



FIDUCIAL
GÉRANCE

SÉLECTIPIERRE 2 Paris

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

VENNER LAVIE
ARCHITECTES
1966

HEDIOS

7

2^e Arr.
RUE
DE
LA BOURSE

2025 – T1 |

Période analysée : 1^{er} trimestre 2025 - Période de validité du 01.04.2025 au 30.06.2025

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

Editorial

Madame, Monsieur, Cher Associés,

Dans un environnement économique qui amorce une phase de stabilisation progressive notamment au niveau de l'inflation, FIDUCIAL Gérance confirme la pertinence de sa stratégie fondée sur la proximité et le professionnalisme. La qualité de la gestion déployée, notamment sur le plan locatif et patrimonial, continue de se refléter positivement dans les résultats de votre SCPI SELECTIPIERRE 2 pour ce premier trimestre 2025.

Ainsi, votre SCPI SELECTIPIERRE 2 présente des fondamentaux solides au démarrage de cet exercice :

- Le Taux d'Occupation Financier (TOF) reste robuste sur le 1^{er} trimestre 2025, s'établissant à près de 95 % ;
- Une distribution trimestrielle de 6,50€ par part, traduisant des résultats robustes et contribuant au maintien d'un rendement attractif pour nos associés ;
- Pour rappel, le taux de distribution 2024 s'est établi 4,08 % ;
- Meilleur Taux de Rentabilité Interne (TRI) 15 ans de toutes les SCPI du marché (source : données 12/2024 IEIF).

Sur le plan macroéconomique, après une année 2024 marquée par la fin du cycle haussier des taux d'intérêt et les premiers signes de stabilisation économique, le marché immobilier français a entamé 2025 sous de meilleurs auspices. La visibilité retrouvée sur le front de l'inflation, conjuguée aux premiers assouplissements de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE), redonne progressivement confiance aux investisseurs. La détente progressive des taux directeur décidée à la mi-année 2024 commence à produire ses effets, soutenant la demande placée sur certains segments d'actifs immobiliers.

Sur le marché de l'investissement immobilier, 3,9 milliards d'euros ont été investis en France au cours du premier trimestre 2025, soit une hausse de +21 % par rapport à la même période en 2024. Ce résultat est cependant à nuancer : le marché a été porté par 3 transactions concentrant 36 % du volume global. Le premier trimestre reste néanmoins encourageant, les signes perçus fin 2024 semblent se confirmer en ce début d'année 2025. Les ajustements de valorisation des actifs, amorcés dès 2023, continuent de renforcer l'attractivité de l'immobilier, notamment pour les segments les plus résilients.

Le marché des bureaux poursuit sa mutation. Les immeubles bien localisés, modernes et adaptés aux nouvelles exigences des utilisateurs, notamment en termes environnementaux et d'usages hybrides, continuent d'afficher des loyers en hausse et une demande soutenue. À l'inverse, les actifs situés en périphérie ou nécessitant des travaux importants souffrent d'une vacance élevée et exigent des efforts commerciaux conséquents pour être remis sur le marché. Grâce à sa politique d'investissement sélective, votre SCPI SELECTIPIERRE 2 reste peu exposée à ce type d'actifs.

Les investisseurs privilégient toujours les localisations centrales et les immeubles répondant aux exigences environnementales et aux nouveaux usages du travail hybride. Les taux prime restent stables à 3,9 % pour les meilleurs actifs situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Les valeurs locatives ont connu une légère progression dans les quartiers les plus recherchés, soutenues par une demande placée en rebond, mais la vacance demeure élevée pour les actifs secondaires ne disposant pas d'une profondeur de marché.

Dans ce contexte d'assainissement progressif du marché, le savoir-faire et l'agilité des équipes Investissements et Gestion Immobilière de FIDUCIAL Gérance demeurent essentiels et sont un facteur clé de succès pour garantir la solidité et la performance durable de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



Le 1^{er} trimestre 2025 a été marqué par une activité intense de la Direction Immobilière de FIDUCIAL Gérance. Toutes SCPI confondues, 37 baux ont été signés, dont 28 ayant une date d'effet sur ce premier trimestre.

En parallèle, 20 avenants de renouvellement de bail ont été régularisés permettant de sécuriser nos relations commerciales. Afin de suivre au plus près, le budget de chacun des actifs, il a été réalisé 282 redditions de charges sur cette période.

Enfin dans le cadre de la mise en œuvre des plans pluriannuels établis pour chaque actif, il a été engagé 67 chantiers dans le cadre des budgets d'investissement pour un montant de plus de 8 millions d'euros et 63 chantiers nécessitant des travaux de réparation significatifs pour près d'un million d'euros. Cette activité intense ne nous a pas éloigné de la préparation nécessaire aux renouvellements des labellisations ISR des 4 SCPI à capital variable : PIERRE EXPANSION SANTÉ, SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE. Ce travail de préparation des grilles ISR nécessite un lien constant avec l'ensemble des locataires que nous sollicitons régulièrement et qui sont des acteurs majeurs de ces labellisations.

Chiffres clés

Capitalisation	473,1 M €
Associés	8 036
Dividende 1T 2025	6,50 €
Taux de distribution 2024 ⁽¹⁾	4,08 %
Prix de souscription depuis le 01.03.2023	773 €
Valeur de réalisation ⁽²⁾ par part au 31.12.2024	664,00 €
Valeur de reconstitution ⁽²⁾ par part au 31.12.2024	796,46 €

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

⁽²⁾ Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	69
Surfaces	71 827 m ²
Nombre de locataires	276
Loyers quittancés (HT/an)	22,9 M €

Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus

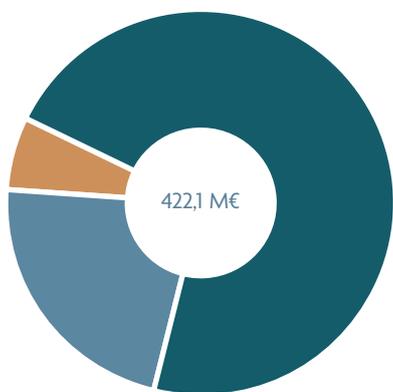
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



11 Place Saint Augustin PARIS (8^{ème}) Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SÉLECTIPIERRE 2 - ne préjuge pas des investissements futurs.

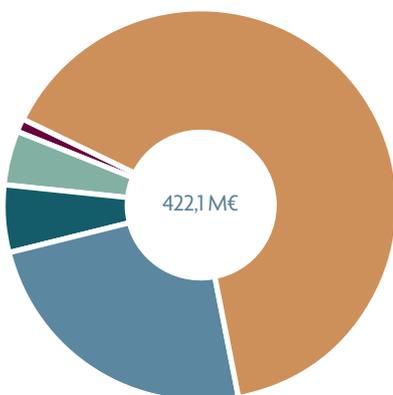
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.03.2025



Répartition géographique

- Régions : 5,8 %
- Ile-de-France : 22,0 %
- Paris : 72,2 %



Répartition par destination

- Bureaux : 66,4 %
- Locaux commerciaux : 22,0 %
- Résidence hôtelières / étudiantes : 4,5 %
- Locaux d'habitation : 5,9 %
- Locaux d'activité : 1,2 %

Investissements / Arbitrages

Au cours du 1^{er} trimestre, votre SCPI a cédé, dans le cadre d'une préemption négociée, un immeuble à usage de bureaux et commerce de 1.028 m² situé à Nogent-sur-Marne (94), au prix de 2,2 M€. Ce prix est légèrement supérieur à la valeur d'expertise et permet de dégager une plus-value brute d'environ 0,7 M€ (+45 %).

Un second immeuble, situé à Thiais (94), un ensemble commercial d'environ 8.500 m² sous promesse de vente avec un investisseur, a fait l'objet d'une préemption inattendue, à un prix inférieur au prix de la promesse. Une discussion est en cours avec l'établissement préempteur afin de tenter de trouver une issue favorable.

Par ailleurs, deux autres actifs, situés à Gentilly (94) et Paris (15^{ème}), qui seront libérés par leurs occupants fin 2025 et début 2026, font actuellement l'objet de discussions avec des acquéreurs utilisateurs en vue de les céder par anticipation, afin d'éviter d'importants travaux de réhabilitation.

Enfin, votre SCPI continue d'étudier de nouvelles opportunités d'investissement sur son cœur de cible, des actifs tertiaires de qualité dans les quartiers d'affaires parisiens. Elle émet des offres d'acquisition sur des immeubles sélectionnés avec soin, à des conditions de rendement compatibles avec ses objectifs de dividende.

Labellisation ISR Immobilier



Votre SCPI a obtenu la labellisation ISR Immobilier en juin 2023. Chaque année, à la date anniversaire, un audit de suivi est réalisé par l'organe certificateur. En juin 2024, l'audit de suivi N+1 a confirmé le label ISR. Cet audit de renouvellement sera effectué en mai 2025.

Distribution des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2025	Rappel 2024
1 ^{er} trimestre	28 avril 2024	6,50 € / part	6,50 € / part
2 ^{ème} trimestre			6,50 € / part
3 ^{ème} trimestre			6,50 € / part
4 ^{ème} trimestre			12,00 € / part ⁽³⁾
Total revenus distribués		6,50 € / part	31,50 € / part ⁽³⁾

⁽³⁾ Dont 5,00 € de plus-value

Situation locative

Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	65	Habitation	15/03/2025
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	115	Bureaux	01/03/2025
5 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	75	Bureaux	24/02/2025
16 Bd E. Deruelle - 69003 LYON	91	Bureaux	01/02/2025
16 Rue Jean Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	37	Bureaux	01/01/2025

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

127 632 €

Principales libérations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	65	Habitation	06/02/2025
16 Bd E. Deruelle - 69003 LYON	91	Bureaux	31/01/2025
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	115	Bureaux	13/01/2025
16 Rue Jean Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	37	Bureaux	31/12/2024

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

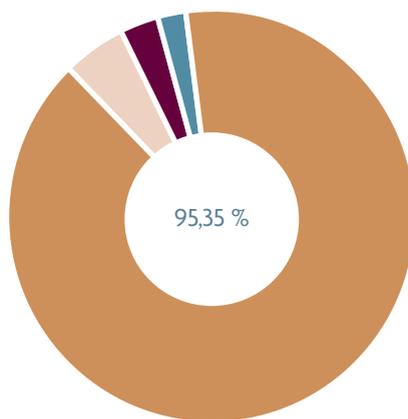
109 847 €

29 Rue Taitbout PARIS (9^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SÉLECTIPIERRE 2 - ne préjuge pas des investissements futurs.



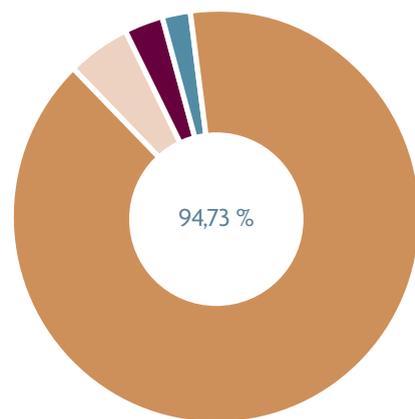
Taux d'Occupation Financier trimestriel*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



4^{ème} trimestre 2024

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



1^{er} trimestre 2025

- Locaux occupés : **90,68 %**
- Locaux sous franchise : **1,09 %**
- Locaux en reconstruction : **2,96 %**
- Locaux sous promesse de vente : -
- Locaux vacants : **5,27 %**

* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Taux de distribution

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende en € ⁽⁴⁾	29,00 ⁽⁵⁾	29,00 ⁽⁵⁾	30,00 ⁽⁵⁾	31,00 ⁽⁵⁾	31,50 ⁽⁵⁾
dont % des revenus non récurrents	17,24 %	17,24 %	16,67 %	16,13 %	15,87 %
Prix de part acquéreur au 01.01 ⁽⁶⁾	712,29	720,00	742,00	765,00	773,00
Taux de distribution ⁽⁷⁾	4,07 %	4,03 %	4,04 %	4,05 %	4,08 %

⁽⁴⁾ Avant prélèvement.

⁽⁵⁾ Dont 5,00 € de plus-value.

⁽⁶⁾ Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.

⁽⁷⁾ Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution

Taux de Rentabilité Interne⁽⁸⁾

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

⁽⁸⁾ Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle. Il s'agit d'une métrique financière intégrant (i) le rendement courant et (ii) le rendement en capital.

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Marché primaire

	Souscriptions	Retraits	Solde*
1 ^{er} trimestre 2025	1 227 parts	1 218 parts	9 parts
2 ^{ème} trimestre 2025			
3 ^{ème} trimestre 2025			
4 ^{ème} trimestre 2025			
Total	1 227 parts	1 218 parts	9 parts

* Vient ajuster le capital social.

15 233 parts en attente au 31 mars 2025.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 1^{er} trimestre 2025.

Conditions de retrait

depuis le 01.03.2023

Prix de retrait : 695,70 €

Évolution du capital

	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.03.2025
Nombre de parts	615 353	615 479	615 395	612 072	612 081
Capital nominal	123 070 600 €	123 095 800 €	123 079 000 €	122 414 400 €	122 416 200 €

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu «liquide». Le risque est de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts ;

Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.

Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

Conditions de souscription

depuis le 01.01.2024

Libération : Totalité du prix à la souscription.

Jouissance des parts : Premier jour du 2^{ème} mois qui suit la souscription et son règlement intégral.

Minimum de souscription : 10 parts pour les nouveaux Associés.

Nominal 200 €

Prime d'émission
dont 77,33 € de commission de souscription 573 €

Somme payée par le souscripteur 773 €

 Pour tout renseignement ou achat de parts

Service Commercial : 01 49 97 56 54
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

Service Associés : 01 49 97 56 80
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Informations

Conditions de souscription

Depuis le 1^{er} janvier 2024

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, du document d'informations clés, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site www.fiducial-gerance.fr ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr

Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du deuxième mois suivant la souscription et son règlement.**

Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **dix (10) parts.**

Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse,...) :

- Merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
 1. Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonie fixe) ;
 2. Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.

Photo couverture :

7-9 Rue de la Bourse PARIS (2^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI SÉLECTIPIERRE 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Conditions de retrait

Depuis le 1^{er} mars 2023

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion,
2. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire ; en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire «Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières», le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - gestion.associes.scp@fiducial.fr ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
 - le nombre de parts concernées.
- Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

Conditions de cession des parts

Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5% ;
- un droit fixe de 120€ TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240€ TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

Fiscalité

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1^{er} janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de SÉLECTIPIERRE 2 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

Assemblée Générale

L'assemblée générale de la SCPI SÉLECTIPIERRE 2 se déroulera à l'Immeuble Ellipse – 41 Avenue Gambetta à COURBEVOIE (92400) **le jeudi 12 juin 2025 à 14h30.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés **fin mai/début juin 2025.**

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

Cependant, pour les associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec les 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.