, à un niveau moindre toutefois (2,1 Md€, soit -7 %). Les résidences étudiantes enregistrent leur meilleure performance depuis 2017, avec 1,4 Md€ en 2025, soit 1/3 du total. Les autres types de résidences gérées, notamment celles destinées aux seniors, restent peu recherchées.

*Données chiffrées : CBRE, BPCE, Knight Frank  
Rédigé en février 2026*

## Les SCPI en 2025

Malgré un contexte économique encore fragile, les SCPI affichent un certain niveau de résilience sur la collecte et la distribution, mais la correction des prix et les arbitrages sectoriels restent des thèmes marquants.

### 1. CONTEXTE GLOBAL

#### Collecte et confiance des investisseurs

La collecte des SCPI est en progression en 2025, avec une hausse notable comparée à 2024, illustrant un regain d'intérêt des épargnants pour la pierre-papier malgré l'environnement économique complexe.

Les SCPI diversifiées captent une grande partie de cette collecte, au détriment des SCPI spécialisées (notamment bureaux).

#### Ajustements des prix des parts

Les valeurs de réalisation des parts ont été ajustées à la baisse sur plusieurs exercices consécutifs, et ces ajustements se poursuivent en 2025, signe d'une phase de normalisation après les chocs 2022-2024.

La baisse a été plus marquée sur les SCPI orientées bureaux, reflétant la tension sur ce segment spécifique.

#### Pression sur certains segments

Les SCPI « bureaux » restent plus fragilisées par la baisse d'occupation et les valorisations en retrait, ce qui entraîne un accroissement des parts en attente sur le marché secondaire.

#### Distribution & dividendes

Au 30 septembre 2025, le taux de distribution moyen (part des dividendes par rapport au prix de part) ressort autour de 3,50 % sur neuf mois, avec une polarisation forte entre fonds qui maintiennent leurs dividendes et ceux qui les réduisent.

En sens inverse, certaines sociétés de gestion maintiennent ou augmentent leurs acomptes par part, signe d'une gestion prudente mais résiliente.

### 2. FACTEURS STRUCTURELS IMPACTANT LES SCPI

Même si les taux directeurs baissent, les taux d'emprunt réels restent élevés, ce qui pèse sur les acquisitions immobilières et renchérit les refinancements.

#### Immobilier professionnel en mutation

Certaines classes d'actifs, comme les bureaux, connaissent une baisse d'occupation liée au télétravail hybride et à des évolutions de la demande, ce qui a des répercussions sur la valorisation et la liquidité de ces actifs.

Il est toutefois notable que sur cette classe d'actifs le positionnement cœur de ville soit beaucoup moins impacté, voire même bénéficie de la recentralisation de la demande de bureau intra-muros.

#### Normes ESG et rénovation

La pression réglementaire sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (normes DPE, obligations de rénovation) pousse les SCPI à engager des travaux importants, ce qui pèse sur la trésorerie et peut expliquer certaines réductions de dividendes.

### 3. TENDANCES ET STRATÉGIES OBSERVÉES EN 2025

#### Diversification accrue

Les SCPI renforcent souvent leur diversification géographique et sectorielle pour lisser les risques et capter des opportunités plus résistantes (logistique, santé, résidentiel).

Ceci se traduit par la mise en place d'allocation permettant cette diversification par thématique, par zone géographique et par Société de gestion.

#### Attentes des investisseurs

Les investisseurs restent attentifs aux rendements réels (après inflation et fiscalité) et à la stabilité des dividendes, favorisant souvent les SCPI avec un historique plus long et une stratégie claire.

#### Gestion prudente des portefeuilles

Les sociétés de gestion privilégient souvent une politique prudente de distribution, réinvestissent dans des rénovations et arbitrent les actifs moins performants pour préserver la valeur à long terme.

### 4. RÉFORMES RÉGLEMENTAIRES ET CADRE JURIDIQUE

#### Modernisation du cadre juridique

Une réforme importante a été promulguée en mars 2025 avec l'ordonnance n°2025-230 issue de la loi d'attractivité financière. Elle vise à simplifier, harmoniser et moderniser le droit des organismes de placement collectif (OPC), dont les SCPI font partie : cela améliore la sécurité juridique, réduit certaines contraintes et clarifie certains mécanismes de fonctionnement des fonds.

#### Statuts et obligations mises à jour

Certaines SCPI ont adapté leurs statuts en 2025 pour se conformer aux évolutions législatives entrées en vigueur récemment :

- Simplification des processus de validation des valeurs immobilières (réalisation, reconstitution, valeurs nettes comptables).
- Mise à jour de la documentation réglementaire (note d'information, prospectus).

Ces modifications visent à améliorer la transparence et l'efficacité opérationnelle des SCPI sur un marché plus complexe.

### 5. ADAPTATIONS STRATÉGIQUES DES SCPI EN 2025

#### Réponse à la pression du marché des bureaux

Face à une baisse d'attractivité de certains actifs (notamment bureaux) et à des valorisations affectées, les sociétés de gestion ont adapté leurs allocations :

- Arbitrages vers des actifs prime mieux valorisés, notamment vers des actifs intra-muros des grandes villes.
- Concentration sur les métropoles dynamiques et déplacement vers des segments plus résilients comme la logistique ou la santé.

#### Repositionnement ESG et transition énergétique

L'environnement réglementaire pousse les SCPI à accélérer leur transition énergétique et leur stratégie ESG :

- Investissements accrus dans la rénovation énergétique des immeubles, notamment pour anticiper l'interdiction de louer des biens trop énergivores (ex. DPE G interdit depuis janvier 2025, DPE F interdit dès 2028).
- Certains véhicules explorent ou intègrent les énergies renouvelables dans leurs portefeuilles.

Ces adaptations, bien que parfois coûteuses à court terme, réduisent les risques réglementaires et augmentent l'attractivité à moyen/long terme.

#### Diversification géographique et thématique

La réglementation européenne (ELTIF 2.0) élargit la capacité des SCPI à investir jusqu'à 40 % de leurs actifs en Europe, contre 20 % auparavant :

- Cela ouvre des opportunités sur des marchés attractifs (logistique en Espagne/Pologne, bureau en Allemagne, résidences seniors au Portugal).
- Une nouvelle génération de SCPI thématiques voit le jour (santé, enfance, transition énergétique).

## Protection des investisseurs et dispositifs du marché

### a) Rappels de conformité de l'AMF

L'Autorité des Marchés Financiers a diffusé des recommandations récurrentes concernant les pratiques de commercialisation, notamment sur le traitement du démembrement temporaire de propriété, la présentation des Taux de distribution et la communication des stratégies de frais afin que les investisseurs puissent avoir une visibilité claire et non trompeuse entre SCPI historique et néo SCPI.

### b) Liquidité et mécanismes d'adaptation

Dans un marché où la revente des parts reste parfois difficile, plusieurs solutions émergent :

- Transformation de SCPI à capital variable en capital fixe pour améliorer la liquidité via carnet d'ordres,
- Plateformes spécialisées pour faciliter les transactions, même si elles impliquent des décotes et des frais,
- Action sur le carnet d'ordre par la mise en place d'outil de liquidité donnant la possibilité à certains porteurs de part d'avoir une sortie facilitée, via notamment des fonds de remboursement.

## En résumé – Réforme et adaptation des SCPI en 2025

- Modernisation du cadre juridique pour plus de clarté et de sécurité.
- Adaptations fiscales et structures d'investissement pour optimiser la détention de parts.
- Stratégies d'allocation revisitées face à la pression sur certains actifs et la transition énergétique.
- Diversification européenne accrue facilitée par de nouvelles normes.
- Initiatives pour améliorer la liquidité et protéger les investisseurs dans un marché sous tension.

## 6. SECTEURS PHARES ET ORIENTATIONS D'INVESTISSEMENT

Les SCPI à stratégie diversifiée continuent d'attirer l'essentiel de l'épargne, regroupant une grande variété d'actifs (bureaux, commerces, logistique, santé, etc.). Elles ont capté 74 % de la collecte brute, signe que les investisseurs privilégient une exposition multi-secteurs pour lisser les risques liés aux segments les plus volatils.

Cette prédominance reflète une préférence des investisseurs pour la mutualisation des risques : si un secteur faiblit, d'autres peuvent compenser.

### Bureaux

- Traduisent encore une part significative de la collecte (environ 14–17 %) mais sont souvent perçus comme plus risqués en raison des inquiétudes sur l'occupation et la valeur de certains actifs post-télétravail.
- Malgré cela, les bureaux restent un secteur d'exposition important dans les portefeuilles des SCPI diversifiées.

### Santé et éducation

- Secteur attractif défensif avec une croissance structurelle stable (ex. cliniques, EHPAD, établissements médicaux (pharmacie, Laboratoire) ou éducatifs).
- Bien que sa part de collecte reste plus modeste (environ 3–5 %), sa résilience face aux cycles économiques en fait une thématique d'intérêt pour les SCPI spécialisées.

## Logistique et locaux d'activité

- Poursuit sa dynamique grâce à l'e-commerce et à la demande d'entrepôts du dernier kilomètre.
- Même si sa part de collecte est plus faible (~3 %), ce segment est souvent valorisé pour sa solidité locative et des rendements attractifs généralement supérieurs à ceux des bureaux ou commerces traditionnels.

## Commerces

- Après des années de pression (concurrence du e-commerce), ce secteur montre des signes de stabilisation et d'adaptation : certaines SCPI réintègrent ce segment ou ciblent des actifs plus résilients (enseignes de proximité, retail parks).
- Sa part de collecte reste basse (~2 %), mais des stratégies ciblées cherchent à capter une reprise progressive.

## Résidentiel

- Représente une part limitée de la collecte (~1,6–2 %), mais demeure intéressante pour certaines SCPI offrant de la stabilité locative sur des logements bien situés.

## Hôtellerie / tourisme / loisirs

- Bien que très minoritaire (moins de 1 % des flux), ce segment demeure présent dans quelques stratégies spécialisées.

## Diversification géographique

De plus en plus de SCPI étendent leurs investissements hors de France, notamment en Europe (Allemagne, Pays-Bas, Espagne...) pour :

- Accéder à des marchés immobiliers plus attractifs,
- Optimiser la diversification géographique du risque,
- Profiter de meilleures perspectives de rendement en essayant de maîtriser le risque.

## 7. LES CLÉS DE LA RÉSILIENCE

### Préférence pour les secteurs défensifs et à des revenus stables

- Santé/éducation : loyers souvent contractualisés sur le long terme, haute occupation.
- Logistique : corrélation plus faible aux cycles, forte demande liée à l'e-commerce.
- Les centres-villes qui permettent de bénéficier des niveaux d'occupation favorisant la distribution de dividende récurrente.
- Viser des revenus stables sur le long terme vs des distributions «antarctiques» atteintes par des prises de risque et impliquant leur baisse à moyen terme

### Diversification comme stratégie de gestion

Les SCPI avec une allocation bien diversifiée tendent à capter plus de souscriptions, car elles répartissent le risque entre plusieurs classes d'actifs, ce qui est particulièrement pertinent après des années de volatilité sur les valeurs de parts et les rendements.

Cette diversification est notamment à favoriser via des allocations avec différentes SCPI et/ou société de gestion.

## Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



### L'Investissement Responsable comme Vecteur de Valeur Durable

Chez FIDUCIAL Gérance, notre mission de gestionnaire d'actifs dépasse la simple recherche de rendement financier. Nous sommes convaincus que la performance pérenne d'un patrimoine s'inscrit nécessairement dans une démarche de développement durable. Notre engagement consiste à concilier la création de valeur à long terme pour nos clients avec les impératifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de notre siècle.

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).

#### I. UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE ET STRUCTURÉE

Depuis décembre 2021, FIDUCIAL Gérance a formalisé sa vision à travers une Charte ESG rigoureuse :

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

Cette démarche ne se limite pas à des intentions ; elle s'appuie sur une structure opérationnelle dédiée :

- Un Comité ESG : Organe de pilotage stratégique définissant les orientations majeures.
- Un Comité d'Ambassadeurs ESG : Présents dans chaque service, ils infusent les bonnes pratiques au cœur de nos métiers.
- Des Politiques Dédiées : Gestion des risques de durabilité et politique d'engagement des parties prenantes pour une transparence totale.

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 Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce cadre, intégré à notre règlement intérieur, garantit une intégrité totale dans nos relations avec nos partenaires. Nous appliquons une politique de « Tolérance Zéro » face à toute forme de corruption ou de conflit d'intérêts, assurant ainsi la sécurité juridique et morale de nos investisseurs.

## II. L'IMMOBILIER : VERS UNE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE GLOBALE

Nous intégrons les critères ESG à chaque étape du cycle de vie de nos actifs immobiliers — de l'acquisition à la gestion quotidienne, jusqu'à l'arbitrage.

### 1. Une Analyse Systématique

Chaque opportunité d'investissement est soumise à une grille de notation extra-financière spécifique. Celle-ci évalue neuf thématiques clés (énergie, biodiversité, santé, accessibilité, etc.) pour garantir la résilience de nos actifs face aux mutations du marché.

### 2. Ambition Climatique et Décret Tertiaire

Nous nous inscrivons dans une trajectoire de décarbonation ambitieuse. Conformément au Décret Tertiaire, FIDUCIAL Gérance mobilise ses équipes pour réduire la consommation d'énergie finale de son parc : - 40 % en 2030 | - 50 % en 2040 | - 60 % en 2050.

### 3. Collaboration avec les Locataires

Parce que la performance d'un bâtiment dépend de ses usages, nous accompagnons nos locataires via un Guide de bonnes pratiques et des actions de sensibilisation, favorisant ainsi une gestion collaborative et écoresponsable.

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).

#### 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.

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.

## III. LA FORÊT : PRÉSERVER UN PATRIMOINE VIVANT ET DURABLE

La forêt est un actif unique, à la fois puits de carbone et réservoir de biodiversité. Notre gestion, depuis plus de 40 ans et 6600 hectares, inspirée par les principes de la sylviculture proche de la nature, vise l'équilibre écosystémique. 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 mélangée à couvert continu ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

#### Des plans simples de gestion

La réglementation 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.

## **IV. LABELLISATION ET REPORTING : LA PREUVE PAR LES CHIFFRES**

La transparence est le socle de la confiance entre FIDUCIAL Gérance et ses investisseurs.



En adoptant cette politique d'investissement durable, FIDUCIAL Gérance s'engage à être un acteur responsable et visionnaire. Nous transformons les défis environnementaux en opportunités stratégiques, convaincus que l'immobilier et la forêt de demain seront ceux qui auront su concilier rentabilité financière et respect des limites planétaires.

« Investir avec conscience, gérer avec exigence »

## 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.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

### PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION

PHASE DE PRÉ-ACQUISITION	PHASE DE POST ACQUISITION	PHASE DE GESTION
<p>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 ;</p> <p><i>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.</i></p>	<p>2. Réunion de passation du dossier entre les équipes Investissements et Gestion ;</p> <p>3. Collecte des informations manquantes par l'équipe de Gestion ;</p> <p>4. Une fois le profil ESG de l'actif complet, l'équipe de Gestion contrôle, réévalue et formalise le plan d'amélioration.</p>	<p>5. Exécution des plans d'amélioration ;</p> <p>6. Mise à jour des plans d'amélioration ;</p> <p>7. Mise à jour des notes ESG.</p>

### GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI SELECTIPIERRE 2

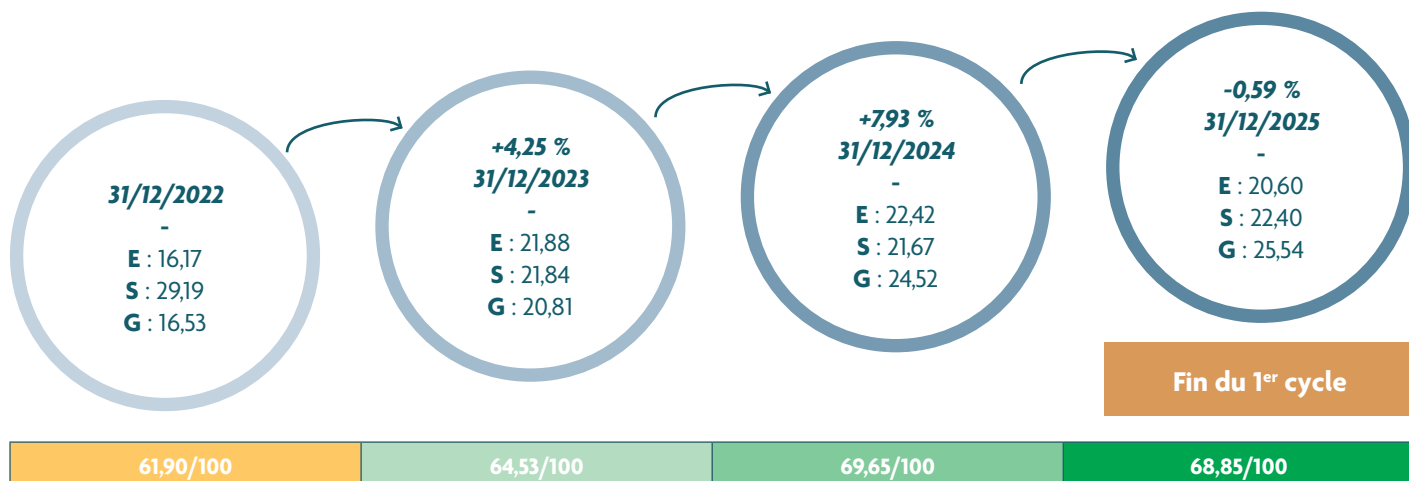
Dans le cadre de son second cycle de labellisation ISR Immobilier, FIDUCIAL Gérance a élaboré une grille d'évaluation ISR étoffée et spécifique à la SCPI SELECTIPIERRE 2 qui s'adapte s'il s'agit d'une évaluation mono-typologie avec les indicateurs tertiaires ou pluri-typologie avec les indicateurs hybrides. Cette dernière s'articule autour de trois piliers, à savoir Environnement, Social et Gouvernance.

Le référentiel ISR est composé de 13 rubriques et de 31 indicateurs pour l'évaluation mono-typologie et 13 rubriques / 33 indicateurs pour l'évaluation pluri-typologie.

Thématiques	Pondérations		Sous-thématiques		
	Mono	Pluri	Sous-thématiques	Tertiaire	Hybride
ENVIRONNEMENT	30%	33%	Energie	X	X
			GES	X	X
			Gestion de l'eau	X	X
			Gestion des déchets	X	X
			Biodiversité	X	X
SOCIAL	40%	34%	Mobilité	X	X
			Santé et confort des occupants	X	X
			Sécurités des occupants	X	X
			Services rendus aux occupants	X	X
GOUVERNANCE	30%	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 sur le 1<sup>er</sup> cycle de labellisation



### Évolution de la Note ESG de la SCPI SELECTIPIERRE 2 sur le 2<sup>ème</sup> cycle de labellisation



<sup>(1)</sup> Dans le cadre du label ISR Immobilier.

<sup>(2)</sup> Estimation sur la base de la modélisation réalisée en interne via back test du portefeuille.

### Note minimale

69/100

La note minimale de 69/100 résulte d'un benchmark composé du baromètre de l'OID et d'indicateurs internes exigeants. Cette note minimale est mathématiquement la même quelle que soit la complexité de typologie :

- Mono-typologie
- Pluri-typologie (tertiaire + tertiaire / tertiaire + résidentiel / tertiaire + mixte)

79 % des actifs la SCPI en valeur € (soit 42 actifs) ont une note ESG supérieure à leur note minimale sur le premier cycle.

55 % des actifs de la SCPI en valeur € (soit 25 actifs) ont une note ESG supérieure à la note minimale sur le second cycle, témoignant d'un benchmark plus strict.

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

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+0 (31/12/2025)
<b>Les 5 + importants (en €)</b>	<b>≈ 107 400 000 €</b>	
RICHER -		74,54
RUE DE MONCEAU -		79,95
83 - NEUILLY -		81,52
ROULE -		66,25
PHILIPPE AUGUSTE -		69,38
<b>Les 5 + performants (ESG)</b>	<b>≈ 51 400 000 €</b>	
L'EUROPEEN -		90,90
CITADINES CHALIGNY -		84,80
3 RUE FENELON -		83,60
130 CARDINET -		83,10
83 NEUILLY		81,50
<b>Les 5 - performants (ESG)</b>	<b>≈ 19 000 000 €</b>	
AVIGNON -		50,60
68 RIVOLI -		47,10
GROS HORLOGE -		45,10
FELIX FAURE -		44,80
29 BD DE COURCELLES		44,10

## 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
Consommations énergétiques	149,90	138,43	101,50	110	248,10	133	kWhEF.m <sup>2</sup> .an
Emission de GES	16	12,29	6,20	8,20	38,90	18,20	KgCO <sub>2</sub> .m <sup>2</sup> .an
Consommation d'eau	0,80	0,39	0,70	0,67	0,40	1,24	m <sup>3</sup> .m <sup>2</sup> .an
	Commerce alimentaire	Moy. OID/CEREN/ULI*	Hôtellerie	Moy. OID/CEREN/ULI*	Activité	Moy. OID/CEREN/ULI*	Unité
Consommations énergétiques	836	302	172,60	161	703,80	65	kWhEF.m <sup>2</sup> .an
Emission de GES	48,50	25	20,90	16,60	14,20	5,70	KgCO <sub>2</sub> .m <sup>2</sup> .an
Consommation d'eau	2,10	0,64	2,40	1,51	0,20	0,13	m <sup>3</sup> .m <sup>2</sup> .an

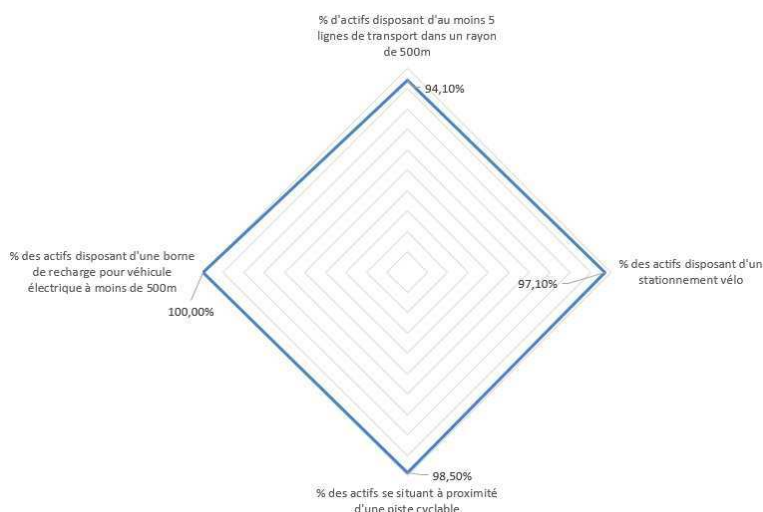
\*Les valeurs des benchmarks (OID/CEREN/ULI) ci-dessus sont transmises par les acteurs historiques du développement durable dont les consommations résultent de plusieurs années d'actions visant à réduire les consommations énergétiques.

(2) PERFORMANCES SOCIALES	
Mobilité	Valeur
% des actifs ayant 5 ou plus lignes de transports à moins de 500m	94,10 %
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	98,50 %
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	97,10 %
% 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	100 %
% des actifs ayant 4 ou plus services à moins de 10min à pied	100 %
% des actifs ayant au moins un service de loisirs à proximité	98,50 %

(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 sensibilisés aux thématiques ESG	98 %
% de réponse au questionnaire ESG	70 %

\* Part de contrats portés par SELECTIPIERRE 2 ayant des clauses 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 :

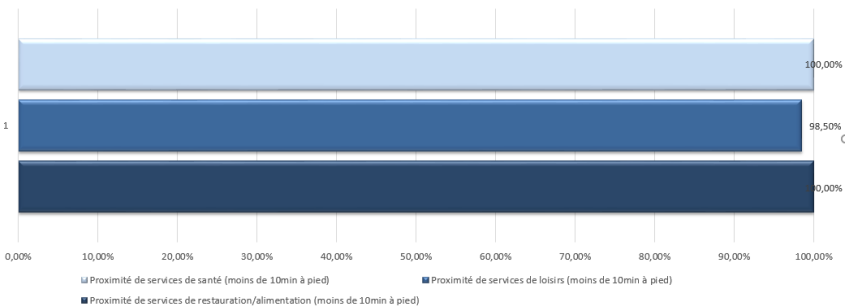
- Plus de **94% des actifs** disposent d'au moins **5 lignes de transport dans un rayon de 500m**,
- **98% des actifs** se situent à proximité d'une **piste cyclable**,
- **97% des actifs** possèdent également à minima un **dispositif de stockage vélo** à l'extérieur.
- **100% des actifs** disposent 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 :

- **100% des actifs** se trouvent à **proximité de services de santé**,
- **100% 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+0 (31/12/2025)
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 %
<b>Engagement et dialogues avec les locataires</b>	
Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques	100 %
Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte	1
Part des baux commerciaux intégrant des clauses ESG et/ou une annexe environnementale	85 %
Nombre de DPE Immeubles réalisés	60
Part de mandats Deepki* signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	86 %
Part de nouveaux locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %
Part de locataires ayant reçu le questionnaire ESG	100 %
Part de questionnaires ESG complétés	84 %
<b>Sensibilisation des parties prenantes clés</b>	
■ <b>Engagement des property managers externes</b>	
Nombre de points de blocage rencontrés	1
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	3/3
■ <b>Engagement des prestataires</b>	
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	100 %
■ <b>Engagement des syndics de copropriété</b>	
Part des mandats de collecte automatique signés par les syndics	1043 %
Nombre de sollicitations des syndics de copropriété (email ou lettre)	33
Nombre d'assemblées générales durant lesquelles le sujet a été abordé	6
Part de prestataires et fournisseurs locaux	46 %
Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres)	40

\* 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 connaître 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 2025, 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 2025 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'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 2025,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2025,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- 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 2025, à savoir les mandats de :

- L'organisme **BTP PRÉVOYANCE**, prise en la personne de Monsieur **Claude GALPIN**,
- Monsieur **Christian DESMAREST**,
- Monsieur **Christophe REYNAUD**,
- Monsieur **Albert (Alby) SCHMITT**.

L'ensemble des membres sortants se représente à vos suffrages à l'exception de l'organisme BTP PREVOYANCE qui a informé la Société de Gestion de sa décision de ne pas se porter candidat à son renouvellement de mandat au sein du Conseil de Surveillance. La Société de Gestion la remercie pour sa contribution aux travaux du Conseil de Surveillance. Son représentant au Conseil de Surveillance, Monsieur Claude GALPIN, se porte candidat via la société CG GROUPE souhaitant rester actif au sein du Conseil de Surveillance et continuer les travaux entrepris dans le cadre du suivi de l'activité de la SCPI et de son patrimoine.

En outre, il a été réceptionné **neuf (9)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La société **AAAZ**, prise en la personne de Monsieur Jocelyn BLANC,
- Madame **Véronique AKOUN**,
- Monsieur **Pierre-Yves BOULVERT**,
- La société **CG GROUPE**, prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN,
- Madame **Ingrid DELVIGNE**,
- Monsieur **Xavier FAIRBANK**,
- Madame **Alexandra LAFON**,
- Monsieur **Jean-Philippe RICHON**,
- Monsieur **Patrick WASSE**.

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 M€, 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 2025, il est à noter que ladite ligne de crédit est tirée à hauteur de 23 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 2025, la distribution d'un montant global de 32 € 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.

### Dotations 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, l'Assemblée Générale Mixte en date du 12 juin 2025 aux termes de la neuvième (9<sup>ème</sup>) résolutions a décidé

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, soit environ 12,2 M€.

Au titre de l'exercice 2025, le fonds de remboursement a été doté à hauteur de 10 M€ afin de permettre aux associés inscrits sur le registre des retraits depuis plus de trois (3) mois, de sortir sous certaines conditions.

Les SCPI avec fonds de remboursement devant mettre en œuvre deux (2) outils de gestion de la liquidité équivalents à ceux prévus par l'annexe de la directive AIFM 2 et compatibles avec le régime propre de la SCPI, l'Autorité des marchés financiers recommande aux Sociétés de Gestion d'apporter des précisions statutaires concernant les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et ce, afin de limiter tout risque de requalification, l'utilisation du fonds de remboursement pouvant être considérée comme une fenêtre de liquidité.

En conséquence, une résolution en ce sens à caractère extraordinaire est soumise à votre vote visant à insérer au sein de l'article **8 – RETRAIT DES ASSOCIÉS – FONDS DE REMBOURSEMENT – 2° - Fonds de remboursement** l'alinéa suivant à la suite du premier alinéa :

« En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux (2) modalités pouvant être assimilées à deux (2) outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive DIRECTIVE (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;
- Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par la Société de Gestion de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement et ne sont pas assimilables à des « gates ». ».

En outre, à l'issue de l'Assemblée Générale, une actualisation du point **1.3 – Modalités de retrait sur le fonds de remboursement du Chapitre 2** de la note d'information de la SCPI sera effectuée afin d'intégrer ces précisions statutaires.

### **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, ce dont l'Assemblée Générale Mixte en date du 12 juin 2025 a pris acte aux termes de la dixième (10<sup>ème</sup>) résolution.

Vous trouverez le projet de texte des résolutions à caractère ordinaire et 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 2026 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 2025, il a été enregistré la souscription de 4 702 parts au nominal de 200 € et le retrait de 4 541 parts (dont 6 parts via le fond de remboursement).

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 161 parts au nominal de 200 €, soit 32 200 €, pour atteindre 122 446 600 € au 31 décembre 2025, répartis sur 612 233 parts sociales.

À cette date, 14 599 parts sont en attente de retrait.

La collecte brute s'est élevée à 3 634 646 € 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 473 256 109 € au 31 décembre 2025.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2025, 803 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2025, ce sont 3 273 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (50 dossiers représentant 2 755 parts) et de donations (9 dossiers représentant 518 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, Selectipierre 2 a procédé à l'arbitrage de trois (3) actifs :

Le premier porte sur un ensemble commercial de 8.589 m<sup>2</sup> situé à Thiais (94), dont l'acte de cession a été signé le 30 septembre 2025 sur la base d'un prix de 12 125 K€ net vendeur. Nous précisons que l'acquéreur est propriétaire du bien à compter du jour de la vente, mais en aura la jouissance au plus tard le 30 septembre 2026. SELECTIPIERRE 2 conserve ainsi la jouissance de l'actif durant toute la durée du différé de jouissance et, de fait, perçoit les loyers jusqu'au 30 septembre 2026 au plus tard.

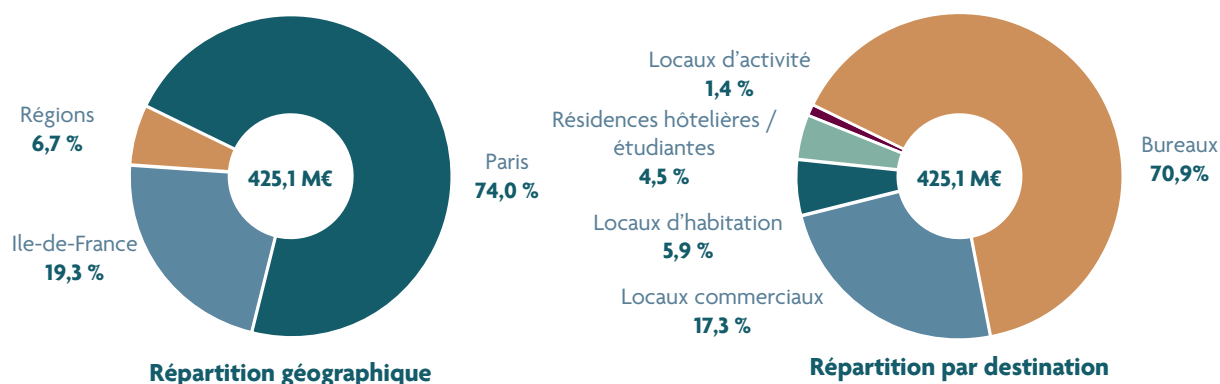
Par ailleurs, votre SCPI a cédé, en date du 16 septembre 2025, des locaux à usage principal de bureaux situés 18/24 rue Lecourbe, à Paris 15 (75075), au prix de 2 975 K€ net vendeur.

Enfin, votre SCPI a procédé, en date du 19 mars 2025, à l'arbitrage de locaux à usage de commerce et de bureaux situés 2 boulevard de Strasbourg à Nogent-sur-Marne (94), au prix de 2 200 K€ net vendeur, en ligne avec sa dernière valeur d'expertise.

### Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 représente une superficie de 59 398 m<sup>2</sup>, répartis sur 67\* immeubles de la façon suivante :

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



\* 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 2025 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 409,1 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 7,7 M€.

Il en ressort une valorisation globale du portefeuille de 425,1 M€ hors droits à fin 2025, en repli de -3,4 % sur un an.

La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct ressort en repli de -3,6 % sur un an, compte-tenu de l'évolution du marché immobilier mais également suite à la cession, en 2025, de trois (3) actifs immobiliers. À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu en direct a enregistré une augmentation de +4,1 M€ hors droits, soit +1,0 % sur un an.

	Bureaux €	Locaux commerciaux €	Locaux d'activité €	Locaux d'habitation €	Résidences Hôtelières €	Parkings €	Totaux €* €
Paris	218 918 136,0	51 356 391,2	0,0	24 985 805,2	19 089 628,0	0,0	314 349 960,4
Ile-de-France	61 643 030,4	14 460 659,0	6 034 603,3	0,0	0,0	0,0	82 138 292,7
Régions	20 873 970,8	7 698 845,4	0,0	0,0	0,0	0,0	28 572 816,2
<b>Totaux</b>	<b>301 435 137,2</b>	<b>73 515 895,6</b>	<b>6 034 603,3</b>	<b>24 985 805,2</b>	<b>19 089 628,0</b>	<b>0,0</b>	<b>425 061 069,3</b>

\*y compris les parts détenues dans la SCPI Accès Valeur Pierre (8 218 K€) et dans le fonds MCF Office Income (7 733 K€).

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

2025	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	94,73 %	96,27 %	94,79 %	90,44 %

(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) 2025 par rapport à 2024

	2024	2025
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	95,35 %	90,44 %
TOF annuel moyen	95,5 %	94,06 %

## Situation locative

Après un contexte économique tendu, le volume des loyers quittancés en 2025 est passé de 22 663 K€. à 22 308 K€. Cette légère baisse a été portée par l'effet des libérations.

## État des vacants

L'exercice 2025 a été marqué par la libération de 7 785 m<sup>2</sup>, soit une hausse de plus de 36 % par rapport à l'année précédente.

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2025 est de 6 811 m<sup>2</sup> dont 881 m<sup>2</sup> au 61 rue de Courcelles qui sont en restructuration lourde (plateau reloué) et divers plateaux sur l'avenue Charles de Gaulle à Neuilly qui continue sa transformation mais également l'actif Mahias à Boulogne qui est sous promesse de vente, des locaux commerciaux à Paris (haussmann et Rivoli qui sont reloués) et des plateaux de bureaux à Montpellier

Les libérations concernent principalement les locaux suivants :

- à Paris : au 63 rue de Rivoli (262 m<sup>2</sup> reloués)
- à Paris : au 170 bd Haussmann (482 m<sup>2</sup> reloués)
- à Paris : au 25 rue Chateaubriand (899 m<sup>2</sup> reloués)
- à Paris : au 178 rue de Courcelles (306 m<sup>2</sup>)
- à Montpellier (653 m<sup>2</sup> reloués pour moitié)
- en banlieue parisienne : à Gentilly au 16 rue Raspail (2 462 m<sup>2</sup> à l'arbitrage), à Issy les Moulineaux au 16 rue JI Rousseau (324m<sup>2</sup>)

## Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2025 portent sur une surface globale de 4 205 m<sup>2</sup> (une hausse de plus de 48% par rapport à 2024) représentant un loyer annuel de 2 117 724 €.

Nous pouvons également noter l'arrivée de nouveaux locataires aux adresses ci-après :

- 19 boulevard E. Deruelle à Lyon (90 m<sup>2</sup> de bureaux) ;
- 171 ter Charles de Gaulle à Neuilly/Seine (137 m<sup>2</sup> et 137 m<sup>2</sup> de bureaux) ;
- 5 rue Fénelon à Bordeaux (75m<sup>2</sup> de bureaux et 123 m<sup>2</sup> de commerce) ;
- 83 Charles de Gaulle à Neuilly/Seine (210 m<sup>2</sup> de bureaux).
- 183 Charles de Gaulle à Neuilly/Seine (670 m<sup>2</sup> de commerce).
- 96 rue de la Victoire à Paris (237 m<sup>2</sup> de bureaux).

Il convient de noter la relocation d'un appartement 16 rue Drouot à Paris mais également d'un second 20 rue Drouot à Paris

## Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

33 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 syndicats 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.

96 EFA (Entités Fonctionnelles Assujetties) ont été déclarés sur OPERAT, soit 74 % 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. En 2026, le renouvellement de la labélisation est en cours.

## Travaux

### Entretien courant et travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 158 K€ HT en 2025, 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 1<sup>er</sup> janvier 2017. Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
171 ter av C de Gaulle à Neuilly/Seine	Rénovation d'un plateau de bureau	48
Président Wilson à la Plaine St Denis	Remplacement cheneaux	61
Antalya à Montpellier	Résine d'étanchéité	39
Président Wilson à la Plaine St Denis	Remplacement fontes et robinets	38
16 rue JJ Rousseau à Issy les Moulineaux	Réfection façade	36

S'agissant des travaux de gros entretiens, le plan quinquennal des travaux à réaliser sur les années 2026 à 2030 prévoit principalement pour l'année 2026 :

- Le remplacement de fonte à La Plaine St Denis
- Le remplacement de réseaux plomberie au 96 rue de la Victoire à Paris
- La réfection toiture et couverture au 3 rue Fénélon à Bordeaux

Ces travaux ont été pris en compte dans le cadre du calcul de la Provision pour Gros Entretiens (PGE) au 31 décembre 2025, 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 4 755 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 751 K€ (sur un total de 1 095K€), de l'Europeen à Lyon, du 29 rue de Courcelles à Paris, du 113 avenue du Président Wilson à la Plaine St Denis, de l'immeuble Antalya à Montpellier 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)	751
13 boulevard E.Deruelle à Lyon	Création climatisation immeuble	1 405
29 rue de Courcelles à Paris	Rénovation plateau de bureaux avec remplacement menuiseries et CVC	670
Avenue du Président Wilson à la Plaine St Denis	Remplacement des menuiseries	230
Antalya à Montpellier	Rénovation de deux plateaux	188 & 171

### Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2025, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 1 657 K€, soit une hausse de +229 K€ par rapport au 31 décembre 2024 (1 429 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 560 K€ sur l'exercice 2025. Les dotations complémentaires des provisions ont toutefois représenté un montant total de 789 K€. Ce montant est réparti sur plusieurs immeubles détenus par la SCPI, dont trois principalement : 35 rue de Monceau à Paris 8 (75) pour 101 K€, 63 rue de Rivoli à Paris 8 (75) pour 92 K€ et Vélizy (78) pour 83 K€

Concernant les pertes et rentrées nettes sur créances irrécouvrables, le solde au 31 décembre 2025 fait ressortir une perte nette consolidée à concurrence de 172 K€.

## Compte de résultat au 31 décembre 2025

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de SELECTIPIERRE 2 arrêtés au 31 décembre 2025 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2025.

Le résultat net de SELECTIPIERRE 2 ressort à 17 296 K€ fin 2025, soit une hausse de +328 K€ sur un an (+1,9 %).

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 20 220 K€ à fin 2025, soit une baisse de -237 K€ sur un an (-1,2 %). Cette évolution s'explique par les principaux postes suivants :

■ **Revenus locatifs** : ils s'établissent à 22 308 K€ fin 2025, en léger repli de -321 K€ sur un an (-1,4 %). L'impact de la cession, en 2025, des actifs immobiliers 18/24 Lecourbe – Paris 15 (75) et Nogent-sur-Marne (94), a été atténué par l'application du mécanisme de l'indexation des loyers des autres actifs du patrimoine.

■ **Autres revenus locatifs** : 44 K€ ont été comptabilisés en 2025, contre un montant plus conséquent au cours de l'exercice 2024, à hauteur de 371 K€, en raison de dégrèvements d'impôts et de régularisations de charges relatives à des exercices comptables précédents.

■ **Travaux et entretien courant** : réduction de la charge nette à hauteur de 537 K€ sur un an, s'expliquant essentiellement par une reprise nette de la PGE comptabilisée en 2025, à hauteur de 76 K€, contre une dotation nette complémentaire de 468 K€ en 2024.

Le résultat d'exploitation, incluant l'activité immobilière, s'établit à 17 293 K€ à fin 2025, soit une légère hausse de +56 K€ sur un an (+0,3 %).

Il est à noter, en 2025, une dépréciation nette des provisions pour créances douteuses et pertes sur créances irrécouvrables à hauteur de 401 K€, contre une dépréciation nette complémentaire de 746 K€ en 2024. Il est également à noter une hausse des commissions de la Société de Gestion (+104 K€ sur un an), s'expliquant principalement par la hausse du taux de commission (cf. adoption de la dix-neuvième résolution de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024), immobilier.

Le résultat financier fait ressortir un produit net de 3 K€ en 2025, contre une charge nette de 284 K€ en 2024, soit un impact positif de +286 K€ sur le résultat de votre SCPI. Cette amélioration significative sur un an est principalement liée aux titres de participation détenus dans le fonds MCF OFFICE INCOME. En 2024, une provision pour dépréciation avait été comptabilisée à hauteur de 396 K€. En 2025, quand bien même la valeur liquidative est toujours légèrement inférieure à son prix d'acquisition, celle-ci s'est appréciée entre fin 2024 (107,45 € par part) et fin 2025 (109,02 € par part), conduisant à la comptabilisation d'une reprise de provision à hauteur de 127 K€.

Le dividende de l'exercice 2025, proposé au vote des Associés, s'élève à 32,00 € 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 17,22 € par part à fin 2025.

Le rendement 2025 de votre SCPI s'élève ainsi à 4,14 %, sur la base du prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2025, contre 4,08 % l'an passé.

Enfin, le TRI de SELECTIPIERRE 2 s'élève à 8,89 % sur dix ans, et à 8,80 % sur quinze ans.



4 Rue Quentin Bauchart PARIS (8<sup>ème</sup>)  
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	Totaux
Paris	51,70 %	12,50 %	0,00 %	6,11 %	4,67 %	0,00 %	74,98 %
Région parisienne	14,01 %	3,53 %	1,48 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	19,02 %
Province	4,22 %	1,78 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	6,00 %
<b>Totaux</b>	<b>69,93 %</b>	<b>17,82 %</b>	<b>1,48 %</b>	<b>6,11 %</b>	<b>4,67 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

**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 <sup>(1)</sup>
2021	118 889 800 €	29 886 890 €	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 €	14 776 431 €	615 535	7 969	1 481 918 €	773 €
2024	122 414 400 €	5 763 488 €	612 072	8 001	576 348 €	773 €
2025	122 446 600 €	3 634 646 €	612 233	8 103	363 465 €	773 €

<sup>(1)</sup> 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 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait
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
2025	4 541	0,74 %	14 599	+ d'un an

**Tableau 4 - Évolution du prix de la part**

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	29,00 €	30,00 €	31,00 €	31,50 €	32,00 €
dont % des revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	17,2 %	16,7 %	16,1 %	15,9 %	15,6 %
Prix de souscription au 31.12 <sup>(3) (4)</sup>	742,00 €	765,00 €	773,00 €	773,00 €	773,00 €
Prix de souscription au 01.01 <sup>(5) (6)</sup>	720,00 €	742,00 €	765,00 €	773,00 €	773,00 €
Performance globale annuelle (PGA) <sup>(7)</sup>	7,08 %	7,14 %	5,10 %	4,08 %	4,14 %
Taux de distribution <sup>(8)</sup>	4,03 %	4,04 %	4,05 %	4,08 %	4,14 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(9)</sup>	8,52 €	12,31 €	14,69 €	15,96 €	17,22 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(2)</sup> 5 € par part distribués de 2020 à 2025 au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisés.

<sup>(3)</sup> Prix de souscription 31.12.N

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> Prix de souscription au 01.01 de l'année N depuis l'exercice 2021.

<sup>(6)</sup> Dans le Rapport Annuel 2022, nous avons 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.

<sup>(7)</sup> La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

<sup>(8)</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

<sup>(9)</sup> Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice.

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

	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus	2025	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	33,26	74,59 %	34,22	79,07 %	36,87	88,18 %	36,98	91,00 %	36,83	96,11%
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,55	1,23 %	0,99	2,28 %	1,09	2,60 %	1,87	4,61 %	1,42	3,71%
Produits divers	10,78	24,18 %	8,07	18,65 %	3,85	9,22 %	1,78	4,39 %	0,07	0,19%
<b>Total</b>	<b>44,59</b>	<b>100 %</b>	<b>43,28</b>	<b>100 %</b>	<b>41,81</b>	<b>100 %</b>	<b>40,64</b>	<b>100 %</b>	<b>38,32</b>	<b>100%</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	2,88	6,46 %	3,01	6,96 %	3,15	7,54 %	3,41	8,38 %	3,58	9,35%
Autres frais de gestion	6,48	14,54 %	5,75	13,29 %	3,33	7,97 %	1,57	3,87 %	0,55	1,43%
Entretien du patrimoine	3,44	7,71 %	1,51	3,49 %	1,79	4,29 %	1,69	4,15 %	1,70	4,44%
Charges financières	0,49	1,10 %	0,23	0,52 %	2,27	5,43 %	2,34	5,75 %	1,42	3,70%
Charges locatives non récupérables	6,90	15,48 %	4,30	9,93 %	2,88	6,89 %	1,98	4,87 %	2,26	5,89%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>20,19</b>	<b>45,29 %</b>	<b>14,80</b>	<b>34,19 %</b>	<b>13,42</b>	<b>32,12 %</b>	<b>10,98</b>	<b>27,03 %</b>	<b>9,50</b>	<b>24,80%</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	- 0,23	- 0,52 %	1,37	3,17 %	-0,84	-2,01 %	0,77	1,90 %	-0,11	-0,30%
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	- 1,15	- 2,58 %	-0,56	-1,29 %	0,93	2,23 %	1,22	2,99 %	0,66	1,71%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>- 1,38</b>	<b>- 3,10 %</b>	<b>0,81</b>	<b>1,88 %</b>	<b>0,09</b>	<b>0,22 %</b>	<b>1,99</b>	<b>4,90 %</b>	<b>0,54</b>	<b>1,41%</b>
<b>Total</b>	<b>18,81</b>	<b>42,18 %</b>	<b>15,61</b>	<b>36,08 %</b>	<b>13,52</b>	<b>32,34 %</b>	<b>12,97</b>	<b>31,92 %</b>	<b>10,05</b>	<b>26,22%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>25,78</b>	<b>57,82 %</b>	<b>27,66</b>	<b>63,92 %</b>	<b>28,29</b>	<b>67,66 %</b>	<b>27,67</b>	<b>68,08 %</b>	<b>28,27</b>	<b>73,78%</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,06</b>	<b>0,13 %</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,07 %</b>	<b>0,05</b>	<b>0,12 %</b>	<b>0,02</b>	<b>0,06 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>25,84</b>	<b>57,95 %</b>	<b>27,63</b>	<b>63,86 %</b>	<b>28,34</b>	<b>67,78 %</b>	<b>27,69</b>	<b>68,13 %</b>	<b>28,27</b>	<b>73,78%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	- 1,84	- 4,13 %	2,63	6,08 %	2,34	5,60 %	1,19	2,93 %	1,27	3,32%
<b>Revenus distribués avant prélèvement</b>	<b>24,00 <sup>(4)</sup></b>	<b>53,82 %</b>	<b>25,00 <sup>(4)</sup></b>	<b>57,78 %</b>	<b>26,00 <sup>(4)</sup></b>	<b>62,19 %</b>	<b>26,50 <sup>(4)</sup></b>	<b>65,21 %</b>	<b>27,00 <sup>(4)</sup></b>	<b>70,46%</b>

<sup>(1)</sup> avant prélèvement<sup>(2)</sup> hors amortissements prélevés sur la prime d'émission<sup>(3)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises<sup>(4)</sup> hors versement quote-part de plus-values réalisées sur arbitrage (5 € par part au titre de 2021 à 2025)

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	345 673 323,00	2 726 446,00	348 399 769,00
+ Réserves sur résultats réinvestis			
+ Emprunts			
+ Cession d'immeubles	23 255 188,02	12 894 769,79	36 149 957,81
+/- Values de cession	23 207 077,80	11 142 387,63	34 349 465,43
- Distribution de plus-value	-6 138 035,00	-3 061 165,00	-9 199 200,00
+ 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	-6 487 738,48	-10 149 422,05
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-77 004 287,86	-17 059 154,03	-94 063 441,89
- Frais d'acquisition non récupérables	1 473 172,68	5 945,48	1 479 118,16
- Achats de parts de sociétés immobilières			
- Immobilisations financières non contrôlées	-15 208 506,67	16 000,00	-15 192 506,67
- Divers : prélèvements s/primes fusion	-7 625 194,07	7 142 638,54	-482 555,53
<b>Situation nette</b>	<b>-47 715 567,10</b>	<b>7 320 129,93</b>	<b>-40 395 437,17</b>

**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)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombre de factures	28					63	59					604
Montant des factures en €	43 423	63 206	88 004	16 747	-14 148	153 809	-1 329 292	-2 944	-62 350	-5 841	3 182 903	3 111 768
Pourcentage des achats de l'exercice	0,28%	0,41%	0,57%	0,11%	-0,09%	1,00%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-4,21%	-0,01%	-0,20%	-0,02%	10,07%	9,85%

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2025 : 612 233</b>		
Placements immobiliers	315 031 987,05	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-25 759 022,52	
<b>Valeur comptable</b>	<b>289 272 964,53</b>	<b>472,49</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	425 061 069,29	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-25 759 022,52	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>399 302 046,77</b>	<b>652,21</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	48 060 476,43	
<b>Total</b>	<b>48 060 476,43</b>	
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 <b>7,82 %</b>	33 242 241,06	
<b>Total</b>	<b>33 242 241,06</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>480 604 764,26</b>	<b>785,00</b>

<sup>(1)</sup> 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 2025

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	677	Commerce	791 706	36 676	9 357	837 739
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	15/02/1979	899	Bureau	7 130 526	222 019	0	7 352 545
19 rue Richer - 75009 PARIS	05/04/1979	3 545	Bureau / Commerce / Habitation	5 784 567	380 446	19 900	6 184 913
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	01/01/1997	1 345	Bureau / Commerce	4 886 620	0	0	4 886 620
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	01/01/1997	703	Bureau / Commerce / Habitation	2 696 094	0	-47	2 696 047
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	01/01/1997	288	Bureau / Commerce	1 089 115	0	0	1 089 115
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	01/01/1997	700	Bureau / Commerce / Habitation	2 292 386	0	0	2 292 386
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	01/01/1997	7 916	Bureau / Local d'activité	6 194 233	0	0	6 194 233
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	01/01/1997	2 047	Bureau	4 214 451	0	0	4 214 451
35 Avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	01/01/1997	2 560	Bureau	6 890 781	0	0	6 890 781
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
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/1997	1 394	Bureau / Commerce / Habitation	7 528 477	0	-40 818	7 487 659
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	6 556 416	312 119	0	6 868 535
59-65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	27/07/2009	881	Bureau	8 556 924	405 400	0	8 962 324
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	10 949 177			10 949 177
171 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 523	Bureau	8 867 095			8 867 095
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
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	1 730	Résidence hôtelière	11 027 122	83 369		11 110 491
16 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/2016	1 047	Bureau / Commerce / Habitation	6 952 701			6 952 701
178 Rue de Courcelles / 101 Rue de Prony - 75017 PARIS	01/01/2016	276	Bureau	2 181 050			2 181 050
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	01/01/2016	1 219	Bureau / Commerce	2 832 584			2 832 584
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-BILLAN COURT	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	856	Bureau	4 690 848			4 690 848
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-BILLAN COURT	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	4 345 514			4 345 514
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 Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	517	Bureau / Commerce	1 041 146			1 041 146
5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	461	Bureau / Commerce	833 218			833 218
7 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	349	Bureau / Commerce	755 520			755 520
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	3 024 112			3 024 112
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	01/01/2016	3 782	Bureau	9 419 684			9 419 684
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 BILLAN COURT	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	1 590	Bureau / Commerce	26 050 556	1 862 400	0	27 912 956
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 Tehéran - 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	6 750 104	605 878	0	7 355 982
29 rue Taitbout - 75009 PARIS	22/12/2022	183	Bureau	2 284 925	251 150	0	2 536 075
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
<b>TOTAUX</b>		<b>59 398</b>		<b>303 918 800</b>	<b>9 589 581</b>	<b>-11 608</b>	<b>313 496 772</b>

\* Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertises au 31/12/2025.

## Présentation des comptes annuels

### État du patrimoine

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	356 730,70	+	356 730,70
Amortissements droits réels	-	178 365,04	-	172 419,56
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+	303 740 433,94	+	408 752 897,30
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-	2 989 938,60	-	3 065 588,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>		<b>300 928 861,00</b>		<b>409 109 628,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+	15 192 506,67	+	15 951 441,29
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	1 089 380,62	-	1 216 747,88
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				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>		<b>14 103 126,05</b>		<b>15 951 441,29</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
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				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+	2 640 505,94	+	2 640 505,94
Autres créances	+	633 222,97	+	633 222,97
Provision pour dépréciation des créances	-	1 657 320,18	-	-1 657 320,18
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+	10 057 040,98	+	10 057 040,98
Fonds de remboursement	+	73 754,96	+	73 754,96
Autres disponibilités	+	1 996 246,72	+	1 996 246,72
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>		<b>13 743 451,39</b>		<b>13 743 451,39</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-	28 328 944,29	-	28 328 944,29
Dettes d'exploitation	-	263 907,59	-	263 907,59
Dettes diverses	-	3 264 267,32	-	3 264 267,32
Dettes diverses/Distribution	-	7 645 403,88	-	7 645 403,88
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>-39 502 523,08</b>		<b>-39 502 523,08</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance		49,17		49,17
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>		<b>49,17</b>		<b>49,17</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>		<b>289 272 964,53</b>		<b>287 603 268,55</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>399 302 046,77</b>		<b>406 416 151,39</b>

\* 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 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2025
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	122 414 400,00		32 200,00	122 446 600,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	220 474 736,64		2 694 246,00	223 168 982,64
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion *	-84 924 780,82		-9 917 059,69	-94 841 840,51
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable</b>	302 575,20		544,20	303 119,40
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
<b>Plus-values</b>	24 211 681,34		938 584,09	25 150 265,43
<b>Moins-values</b>	-7 142 638,54		7 142 638,54	
<b>Réserves</b>	2 500 000,00			2 500 000,00
<b>Report à nouveau</b>	9 041 428,53	725 866,20		9 767 294,73
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice N-1	16 967 550,10	-16 967 550,10		
Résultat de l'exercice N			17 295 515,26	17 295 515,26
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-16 241 683,90	16 241 683,90		
Acomptes sur distribution N			-16 516 972,42	-16 516 972,42
Acomptes sur cession d'actifs immobiliers				
<b>Total général</b>	<b>287 603 268,55</b>	<b>-0,00</b>	<b>1 669 695,98</b>	<b>289 272 964,53</b>

\* 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	Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	705 909
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2025	7 000 000
Garanties hypothécaires		<b>Total</b>	<b>7 705 909</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
<b>Total</b>	<b>NÉANT</b>		

## Compte de résultat

	Au 31/12/2025 (en €)	Au 31/12/2024 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	22 307 614,30	22 629 010,00
Charges facturées	4 459 705,94	4 385 849,71
Autres revenus locatifs	220 193,00	34 051,81
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	43 699,83	370 582,86
Reprises de provisions	3 065 588,00	2 597 700,00
Transferts de charges immobilières		145 154,39
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>30 096 801,07</b>	<b>30 162 348,77</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 459 705,94	4 385 849,71
Travaux de gros entretiens	158 051,13	89 037,58
Charges d'entretien du patrimoine locatif	882 863,15	945 108,45
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	1 380 588,24	1 213 756,05
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 989 938,60	3 065 588,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	5 945,48	5 945,48
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>9 877 092,54</b>	<b>9 705 285,27</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>20 219 708,53</b>	<b>20 457 063,50</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation		576 348,80
Divers produits d'exploitation	6,42	5,56
Rentrées sur créances irrécouvrables	27 241,51	4 973,52
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	560 374,89	181 463,41
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>587 622,82</b>	<b>762 791,29</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	2 191 056,03	2 087 370,10
Honoraires de souscription		576 348,80
Diverses charges d'exploitation	335 118,39	386 931,30
Pertes sur créances irrécouvrables	199 400,63	224 494,81
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	789 044,07	707 533,82
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>3 514 619,12</b>	<b>3 982 678,83</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-2 926 996,30</b>	<b>-3 219 887,54</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	736 982,79	1 103 212,19
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	4 751,39	45 588,91
Reprises de provisions sur charges financières	127 367,26	
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>869 101,44</b>	<b>1 148 801,10</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	866 298,41	1 036 201,28
Dépréciations sur charges financières		396 129,81
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>866 298,41</b>	<b>1 432 331,09</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>2 803,03</b>	<b>-283 529,99</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		78 199,60
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>		<b>78 199,60</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		64 295,47
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>		<b>64 295,47</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>		<b>13 904,13</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>17 295 515,26</b>	<b>16 967 550,10</b>
<b>Total général</b>	<b>31 553 525,33</b>	<b>32 152 140,76</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui</b>				
Bureaux	178 366	356 731	184 311	356 731
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences Hôtelières				
Parkings				
<b>Total</b>	<b>178 366</b>	<b>356 731</b>	<b>184 311</b>	<b>356 731</b>
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	204 118 773	285 751 545	200 002 789	281 884 178
Locaux commerciaux	70 561 423	72 891 316	81 539 060	93 143 793
Locaux d'activité	5 125 977	6 034 603	4 984 032	5 684 533
Locaux d'habitation	10 254 526	24 985 805	9 941 850	24 727 496
Résidences Hôtelières	13 679 735	19 089 628	13 679 735	18 790 756
Parkings				
<b>Total</b>	<b>303 740 434</b>	<b>408 752 897</b>	<b>310 147 465</b>	<b>423 874 025</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences hôtelières				
Parkings				
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>303 918 800</b>	<b>409 109 628</b>	<b>310 331 776</b>	<b>424 230 756</b>

## Titres de participation au 31 décembre 2025\*

	Valeur comptable (en K€)	Valeur estimée (en K€)	Résultat (en K€)	Capitaux propres (en K€/part)	Quote-part détenue
<b>Accès Valeur Pierre</b>	6 370	8 218	353	5 059	0,49 %
<b>MCF Office Income</b>	7 733	7 733	384	7 362	11,59 %

\* Pour les fonds non contrôlés

## Annexe aux comptes annuels

### INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France. La première application du règlement ANC n°2022-06 a conduit à un changement de méthode comptable. Les incidences de ce changement, décrites dans l'annexe, ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

#### 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 attribuable 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 immeubles 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.

#### 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

À 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 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'actif immobilier sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créateur 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 actifs immobiliers 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 2025 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, dans un premier temps, 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. Courant décembre 2025, un second courrier a été transmis aux Associés éligibles, leur permettant de céder leurs parts, sans limitation du nombre de parts par porteur, au prix de 662 € par part.

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'actif immobilier 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 ».

Au cours de l'exercice 2025, le produit net de cession affecté au fonds de remboursement a représenté 10 000 K€, correspondant à l'actif situé à Thiais (94), cédé en date du 30/09/2025.

Le total des parts remboursées au 31/12/2025 représente 2 022 K€. Au cours de l'année 2025, les parts remboursées ont représenté un montant total de 4 K€, relatives au mois de février.

A fin 2025, 14 599 parts étaient en attente de retrait.

25 Rue Chateaubriand PARIS (8<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI SELECTIPIERRE 2 -  
ne préjuge pas des investissements futurs.



## Tableau de passage « proforma » de l'exercice 2024 suite au reclassement de certaines opérations érigées par l'ANC

Libellés	Au 31/12/2024 (en €) Comptes Approuvés	Reclassements	Au 31/12/2024 (en €) Données comparatives
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
Loyers	22 629 010,00 €		22 629 010,00 €
Charges facturées	4 385 849,71 €		4 385 849,71 €
Autres revenus locatifs	34 051,81 €		34 051,81 €
Produits des participations contrôlées	- €		- €
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>27 048 911,52 €</b>		<b>27 048 911,52 €</b>
Produits annexes	370 582,86 €		370 582,86 €
Reprises de provisions	2 597 700,00 €		2 597 700,00 €
Transferts de charges immobilières	145 154,39 €	-145 154,39 €	- €
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>3 113 437,25 €</b>	<b>-145 154,39 €</b>	<b>2 968 282,86 €</b>
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>30 162 348,77 €</b>	<b>-145 154,39 €</b>	<b>30 017 194,38 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 385 849,71 €		4 385 849,71 €
Travaux de gros entretiens	89 037,58 €		89 037,58 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	945 108,45 €		945 108,45 €
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>5 419 995,74 €</b>		<b>5 419 995,74 €</b>
Autres charges Immobilières	1 213 756,05 €	-71 920,70 €	1 141 835,35 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	3 065 588,00 €		3 065 588,00 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	5945,48 €		5 945,48 €
Dépréciations des titres de participations contrôlés	- €		- €
<b>CHARGES ANNEXES</b>	<b>4 285 289,53 €</b>	<b>-71 920,70 €</b>	<b>4 213 368,83 €</b>
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>9 705 285,27 €</b>	<b>-71 920,70 €</b>	<b>9 633 364,57 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A=I-II)</b>	<b>20 457 063,50 €</b>	<b>-73 233,69 €</b>	<b>20 383 829,81 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Transferts de charges d'exploitation	576 348,80 €	-576 348,80 €	- €
Divers produits d'exploitation	5,56 €		5,56 €
Rentrées sur créances irrécouvrables	4 973,52 €		4 973,52 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	- €		- €
Reprises de provision d'exploitation	- €		- €
Reprises de provision pour créances douteuses	181 463,41 €		181 463,41 €
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>762 791,29 €</b>	<b>-576 348,80 €</b>	<b>186 442,49 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commissions de la société de gestion	2 087 370,10 €	-73 233,69 €	2 014 136,41 €
Honoraires de souscription	576 348,80 €	-576 348,80 €	- €
Diverses charges d'exploitation	386 931,30 €	64 295,47 €	451 226,77 €
Pertes sur créances irrécouvrables	224 494,81 €		224 494,81 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	- €		- €
Dotations aux provisions d'exploitation	- €		- €
Dépréciation des créances douteuses	707 533,82 €		707 533,82 €
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 982 678,83 €</b>	<b>-585 287,02 €</b>	<b>3 397 391,81 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B=I-II)</b>	<b>-3 219 887,54 €</b>	<b>8 938,22 €</b>	<b>-3 210 949,32 €</b>

LIBELLÉS	Au 31/12/2024 (en €) Comptes Approuvés	Reclassements	Au 31/12/2024 (en €) Données comparatives
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	1 103 212,19 €		1 103 212,19 €
Produits d'intérêts des comptes courants	- €		- €
Autres produits financiers	45 588,91 €		45 588,91 €
Reprises de provisions sur charges financières	- €		- €
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 148 801,10 €</b>		<b>1 148 801,10 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	- €		- €
Charges d'intérêts des comptes courants	- €		- €
Autres charges financières	1 036 201,28 €		1 036 201,28 €
Dépréciations sur charges financières	396 129,81 €		396 129,81 €
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>1 432 331,09 €</b>		<b>1 432 331,09 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (C=I-II)</b>	<b>-283 529,99 €</b>		<b>-283 529,99 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels	78 199,60 €		78 199,60 €
Reprise de provisions exceptionnelles	- €		- €
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>78 199,60 €</b>		<b>78 199,60 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles	64 295,47 €	-64 295,47 €	- €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	- €		- €
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>64 295,47 €</b>	<b>-64 295,47 €</b>	<b>- €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D=I-II)</b>	<b>13 904,13 €</b>	<b>64 295,47 €</b>	<b>78 199,60 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (A+B+C+D)</b>	<b>16 967 550,10 €</b>		<b>16 967 550,10 €</b>

## Changement de méthode comptable

L'Autorité des Normes Comptables (ANC) a adopté le 4 novembre 2022 le projet de règlement n° 2022-06 modifiant le plan comptable général dans l'objectif de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes.

Ce règlement s'applique obligatoirement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les principaux changements portent notamment sur :

1. une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel,
2. la suppression de la technique du transfert de charges,
3. une modernisation du plan de comptes, la modernisation et la réduction des modèles d'états financiers ainsi que la nouvelle présentation des informations en annexes.

La première application de ce règlement constitue un changement de méthode comptable (PCG art. 122-1), résultant d'un changement de réglementation comptable.

Selon l'article 27 de l'ANC n° 2022-06, les dispositions de ce nouveau règlement s'appliquent sans impacter les comptes antérieurs, sauf pour les reclassements nécessaires afin de se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Ce changement de méthode comptable n'a pas eu d'incidence significative sur les comptes.

## Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

### État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Droits réels	356 730,70			356 730,70
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	310 147 465,25	6 487 738,48	12 894 769,79	303 740 433,94
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>310 504 195,95</b>	<b>6 487 738,48</b>	<b>12 894 769,79</b>	<b>304 097 164,64</b>

### État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2025
Droits réels	172 419,56	5 945,48		178 365,04
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
<b>Total</b>	<b>172 419,56</b>	<b>5 945,48</b>		<b>178 365,04</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	3 065 588,00	2 989 938,60	3 065 588,00	2 989 938,60
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>3 065 588,00</b>	<b>2 989 938,60</b>	<b>3 065 588,00</b>	<b>2 989 938,60</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2025	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Travaux effectués	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2025	1 141 400,00			158 051,13	983 348,87	
Dépenses sur 2026	1 214 888,00		1 653 355,00		1 214 888,00	1 653 355,00
Dépenses sur 2027	554 100,00		1 077 817,95		554 100,00	1 077 817,95
Dépenses sur 2028	116 600,00		156 679,00		116 600,00	156 679,00
Dépenses sur 2029	38 600,00		95 586,66		38 600,00	95 586,66
Dépenses sur 2030			6 500,00			6 500,00
<b>TOTAL PGE</b>	<b>3 065 588,00</b>		<b>2 989 938,61</b>	<b>158 051,13</b>	<b>2 907 536,87</b>	<b>2 989 938,61</b>

### État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Immobilisations financières contrôlées				
Immobilisations financières non contrôlées	15 208 506,67		16 000,00	15 192 506,67
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-1 216 747,88	-0,00	127 367,26	-1 089 380,62
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>13 991 758,79</b>	<b>-0,00</b>	<b>143 367,26</b>	<b>14 103 126,05</b>

## 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	983 185,76	983 185,76	
Autres créances	633 222,97	633 222,97	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
<b>Total</b>	<b>1 616 408,73</b>	<b>1 616 408,73</b>	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	28 328 944,29	23 000 000,00		5 328 944,29
Dettes d'exploitation	263 907,59	263 907,59		
Dettes diverses	3 264 267,32	3 264 267,32		
Dettes diverses / Distributions	7 645 403,88	7 645 403,88		
Produits constatés d'avance	-49,17	-49,17		
<b>Total</b>	<b>39 502 473,91</b>	<b>34 173 529,62</b>		<b>5 328 944,29</b>

## État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciation des créances clients	1 428 651,00	789 044,07	560 374,89	1 657 320,18
<b>Total</b>	<b>1 428 651,00</b>	<b>789 044,07</b>	<b>560 374,89</b>	<b>1 657 320,18</b>

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2025
Capital				
Prime d'émission				
Prélèvement sur prime d'émission	-77 458 879,10		2 679 317,73	-80 138 196,83
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Fonds de remboursement				
Prélèvement Travaux s/Prime de fusion	-124 892,76		95 103,42	-219 996,18
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
<b>Total</b>	<b>275 335 973,82</b>	<b>13 869 777,83</b>	<b>12 978 624,69</b>	<b>276 227 126,96</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montant au 01/01/2025	Résultat N-1	Acomptes versés	Montant au 31/12/2025
Report à Nouveau	9 041 428,53	16 967 550,10	16 241 683,90	9 767 294,73
<b>Total</b>	<b>9 041 428,53</b>	<b>16 967 550,10</b>	<b>16 241 683,90</b>	<b>9 767 294,73</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2024	Montants 31/12/2025	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	511 911,14	495 911,77	- 15 999,37
Honoraires divers (relocation, contentieux, divers)			
Frais et honoraires d'acquisition et d'arbitrage	314 551,45	471 057,92	156 506,47
Impôts et taxes non récupérables	387 293,46	413 618,55	26 325,09
<b>Total</b>	<b>1 213 756,05</b>	<b>1 380 588,24</b>	<b>166 832,19</b>

<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	370 582,86	43 699,83	- 326 883,03
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions	-687,52		687,52
Transferts de charges sur honoraires de ventes	72 608,22		- 72 608,22
Transferts de charges sur prime émission	73 233,69		- 73 233,69
<b>Total</b>	<b>515 737,25</b>	<b>43 699,83</b>	<b>- 472 037,42</b>

Éléments	Montants 31/12/2024	Montants 31/12/2025	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers	204 714,73	204 082,01	- 632,72
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	145 588,45	93 164,34	- 52 424,11
Autres charges d'exploitation	36 628,12	37 872,04	1 243,92
<b>Total</b>	<b>386 931,30</b>	<b>335 118,39</b>	<b>- 51 812,91</b>

<b>Produits d'exploitation</b>			
Transferts de charges d'exploitation	576 348,80		- 576 348,80
Autres produits d'exploitation	5,56	6,42	0,86
<b>Total</b>	<b>576 354,36</b>	<b>6,42</b>	<b>- 576 347,94</b>

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2025, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et SELECTIPIERRE 2 selon les modalités reprises dans la note d'information.

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 signé, au terme d'une consultation restreinte, une promesse de vente de son immeuble de bureaux de la rue Mahias à Boulogne-Billancourt (92), libéré par son locataire au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025. Cette promesse est consentie sous la condition suspensive d'un permis de construire pour une transformation en logements. La réitération devrait intervenir dans le courant du 2<sup>ème</sup> semestre 2026.

En avril 2026, votre SCPI SELECTIPIERRE 2 a passé son audit de suivi N+3 clôturant le premier cycle de labellisation mais également son audit de renouvellement avec la présentation de son second cycle (N+0).

Le 29 avril 2026 SELECTIPIERRE 2 a remporté la Victoire du Magazine Gestion de Fortune au titre de la meilleure SCPI à capital variable segment bureaux et performances 10 ans.

Depuis le début d'année 2026, le contexte géopolitique avec la guerre en Iran marque de son empreinte et représente un bouleversement majeur. Le déclenchement du conflit a engendré une flambée des prix énergétiques avec en répercussion une remontée de la prime de risque laissant présager un scénario de resserrement monétaire prochain très probable. Ces événements manquant pourraient impacter les marchés immobiliers de manière plus ou moins significatives.

## Organisation du dispositif de conformité et de contrôle de FIDUCIAL Gérance

La gestion de votre SCPI est assurée par FIDUCIAL Gérance, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) au titre de la Directive 2011/61/UE en date du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014 sous le numéro GP-08000009.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, FIDUCIAL Gérance a mis en place et maintient opérationnel un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration, au Comité de Coordination de Conformité, Contrôle Interne groupe (4Ci) et Comité des Risques, de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la Société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2<sup>ème</sup> niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1<sup>er</sup> niveau.
- Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>ème</sup> 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.

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

### 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.

### Par le 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.



178 Rue de Courcelles PARIS (17<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI SELECTIPIERRE 2 -  
ne préjuge pas des investissements futurs.

## 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 2024-2025, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 20 mai 2025.

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 **20 mai 2025** et la prochaine réunion aura lieu le **19 mai 2026**.

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 2024-2025 a représenté 3,6 millions d'euros pour un effectif de 73 personnes au 30 septembre 2025.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,4 millions d'euros soit 95 % 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 5 % 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 notre S.C.P.I. SELECTIPIERRE 2 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

## A/ Chiffres significatifs de la SCPI

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

- Les loyers quittancés de l'exercice 2025 ont atteint 22 307 614,30 €, soit 36,47 € par part contre 22 629 010,00 €, soit 36,92 € par part en 2024, soit une diminution de 1,42 %.
- Le bénéfice de l'exercice 2025 est de 17 295 515,26 €, soit 28,27 € par part contre 16 967 550,10 € en 2024, soit 27,69 € par part, soit une augmentation de 2,09 % par part.
- La valeur de réalisation par part au 31/12/2025 s'établit à 652,21 € contre 664,00 € au 31/12/2024, soit une diminution de 1,77 % par part.
- Le taux d'occupation financier moyen est de 94,06 % pour l'exercice 2025 contre 95,50 % pour l'exercice 2024, en repli de 1,44 point. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025, celui-ci s'établit à 90,44%. Son évolution est à surveiller.
- Marché des parts : 4 541 parts ont été annulées au cours de l'exercice. La collecte brute s'est élevée à 3,6 M€ contre 5,8 M€ au titre de l'exercice précédent. La capitalisation est portée à 473 256 109 € au 31 décembre 2025.
- Transactions hors marché : 803 parts ont été échangées, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende au titre de l'exercice 2025 est de 32,00 € par part (intégrant 5,00 € prélevés sur les réserves de plus-values immobilières réalisées sur cession d'actifs) en augmentation par rapport à l'exercice précédent (31,50 € par part intégrant 5,00 € prélevés sur les réserves de plus-values immobilières). Le report à nouveau est renforcé, s'établissant à 17,22 € par part, représentant environ six mois de distribution.
- Taux de distribution 2025 : 4,14 %.
- Performance Globale Annuelle 2025 (nouvel indicateur correspondant à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1) : 4,14 % taux identique au taux de distribution vu qu'il n'y a eu aucune variation du prix de souscription sur la période considérée.

## B/ Évolution du capital et marché des parts

Au 31 décembre 2025, la répartition du capital est la suivante :

- 305 854 parts sont détenues par des personnes physiques, représentant environ 49,96 % du capital;
- 306 379 parts sont détenues par des personnes morales, représentant 50,04 % du capital, dont une part significative est détenue par des institutionnels (31,92 % en diminution de 0,86 % par rapport à l'exercice précédent).

Au 31 décembre 2025, 14 599 parts sont en attente de retrait, représentant 2,38 % 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 2025, le total des parts remboursées représente 2 022 K€. Au 28 février 2026, après une nouvelle mise en œuvre du fonds de remboursement, le nombre de parts en attente s'élève à 5 665 parts. Plus aucune part d'institutionnels n'est en attente de retrait. A ce titre, il convient de souligner le travail de la Société de Gestion qui a contacté un par un les associés retrayants pour leur faire prendre conscience de l'intérêt de rester au sein de notre SCPI.

En considération d'une recommandation de l'Autorité des marchés financiers concernant le fonctionnement du fonds de remboursement, une résolution à caractère extraordinaire est soumise à votre vote afin de préciser, dans les statuts puis au sein de la note d'information, que ses modalités de fonctionnement comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive DIRECTIVE (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), telles que décrites dans le rapport de gestion et reprises dans la dixième (10<sup>ème</sup>) résolution en fin de rapport.

## C/ Gestion locative

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 de bureaux.

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 trente-six dossiers contentieux, dix-huit dossiers locatifs font l'objet d'une procédure collective (sauvegarde judiciaire, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire en fonction de la situation de la société concernée), soit 50 % des dossiers en cours.

Les taux d'encaissement et d'occupation financier font l'objet d'un suivi particulier par votre Conseil de Surveillance, ceux-ci étant en baisse sur l'exercice. En effet, le recouvrement des loyers s'est tendu au cours de l'exercice 2025 avec des locataires en difficulté. Pour certains locataires, des échéanciers ont été mis en place.

## D/ Gestion du patrimoine

S'agissant de la politique de redynamisation et de développement maîtrisé du patrimoine, aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice 2025 par notre 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 avec pour cible un taux de rendement non dilutif.

Une réflexion concernant l'arbitrage de certains actifs immobiliers a été initiée. L'objectif est la mise en place d'une politique d'arbitrage proactive 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.

Au cours de l'exercice 2025, notre SCPI a vendu trois (3) actifs immobiliers :

- un ensemble commercial de 8 589 m<sup>2</sup> situé à Thiais (94) pour un prix de 12 125 K€ net vendeur, avec différé de jouissance jusqu'au 30 septembre 2026 au plus tard ;
- des locaux à usage principal de bureaux situés 18/24 rue Lecourbe, Paris 15<sup>ème</sup>, pour un prix de 2 975 K€ net vendeur ;
- des locaux à usage de commerce et de bureaux situés 2 boulevard de Strasbourg à Nogent-sur-Marne (94) pour un prix de 2 200 K€ net vendeur, en ligne avec la dernière valeur d'expertise.

Ces arbitrages ont permis la réalisation de plus-values brutes significatives, contribuant à la distribution de 5 € par part au titre des plus-values et à l'alimentation du fonds de remboursement.

Les valeurs d'expertise au 31 décembre 2025, en considération du marché immobilier, montrent la résilience du patrimoine de notre SCPI qui enregistre sur un an une baisse de la valeur vénale du patrimoine de 3,4 % et, à périmètre constant, une hausse de +1,0 % sur un an de la valeur vénale du patrimoine détenu en direct.

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. De cette étude, il n'est ressorti aucune anomalie dans la fixation de la valeur du patrimoine de notre SCPI.

#### **E/ Contrôle du respect de la politique générale d'orientation de la gestion de la SCPI**

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 notre 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.

#### **F/ Labellisations et politique de durabilité de la SCPI**

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-trois (33) actifs sont concernés, représentant 48 % du patrimoine de la SCPI et 77 % de la surface du portefeuille.

Un plan d'action est mis en place avec les impacts financiers associés. Comme indiqué ci-dessus, une politique d'arbitrage est en cours sur certains actifs de notre SCPI en raison de leur maturité ou de leur obsolescence et ce, en vue d'inscrire notre SCPI dans une démarche éco-responsable et respectueuse de l'environnement. À ce titre, le label ISR Immobilier a été obtenu par notre SCPI au cours de l'exercice 2023, lequel a été renouvelé en 2024 et 2025. En 2026, le renouvellement de la labellisation est en cours (validation de son deuxième cycle).

En outre, conformément à l'article L.111-3-5 de la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, notre SCPI a étudié deux projets d'implantation de points de charge ERP/IGH avec l'installation de bornes électriques sur les parkings des sites de LA PLAINE-SAINT-DENIS (93210) – 113/121 Avenue du Président Wilson et de NEUILLY-SUR-SEINE (92200) – 83 Avenue Charles de Gaulle.

#### **G/ Avis du Conseil de surveillance sur les résultats de l'exercice et recommandations de vote**

Le rapport de la Société de Gestion rappelant les principaux éléments de la 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 rapports y afférents.

Il est proposé à votre vote, en plus des résolutions ordinaires classiques, des résolutions extraordinaires visant à préciser les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et à adapter les statuts conformément à la recommandation récente de l'Autorité des marchés financiers visée au [B/ Évolution du capital et marché des parts](#).

Les membres du Conseil de Surveillance se sont prononcés favorablement à la présentation des résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire et vous invite à les approuver.

#### **H/ Modalités de vote et tenue de l'Assemblée Générale**

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, daté et signé.

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 2028. Trois (3) membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat, l'organisme BTP PRÉVOYANCE ayant choisi de ne pas se représenter mais son représentant permanent se porte candidat *via* la société CG GROUPE.

En conséquence, n'oubliez pas de remplir la case D pour participer à la désignation des membres du Conseil de Surveillance. **À ce titre, nous vous rappelons que le vote des candidats est impératif, ne pouvant être délégué à un mandataire.**

Votre Conseil de Surveillance se tient à votre disposition pour toute question ou précision.

**Votre Conseil de Surveillance**

# Rapports du Commissaire aux Comptes

## 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 2025

### 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 2025, 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 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

### 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 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 2025)*

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.

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.

#### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

##### **Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

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

Fait à Neuilly-sur-Seine,

**Le commissaire aux comptes**

PricewaterhouseCoopers Audit  
Mathilde Hauswirth

# Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2026

## 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 2025 -

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 2025 à **122 446 600 €** ;

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 2025,

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 2025.

#### 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 2025.

#### 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 2 989 938,60 €

2°/décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	17 295 515,26 €
■ auquel s'ajoute le compte	
« report à nouveau » qui s'élève à	9 767 294,73 €
<b>■ formant ainsi un bénéfice distribuable de</b>	<b>27 062 809,99 €</b>

de répartir une somme de **16 516 972,42 €**, soit 27,00 € 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 778 542,84 € au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **10 545 837,57 €**.

#### 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 2025 à 32,00 € par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2025.

**Septième 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 le contenu du rapport sur les conventions réglementées.

**Huitième 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 Christian DESMAREST, Christophe REYNAUD et Albert (Alby) SCHMITT ainsi que de l'organisme BTP PRÉVOYANCE 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 2028, 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 Christian DESMAREST**

Né le 08 avril 1961

Demeurant à SAINT ISMIER (38)

Détenant 55 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années* : Ingénieur INP Grenoble – Responsable marketing au sein de la société SCHNEIDER Electric à la retraite – Investisseur privé – Gestionnaire d'un portefeuille d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 35 ans  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 5

**■ Monsieur Christophe REYNAUD**

Né le 08 mai 1971

Demeurant LE VESINET (78)

Détenant 997 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années* : Inspection générale dans le secteur bancaire – Précédemment chef de service de contrôle dans le secteur bancaire et analyste crédit senior en financements structurés  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 1

**■ Monsieur Albert (Alby) SCHMITT**

Né le 14 octobre 1961

Demeurant à SEICHAMPS (54)

Détenant 341 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années* : Inspecteur général de l'environnement et du développement durable depuis 2021 - Membre de l'Ae (Autorité environnementale nationale) et de MR Ae (missions d'autorités environnementales régionales) et Président de l'Ae en 2023/2024 – Co-Président comité d'orientation stratégique AFNOR eau et environnement depuis 2024  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 3

**Associés faisant acte de candidature**

(par ordre alphabétique)

**■ AAZ**

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* : 5

**■ Madame Véronique AKOUN**

Née le 18 août 1967

Demeurant à PARIS 17<sup>ème</sup> (75)

Détenant 220 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Consultante en Finance – Membre de l'IFA

*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 depuis 2023 – Antérieurement Responsable des participations immobilières minoritaires et du suivi des property managers externes au sein de Allianz Real Estate

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 4

**■ CG GROUPE**

Société par Actions Simplifiée unipersonnelle

Détenant 10 parts

919 502 872 R.C.S. NANTERRE

APE 6810Z

Siège social : 54 Rue de Malabry – 92350 LE PLESSIS-ROBINSON

Représentée par Monsieur Claude GALPIN

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

**■ Madame Ingrid DELVIGNE**

Née le 13 juin 1977

Demeurant à TOULOUSE (31)

Détenant 444 parts (dont 85 parts en usufruit)

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Responsable de service administratif et financier dans une Collectivité Locale

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

**■ Monsieur Xavier FAIRBANK**

Né le 1<sup>er</sup> mars 1966

Demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Détenant 380 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Ancien Ingénieur au Ministère des Armées en charge de l'exploitation des bâtiments – Administrateur et dirigeant d'associations immobilières

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

**■ Madame Alexandra LAFON**

Née le 07 août 1980

Demeurant à BOUCAU (64)

Détenant 428 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Employée de Jeux

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 3

**■ Monsieur Jean-Philippe RICHON**

Né le 16 juillet 1956

Demeurant à LAXOU (54)

Détenant 70 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Chirurgien-Dentiste – Gérant des SCI RIGA et JPTQR – Associé de la SAFRU (Société d'Aménagement Foncier et Rénovation Urbaine) – Bailleur Privé

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 3

#### ■ Monsieur Patrick WASSE

Né le 29 septembre 1963

Demeurant à MIGENNES (89)

Détenant 1 182 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Chargé des engagements au sein de la Société Générale de Services

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 6

#### Neuvième 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

#### Dixième résolution

##### - Précisions statutaires concernant les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement -

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 des recommandations de l'Autorité des marchés financiers, d'insérer au sein de l'article **8 – RETRAIT DES ASSOCIÉS – FONDS DE REMBOURSEMENT – 2° - Fonds de remboursement** l'alinéa suivant à la suite du premier alinéa :

« En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux (2) modalités pouvant être assimilées à deux (2) outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive DIRECTIVE (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

■ La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;

■ Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par la Société de Gestion de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement et ne sont pas assimilables à des « gates ». » ;

2°/ prend acte qu'à l'issue de l'Assemblée Générale, une actualisation du point **1.3 – Modalités de retrait sur le fonds de remboursement du Chapitre 2** de la note d'information de la SCPI sera effectuée afin d'intégrer ces précisions statutaires.

#### Onzième 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?

<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ___% <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> </ul> <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%	<input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 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</li> <li><input type="checkbox"/> 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</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</li> </ul> <input checked="" type="checkbox"/> 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 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/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 du second cycle du label ISR début 2026. La note du fonds est passée de 69,16/100 au 31/12/2025 et les notes projetées sont à 69,73/100 au 31/12/2026, 70,13/100 au 31/12/2027 et 70,13/100 au 31/12/2028.

### 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 6<sup>e</sup> 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 inondations ; 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 : 57,72%.

### **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 ?**

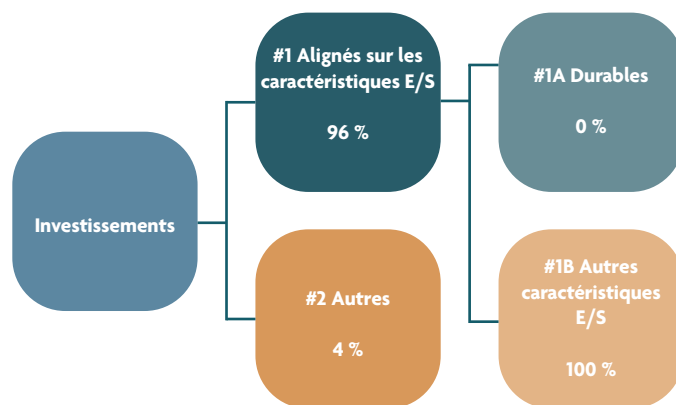
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

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 taxinomie 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 taxonomie 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 promet.

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 promet.

**En quoi l'indice de référence diffèrerait-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.

**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 contrepartie 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**  
**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](http://www.fiducial-gerance.fr)