

EDITORIAL

Certains indicateurs de conjoncture économique se sont améliorés depuis le début de l'année (croissance, taux de marge des entreprises,...). Cependant, le scepticisme et l'attentisme perdurent chez les acteurs économiques. Le redressement économique n'est pas pour demain et il sera certainement long à se manifester, malgré les puissants stimulants conjoncturels que représentent la baisse du prix du pétrole et celle de l'euro face au dollar.

Dans ce contexte, le marché immobilier tertiaire peut difficilement retrouver, seul, des couleurs. En bureaux, les volumes loués sont en recul sur ceux de 2014, malgré un 3ème trimestre plus dynamique. La vacance est élevée dans certaines zones et, de ce fait, les renégociations et les prises de décision sont de plus en plus longues et aléatoires. Certains marchés locatifs, tels Paris, résistent davantage, d'où une meilleure résistance des loyers à la baisse.

En matière de commerce, l'activité s'inscrit en recul ; certains secteurs, comme l'équipement de la personne et de la maison, sont moins pénalisés. La vacance globale serait mesurée à 8,5 % et serait plus faible dans les plus grandes villes françaises.

Du côté de l'investissement, l'abondance des liquidités mondiales et le bas niveau des taux d'intérêt poussent les investisseurs sur le marché immobilier, conduisant à des surenchères, les opportunités d'investissement bon marché se faisant de plus en plus rares.

Les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance s'opposent au mieux à cet environnement hostile. Les SCPI investies en bureaux parisiens sont moins affectées que les SCPI orientées en commerces.

Le taux d'occupation moyen, toutes SCPI confondues, est identique à celui du 2ème trimestre : 91,6 %.

Pour votre SCPI, le taux d'occupation financier du trimestre est à peu près stable.

A noter dans Selectipierre 1 que le site de Thiais a d'ores et déjà été en partie reloué (175 K € de loyer annuel HT).

Les prévisions de dividende 2015 sont inchangées : pour Selectipierre 1, maintien du dividende de 168 € par part, moyennant un prélèvement sur le report à nouveau ; pour Selectipierre 2, maintien également du dividende, moyennant un modeste prélèvement sur le report à nouveau. Dans ces deux SCPI, le report à nouveau restera à un niveau très confortable.

Comme cela avait été annoncé à l'occasion des Assemblées Générales de juin dernier, un groupe de travail, émanation des Conseils de Surveillance, a été constitué aux fins de réfléchir à l'éventualité de fusionner vos deux SCPI avec deux autres SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance : Croissance Immo et Pierre Expansion. Ces quatre SCPI ont des patrimoines homogènes, leur regroupement permettrait de constituer un véhicule de plus grande taille (environ 300 M € d'actifs sous gestion), mieux à même de favoriser la valorisation du patrimoine et la liquidité. Ce groupe s'est réuni une première fois début octobre et doit se réunir à nouveau d'ici la fin de l'année. Les conclusions et propositions du groupe vous seront communiquées dans le prochain bulletin trimestriel.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

CHIFFRES CLES

SELECTIPIERRE 1

Nombre d'associés	1 763
Nombre de parts	21 046

Nombre d'immeubles	15
Surface en m ²	20 230

SELECTIPIERRE 2

Nombre d'associés	5 698
Nombre de parts	311 448

Nombre d'immeubles	28
Surface en m ²	45 436

FIDUCIAL Gérance

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 octobre 2015, 30 novembre 2015 et 31 décembre 2015. La date-limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

Les formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires sont à la disposition des associés auprès de la Société de Gestion et sont également disponibles sur le site internet www.fiducial-gerance.fr

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc ...).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion, et intitulé « Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières » dûment rempli et signé.

Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

Les ordres d'achat sont accompagnés du règlement libellé à l'ordre de la SCPI concernée.

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5% + la commission de la société de gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 3% HT, soit 3,60% TTC par part).

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- le droit d'enregistrement de 5%,
- un droit fixe de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

Donations - successions

Prévoir un droit fixe de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

PROJET DE FUSION

Comme annoncé lors des Assemblées Générales de juin 2015, un projet de fusion des SCPI CROISSANCE IMMO - PIERRE EXPANSION - SELECTIPIERRE 1 - SELECTIPIERRE 2 est mis à l'étude.

Le groupe de travail constitué lors des séances des Conseils de Surveillance d'octobre 2014 comprenant les membres ci-après :

- Monsieur Gérard ADDA - EURINVEST (PIERRE EXPANSION)
- Monsieur Xavier FAIRBANK (CROISSANCE IMMO)
- Monsieur Dominique GUILLET (PIERRE EXPANSION, SELECTIPIERRE 2)
- Madame Jacqueline LEBRUN – AVENIR IMMOBILIER (CROISSANCE IMMO, SELECTIPIERRE 1, SELECTIPIERRE 2)
- Monsieur Yves PERNOT (PIERRE EXPANSION)
- Monsieur Jean-Marie PICHARD (CROISSANCE IMMO, PIERRE EXPANSION, SELECTIPIERRE 1, SELECTIPIERRE 2)

- Monsieur Benoît POZZO di BORGIO – AVIVA-VIE (CROISSANCE IMMO, SELECTIPIERRE 1, SELECTIPIERRE 2)
- Monsieur Pierre ROCCA – PRIMMO et VALORIM PARTICIPATIONS (CROISSANCE IMMO, SELECTIPIERRE 1, SELECTIPIERRE 2)
- Monsieur Pierre-Henri SACHE – ACMN-VIE (PIERRE EXPANSION)
- Monsieur Alby SCHMITT (SELECTIPIERRE 2)
- Monsieur Jean-Pierre STEICHEN (CROISSANCE IMMO)

s'est réuni le 2 octobre 2015.

Une prochaine réunion est prévue d'ici la fin de l'année 2015 aux fins d'identifier les avantages et les inconvénients de la fusion, ainsi que les conséquences post-fusion.

ACTUALITE FISCALE

Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que depuis le 1^{er} janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24% sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2015 pour les revenus versés en 2016. Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

INFORMATIONS GENERALES

Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation 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 persons » ou transférées à des « US persons ».

Distribution des revenus et jouissance des parts

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels et le solde au mois de janvier de l'année suivante.

Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la SCPI au dernier jour du mois précédant la distribution. En conséquence, quelle que soit la date de transfert des parts au cours du trimestre, il y a perte de jouissance du trimestre complet pour le vendeur.

Changements d'adresse, de domiciliation bancaire

Toute demande de modification doit être adressée directement à FIDUCIAL Gérance et doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

• Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, facture téléphone, etc ...).

• Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé avec IBAN et code BIC.

SCPI SELECTIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Commercial »
Date de création : 19 mars 1975
Visa AMF n° 10-07 en date du 25 juin 2010

CAPITAL

Au 01.01.2015

Capital nominal 16 836 800,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part 3 270,68 €
Capitalisation* 58 507 880,00 €

Au 30.09.2015

Capital nominal 16 836 800,00 €
Capitalisation* 66 282 272,40 €

* Dernier prix d'achat x nombre de parts

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.07.2015	3 149,40 €	2 900,00 €	9
31.08.2015	3 149,40 €	2 900,00 €	10
30.09.2015	3 149,40 €	2 900,00 €	48

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,60% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont publiées quotidiennement sur le site www.fiducial-gerance.fr dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Ordres de vente en attente au 30.09.2015 :
23 parts (soit 0,11 % du nombre total de parts).

Transactions hors marché au cours du trimestre : 1 part.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2014: 168 €

DIVIDENDE ANNÉE 2015

1^{er} trimestre 37,02 €
- revenus locatifs 36,99 €
- revenus financiers * 0,03 €

2^{ème} trimestre 37,02 €
- revenus locatifs 36,12 €
- revenus financiers * 0,90 €

3^{ème} trimestre 37,02 €
- revenus locatifs 36,90 €
- revenus financiers * 0,12 €

* avant prélèvement de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 30 avril 2015
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 31 juillet 2015
Versement dividende 3^{ème} trimestre : 30 octobre 2015

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2014 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	9,53%	10,80%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2010	2011	2012	2013	2014
DVM	5,96%	4,98%	4,59%	6,53%	6,21%
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	188,01 0%	175,02 0%	156,00 0%	168,00 0%	168,00 0%
Prix de part moyen de l'année en €	3 155,72	3 512,17	3 397,66	2 572,81	2 705,71

* Avant prélèvement

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :
- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En loyer	90,19%	86,57%	86,00%

Ce taux prend en compte la libération de l'immeuble de Thiais par le locataire Toys'R'us qui représentait 21% des loyers de votre SCPI. Cet immeuble est en cours de relocation à plusieurs locataires pour une meilleure mutualisation des risques.

Situation locative

Relocations sur le trimestre

171 ter avenue du G. de Gaulle – 92200 NEUILLY/SEINE

Pour un loyer annuel total de 44 535 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (bureaux)

178 rue de Courcelles – 75017 PARIS 276 m²
171 ter avenue du G. de Gaulle – 92200 NEUILLY/SEINE 117 m²

Pour un loyer annuel total de 168 261 € HT

Les risques locatifs certains (congrés reçus pour un départ après le 30.09) sont limités car ils représentent moins de 1 % du loyer annuel HT total.

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)

SCPI SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Commercial »
Date de création : 26 avril 1978
Visa AMF n° 10-08 en date du 25 juin 2010

CAPITAL

Au 01.01.2015

Capital nominal 62 289 600,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part 520,07 €
Capitalisation* 126 447 888,00 €

Au 30.09.2015

Capital nominal 62 289 600,00 €
Capitalisation* 147 131 149,68 €

* Dernier prix d'achat x nombre de parts

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.07.2015	473,00 €	435,54 €	78
31.08.2015	456,12 €	420,00 €	62
30.09.2015	472,41 €	435,00 €	153

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,60% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont publiées quotidiennement sur le site www.fiducial-gerance.fr dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Transactions hors marché au cours du trimestre : 50 parts

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2014: 23,01 €

DIVIDENDE ANNÉE 2015

1^{er} trimestre 5,40 €
- revenus locatifs 5,28 €
- revenus financiers * 0,12 €

2^{ème} trimestre 5,40 €
- revenus locatifs 5,38 €
- revenus financiers * 0,02 €

3^{ème} trimestre 5,40 €
- revenus locatifs 5,34 €
- revenus financiers * 0,06 €

* avant prélèvement de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 30 avril 2015
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 31 juillet 2015
Versement dividende 3^{ème} trimestre : 30 octobre 2015

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2014 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	12,99%	7,67%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2010	2011	2012	2013	2014
DVM	6,32%	5,69%	5,75%	5,95%	5,80%
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	22,62 0%	22,62 0%	22,62 0%	22,62 0%	23,01 0%
Prix de part moyen de l'année en €	358,10	397,85	393,05	380,45	396,42

* Avant prélèvement

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :
- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.*
En loyer	95,94 %	94,11 %	94,12 %

* Taux hors immeubles en arbitrage : 96,18%

Situation locative

Relocations sur le trimestre (bureaux)

- 2 bd de Strasbourg – 94130 NOGENT SUR MARNE 223 m²
- 16 rue J.J. Rousseau – 92130 ISSY LES MOULINEAUX..... 102 m²

Pour un loyer annuel total de 61 180 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- 2 bd de Strasbourg – 94130 NOGENT SUR MARNE..... 223 m²
- 131/135 bd Carnot – 78110 LE VESINET 30 m²
- 63 rue de Rivoli – 75001 PARIS..... 135 m²
- 2 rue du Roule – 75001 PARIS..... 114 m²
- 113/121 av du Prés. Wilson – 93120 LA PLEINE ST DENIS.. 1 468 m²

Pour un loyer annuel total de 263 341 € HT

Les risques locatifs certains (congé reçus pour un départ après le 30.09) sont limités, car ils représentent moins de 3% du loyer annuel HT total quittancé.

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)