

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Chère Associée, Cher Associé,

Malgré une année 2011 qui s'est déroulée dans un climat d'instabilité dû à la situation financière mondiale, l'année 2011 a été comme en 2010, une année prisee dans le secteur immobilier par les particuliers qui cherchent une protection de leur capital et un revenu régulier.

Votre SCPI a atteint un taux d'occupation moyen de 84,68 % sur l'exercice 2011 ; néanmoins comme nous l'avons souligné lors de la dernière Assemblée Générale, nous connaissons depuis deux ans une baisse de la masse des loyers théoriques due à la fois aux indexations négatives sur deux trimestres en 2010 et à la renégociation à la baisse de certains lots vacants en 2010 et 2011.

Compte tenu du résultat 2011 (16,34 euros) par part et des prévisions 2012 et 2013 et afin de maintenir sur cette période délicate une distribution au niveau de 2011, le dividende 2011 sera de 16,71 euros par part avec une reprise sur le report à nouveau de 0,37 euros par part.

Etant précisé qu'au cours des cinq dernières années, le dividende de votre SCPI a enregistré une variation de 3,15 % passant de 16,20 euros en 2006 à 16,71 euros en 2011 avec un pic atteint en 2010 de 18,45 euros.

Parallèlement, la valeur de marché net acquéreur est passée de 265 euros fin 2009 à 314,07 euros fin 2011 soit + 18,52 % sur deux ans avec une baisse significative de l'ordre de 5 % au cours du 4^{ème} trimestre 2011.

Néanmoins, il est à souligner que le prix de la part net acquéreur a évolué de 32 % sur six ans passant de 237 euros fin 2006 à 314,07 euros fin 2011 ; faisant ressortir un taux de rendement instantané fin 2011 de 5,32 % (dividende 2011 : 16,70 € / prix de la part acquéreur au 31 décembre 2011 : 314,07 €).

Dans un contexte où les conditions de marché s'annoncent encore plus tendues, votre société de gestion veillera par son action commerciale et par la remise en état des locaux à créer les conditions d'occupations permettant d'optimiser les résultats de Placement Pierre Select 1 en 2012.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition au 01.55.52.53.16.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

APPEL A CANDIDATURE EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de la prochaine assemblée générale, celui-ci étant composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus. Ainsi, les associés souhaitant se présenter à un poste de membre du Conseil de surveillance sont invités à faire acte de candidature auprès de la société de gestion avant le 30 avril 2012, en indiquant leur nom, prénom, date de naissance et activités professionnelles exercées au cours des cinq dernières années ainsi que la photocopie de leur carte d'identité.

1 - SITUATION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2011

PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est une SCPI à capital fixe à compter du 27 Juin 2003, elle a absorbé la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 21 Juin 2002.

Date de création	22 avril 1986	Nombre de parts	307 239
Echéance statutaire	22 avril 2050	Nombre d'associés	3 552
Date de clôture du capital	21 juin 2002		
Valeur nominale de la part	153 Euros		
Capital social	47 007 567 Euros		

2 – MARCHÉ DES PARTS

2-1 / CONDITIONS GENERALES

Si l'acquéreur n'est pas associé, il doit être agréé par la Société de Gestion, la transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la société et aux tiers.

Conformément aux statuts, l'acquéreur perçoit les acomptes sur dividende à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividende afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de parts sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata-temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

2-2 / CESSION DE PARTS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

⇒ **Pour les vendeurs :** Les demandes de vente ou **ordres de vente** sont à adresser avec l'original du certificat de parts ainsi qu'une **copie de votre bulletin de souscription** à la société de gestion par lettre recommandée, avec avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix limite de vente, la copie recto verso de la carte d'identité nationale du ou des signataires et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

⇒ **Pour les acquéreurs :** Les demandes d'achat ou **ordres d'achat** sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1^{er} janvier 2006, selon l'article 726 du Code général des Impôts et la commission d'intervention de la gérance de 5,98 % TTC sur la valeur de marché.

⇒ **Périodicité de la publication du prix d'exécution :** La société de gestion procédera tous les **20 du mois à 12 heures** ou le premier jour ouvrable suivant, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables sur notre serveur vocal n° 0 810 69 79 04 et sur notre site internet : www.foncia.com

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts échangées	Valeur d'échange (par part)		Ordres non exécutés (nombre de parts)	
	A la vente		A l'achat			Net vendeur	Net acquéreur	A la vente	A l'achat
	Nbre d'ordres	Nbre de parts	Nbre d'ordres	Nbre de parts					
20/10/2011	14	643	3	39	39	282,50	313,52	604	0
21/11/2011	18	802	3	115	115	282,50	313,52	687	0
20/12/2011	24	1 027	6	301	301	283,00	314,07	726 ⁽¹⁾	0

(1) 703 parts en vente à une valeur de 283 euros net vendeur soit 314,07 euros net acheteur et 23 parts en vente à une valeur de 300 euros net vendeur soit 332,94 euros net acheteur.

2-3 / CESSION DE PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1^{er} janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier.

3 - ETAT DU PATRIMOINE

Les valeurs suivantes ont été approuvées par les associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 Juin 2011.

Au 31 décembre 2010	Globale de la SCPI	Par part
	Euros	Euros
Valeur expertisée des immeubles HD	95.740.000,00 €	311,61 €
Valeur de réalisation*	93.447.261,89 €	304,15 €

* Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs.

Acquisition / Cession : Néant

EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Taux d'occupation du 1 ^{er} trimestre 2011 (1)	Taux d'occupation du 2 ^{ème} trimestre 2011 (1)	Taux d'occupation du 3 ^{ème} trimestre 2011 (1)	Taux d'occupation du 4 ^{ème} trimestre 2011 (1)
85,78 %	84,65 %	83,95 %	84,17 %

(1) loyers quittancés / loyers quittancés + vacants

Taux d'occupation financier moyen de l'année 2011 : 84,68 %

EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION EN SURFACE

Taux d'occupation du 1 ^{er} trimestre 2011	Taux d'occupation du 2 ^{ème} trimestre 2011	Taux d'occupation du 3 ^{ème} trimestre 2011	Taux d'occupation du 4 ^{ème} trimestre 2011
80,41 %	77,95 %	76,96 %	76,06 %

Taux d'occupation en surface moyen de l'année 2011 : 77,84 %

Montant des loyers hors taxes quittancés de PLACEMENT PIERRE SELECT 1 du 01/01/2011 au 31/12/2011 : 7.611.223,41 Euros

ETAT DES VACANTS AU 31 DECEMBRE 2011

Adresses	Surfaces vacantes en m ²
MINIPARC voie n°2 Labège InnoPole - 31328 LABEGE Cedex	168 m ²
Le Métroport - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	862 m ²
EUROPARC 1 avenue Léonard de Vinci - 33600 PESSAC	590 m ²
2 rue Giotto - 31520 RAMONVILLE	270 m ²
ACTIPARC La Penne 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE	160 m ²
Le Quatuor - 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR	572 m ²
Les Athamantes Bat B - 34000 MONTPELLIER	410 m ²
Les Factories Tonkin - 69100 VILLEURBANNE	1 198 m ²
Le Zodiaque - Chemin du Palay - 31400 TOULOUSE	290 m ²
Bureau de la Férandière - 69441 LYON	339 m ²
Parc Club du Perray - 44077 NANTES	1 253 m ²
Techno Club Bât 2 - 31700 BLAGNAC	225 m ²
ACTYS Bât 3 - 31313 LABEGE INNOPOLE	767 m ²
Miniparc de la Taillat - 38240 MEYLAN	910 m ²
Nice Gare - 06000 NICE	221 m ²
Parc Club du Golf Bât 5 - 13290 AIX LES MILLES	676 m ²
LA PYRAMIDE 206 rue de Gerland - 69007 LYON	214 m ²
ACTYS - 31313 LABEGE INNOPOLE	390 m ²
Parc Club du Millénaire Bât 16 - 34036 MONTPELLIER	77 m ²
Parc Club du Golf Bat 5 - 13290 AIX LES MILLES	282 m ²
La Pyramide - 69007 LYON	374 m ²
Paul Claudel - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	363 m ²
Santos Dumont - 78000 VELIZY VILLACOUBLAY	510 m ²
6 rue d'Uzes - 75002 PARIS	110 m ²
Le DIAMANT - 91400 SACLAY	1 226 m ²
Europarc Créteil - 94000 CRETEIL	1 192 m ²
400 avenue Roumanille - 06410 BIOT	165 m ²
TOTAL	13 814 m²

4 - DIVIDENDES (par part)

Les dividendes font l'objet de 4 versements au cours de l'année : 3 acomptes trimestriels, plus le solde déterminé à la clôture de l'exercice. Les revenus financiers peuvent être soumis sur option de l'associé au prélèvement forfaitaire libérateur de l'impôt à la source au taux de 24 % au 1^{er} janvier 2012. Par ailleurs ces revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 13,5 % au 1^{er} octobre 2011 (CSG 8,2 %, PS 3,4 %, CAPS 0,3 %, RSA 1,1 % et CRDS 0,5 %), pour tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France. La société de gestion procède une fois par an sur le solde du dividende à la retenue à la source de ces prélèvements.

1 ^{er} trimestre 2011	2 ^{ème} trimestre 2011	3 ^{ème} trimestre 2011	4 ^{ème} trimestre 2011
Dividende versé pour le trimestre : 4,59 €	Dividende versé pour le trimestre : 4,59 €	Dividende versé pour le trimestre : 4,02 €	Dividende versé pour le trimestre : 3,51 €
Dividende versé par mois de jouissance : 1,53 €	Dividende versé par mois de jouissance : 1,53 €	Dividende versé par mois de jouissance : 1,34 €	Dividende versé par mois de jouissance : 1,17 €
.....	Dividende versé net de prélèvements sociaux sur revenus financiers (13,50 %) : 3,505 €
.....	Dividende versé net de prélèvements sociaux et de prélèvement libérateur forfaitaire sur revenus financiers (37,50 %) : 3,497 €

Rendement de la part exprimé en taux annuel des acomptes cumulés rapporté au prix payé par l'acquéreur au 20 décembre 2011 : 5,32 %

Montant brut versé sur l'année 2011 : 16,71 Euros	Montant net de prélèvements sociaux sur revenus financiers pour l'année 2011 : 16,705 Euros	Montant net de prélèvements sociaux et de prélèvement libérateur forfaitaire sur revenus financiers pour l'année 2011 : 16,697 Euros
---	---	--

5 - FISCALITE

Les imprimés fiscaux vous seront adressés au cours du mois d'avril 2012.

5-1 / REGIME DU MICRO-FONCIER :

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent depuis la déclaration de revenus 2003, bénéficier du régime fiscal du micro foncier. L'abattement depuis 2006 est ramené à 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

5-2 / DECLARATION DE REVENUS 2011 :

Nous vous rappelons qu'il vous appartient de reporter sur votre déclaration de revenus les sommes figurant sur l'avis fiscal vous concernant.

Cette déclaration est à adresser à votre centre des impôts à la date déterminée par l'administration fiscale.

Les dividendes distribués par les SCPI à leurs associés correspondent à des revenus locatifs soumis au régime d'imposition des revenus fonciers et pour une faible part à des revenus financiers résultant du placement des disponibilités de trésorerie, pour les revenus financiers de 2011, la société de gestion procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux au taux de 13,5 % (CSG 8,2 %, PS 3,4 %, CAPS 0,3 %, RSA 1,1 % et CRDS 0,5 %), pour tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France, étant précisé que ces prélèvements seront imputés une fois par an sur le solde du dividende.

Par ailleurs, les produits de ces placements peuvent bénéficier sur option de l'associé notifiée à la gérance du prélèvement forfaitaire libérateur de l'impôt à la source, au taux de 24 % au 1^{er} janvier 2012.

5-3 / DECLARATION DE L'IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE :

Conformément aux dispositions de l'article 885 S du Code Général des Impôts, les associés des sociétés civiles de placements immobiliers imposables au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune doivent faire figurer sur leur déclaration les parts de SCPI qu'ils détiennent pour leur valeur vénale ou valeur d'échange net vendeur au 20 Décembre 2011 telle que vous la retrouvez au paragraphe 2-2 " Marché des parts" soit : **283 euros**.

La note d'information de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a reçu de l'AMF le Visa SCPI n° 07-07 en date du 2 mars 2007

Siège social : 70, rue Saint Lazare - 75009 Paris

Société de Gestion : FONCIA PIERRE GESTION 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex - Tel : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51
Agrément COB devenue AMF n° 95-30 en date du 24 avril 1995