

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

SELECTIPIERRE 2

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement.

Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Initiateur du PRIIPS : FIDUCIAL Gérance

Visa AMF SCPI n° 17-28 du 1^{er} août 2017

www.fiducial-gerance.fr

N° LEI : 969500JFWTWZJ3ECY68

Appelez-nous au 0149.97.56.80 pour de plus amples informations.

L'Autorité des Marchés Financiers ("AMF"), est chargé du contrôle de FIDUCIAL Gérance en ce qui concerne ce document.

FIDUCIAL Gérance est agréée en France sous le n°GP-08000009 en date du 27 mai 2008 et réglementée par l'AMF, agrément AIFM du 30 juin 2014.

La SCPI est classée 8 selon la réglementation SFDR et est labellisée ISR depuis juin 2023.

Document établi : **28 mai 2026.**

Date de la dernière révision : Chiffres au 31 décembre 2025.

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Ce produit est un fond d'investissement alternatif (FIA) de type Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Objectifs : La SCPI SELECTIPIERRE 2 est une SCPI d'immobilier d'entreprise. La politique d'investissement de la SCPI vise la recherche de rendement locatif au travers d'actifs immobiliers : majoritairement des bureaux prime situés à Paris – Quartier Central des Affaires (Q.C.A.), et accessoirement en commerces prime situés essentiellement à Paris.

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

Dépositaire : CACEIS BANK FRANCE – CACEIS INVESTOR SERVICES"

Investisseurs de détail visés : Ce produit est destiné à tous les types d'investisseurs qui souhaitent bénéficier d'un placement à long terme, investi dans l'immobilier, dans une optique de diversification du

patrimoine et comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi.

L'investissement du client doit être en rapport avec sa capacité de financement minimum s'il a recours à l'emprunt.

Durée de vie du produit : La durée minimale de détention recommandée des parts de la SCPI est de 8 ans à compter de la date de souscription. L'existence d'un droit de retrait, d'un marché secondaire tenu par la Société de Gestion ou encore la possibilité d'une cession sur le marché de gré à gré permettent à l'associé de céder ses parts en cours de vie du produit, mais ne lui garantissent pas de récupérer l'intégralité de la valeur d'acquisition. En l'absence d'une contrepartie il se pourrait que l'investisseur ne puisse pas céder le produit. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. La SCPI SELECTIPIERRE 2 a été constituée pour une durée de 99 ans arrivant à échéance le 25 avril 2074.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est « une classe de risque entre basse et moyenne ». Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de détention recommandée, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se

détériorer sur les marchés, il est peu probable que votre rendement ou le prix de rachat de votre Produit en soit affecté.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. La liquidité du placement est limitée et la possibilité de revente des parts est réduite. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.

Ce produit présente un risque de perte en capital. Ce placement dont les performances sont liées au marché de l'immobilier n'offre pas de rendement garanti. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance :

Investissement 10 000 €			
Scénarios		1 an	8 ans (période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 280 €	7 100 €
	Rendement annuel moyen	- 17,20 %	- 4,19 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 550 €	8 560 €
	Rendement annuel moyen	- 14,50 %	- 1,92 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 430 €	12 830 €
	Rendement annuel moyen	- 5,70 %	3,16 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 830 €	14 380 €
	Rendement annuel moyen	- 1,70 %	4,65 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1 et 8 ans (période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 EUR.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer, c'est à dire dans le cas où la SCPI ne pourrait procéder au rachat de ces parts.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

Que se passe-t-il si FIDUCIAL Gérance n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

FIDUCIAL Gérance est une Société de Gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers. Elle doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds des investisseurs ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Fiducial Gérance n'aurait aucun impact sur les actifs de la SCPI.

Que va me coûter cet investissement ?

Coûts au fil du temps :

Investissement de [10 000 EUR] Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez à 8 ans
Coûts totaux	1 115 €	2 945 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	11,15 %	2,70 %

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer, en sus des coûts de vente directe déjà inclus, des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Certains coûts peuvent être partagés avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

Coûts ponctuels	Coût d'entrée	1 000 €	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins.
	Coût de sortie	0 €	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	9 €	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	105 €	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0 €	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commission.
	Commissions d'intéressement	0 €	Commissions d'intéressement : L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prélevons pas de montant.

En vue de prévenir tout conflit d'intérêt, les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, ont interdiction de souscrire à des parts de FIA gérés par la Société de Gestion. Dans le cadre de la souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL, à l'exception de ceux de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, lesdits collaborateurs bénéficient d'un remboursement partiel par la Société de Gestion des frais de souscription H.T. à hauteur maximum de 50 %.

De manière générale, la Société de Gestion s'assure du traitement équitable de l'ensemble des investisseurs du fonds géré.

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 années

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins **8 ans**. La durée estimée de détention des parts de la SCPI est de **8 ans** à compter de la date de souscription. Le souscripteur peut à tout moment demander le rachat de ses parts. La Société de Gestion ne garantit pas le rachat de celles-ci. La liquidité du placement est limitée.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-dessus. Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalité. La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité. Les modalités de sortie (retrait et cession) sont détaillées dans la note d'information (chapitre II).

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Nous vous invitons à adresser votre réclamation directement à FIDUCIAL Gérance :

FIDUCIAL Gérance - Service Réclamations Clients

41 rue du Capitaine Guynemer 92925 LA DEFENSE CEDEX

E-mail : reclamations.associes.fiducial.gerance@fiducial.fr

Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct. FIDUCIAL Gérance s'engage à accuser réception de votre demande sous 10 jours ouvrables maximum à compter de la date d'envoi de la réclamation sauf si la réponse elle-même est apportée au client dans ce délai. Dans tous les cas, une réponse définitive vous sera apportée dans un délai maximal de 60 jours à compter de la date d'envoi de votre demande sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par FIDUCIAL Gérance ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir gratuitement le Médiateur de l'AMF :

Médiateur de l'AMF – Autorité des marchés financiers

17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02

Accueil : +33(0)1 53 45 60 00

Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consulter le site www.amf-france.org, rubrique médiation.

Autres informations pertinentes

La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels), y compris le tout dernier prix de part, et les documents de souscription sont disponibles en français sur le site www.fiducial-gerance.fr ou par téléphone au +33 (0)1 49 97 56 80 et accessibles à tous gratuitement.

Le *reporting* aux investisseurs (rapport annuel et bulletins trimestriels d'information) est diffusé par voie postale et mis à disposition sur le site www.fiducial-gerance.fr. Les scénarios de performance précédents sont disponibles sur le site internet : <https://www.fiducial-gerance.fr/investir-en-scpi/nos-scpi/selectipierre-2-paris>, rubrique documentation. La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR. Les informations sont accessibles sur le site internet : www.fiducial-gerance.fr