



VICTOIRES
de la
PIERRE-PAPIER

2023



SELECTIPIERRE 2



Sélectipierre 2

FIDUCIAL
GÉRANCE

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.

FIDUCIAL Gérance gère :

- 2 milliards d'€ d'actifs sous gestion
- 7 SCPI, 1 fonds de fonds immobilier, 1 Groupement Forestier d'Investissement et 6 Groupements Forestiers
- 32 000 associés
- 630 000 m² d'actifs immobiliers gérés

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** investi 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.). En cours de labellisation ISR Immobilier.

Catégorie	Bureaux
Distribution 2022	30,00 € / part
TOF 4 ^{ème} trimestre 2022 ⁽¹⁾98,76 %
Prix de souscription au 01/03/2023	773 €
Accessibilité	Direct, assurances vie, démembrement, versements programmés
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois ⁽²⁾
Classification SFDR	Article 8 ⁽³⁾

⁽¹⁾ 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 loué.

⁽²⁾ à compter du 1^{er} juin 2022

⁽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.

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

CAPITALISATION



473 789 745 €

DATE DE CRÉATION



AVRIL 1978

RENDEMENT 2022



4,04 %

TRI 20 ANS



14,33 %

IMMEUBLES



71

LOCATAIRES



292

Données au 31/12/2022

www.fiducial-gerance.fr

Chiffres clés au 31/12/2022

Capital nominal	123 866 600 €
Nombre de parts	619 333
Valeur nominale de la part	200,00 €
Prix de souscription ⁽³⁾	773,00€
Valeur de retrait	695,70 €
Valeur de réalisation / part 2022	715,14 €
Valeur de reconstitution / part 2022	854,61 €
Nombre d'associés	7 884
Revenus potentiels	trimestriels
Total des loyers quittancés HT	20,2 M€

⁽³⁾ Le prix de souscription depuis le 1^{er} mars 2023 est de 773,00 € 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
---	---	---	---	---	---	---

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Frais et commissions

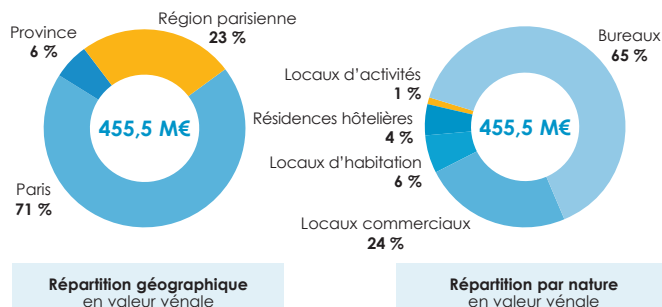
Commissions ou frais	Montant	Redevable
Frais de souscription	10 % HT du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, TVA en sus au taux en vigueur.	Souscripteur de parts de SCPI.
Commission de gestion	9 % HT des produits locataires HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers 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.
Commission de cession de part	5 % HT, TVA en sus au taux en vigueur, à la charge de l'acquéreur sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en, sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.	Acquéreur de la part de SCPI.
Mutation à titre gratuit	Rémunération forfaitaire de 200€ pour toute cession à titre gratuit ou en cas de décès et de 100 €.	Acquéreur de la part de SCPI.

Avertissement

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

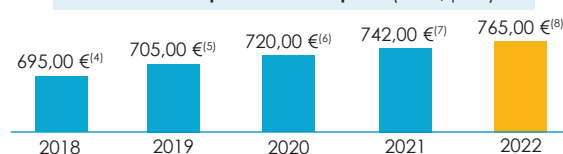
- Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne doit pas être interprété comme un conseil en investissement, une offre de vente ou une incitation à effectuer un placement. En raison de sa simplification, ce document est partiel et les informations qu'il contient peuvent donc se révéler subjectives. Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de marché, de perte en capital et de liquidité. 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'information clés disponible 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°17-01 en date du 27 janvier 2017



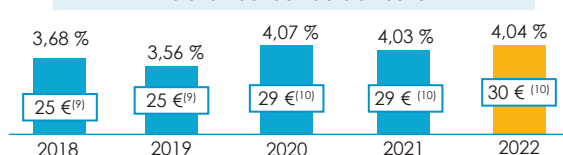
La SCPI en chiffres

Variation du prix de souscription (en €/part)



⁽⁴⁾ Prix de souscription de SÉLECTIPIERRE 2 à compter du 1^{er} juin 2018
⁽⁵⁾ Prix de souscription de SÉLECTIPIERRE 2 à compter du 1^{er} mars 2019
⁽⁶⁾ Prix de souscription de SÉLECTIPIERRE 2 à compter du 1^{er} mai 2020
⁽⁷⁾ Prix de souscription de SÉLECTIPIERRE 2 à compter du 1^{er} mai 2021
⁽⁸⁾ Prix de souscription de SÉLECTIPIERRE 2 à compter du 1^{er} mars 2022

Évolution du taux de distribution



⁽⁹⁾ dont 1,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées
⁽¹⁰⁾ dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées