



VICTOIRES
à la
PIERRE-PAPIER

2024



SELECTIPIERRE 2



Sélectipierre 2



PARIS

Investir en immobilier via une SCPI, c'est :

- ✓ accéder au marché de l'immobilier d'entreprise,
- ✓ diversifier son patrimoine et mutualiser les risques patrimoniaux et locatifs en contrepartie d'un horizon de placement de 8 ans minimum,
- ✓ percevoir des revenus potentiels soumis à la décision de l'Assemblée Générale des Associés,
- ✓ bénéficier d'une option intégralement confiée à une Société de gestion en contrepartie d'une commission de gestion annuelle.

Tout investissement parts de SCPI comporte des risques. Veuillez-vous référer à la note d'information et au document d'information clé de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement.

FIDUCIAL Gérance gère :

- 2 milliards d'€ d'actifs sous gestion
- 8 SCPI, 1 fonds de fonds immobilier, 2 Groupements Forestiers d'Investissement et 6 Groupements Forestiers
- 30 400 associés
- 630 000 m² d'actifs immobiliers gérés
- 49 forêts pour 6 000 hectares

Société de gestion de portefeuille de FIA

Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014
41, avenue Gambetta - C.S. 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

19, RUE DE TÉHÉRAN À PARIS (8^{ÈME})

Investissement immobilier déjà réalisé et détenu par la SCPI SELECTIPIERRE 2.

La SCPI SÉLECTIPIERRE 2 est une SCPI d'**immobilier d'entreprise** à capital variable qui investit majoritairement en **bureaux prime au centre de Paris** et accessoirement en **commerces prime**.

La politique d'investissement de la SCPI vise la recherche de valorisation et de rendements locatifs, sans toutefois constituer un objectif garanti, au travers d'actifs immobiliers situés principalement à Paris - Quartier Central des Affaires (Q.C.A.). La SCPI SÉLECTIPIERRE 2 est labellisée ISR Immobilier depuis 2023.

Catégorie Bureaux

Distribution 2023 31,00 € ⁽¹⁾ / part

TOF 4^{ème} trimestre 2023 ⁽²⁾ 98,66 %

Prix de souscription à compter du 01.03.2023 773 €

Accessibilité : Direct, assurances vie, démembrement, versements programmés

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant la souscription

Classification SFDR : Article 8 ⁽³⁾

⁽¹⁾ Dont 5,00 € de plus-value.

⁽²⁾ Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location ;
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

⁽³⁾ 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, plus d'informations sont disponibles sur notre site internet et sur la note d'information de la SCPI.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Capitalisation



475 808 555 €

Date de création



1978

Taux de distribution 2023



4,05 %

TRI 15 ans



12,00 %

Immeubles



71

Locataires



287

Chiffres clés au 31.12.2023

Capital nominal	123 107 000 €
Nombre de parts	615 535
Valeur nominale de la part	200,00 €
Prix de souscription ⁽⁴⁾	773,00 €
Valeur de retrait	695,70 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.2023	677,13 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.2023	811,57 €
Nombre d'Associés	7 969
Revenus potentiels	trimestriels
Total des loyers quittancés HT	22,4 M €

⁽⁴⁾ Prix de souscription depuis le 1^{er} mars 2023 dont commission de souscription incluse de 77,30 € HT, soit 10 % HT

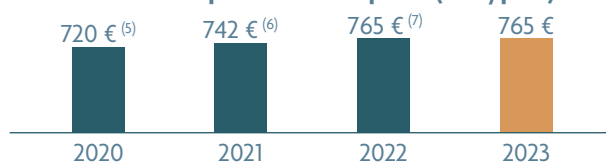
Indicateur de risque

Risque le plus faible Risque le plus élevé

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

La SCPI en chiffres

Variation du prix de souscription (en €/part)

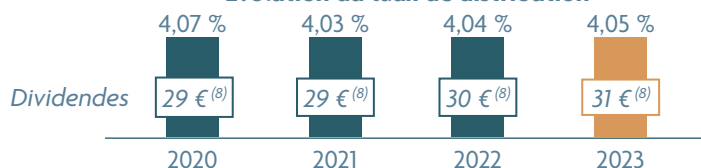


⁽⁵⁾ Prix de souscription de SÉLECTIPIERRE 2 à compter du 1^{er} mai 2020

⁽⁶⁾ Prix de souscription de SÉLECTIPIERRE 2 à compter du 1^{er} mai 2021

⁽⁷⁾ Prix de souscription de SÉLECTIPIERRE 2 à compter du 1^{er} mars 2022

Évolution du taux de distribution



⁽⁸⁾ Dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures qui sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Commissions / Frais

Commissions / Frais ⁽⁹⁾	Montant	Redevable
Commission de souscription	10 % HT du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, TVA en sus au taux en vigueur.	Souscripteur de part(s) de SCPI.
Commission de gestion	8,5 % HT des produits locataires HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets, TVA en sus au taux en vigueur.	Commission facturée à la SCPI par la Société de gestion.
Commission sur acquisition ou cession	1,5 % HT du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, TVA en sus aux taux en vigueur, payable après signature des actes d'acquisition. 1 % HT du prix net vendeur des actifs cédés, TVA en sus au taux en vigueur, payable après signature des actes de vente.	Commission facturée à la SCPI par la Société de gestion.
Commission de suivi et de pilotage des travaux	2 % HT du montant HT des travaux effectués, TVA en sus au taux en vigueur.	Commission facturée à la SCPI par la Société de gestion.

⁽⁹⁾ Voir les autres frais dans la note d'information

Avertissement

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF II

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne doit pas être interprété comme un conseil en investissement, une offre de vente ou une incitation à effectuer un placement. En raison de sa simplification, ce document est partiel et les informations qu'il contient peuvent donc se révéler subjectives. Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de marché, de perte en capital et de liquidité. La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs de la SCPI. Pour plus d'informations en particulier sur les frais et les profils de risques des fonds, veuillez-vous référer aux statuts, note d'information et document d'informations clés disponibles sur le site internet avant de prendre toute décision

finale d'investissement. La valeur d'un investissement en SCPI peut varier, à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

L'investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

L'investissement concerne la souscription de parts de SCPI et non d'un actif sous-jacent donné.

Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

La liquidité du placement peut être limitée, la Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts.

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-28 en date du 1^{er} août 2017

POUR EN SAVOIR +

01 49 97 56 33
partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr
www.fiducial-gerance.fr


FIDUCIAL
GÉRANCE