

EDITORIAL

Le marché immobilier tertiaire, à mi-année, est toujours aussi décevant. Les utilisateurs, locataires en place ou candidats locataires, sont restés contraints par un environnement économique pesant : l'amélioration ténue de la croissance française ne se retrouve pas encore dans les dépenses d'investissement des entreprises.

Ainsi, les volumes échangés sur les marchés locatifs sont globalement inférieurs à ceux constatés l'an dernier à pareille époque, le stock de locaux vacants est néanmoins quasiment stable et les niveaux de loyers sont toujours contestés par les locataires.

Pour ce qui concerne vos SCPI, cependant, elles résistent mieux dans l'ensemble, car le marché des petites et moyennes surfaces s'est mieux comporté que celui des grandes surfaces.

Ce qui manque au marché tertiaire pour que les volumes et les loyers progressent à nouveau, est, de toute évidence, une véritable reprise de l'investissement des entreprises.

A noter également que le marché de l'investissement, cette fois, a été moins actif au deuxième trimestre, sans doute faute de biens disponibles à des prix acceptables, car les capitaux disponibles dans le monde et en France sont toujours aussi abondants.

Dans ce contexte difficile, les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance continuent à résister : les taux d'occupation du trimestre sont dans l'ensemble stables. Il est vrai que certains avaient baissé en début d'année, à la suite du départ de quelques locataires importants, mais ils devraient remonter d'ici la fin de l'année 2015.

Le taux d'occupation de Selectipierre 1 s'établit à 86,57%, contre 90,19% au premier trimestre. Le taux d'occupation de Selectipierre 2 est également en retrait mais les loyers quittancés du trimestre sont stables. Il faut souligner, toujours concernant Selectipierre 1, que la résidence Les Citadines de la rue Chaligny à Paris, a fait l'objet d'un renouvellement de bail dans des conditions satisfaisantes.

Au total, comme il n'y a pas de changement significatif dans les perspectives de résultats annuels, les dividendes trimestriels ont été reconduits (soit 37,02 euros par part pour Selectipierre 1, et 5,40 euros pour Selectipierre 2).

Vous trouverez dans le présent bulletin les informations relatives aux résultats de l'Assemblée Générale de votre SCPI, à laquelle vous avez été nombreux à participer, ce dont on ne peut que se réjouir. De même, le climat positif qui entoure, d'une manière générale, le produit SCPI, ne peut que conforter les fondamentaux du produit et son potentiel de valorisation.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

CHIFFRES CLES

SELECTIPIERRE 1

Nombre d'associés	1 766
Nombre de parts	21 046
Nombre d'immeubles	15
Surface en m ²	20 230

SELECTIPIERRE 2

Nombre d'associés	5 709
Nombre de parts	311 448
Nombre d'immeubles	28
Surface en m ²	45 436

FIDUCIAL Gérance

ASSEMBLEE GENERALE

SELECTIPIERRE 1

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 17 juin 2015.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité : de 98,82% à 99,87%).

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE a été désignée en qualité d'Expert Immobilier de votre Société pour une durée de cinq exercices en remplacement de la société EXPERTISES GALTIER, démissionnaire.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette assemblée. Sur quatre associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit pour une durée de trois ans les mandats des deux membres sortants :

- ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA – Sigle ACM VIE représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET,
- AVIVA VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION EN ABREGE AVIVA VIE représentée par Monsieur Benoît POZZO di BORGIO.

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

SELECTIPIERRE 2

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 17 juin 2015.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité : de 89,43% à 99,73%).

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE a été désignée en qualité d'Expert Immobilier de votre Société pour une durée de cinq exercices en remplacement de la société EXPERTISES GALTIER, démissionnaire.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette assemblée. Sur neuf associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit pour une durée de trois ans le mandat du membre sortant :

- AVIVA VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION EN ABREGE AVIVA VIE représentée par Monsieur Benoît POZZO di BORGIO.

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 juillet 2015, 31 août 2015 et 30 septembre 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 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.

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 S.C.P.I. 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 30.06.2015

Capital nominal 16 836 800,00 €
Capitalisation* 62 876 819,14 €

* 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
30.04.2015	3 203,70 €	2 950,00 €	0
29.05.2015	3 151,00 €	2 901,47 €	13
30.06.2015	2 987,59 €	2 751,00 €	4

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 30.06.2015 :
22 parts (soit 0,10% du nombre total de parts).

Transactions hors marché au cours du trimestre : 72 parts.

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 €

* avant prélèvement de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 30 avril 2015
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 31 juillet 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 €*	188,01	175,02	156,00	168,00	168,00
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	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.
En loyer	90,19%	86,57%

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.

Taux d'encaissement des loyers au 30.06.2015

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	97,32%	90,79%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés actualisé chaque trimestre : 97,32% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 30 juin 2015 (soit 6 mois après la date de quittancement), 90,79% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 30 juin 2015 (soit 3 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre (Néant)

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

Les risques locatifs certains (congrés reçus pour un départ après le 30.06) sont limités car ils représentent 2,1% du loyer annuel 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 30.06.2015

Capital nominal 62 289 600,00 €
Capitalisation* 145 757 664,00 €

* 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
30.04.2015	454,00 €	418,05 €	341
29.05.2015	464,00 €	427,26 €	45
30.06.2015	468,00 €	430,94 €	614

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 : 183 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 €

* avant prélèvement de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 30 avril 2015
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 31 juillet 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.*
En loyer	95,94 %	94,11%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 96,15%

Taux d'encaissement des loyers au 30.06.2015

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	98,14%	91,89%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre): 98,14% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont été encaissés au 30 juin 2015 (soit 6 mois après la date de quittancement) ; 91,89% des loyers quittancés au second trimestre ont été encaissés au 30 juin 2015 (soit 3 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre (bureaux)

- 12 rue de Castiglione - 75001 PARIS 90 m²
- 131/135 bld Carnot - 78110 LE VESINET 247 m²
- 2 rue du Roule - 75001 PARIS 32 m²
- 16 rue J.J.Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX 231 m²

Pour un loyer annuel total de 126 490 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- 20, rue Drouot - 75009 PARIS 65 m²
- 16, rue J.J. Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX 102 m²

Les risques locatifs certains (congrés reçus pour un départ après le 30.06) sont limités, car ils représentent moins de 1,2% du loyer annuel total quittancé.

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)