

EDITORIAL

Malgré des conditions économiques et un marché immobilier de bureaux encore compliqués, même en Ile de France, les loyers de Sélectipierre 1 et Sélectipierre 2 ont résisté au cours du premier trimestre 2016 et s'établissent à un niveau comparable au trimestre précédent, hors loyers variables facturés en fin d'année.

Le TOF de Sélectipierre 1, à 85,26%, reste affecté, comme au dernier trimestre 2015, par l'immeuble de Thiais loué partiellement. La location des surfaces encore vacantes de cet immeuble va se poursuivre en 2016. Le TOF de Sélectipierre 2, à 91,57%, est en très légère progression par rapport au dernier trimestre 2015.

Dans ces conditions, et compte tenu notamment de l'importance des reports à nouveau des deux SCPI, il a été décidé de reconduire l'acompte trimestriel sur dividende de 37,02€ par part pour Sélectipierre 1 et de 5,40€ par part pour Sélectipierre 2, ce qui est conforme à leur prévision de résultat pour l'année 2016.

En ce qui concerne l'immeuble Les Citadines de Chaligny à Paris détenu en indivision par Sélectipierre 1 et deux autres SCPI (Logipierre 3 et Logipierre 7) et dont le bail a été renouvelé, il va pouvoir être procédé au rachat de la quote-part (10 %) détenue par Logipierre 7, SCPI en liquidation. Ce rachat des 10 % se fera à la valeur d'expertise 2015 et au prorata de la quote-part détenue par Sélectipierre 1 (40 %).

PROJET DE FUSION-ABSORPTION soumis à l'assemblée générale mixte du 23 juin 2016

Comme nous vous l'avons indiqué dans le précédent bulletin trimestriel d'information, nous avons étudié avec vos Conseils de Surveillance un projet de fusion regroupant les SCPI Sélectipierre 1 et Sélectipierre 2 et deux autres SCPI orientées sur l'immobilier d'entreprise et de bureaux gérées par FIDUCIAL Gérance : Croissance Immo, et Pierre Expansion.

Le groupe de travail, représentant les quatre Conseils de Surveillance, a conclu ses travaux, après quatre réunions, fin mars 2016 en faveur de la fusion. Les Conseils de Surveillance, réunis début avril, ont approuvé formellement le projet de traité de fusion-absorption de Croissance Immo, Pierre Expansion et Sélectipierre 1 par Sélectipierre 2.

Les modalités de l'opération, ainsi que les objectifs de gestion et de développement à atteindre après la fusion, ont été exposés aux Conseils de Surveillance concernés, en présence des Commissaires aux Comptes. Les observations exprimées par les membres du groupe de travail ont été entérinées et prises en compte dans le projet de traité présenté aux Conseils de Surveillance concernés.

Les Conseils de Surveillance ont par ailleurs souhaité dissocier l'étude du passage de la SCPI fusionnée en capital variable et celle de la fusion et traiter ce sujet au second semestre 2016.

Leur avis a, par ailleurs, été sollicité concernant la constitution du futur Conseil de Surveillance. Les quatre Conseils de Surveillance se sont prononcés en faveur d'une prorogation d'une année de la durée de l'ensemble des mandats pourvus au sein de chaque SCPI de manière que tous les mandats arrivent à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2016.

La fusion entraîne une autre mesure exceptionnelle qui est la suspension du marché des parts de chacune des quatre SCPI à compter du 1^{er} juin 2016 jusqu'au 31 juillet 2016 inclus. Il sera procédé à l'annulation des ordres de vente et d'achat subsistant à cette date. Les modalités seront précisées dans le traité de fusion, ainsi que sur le site internet de la Société de Gestion (www.fiducial-gerance.fr). Le marché secondaire reprendra selon les modalités prévues par celui de la SCPI absorbante, Sélectipierre 2, à compter du 1^{er} août 2016.

Par ailleurs, dans le cadre de l'opération de fusion, il a été décidé, en accord avec vos Conseils de Surveillance de verser aux associés des SCPI absorbées, à titre exceptionnel, une somme complémentaire prélevée sur le report à nouveau.

Toutes les informations concernant la fusion vous parviendront avec les lettres de convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire fixée au 23 juin 2016. Nous espérons que vous serez nombreux à adhérer à ce projet qui réunit les caractéristiques généralement attendues par les porteurs de parts de SCPI.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

CHIFFRES CLES

SELECTIPIERRE 1

Nombre d'associés	1 760
Nombre de parts	21 046
Nombre d'immeubles	15
Surface en m ²	20 400

SELECTIPIERRE 2

Nombre d'associés	5 672
Nombre de parts	311 448
Nombre d'immeubles	28
Surface en m ²	45 772

FIDUCIAL Gérance

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

La prochaine confrontation des ordres aura lieu 31 mai 2016.

Les confrontations du 30 juin 2016 et 29 juillet 2016 sont suspendues du fait du projet de fusion-absorption en cours.

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 signataire(s), 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, prorogable 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.

ASSEMBLEES GENERALES 2016

Les assemblées générales des SCPI SELECTIPIERRE 1 et SELECTIPIERRE 2 se dérouleront au siège social de la Société : 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400)

Sélectipierre 1 : le jeudi 23 juin 2016 à 14h30.

Sélectipierre 2 : le jeudi 23 juin 2016 à 16h00.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés début juin 2016.

Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dans l'enveloppe jointe, avant la date limite, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

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 2016 pour les revenus versés en 2017. 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%.

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE (ISF)

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Sélectipierre 1 : prix d'exécution de la part au 31.12.2015 = 2 900 €

Sélectipierre 2 : prix d'exécution de la part au 31.12.2015 = 435 €

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 d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphone fixe).
- 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 01.01.2016

Capital nominal 16 836 800,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part 3 567,52 €
(Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)
Capitalisation* 66 282 272,40 €

Au 31.03.2016

Capital nominal 16 836 800,00 €
Capitalisation* 56 824 200,00 €

* 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
29.01.2016	2 700,00 €	2 486,19 €	5
29.02.2016	2 700,00 €	2 486,19 €	19
31.03.2016	2 700,00 €	2 486,19 €	32

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 31.03.2016 :
104 parts (soit 0,49 % du nombre total de parts).

Transaction hors marché au cours du trimestre : 1 410 parts

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2015: 168 €

DIVIDENDE ANNÉE 2016

1^{er} trimestre 37,02 €
- revenus locatifs 37,02 €
- revenus financiers * 0,00 €

* avant prélèvement de 39,50%

Date de mise en paiement du dividende du 1^{er} trimestre : 29 avril 2016

Dans le cadre de l'opération de fusion-absorption, il a été décidé, en accord avec votre Conseil de Surveillance, d'un versement exceptionnel de 20,52 € par part, prélevé sur le report à nouveau.
Le versement sera effectué courant mai 2016

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2015 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	9,21%	12,34%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2011	2012	2013	2014	2015
DVM	4,98%	4,59%	6,53%	6,21%	5,42%
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	175,02 0%	156,00 0%	168,00 0%	168,00 0%	168,00 0%
Prix de part moyen de l'année en €	3 512,17	3 397,66	2 572,81	2 705,71	3 101,57

* 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)

2016	1 ^{er} trim.
En loyer	85,26%

Ce taux prend en compte la relocation partielle de l'immeuble de Thiais. Cet immeuble va être reloué prochainement à plusieurs locataires pour une meilleure mutualisation des risques.

Encaissement des loyers

Le montant des loyers encaissés au titre du 1^{er} trimestre 2016 s'élève à 1.297.222 € contre 688.228 € au 4^{ème} trimestre 2015.

Situation locative

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

171 ter avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine (92) 95 m²

Les risques locatifs certains (congrés reçus pour un départ en 2016) sont limités car ils représentent moins de 2% du loyer annuel HT total quittancé.

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 01.01.2016

Capital nominal 62 289 600,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part 612,28 €
(Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)
Capitalisation* 147 131 149,68 €

Au 31.03.2016

Capital nominal 62 289 600,00 €
Capitalisation* 143 742 595,40 €

* 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
29.01.2016	456,12 €	420,00 €	112
29.02.2016	445,26 €	410,90 €	85
31.03.2016	461,53 €	424,98 €	608

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.

Ordre de vente en attente au 31.03.2016 :

761 parts (soit 0,24 % du nombre total de parts)

Transactions hors marché au cours du trimestre : 157 parts

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2015: 23,01 €

DIVIDENDE ANNÉE 2016

1^{er} trimestre 5,40 €
- revenus locatifs 5,40 €
- revenus financiers * 0,00 €

* avant prélèvement de 39,50%

Date de mise en paiement du dividende du 1^{er} trimestre : 29 avril 2016

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2015 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	11,17%	13,75%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2011	2012	2013	2014	2015
DVM	5,69%	5,75%	5,95%	5,80%	5,10%
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	22,62 0%	22,62 0%	22,62 0%	23,01 0%	23,01 0%
Prix de part moyen de l'année en €	397,85	393,05	380,45	396,42	451,45

* 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)

2016	1 ^{er} trim.
En loyer	91,57 %

* Taux hors immeubles en arbitrage : 94,19 %

Encaissement des loyers

Le montant des loyers encaissés au titre du 1^{er} trimestre 2016 s'élève à 2.995.705 € contre 2.331.463 € au 4^{ème} trimestre 2015.

Situation locative

Relocations sur le trimestre (bureaux)

- 63 rue de Rivoli - 75001 PARIS 135m²
- 29 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS 290 m²
- 16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 32 m²

Pour un loyer annuel total de 121 000 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- 16 rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX 32 m²

Les risques locatifs certains (congrés reçus pour 2016) représentent moins de 10% du loyer annuel HT quittancé et correspondent au départ du locataire SNCF à effet du 1^{er} mai 2016, locataire d'une surface de 2 227 m² sur l'immeuble 19 rue Richer à Paris 9^{ème}. Les locaux sont en cours de commercialisation.

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)