

Chère Associée, Cher Associé,

Comme nous l'avons évoqué lors de l'Assemblée Générale de votre SCPI en Juin dernier, nous vous confirmons que le début du 3^{ème} trimestre 2013 a été marqué par l'entrée en vigueur de la directive AIFM en date du 22 juillet (Directive 2011-61 UE).

Nous vous rappelons que les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) entrent par nature dans le champ de la directive AIFM, les SCPI sont donc soumises à l'ensemble des règles applicables aux Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA).

Cette directive vise à encadrer les gestionnaires de FIA qui implique notamment la mise en place d'un dispositif de conformité et de contrôle interne et l'observation de règles de bonne conduite. Toutes ses réglementations vont dans le sens d'une meilleure protection pour l'épargnant.

Votre société de gestion aura à cœur de minimiser les coûts liés à ces nouvelles règles et ce dans l'intérêt de tous les associés.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire au 01.55.52.53.16.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

1 Caractéristiques

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	70 rue Saint-Lazare – 75009 PARIS
Date de création	22 avril 1986
N° d'immatriculation au RCS	337 646 764 RCS Paris
Echéance statutaire	22 avril 2050
Capital statutaire maximum	76.500.000 €
Capital effectif	47.007.567 €
Visa AMF	SCPI n°07-07 du 2 mars 2007

CONTACT

Service Associés
Tel. : 01.55.52.53.16
Fax. : 01.55.52.52.51
E-mail : scpi@foncia.fr
Site internet : Foncia.com

2 Chiffres Clés

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.

Au 31 Décembre 2012

Capital social	47 007 567 €
Nombre d'associés	3 506
Nombre de parts	307 239
Nombre d'immeubles	72
Surface totale	56 737,68 m ²
Loyers quittancés du 01/01/12 au 31/12/12	7 725 280,12 €
Valeur expertisée des immeubles HD	97 405 000 € ⁽¹⁾
Valeur de réalisation*	95 209 341,31 € ⁽¹⁾
Valeur de reconstitution	110 052 664,47 € ⁽¹⁾

Au 30 Septembre 2013

Capital social	47 007 567 €
Nombre d'associés	3 524
Nombre de parts	307 239
Nombre d'immeubles	73
Surface totale	56 979,70 m ²
Loyers quittancés du 01/01/13 au 30/09/13	5 713 102,89 €

(1) Ces valeurs ont été approuvées par les associés lors de l'Assemblée Générale du 7 Juin 2013

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

3 Marché Secondaire

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts exécutées	Prix d'exécution (par part)		Ordres non exécutés (nbre 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					
22/07/2013	21	1 252	4	85	85	260,00	288,55	1 167	0
30/08/2013	25	1 358	2	115	115	260,00	288,55	1 243	0
20/09/2013	23	1 243	2	595	595	260,00	288,55	648 ⁽¹⁾	0

(1) 648 parts en vente dont les valeurs unitaires sont comprises entre 260 € net vendeur soit 288,55 € net acheteur et 300 € net vendeur soit 332,94 € net acheteur.

Rappel Exercice 2012 12 mois	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/13 au 31/03/13 3 mois	Du 01/01/13 au 30/06/13 6 mois	Du 01/01/13 au 30/09/13 9 mois
308,38 €		290,98 €	291,18 €	289,64 €

Distribution des revenus et performances

4-1 / Distribution des revenus :

Les dividendes font l'objet de 4 versements au cours de l'année : 3 acomptes trimestriels et le solde déterminé à la clôture de l'exercice.

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire libératoire et prélèvements sociaux
1 ^{er} trimestre 2013	4,02 €	--	--
2 ^{ème} trimestre 2013	4,02 €	--	--
3 ^{ème} trimestre 2013	4,02 €	--	--
Revenu prévisionnel 2013	16,71 € / part	Revenu annuel 2012	16,71 € / part

4-2 / Performances :

Taux de Rendement Interne (TRI)

Le Taux de Rentabilité Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

5 ans (2007/2012)	7 ans (2005/2012)	10 ans (2002/2012)*	15 ans (1997/2012)*
7,54 %	9,91 %	12,33 %	7,06 %

*Les valeurs prises en compte de 1992 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 qui a absorbé la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 21 juin 2002.

	2012	2013
(1) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	16,71 €	ND**
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année	308,38 €	ND
(1) Dividende brut prévisionnel 2013 avant prélèvement libératoire	--	16,71 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré du 01/01/13 au 30/09/13	--	289,64 €
Taux de distribution sur valeur de marché* (DVM) = (1)/(2)	5,42 %	5,77 %
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	331,04 €	308,38 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	308,38 €	ND
Variation du prix moyen acquéreur de la part* = (4-3)/(3)	-6,85 %	ND

*Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

** ND : non déterminé

5

Fiscalité

Les SCPI relèvent du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts qui institue la transparence fiscale de l'imposition des revenus. Chaque associé sera imposé suivant sa fiscalité propre, à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, à hauteur de sa quote-part dans la SCPI. Les revenus de parts de SCPI sont constitués de revenus fonciers et éventuellement de revenus financiers.

Revenus Fonciers :

Les revenus fonciers des SCPI peuvent être imposés soit aux frais réels, soit selon le régime dit « micro-foncier ».

1/ Frais réels

Les revenus fonciers perçus, après abattement des charges déductibles liées au bien acquis (travaux d'entretien, frais de gérance, intérêts d'emprunts, etc), sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. S'y ajoutera l'assujettissement aux prélèvements sociaux.

2/ Le régime dit « 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 €.

La Société de gestion détermine pour chaque associé le montant du revenu net imposable et lui adresse un relevé individuel.

Revenus Financiers :

Il est rappelé que la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance est placée en certificat de dépôt négociable (CDN), à l'exclusion de tout autre type de placement.

A compter du 1^{er} janvier 2013, le prélèvement libératoire est supprimé et remplacé par un prélèvement obligatoire non libératoire de 24 %. Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédent le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense du prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 15,5 %, ceux-ci, sont retenus à la source au moment de leur versement, ils concernent les résidents et les non-résidents.

Nous vous rappelons que ce prélèvement ne s'applique qu'aux produits financiers étant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

Déclaration de l'impôt de solidarité 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. **Rappel valeur ISF au 31 décembre 2012 : 263,11 €**

6

Situation Locative

Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m ²	Relouée le	Taux de vacance sur la surface totale
PARC CLUB du Millénaire 34036 MONTPELLIER	Bureaux	72 m ²		0,13 %
MINIPARC voie n°2 Labège InnoPole 31328 LABÈGE Cedex	Bureaux	154 m ²		0,27 %
EUROPARC 1 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	Bureaux	299 m ²		0,53 %
2 rue Giotto 31520 RAMONVILLE	Bureaux	150 m ²		0,26 %
ACTIPARC La Penne 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE	Bureaux	133 m ²		0,23 %
Le Quatuor 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR	Bureaux + activité	190 m ²		0,33 %
Les Athamantes Bât B 34000 MONTPELLIER	Bureaux	525 m ²		0,92 %
Parc d'Ariane 13100 AIX EN PROVENCE	Bureaux	181 m ²		0,32 %
Le Zodiaque 31400 TOULOUSE	Bureaux	280 m ²		0,49 %
Bureau de la Ferrandière 69441 LYON	Bureaux	339 m ²		0,59 %
Techno Club Bât 2 31700 BLAGNAC	Bureaux	115 m ²	01/10/2013	0,20 %
ACTYS Bât 3 31313 LABÈGE INNOPOLE	Bureaux	699 m ²	Acte de vente signé le 01/10/2013	1,23 %
33 rue des Chardonnet 93290 TREMBLAY EN FRANCE	Bureaux	152 m ²		0,27 %
Miniparc de la Taillat 38240 MEYLAN	Bureaux	1 106 m ²	62 m ² 01/10/2013	1,94 %
Nice Gare 06000 NICE	Bureaux	221 m ²		0,39 %
Parc Club du Golf Bât 5 13290 AIX LES MILLES	Bureaux	512 m ²		0,90 %
LA PYRAMIDE 206 rue de Gerland 69007 LYON	Bureaux	214 m ²		0,38 %
7 Boulevard Louis XIV 59000 LILLE	Bureaux	418 m ²		0,73 %
Nice Gare avenue Thiers 06000 NICE	Bureaux	470 m ²		0,83 %
Parc Club du Millénaire Bât 16 34036 MONTPELLIER	Bureaux	215 m ²		0,38 %
La Pyramide 69007 LYON	Bureaux	483 m ²		0,85 %
Tour Maine Montparnasse 75015 PARIS	Bureaux	135 m ²	01/10/2013	0,24 %
LE BUZENVAL 75020 PARIS	Bureaux	301 m ²		0,53 %
Santos Dumont 78000 VELIZY VILLACOUBLAY	Bureaux	225 m ²		0,40 %
6 rue d'Uzes 75002 PARIS	Bureaux	82 m ²		0,14 %
Le DIAMANT 91400 SACLAY	Bureaux + activité	1 467 m ²		2,57 %
Europarc Créteil 94000 CRETEIL	Bureaux + activité	638 m ²		1,12 %
Total des surfaces vacantes (m²)		9 776 m²		

7

Patrimoine

Vente / Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m ²	Prix net vendeur
Aucune Vente / Cession sur ce trimestre				

Acquisition :

Date	Adresse	Nature	Surface carrez en m ²	Prix d'acquisition HD
12/09/2013	62/64 rue de Javel / 1-3 rue des Bergers 75015 PARIS	Locaux commerciaux	242,02 m ²	1 262 500 €

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est déterminé par la division :

- (i) du montant des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers,
 - (ii) par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.
- Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.

Taux moyen 2012	Taux d'occupation financier	Au 31/12/2012	Au 31/03/2013	Au 30/06/2013	Au 30/09/2013
85,61 %		89,04 %	83,18 %	84,89 %	84,34 %

Modalités de fonctionnement du marché secondaire

Conditions valables par application de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier ainsi que du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers

⇒ Conditions Générales :

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 dividendes à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes 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.

⇒ Confrontation et 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

⇒ Cession de parts :

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un **ordre de vente** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

L'ordre doit être accompagné de la copie recto verso de la carte d'identité nationale du ou des signataires ainsi que de la copie **du bulletin de souscription** ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

⇒ Acquisition de parts :

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un **ordre d'achat** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

L'ordre doit être accompagné du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance client et déclaration de provenance de fonds ». 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.

Les ordres de cession ou d'acquisition de parts 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.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

Le carnet d'ordre n'est pas consultable mais les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués sur simple demande par téléphone ou par mail.

Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

Cession de gré à gré :

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.

Transferts de parts :

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 100 € TTC seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts (succession, donation, liquidation de communauté et rupture d'indivision). Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts transférées.

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 – Tél : 01.55.52.53.16 – Fax : 01.55.52.52.51
Agrément COB devenue AMF n°95-30 en date du 24 avril 1995