

EDITORIAL

L'année 2015 aura été une année décevante sur le plan des marchés immobiliers.

Alors qu'une légère augmentation de la croissance du PIB laissait entrevoir une amélioration des indicateurs immobiliers, en bureaux et en commerces, il n'en a rien été, à la grande surprise des opérateurs du marché. Tant les loyers que les volumes loués sont restés à des niveaux bas ou très moyens, à l'exception de très rares secteurs. Il semblerait ainsi que les déterminants macro-économiques n'aient pas eu ou n'aient plus le même impact sur l'équilibre des marchés immobiliers tertiaires ou que ces éléments soient plus longs à produire leurs effets sur la demande locative et les niveaux des loyers.

Dans le même temps, les locataires entreprises et commerçants sont eux-mêmes contraints par la conjoncture et exigent des loyers en baisse pour maintenir leur propre rentabilité. Espérons que l'année 2016 verra, enfin, se réaliser les premiers signes d'amélioration, car il n'y a pas de déséquilibre vraiment manifeste du marché immobilier entre les offres disponibles et les capacités d'absorption des utilisateurs dans une conjoncture économique plus « normale ».

Dans ce contexte, et la conjoncture est malheureusement ce qu'elle est, notre rôle est de « dominer » la conjoncture, la combattre et la maîtriser.

Les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ont continué à faire preuve de robustesse, avec il est vrai moins de difficulté dans les SCPI investies en bureaux en région parisienne, que dans les SCPI investies en commerces dans toute la France. Le seul segment du marché en pratique qui a fait preuve de dynamisme est, en effet, celui des petites et moyennes surfaces à Paris, secteur où nous sommes très présents.

Le marché de l'investissement, en revanche, a connu une année très active, en volume et surtout en prix. Les liquidités disponibles pour investir en Ile-de-France sont particulièrement abondantes et la concurrence s'est exacerbée entre investisseurs, d'où une flambée des prix. C'est cette envolée des valeurs de marché qui explique pour l'essentiel, la forte revalorisation des patrimoines de vos SCPI avec une progression à deux chiffres. Les taux de rendement ont dépassé les seuils du dernier cycle et le taux de rendement à Paris est en-dessous de celui du marché londonien.

La situation locative a peu évolué au dernier trimestre. Le TOF de SELECTIPIERRE 1, à près de 86%, est affecté par la vacance de l'actif de Belle-Epine à Thiais (ex Toys'R'us), dont la relocation n'est pas tout à fait terminée. Quant à SELECTIPIERRE 2, le départ de l'ambassade de Namibie, avenue Foch à Paris, explique le recul du taux de vacance en 2015 (91,2%). Cet actif de qualité et excellentement placé est en cours de travaux de rénovation et sa relocation devrait se réaliser sans difficulté.

Ces événements locatifs ont été anticipés et les résultats de l'exercice sont conformes aux prévisions. De ce fait, compte tenu de l'importance des reports à nouveau des deux SCPI, les dividendes annuels ont été reconduits, 168€ par part pour SELECTIPIERRE 1, 23,10 € par part pour SELECTIPIERRE 2. Ce faisant, les reports à nouveau demeurent élevés, environ une demi-année de résultat.

Comme annoncé dans le précédent bulletin, le groupe de travail, réunissant les représentants des quatre SCPI (CROISSANCE IMMO, PIERRE EXPANSION, SELECTIPIERRE 1 et SELECTIPIERRE 2) susceptibles de fusionner en 2016, a poursuivi ses travaux et s'est réuni une deuxième fois au mois de décembre, pour examiner notamment les nouvelles expertises des patrimoines réalisées par un même nouvel expert. Une troisième réunion est prévue en février, afin de réfléchir aux parités de fusion. Enfin, vos Conseils de Surveillance auront à se prononcer début avril, au vu de ces travaux, sur le principe même de la fusion.

Si les Conseils de Surveillance en adoptent le principe, un traité de fusion, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016, sera soumis aux Assemblées Générales Extraordinaires des quatre SCPI au mois de juin prochain. Dans l'hypothèse où le projet de fusion avec vos SCPI irait à son terme, le marché secondaire pourrait être suspendu au printemps.

L'équipe de la Société de Gestion vous adresse ses meilleurs vœux - vous souhaite une excellente année 2016.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

CHIFFRES CLES

SELECTIPIERRE 1

Nombre d'associés	1 761
Nombre de parts	21 046
Nombre d'immeubles	15
Surface en m ²	20 400

SELECTIPIERRE 2

Nombre d'associés	5 686
Nombre de parts	311 448
Nombre d'immeubles	28
Surface en m ²	45 772

FIDUCIAL Gérance

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 février 2016, 31 mars 2016 et 29 avril 2016. 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 « *Déclaration relative à l'imposition sur la plus-value immobilière* » 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.

ASSEMBLEES GENERALES 2016

Sélectipierre 1

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de sept (7) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, cinq (5) mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

Sélectipierre 2

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de neuf (9) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, huit (8) mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à adresser à la Société de Gestion, FIDUCIAL GÉRANCE, 41 avenue Gambetta – CS 50002 – 92928 LA DEFENSE CEDEX, le **15 mars 2016 au plus tard**, leur dossier de candidature devant comporter **un curriculum vitae** mentionnant :

- leurs nom, prénom(s), date et lieu de naissance,
- nombre de parts détenues,

- références professionnelles et activités des cinq (5) dernières années.

Ces renseignements seront communiqués aux associés.

Il est rappelé que, concernant :

- **Sélectipierre 1** : tout candidat doit avoir moins de **soixante-quinze (75) ans** et être titulaire de **cinq (5) parts au moins**.
- **Sélectipierre 2** : tout candidat doit avoir moins de **soixante-quinze (75) ans** et être titulaire de **dix (10) parts au moins**.

Aux termes de la réglementation en vigueur, la demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée ne sera prise en considération que si elle émane d'associés détenant un nombre de parts minimum défini par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier et si elle est adressée au siège social par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée. Cette demande d'inscription doit être accompagnée du texte des projets de résolutions, assorti d'un exposé des motifs.

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 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 31.12.2015

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
30.10.2015	3 149,40 €	2 900,00 €	7
30.11.2015	3 149,40 €	2 900,00 €	11
31.12.2015	3 149,40 €	2 900,00 €	41

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 31.12.2015 :
29 parts (soit 0,14 % du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

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 €
4 ^{ème} trimestre	56,94 €
- revenus locatifs.....	56,88 €
- 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
Versement dividende 4 ^{ème} trimestre :	29 janvier 2016

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	2011	2012	2013	2014	2015
DVM	4,98%	4,59%	6,53%	6,21%	5,42%
Dividende en €*	175,02	156,00	168,00	168,00	168,00
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	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)

2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
En loyer	90,19%	86,57%	86,00%	85,86 %

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 avec une meilleure mutualisation des risques.

Situation locative

Au cours du 4^{ème} trimestre 2015, aucune entrée et sortie de locataires n'a été constatée.

La commercialisation se poursuit sur l'immeuble situé à Thiais. Un bail commercial a été signé à effet du 31/07/2016 moyennant un loyer annuel de 288 120 € HT. Il reste un local à louer qui devrait trouver preneur au cours de l'année 2016.

Les risques locatifs certains (congrés reçus pour un départ après le 31.12.2015) 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 01.01.2015

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

Au 31.12.2015

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
30.10.2015	478,93 €	441,00 €	219
30.11.2015	466,87 €	429,90 €	155
31.12.2015	472,41 €	435,00 €	256

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 31.12.2015 :
237 parts (soit 0,08 % du nombre total de parts)

Transactions hors marché au cours du trimestre : 6485 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 €
4 ^{ème} trimestre	6,81 €
- revenus locatifs.....	6,81 €
- revenus financiers *	0,00 €

* 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
Versement dividende 4 ^{ème} trimestre :	29 janvier 2016

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	2011	2012	2013	2014	2015
DVM	5,69%	5,75%	5,95%	5,80%	5,10%
Dividende en €*	22,62	22,62	22,62	23,01	23,01
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	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)

2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.*
En loyer	95,94 %	94,11%	94,12%	91,21%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 94,20%

Situation locative

Relocations sur le trimestre (bureaux)

- 20 rue Drouot - 75009 PARIS 65m²
- 131 boulevard Carnot - 78110 LE VESINET 30 m²
- 2 rue du Roule - 75001 PARIS 114 m²

Pour un loyer annuel total de 66 120 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- 2 bd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE 223 m²
- 131/135 boulevard Carnot - 78110 LE VESINET 20 m²
- 17 square Foch - 75016 PARIS 550 m²

Pour un loyer annuel total de 275 065 € HT

Les risques locatifs certains (congrés reçus pour un départ après le 31.12.2015) représentent moins de 9% du loyer annuel HT quittancé et correspondent au départ du locataire SNCF pour 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)