

PLACEMENT PIERRE SELECT 1

RAPPORT ANNUEL 2010



Société Civile de Placements Immobiliers au capital de 47 007 567 euros

RCS Paris n° 337.646.764

Siège social : 70, rue Saint-Lazare à Paris (75009)

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 07-07 du 2 mars 2007

SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p 2
Rapport de la société de gestion	p 3
Perspectives et évolution de la société	p 3
Marché des parts	p 3
Gestion du patrimoine	p 5
Travaux	p 8
Conseil de Surveillance	p 10
Trésorerie	p 12
Résultats	p 12
Présentation du Patrimoine	p 13
Etat annexe au rapport de gestion	p 18
Comptes de l'exercice	p 23
Rapport du Conseil de surveillance	p 41
Rapports du Commissaire aux Comptes	p 43
Texte des résolutions	p 51

PLACEMENT PIERRE SELECT I

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

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION
Société anonyme au capital de 400.000 Euros
Siège social : 13, Avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex
RCS NANTERRE 642 037 162
Tel : 01.55.52.53.16 - Fax : 01.55.52.52.51
Agrément COB n° 95-30 du 24 avril 1995
DIRECTION DE LA SOCIETE :
Président Directeur Général : Monsieur Pierre ANDRIEU
Vice-Président : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

*Monsieur Alain FERRAGUT,
4 rue de l'éolienne,
BOUC BEL AIR (13320)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

Vice-Président :

* Monsieur Dominique TRAMINI
1508 Route de VALAURY – SOLLIES TOUCAS (83210)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

Secrétaire :

* Madame Marie Suzanne LIEUTAUD,
33 rue Cavaignac - MARSEILLE (13003)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

Membres :

* Monsieur Jules COHEN,
16, place de Strasbourg - MARSEILLE (13003)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* Monsieur Toussaint FILIPPI
30 Bd Anatole Forge St Marthe - MARSEILLE (13009)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* Monsieur Yves LEPETIT
54 Boulevard Caune - MARSEILLE (13014)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* Monsieur Jean-Claude SERGENT
513 Chemin de Maralouine - VENTABRUN (13122)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* SCI PRADIGNAC
Représentée par Monsieur Thierry BERGOIN
106 avenue Maréchal Gallieni – CANNES (06400)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT,
Représentée par Monsieur Jean-Pierre BERTRAND,
75, rue Paradis - MARSEILLE (13006)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* SOCIETE LA MONDIALE PARTENAIRE,
Représentée par Madame Muriel AUBRY
104/110 Boulevard Haussmann - PARIS Cedex 9 (75379)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

* REVISION CONSEIL AUDIT,
4 rue Brunel – PARIS (75017)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18.06.2010 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2015.

Suppléant :

* Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX,
26, Allée des Chênes – MARCY L'ETOILE (69280)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18.06.2010 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2015.

EXPERT IMMOBILIER

Foncier Expertise

Monsieur Pierre-Yves JARREAU
4 Quai de Bercy
94224 CHARENTON Cedex
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19.06.2009 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2012.

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Tel : 01.55.52.53.16
Site internet : www.foncia.com

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2010 et de vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leurs rapports respectifs.

Nous passerons enfin au vote des résolutions que nous soumettrons à votre approbation.

La Société de Gestion

RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES ET DE CERTAINS TEXTES CONCERNANT LA TRANSFORMATION OPTIONNELLE DES SOCIETES CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) EN ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 ratifiée en date du 30 décembre 2006 définit le régime juridique des OPCIs et les modalités de transformation des SCPI, en OPCIs.

Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article L.214.84.2 du Code Monétaire et financier, les SCPI ont l'obligation de soumettre à l'Assemblée Générale Extraordinaire de leurs associés, dans un délai de 5 ans à compter de l'homologation par arrêté ministériel du 15 mai 2007 de l'arrêté du 18 avril 2007 des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCIs, c'est-à-dire avant le 15 mai 2012, une résolution se prononçant sur « la possibilité de se transformer ou non, en OPCIs ».

A la demande des membres du conseil de surveillance des SCPI gérées par Foncia Pierre Gestion ainsi que d'un grand nombre d'associés qui souhaitaient connaître le devenir de leur société, Foncia Pierre Gestion après consultation d'un cabinet d'avocats spécialisé a pris la décision de permettre aux associés de se prononcer dès 2010 sur le principe de la transformation optionnelle en OPCIs lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2010.

Il résulte de la feuille de présence de l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2010 certifiée sincère et véritable par les membres du bureau ainsi constitué que 66 associés portant 47.705 parts étaient présents ou représentés, 550 associés portant 79.336 parts ont donné mandat au Président de l'assemblée Générale, en la personne de Monsieur Alain FERRAGUT Président du Conseil de surveillance, et 304 associés portant 41.399 parts ont retourné un formulaire de vote par correspondance. Ils portaient ensemble 168.440 parts sociales soit 54,82 % des 307.239 parts constituant le capital et se sont exprimés sur les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire et ont approuvé à 98,64 % le maintien sans limitation de durée de la société Placement Pierre Select 1 en la forme de SCPI.

Rappel :

Conformément à l'article L 214-84-3, nous rappelons qu'une information a été fournie aux associés de la SCPI dans les rapports annuels depuis 2005 ainsi que dans la note d'information de Placement Pierre Select 1, la dernière ayant fait l'objet d'un visa SCPI n° 07-07 en date du 2 Mars 2007.

Les OPCIs peuvent prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilières à capital variable (SPPICAV). Les premiers se verront appliquer la fiscalité immobilière tandis que les seconds seront soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Dans tous les cas, l'OPCI devra comporter un ratio d'au moins 60 % d'actifs immobiliers pour l'OPCI (FPI), et 51 % pour l'OPCI (SPPICAV). Pour faire face aux demandes de rachat des porteurs de parts (FPI), ou des actionnaires (SPPICAV), les OPCIs seront tenus de conserver au moins 10 % de liquidités. Le rachat de ses parts par le FPI ou de ses actions par la SPPICAV, pourra être suspendu en cas de force majeure.

Afin que les associés puissent avoir un avis éclairé pour se prononcer en connaissance de cause, un rapport spécifique

complet et clair expliquant les différences entre SCPI et OPCIs a été établi par la société de gestion, pour leur permettre d'appréhender de manière détaillée les points suivants :

- la forme de chaque véhicule
- leur objet social
- le système de gouvernance
- la souscription et la cession des parts ou actions
- leur fiscalité

Accompagné d'un tableau comparatif :

- sur le statut juridique SCPI / OPCIs, et
- sur le régime fiscal des SCPI / OPCIs,

Et de leurs associés, porteurs de parts ou actionnaires. Celui-ci était accompagné d'un rapport du conseil de surveillance.

PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

Malgré une année de convalescence économique, l'année 2010 a été une année prisee dans le secteur immobilier par les particuliers qui cherchent dans l'immobilier une valeur qui protège leur capital, et leur assure un revenu régulier.

Dans ce contexte, l'année 2010 a été une année de collecte nette record près de 2,5 milliards d'euros pour les SCPI, contre 869 millions d'euros en 2009 étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisé 1,5 milliards d'euros de collecte nette contre 339 millions d'euros en 2009. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de près de 18 % passant de près de 19 milliard d'euros fin 2009 à plus de 22 milliards d'euros fin 2010.

Parallèlement Placement Pierre Select 1 dont le dividende 2010 a été de 18,45 € a vu sa valeur d'échange acquéreur passer de 265 € en 2009 à 332,94 € au 31 décembre 2010, enregistrant une évolution de celui-ci de 25,64 % et un taux de rendement instantané de 5,54 %.

La relocation de certains lots vacants, notamment la Tour Montparnasse à Paris (15^{ème}), la rue d'Uzès à Paris (2^{ème}) et Toulouse n'ont pas permis de retrouver les recettes locatives de l'année précédente et ce du aux indexations négatives sur deux trimestres et à la vacance d'autres lots situés à Créteil, Lyon, Paris (20^{ème}), Labège, Lyon et Saclay.

Le taux d'occupation moyen sur l'année 2010 ressort quant à lui à 89,85 % contre 92,76 % en 2009. Le résultat par part ressort à 18,81 € permettant un versement de dividende de 18,45 euros en augmentation de 0,82 % par rapport à celui de 2009 sans reprise sur le report à nouveau.

Comme l'année passée, la société de gestion veillera plus particulièrement par son action commerciale et par la remise en état des locaux à la location, en cette période où les conditions de marché s'annoncent encore plus tendues, à créer les conditions d'occupation permettant d'optimiser les résultats de votre SCPI en 2011.

MARCHE DES PARTS

I. COLLECTE DES CAPITAUX

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 était une SCPI à capital variable dont le capital nominal s'élève à 249.999.000 francs, depuis mars 1990, (visa COB n° 86-25, renouvelé le 25 juillet 1994 sous le numéro 94-30).

Suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 54.412,14 € Il s'établit à 38.166.514 € et est représenté par 166.666 parts de 229 € La totalité des capitaux collectés s'élevait à 49.455.037 € prime d'émission comprise, représentant 166.666 parts sociales et il y avait 3.515 associés au 31 décembre 2001.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 Juin 2002, les associés de la SCPI ont approuvé la réduction du capital préalable à l'opération de fusion ramenant la valeur nominale de la part de 229 € à 153 € le compte de réserve indisponible a été doté de 12.666.616 € en contrepartie.

Les associés ont également adopté l'opération de fusion-absorption avec la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2, par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 absorbe la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2.

La SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 qui avait été créée le 27 septembre 1989 avait elle-même clôturé sa dernière augmentation de capital le 31 décembre 1996 et était devenue une société à capital fixe depuis le 23 juin 1997. Le capital nominal de 38.205.764 € était représenté par 156.581 parts de 244 euros détenues par 1.753 associés au 31 décembre 2001. La totalité des capitaux collectés s'élevait à cette date à 48.372.995,98 € prime d'émission comprise, représentant 156.581 parts sociales. Cette dernière a été dissoute de plein droit et la totalité de son patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 lors de la fusion.

Suite à cette fusion, le nouveau capital de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 clôturé au 21 Juin 2002 est de 47.007.567 € par la création de 140.573 parts nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 153 euros chacune.

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2003, la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est devenue une SCPI à capital fixe.

Au 31 décembre 2010, le nombre total de parts est de 307.239 détenues par 3.594 associés.

	Global au 31/12/2010	Par part au 31/12/2010
Capital effectif	47.007.567 €	153,00 €
Nombre de part	307.239	-
Nombre d'associés	3.594	-
Bénéfice	5.799.990,15 €	18,81 €
Valeur de réalisation	93.447.261,89 €	304,15 €
Valeur de reconstitution	108.025.154,23 €	351,60 €
Valeur vénale / expertise	95.740.000,00 €	311,61 €
Valeur de marché net acquéreur au 20/12/2010	-	332,94 €
Valeur de marché net vendeur au 20/12/2010	-	300,00 €
Valeur ISF pour 2010	-	300,00 €
Distribution 2010	5.668.559,55 €	18,45 €

Les tableaux d'évolution du capital, du prix de la part, et du marché secondaire figurent dans l'état annexe au présent rapport.

II. CONDITIONS DE RETRAIT ET CESSION DES PARTS

Votre SCPI est devenue une SCPI à capital fixe. Conformément au règlement COB n° 2001-06 modifiant le règlement n° 94-05 relatif aux SCPI homologué par le Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie dans l'arrêté publié au Journal Officiel du 5 Mai 2002, le marché secondaire des parts s'articule autour d'un mécanisme d'échange de parts à prix unique, déterminé par la confrontation des ordres d'achat et de vente, centralisés sur un registre tenu au siège de chacune des SCPI. Ainsi, lorsqu'un associé veut vendre ses parts, deux solutions s'offrent à lui.

1. La cession sans intervention de la société 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 % du montant de la transaction auprès de l'administration fiscale depuis le 1^{er} janvier 2006, selon l'article 726 du Code Général des Impôts. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de «déclaration de cession des parts sociales non constatée par un acte» enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque de 100 euros TTC correspondant aux frais de dossier, et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

2. La cession avec intervention de la société de gestion

2.1 : Les ordres de vente et les ordres d'achat

⇒ **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, 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.

⇒ **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 et la commission d'intervention de la gérance de 5,98 % TTC sur la valeur de marché.

Dans tous les cas, la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

2.2 : Détermination de la valeur de marché

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées. Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

2.3 : Périodicité de la publication du prix d'exécution :

La société de gestion procédera **le 20 de chaque 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° 0810 69 79 04, et sur notre site internet : www.foncia.com**

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nbre de parts	Nbre d'ordres
Ordres de vente exécutés au cours de l'exercice 2010	4 093	106
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2010	4 093	66
Ordres de vente non exécutés au 31.12.2010	0	0
Ordres d'achat non exécutés au 31.12.2010 (1)	1 015	7

(1) 1 015 parts dont les valeurs net acheteur sont comprises entre 265 euros et 332,94 euros.

Sur l'exercice 2010, 4 093 parts ont été cédées à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire de 291,84 euros par part, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2010, 133 parts ont été échangées à une valeur de 332,94 euros net acquéreur.

PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI se compose de 72 immeubles d'une surface totale de 57.700,68 m², pour un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 80.021.356 euros (depuis 2005, sont incluses les commissions versées aux intermédiaires sur les nouvelles acquisitions).

La société FONCIER EXPERTISE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2010 à 95.740.000 € hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2010, la **valeur d'expertise 2010 ressort à 95.740.000 €** contre **93.940.000 €** en 2009 soit une légère augmentation de 1,92 %.

Nous vous confirmons que ces valeurs qui tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation sont conformes à notre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

Pour la détermination des valeurs d'expertise de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

La composition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale d'expertise figure dans l'état annexe au présent rapport, la valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé Présentation du Patrimoine.

II. GESTION DU PATRIMOINE

A./ EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

a- Acquisition

La SCPI n'a réalisé aucune acquisition au cours de l'exercice 2010.

b- Cession

La SCPI n'a réalisé aucune cession au cours de l'exercice 2010.

B./ GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation moyen de l'année 2010 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) est de 89,85 %.

Le montant des loyers facturés en 2010 ressort à 8.274.563,09 € contre 8.591.106,06 € en 2009, soit une baisse de 3,68 %, due essentiellement aux indexations négatives de 5 % sur deux trimestres en 2010 et aux vacances des immeubles situés à :

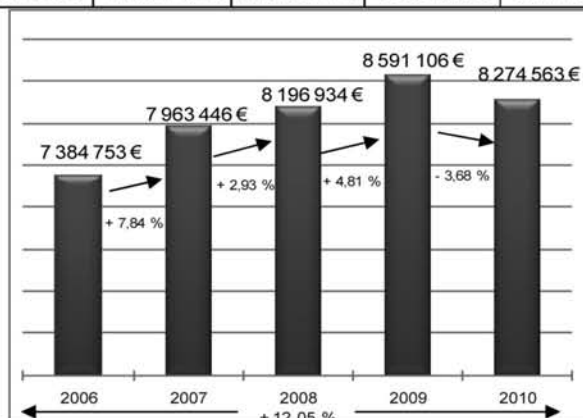
- CRETEIL (94) avec un impact négatif sur 2010 de 92.578 €,
 - LYON (69) avec un impact négatif sur 2010 de 41.994 €,
 - PARIS (20^{ème}) avec un impact négatif en 2010 de 32.040 euros,
 - LABEGE (31) avec un impact négatif sur 2010 de 30.449 €,
 - LYON (69) avec un impact négatif sur 2010 de 27.246 €,
 - SACLAY (91) avec un impact négatif sur 2010 de 25.405 €,
- En contrepartie, la relocation de certains lots vacants a eu un impact positif, il s'agit des immeubles situés :
- La Tour Montparnasse à PARIS (15^{ème}) avec un impact positif de 61.338 € en 2010.
 - Rue d'Uzès à PARIS (2^{ème}) avec un impact positif de 31.384 € en 2010.
 - TOULOUSE (31) avec un impact positif de 21.338 € en 2010.

Les conditions de négociation des baux avec les locataires sont plus tendues et nécessitent certains sacrifices (octroi de franchises de loyer, loyers progressifs, prise en charge de travaux d'aménagement par les bailleurs).

Au cours de l'année 2010, votre société de gestion a continué sa politique de remise en état de certains locaux pour permettre leur relocation aux meilleures conditions dans la mesure où la demande a fléchi et où l'offre de locaux disponibles a augmenté.

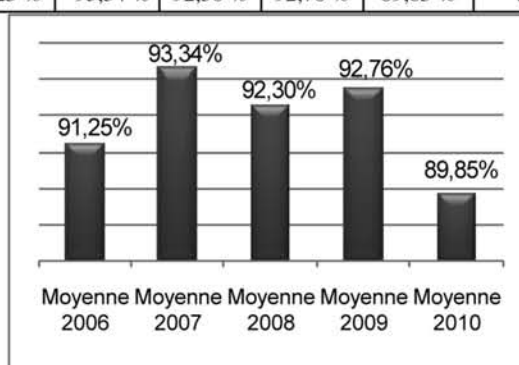
Évolution annuelle des loyers

2006	2007	2008	2009	2010
7 384 753 €	7 963 446 €	8 196 934 €	8 591 106 €	8 274 563 €



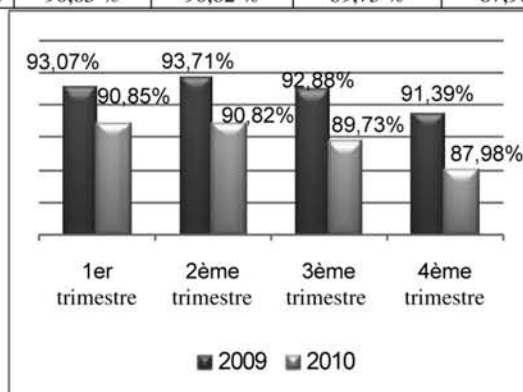
Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2006	Moyenne 2007	Moyenne 2008	Moyenne 2009	Moyenne 2010	Evolution 2009/2010
91,25 %	93,34 %	92,30 %	92,76 %	89,85 %	- 2,91



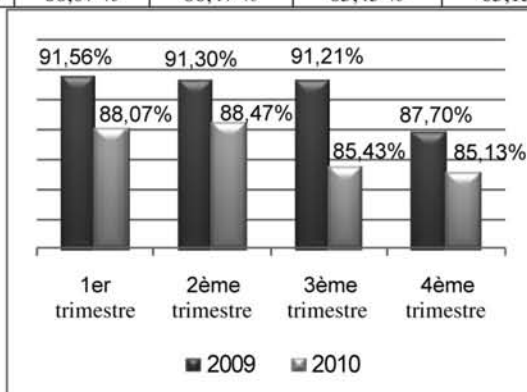
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2009	93,07 %	93,71 %	92,88 %	91,39 %
2010	90,85 %	90,82 %	89,73 %	87,98 %



Évolution trimestrielle du taux d'occupation en surface

	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2009	91,56 %	91,30 %	91,21 %	87,70 %
2010	88,07 %	88,47 %	85,43 %	85,13 %



C./ ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

N° Imm	Locaux vacants au 31 décembre 2009					Relocations en 2010					
	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Ancien Loyer	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2	Parc Club du Millénaire Bat 2 MONTPELLIER	Euler Hermès	30/11/08	172	19 780						19 780
5	Miniparc - Labège	Management Gestion Investissement	16/09/09	100	10 000						10 000
8	Les bureaux de Corinthe à MARSEILLE	E.C.V.	28/10/09	159	20 074						20 074
9	Europarc PESSAC	Rockwell	31/01/08	96	10 560						10 560
		Lexmark	30/09/09	91	10 010						10 010
11	2 rue Giotto RAMONVILLE	Ginger	15/07/08	330	26 400						26 400
14	Le Quatuor 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR	Technoclass	31/07/09	190	17 596						17 596
23	Le Zodiaque	Vinci Construction	30/09/07	290	23 520						23 520
25	Bureau de la Ferrandière 69441 LYON	Média France	18/12/09	339	17 962						17 962
26	Parc Club du Perray 44077 NANTES	Eurial Poitouaine	18/11/09	1 253	144 095						144 095
32	Technoclub 31700 BLAGNAC	Adia	30/06/09	93	9 300						9 300
37	Actys 31313 LABEGE INNOPOLE	SAS Home Technology Management	30/06/09	68	6 800	GEI Ingenierie	25/10/10	68	5 440	- 20 %	5 543
39	Paris Nord II 93290 TREMBLAY EN France	Adéquation recrutement	24/09/09	140	18 414	Siams	01/12/10	140	15 400	- 16,36 %	15 400
40	Miniparc à MEYLAN	Teem	31/05/03	403	36 270	SFIG					14 879
			31/05/09	110	12 650	SFIG	01/07/10	180	16 200		22 755
43	La Pyramide à LYON	Prodware	31/10/09	538	68 868	Médiapost	01/07/10	324	30 780	- 24,52 %	20 390
47	Actys 3 à LABEGE	HP	31/07/07	390	39 000						39 000
50	Parc Club du Millénaire à MONTPELLIER	Azur GMF	14/01/09	230	26 450	Gan prévoyance	01/04/10	230	20 000	- 24,38 %	10 788
52	Parc Club du Golf AIX LES MILLES	Inside Contactess	17/07/08	230	29 950	Betem Ingenierie	17/08/10	230	27 600	- 7,69 %	21 581
55	La Pyramide à LYON	Madeleine VIONNET	14/11/09	125	15 000					-	15 000
58	TMM à PARIS	GLD Services	01/01/09	233	78 845	Erco & Gener	15/04/10	233	93 200	+ 15,40 %	46 005
		Ex Locaposte	31/03/09	135	47 250	Openportal Software	01/09/10	135	54 000	+ 12,50 %	31 586
61	Rond Point Européen à IVRY	AEI	14/05/09	275	38 044	Office public de l'Habitat	01/09/10	275	35 750	- 6,03 %	34 273
74	6 rue Uzès à PARIS	Fil a Maille	30/04/08	268	33 363	Proxinvest	01/02/10	268	47 000	+ 29 %	8 392
		Financière de la Turdine	07/09/09	43	14 035	OPS 2	22/01/10	43	15 000	+ 6,43 %	4 560
75	Le Diamant à SACLAY	Hilti	31/12/05	1 135	90 800	Micro Mécanique	01/03/10	241	21 690		7 290
TOTAL M²				7 436		Total m² reloués		2 367			
Locaux vacants au 31 décembre 2010				5 069							

Locaux libérés au cours de l'année 2010						Relocations en 2010					
N° Im	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Ancien Loyer	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2	Parc Club du Millénaire Bat 2 MONTPELLIER	Maintag Activline	19/05/10	72	9 328	Maintag SAS	20/05/10	72	9 230		
5	Miniparc - Labège	Atlog	15/04/10	68	6 800						4 820
9	Europarc PESSAC	Thevenin	07/02/10	50	6 386	Demathieu	08/02/10	50			
14	Le Quatuor 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR	Paseosoft	06/09/10	382	33 281						10 491
17	Les Athamantes MONTPELLIER	Monsieur ADAM	25/03/10	74	7 615						5 711
32	Technoclub 31700 BLAGNAC	Eurovia Midi Pyrénées	14/11/10	115	13 205						1 469
37	Actys 31313 LABEGE INNOPOLE	Groupe Merlane	31/08/10	699	73 074						22 828
40	Miniparc MEYLAN	Phidias	15/06/10	89	11 541						4 478
		Actel Engineering	30/09/10	100	8 225						2 056
41	Avenue Thiers NICE	CRAM du Sud Est	31/10/10	294	61 605	Association CPMCAM	01/11/10	294	38 220	- 37,95 %	6 335
42	Parc Club du Golf AIX LES MILLES	Lawson	30/09/10	226	25 455	Crawford	15/11/10	62	7 750	+ 9,89 %	1 975
52	Parc Club du Golf Bat 5 AIX LES MILLES	Idep Marseille	09/08/10	282	36 690						5 330
55	La Pyramide à LYON	Easydentic	30/06/10	152	19 758						14 345
59	Le Métropole BOULOGNE	Adventure Line	30/09/10	187	62 627	B.C.R.	15/12/10	187	55 360		9 120
		Miro	30/04/10	126	39 152	HIQ Consulting	01/05/10	126	39 155	- 11,60 %	11 755
62	Santos Dumont VELIZY	Insight Technology	15/03/10	93	20 335	Dr Otto Suwelack Nachf & Co	16/03/10	93	12 364		
70	167 Boulevard Saint-Germain PARIS	Daum	30/04/10	40	61 660	LVMH Montres et Joaillerie	01/05/10	40	87 000	- 39,20 %	1 602
74	6 rue Uzès PARIS					Mandel	22/11/10	162	46 980	+ 29,13 %	
		Plein Emploi	23/07/10	321	96 008	Femme Expat Communication	01/08/10	130	33 800		14 915
											4 375
		Melle Erroux	30/09/10	44	10 489	Melle Feuillette	04/11/10	44	10 800		990
77	Europarc CRETEIL	Comelit Immotec	30/06/10	1 192	189 916						80 460
78	400 Avenue Roumanille BIOT	Bandalux	30/09/10	165	15 335						3 834
TOTAL M²				4 771		Total m² reloués			1 260		
Locaux vacants au 31 décembre 2010				3 511							

D./ TRAVAUX

Afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la société de gestion se fixe comme objectif prioritaire l'entretien du patrimoine.

Des campagnes de travaux sont programmées et des actions ponctuelles sont lancées en fonction des événements qui peuvent survenir au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2010, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 2.162.181,46 euros après dotation de 248.236,89 euros et reprise de 565.322,14 euros en 2010.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 563.582,66 euros.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2010 concernent les immeubles ci-après :

- ⇒ 40 avenue de Hambourg à MARSEILLE (n°1)
Nature des travaux : Travaux sinistre
Montant des travaux : 3 422 €
- ⇒ Labège Innopole à LABEGE (n°5)
Nature des travaux : Remplacement compresseur et mise en sécurité terrasse
Montant des travaux : 17 245 €
- ⇒ 29 Boulevard Vincent Delpuech à MARSEILLE (n°8)
Nature des travaux : Travaux locaux vacants
Montant des travaux : 32 148 €
- ⇒ 1 rue Galvani à MASSY (n°10)
Nature des travaux : Travaux façade
Montant des travaux : 10 487 €
- ⇒ 2 rue Giotto à RAMONVILLE (n°11)
Nature des travaux : Réfection climatisation
Montant des travaux : 23 131 €
- ⇒ 136 Boulevard Haussmann à PARIS 8^{ème} (n°15)
Nature des travaux : Mise en conformité ascenseur et ravalement cour
Montant des travaux : 7 874 €
- ⇒ Les Athamanthes à MONTPELLIER (n°16)
Nature des travaux : Création alimentation eau
Montant des travaux : 3 436 €
- ⇒ 70 avenue de Hambourg à MARSEILLE (n°20)
Nature des travaux : Travaux climatisation
Montant des travaux : 90 275 €
- ⇒ Avenue de la Grande Thumine à AIX EN PROVENCE (n°21)
Nature des travaux : Réparation pompe à chaleur
Montant des travaux : 30 461 €
- ⇒ Parc club du Perray à NANTES (n°26)
Nature des travaux : Travaux de réhabilitation
Montant des travaux : 220 118 €
- ⇒ 6 rue Albert Einstein à CRETEIL (n°27)
Nature des travaux : Travaux ascenseurs et toiture
Montant des travaux : 32 608 €
- ⇒ Antinéa à MONTPELLIER (n°28)
Nature des travaux : Rénovation locaux et remplacement vitrage
Montant des travaux : 4 619 €

⇒ 68 cours Albert Thomas à LYON (n°29)
Nature des travaux : Travaux ascenseurs et contrôle d'accès
Montant des travaux : 4 785 €

⇒ Le Bipode à MEYLAN (n°40)
Nature des travaux : Travaux électricité, séparation plateau
Montant des travaux : 70 549 €

⇒ Avenue JR Guillibert de la Lauzière à AIX LES MILLES (n°42)
Nature des travaux : Travaux climatisation
Montant des travaux : 15 290 €

⇒ La Pyramide à LYON (n°43)
Nature des travaux : Mise en conformité électrique et rénovation vacants
Montant des travaux : 59 691 €

⇒ 101 rue Saint-Dominique à PARIS (n°54)
Nature des travaux : Ravalement
Montant des travaux : 4 563 €

⇒ 206 rue de Gerland à LYON (n°55)
Nature des travaux : Mise en conformité électrique et remplacement interphone
Montant des travaux : 6 389 €

⇒ Avenue du Maine à PARIS (n°58)
Nature des travaux : Travaux locaux vacants, électricité et désamiantage
Montant des travaux : 202 473 €

⇒ Rue Nationale à BOULOGNE (n°59)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 159 660 €

⇒ 6 rue d'Uzes à PARIS 2^{ème} (n°74)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et pose d'un chassis
Montant des travaux : 71 785 €

⇒ Le Diamant à SACLAY (n°75)
Nature des travaux : Travaux électrique et de serrurerie
Montant des travaux : 32 280 €

Au cours de l'année 2011 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation nous prévoyons d'effectuer les travaux suivants (en HT) :

⇒ 10 Place Salvador Allende à VILLENEUVE D'ASCQ (n°6)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 85 000 €

⇒ 1 avenue Léonard de Vinci à PESSAC (n°9)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants

Montant des travaux : 24 050 €

⇒ 1 rue Galvani à MASSY (n°10)

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 50 000 €

⇒ 2 rue Giotto à RAMONVILLE (n°11)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants

Montant des travaux : 47 000 €

⇒ Miniparc Le Zolad à MONTPELLIER (n°12)

Nature des travaux : Travaux électriques et climatisation

Montant des travaux : 15 000 €

⇒ Actiparc à LA PENNE SUR HUVEAUNE (n°13)

Nature des travaux : Réfection étanchéité toiture et travaux locaux vacants

Montant des travaux : 20 000 €

⇒ Les Athamanthes à MONTPELLIER (n°16)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants

Montant des travaux : 23 000 €

⇒ Les Factories Tonkin à VILLEURBANNE (n°18)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants

Montant des travaux : 120 000 €

⇒ 98 rue A. Calmette à JOUY EN JOSAS (n°19)

Nature des travaux : Travaux copropriété

Montant des travaux : 20 000 €

⇒ 70 avenue de Hambourg à MARSEILLE (n°20)

Nature des travaux : Travaux fenêtre

Montant des travaux : 20 000 €

⇒ Parc club du Perray à NANTES (n°26)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants

Montant des travaux : 110 000 €

⇒ Antinéa à MONTPELLIER (n°28)

Nature des travaux : Mise en conformité de l'immeuble selon législation ERP, et des ascenseurs

Montant des travaux : 100 000 €

⇒ 68 cours Albert Thomas à LYON (n°29)

Nature des travaux : Travaux copropriété et ascenseurs

Montant des travaux : 10 000 €

⇒ Le Cat Sud à LYON (n°30)

Nature des travaux : Travaux de copropriété et ascenseurs

Montant des travaux : 8 000 €

⇒ Actys Bat 3 à LABEGE INNOPOLE (n°37)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, réfection étanchéité toit terrasse et garde corps

Montant des travaux : 25 000 €

⇒ Le Grand Central à NICE (n°41)

Nature des travaux : travaux copropriété et rénovation locaux vacants

Montant des travaux : 86 600 €

⇒ Avenue JR Guillibert de la Lauzière à AIX LES MILLES (n°42)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants

Montant des travaux : 49 200 €

⇒ La Pyramide à LYON (n°43)

Nature des travaux : Rénovation vacant, ascenseurs et pose garde corps

Montant des travaux : 42 800 €

⇒ Avenue Thiers à NICE (n°49)

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 21 000 €

⇒ Avenue JR Guillibert de la Lauzière à AIX LES MILLES (n°52)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et climatisation

Montant des travaux : 100 000 €

⇒ 206 rue de Gerland à LYON (n°55)

Nature des travaux : Rénovation vacant, réfection sanitaire et ascenseurs

Montant des travaux : 40 000 €

⇒ Rue Nationale à BOULOGNE (n°59)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et ascenseurs

Montant des travaux : 174 500 €

⇒ 6 rue d'Uzes à PARIS 2^{ème} (n°74)

Nature des travaux : Travaux ascenseurs

Montant des travaux : 50 000 €

⇒ 3 rue Nationale à BOULOGNE (n°76)

Nature des travaux : Réfection climatisation

Montant des travaux : 40 000 €

⇒ EUROPARC à CRETEIL (n°77)

Nature des travaux : Réfection étanchéité toiture, pose garde corps et travaux locaux vacants

Montant des travaux : 35 000 €

⇒ 2 rue de la Loire à NANTES (n°79)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants

Montant des travaux : 85 000 €

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 19 Titre IV des statuts, « le conseil de surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans... ».

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres.

Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2009 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION

A) FRAIS DE DEPLACEMENT

Il est précisé que les conseils de surveillance se réunissent à Marseille depuis la création de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 en 1986, les membres du Conseil ne bénéficient d'aucun remboursement de frais de déplacement.

B) REMUNERATION

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2010 et conformément à l'article 19 des statuts de votre société, l'Assemblée Générale a fixé à 12 000 euros la somme globale allouée à titre de jetons de présence et répartie entre les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Conformément à la Loi de sécurité financière du 1^{er} Août 2003, toute société civile autorisée à faire une offre au public de titres financiers doit décrire les mesures mises en place en matière de contrôle interne.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion agréée par la C.O.B (devenue A.M.F) en date du 24 Avril 1995, s'appuie sur un organe de contrôle externe :

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

A l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignait l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux
- analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels
- arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude)
- évolution du marché des parts
- informations diverses sur la SCPI

Par ailleurs votre SCPI est organisée de la manière suivante :

A - l'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.

B - l'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier.

C - la gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.

D - la comptabilité qui veille au respect des normes comptables et la sécurisation des opérations.

REGIME FISCAL DES REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers SCPI bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime fiscal des particuliers

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière (**depuis l'imposition des revenus 2006, l'abattement forfaitaire de 14 % à été supprimé**).

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeuble par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

Revenu Foncier 2010

Revenu Brut	8.501.979 €
Charges déductibles	2.763.034 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	5.738.945 €
Soit par part en pleine jouissance	18,679 €

b) Produits financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de dépôts négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement libératoire actuellement au taux de 19 % au 1^{er} janvier 2011 sur option de l'associé, ou imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Depuis le 1^{er} janvier 2011, que l'associé ait ou non opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 12,30 % sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

Revenu Financier 2010

Revenu	6.375,89 €
Soit par part en pleine jouissance	0,021 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (12,3 %)	0,018 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement libératoire (19 %) et prélèvement social (12,3 %)	0,015 €

I BIS– ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, non domiciliée fiscalement en France

a) Revenu Foncier

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu progressif, avec un minimum de 20 %.

b) Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à la retenue à la source de 19 % (résident de l'espace économique européen) ou 25 % (autres pays).

II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime fiscal des BIC

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33 %. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux fixe à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 € par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	5.799.990,15 €
Réintégration	248.236,89 €
Déduction	- 565.322,14 €
Résultat fiscal	5.482.904,90 €
Soit par part en pleine jouissance	17,846 €

TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificats de dépôts négociables et en comptes à terme a généré 7.308,31 euros de produits financiers en 2010 contre 11.675,06 euros en 2009.

Au 31 décembre 2010, la trésorerie s'établit à 1.945.969,00 euros avant la distribution du solde de dividendes 2010 s'élevant à 1.493.181,54 euros.

Recours à l'emprunt :

Nous vous rappelons que la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est autorisée conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 18 juin 2010 à emprunter à hauteur de 3.000.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2010.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements dans l'attente d'un arbitrage, conformément à la politique menée en accord avec votre Conseil de Surveillance.

Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2010 s'élève à 5.799.990,15 euros, soit un revenu distribuable de 18,81 euros par part.

I. REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2010	5.799.990,15 €
Report à nouveau	2.872.040,98 €
Résultat disponible	8.672.031,13 €
Dividende proposé à l'assemblée générale 18,45 € par part x 307.239 parts	- 5.668.559,55 €
Report à nouveau après affectation du résultat	3.003.471,58 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 18,45 euros par part en 2010 contre 18,30 euros par part pour l'exercice 2009 soit une augmentation de 0,82 %.

Par ailleurs, le résultat de l'exercice 2010 permet après affectation du résultat de compléter le report à nouveau qui ressort ainsi à 9,77 euros par part au 31 décembre 2010 contre 9,35 euros au 31 décembre 2009.

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2009	MOYENNE 2010	OBSERVATIONS
Le Borely 40 avenue de Hambourg 13008 MARSEILLE	Bureaux	Acquisition HD HT	994 406 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	19 265 €	Loyers facturés	107 775,75	107 150,55
		Prix total	1 013 671 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2009	1 120 000 €	Loyers facturables	107 775,75	107 150,55
		Expertise H.D 2010	1 150 000 €			
Date d'acquisition 23 mai 1986 6 novembre 1986	Surface 844 m ²					
Parc Club du Millénaire 1025 rue Henri Becquerel 34036 MONTPELLIER	Bureaux	Acquisition HD HT	739 471 €	Taux d'occupation	80,11%	80,02%
		Droits et taxes	15 092 €	Loyers facturés	79 683,84	79 217,68
		Prix total	754 564 €	Manque à gagner	19 780,00	19 780,00
		Expertise H.D 2009	850 000 €	Loyers facturables	99 463,84	98 997,68
		Expertise H.D 2010	820 000 €			
Date d'acquisition 30 juin 1986	Surface 777 m ²					
13-15 rue Thiers 64100 BAYONNE	Commerce	Acquisition HD HT	312 520 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	61 549 €	Loyers facturés	72 487,09	73 367,76
		Prix total	374 069 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2009	800 000 €	Loyers facturables	72 487,09	73 367,76
		Expertise H.D 2010	880 000 €			
Date d'acquisition 5 septembre 1986	Surface 325 m ²					
138 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	Bureaux	Acquisition HD HT	839 384 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	159 759 €	Loyers facturés	98 359,12	101 602,16
		Prix total	999 143 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2009	1 450 000 €	Loyers facturables	98 359,12	101 602,16
		Expertise H.D 2010	1 530 000 €			
Date d'acquisition 29 octobre 1986	Surface 290 m ²					
Miniparc - Bâtiment 2 ZAC de la Grande Borde 31328 LABEGE INNOPOLE	Bureaux	Acquisition HD HT	579 946 €	Taux d'occupation	92,13%	78,94%
		Droits et taxes	11 891 €	Loyers facturés	66 577,95	55 549,57
		Prix total	591 837 €	Manque à gagner	5 687,25	14 819,78
		Expertise H.D 2009	570 000 €	Loyers facturables	72 265,20	70 369,35
		Expertise H.D 2010	500 000 €			
Date d'acquisition 4 décembre 1986	Surface 712 m ²					
Le Métroport 10 Place Salvador Allende 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	Bureaux	Acquisition HD HT	802 982 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	12 763 €	Loyers facturés	176 084,38	171 504,17
		Prix total	815 744 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2009	1 565 000 €	Loyers facturables	176 084,38	171 504,17
		Expertise H.D 2010	1 500 000 €			
Date d'acquisition 16 janvier 1987	Surface 970 m ²					
Le Corinthe 29 boulevard Vincent Delpuech 13006 MARSEILLE	Bureaux	Acquisition HD HT	461 335 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	8 945 €	Loyers facturés	59 223,80	59 454,45
		Prix total	470 280 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2009	619 491 €	Loyers facturables	59 223,80	59 454,45
		Expertise H.D 2010	624 012 €			
Date d'acquisition 30 janvier 1987	Surface 435 m ²					
Le Corinthe 29 boulevard Vincent Delpuech 13006 MARSEILLE	Bureaux	Acquisition HD HT	626 759 €	Taux d'occupation	94,77%	72,55%
		Droits et taxes	12 653 €	Loyers facturés	61 149,23	53 043,45
		Prix total	639 413 €	Manque à gagner	3 372,05	20 074,20
		Expertise H.D 2009	750 509 €	Loyers facturables	64 521,28	73 117,65
		Expertise H.D 2010	755 988 €			
Date d'acquisition 14 juin 1988	Surface 527 m ²					
Europarc 1 avenue Léonard de Vinci 33000 PESSAC BERSOL	Bureaux	Acquisition HD HT	688 612 €	Taux d'occupation	85,82%	77,32%
		Droits et taxes	14 178 €	Loyers facturés	79 072,28	70 132,77
		Prix total	702 790 €	Manque à gagner	13 062,50	20 570,00
		Expertise H.D 2009	830 000 €	Loyers facturables	92 134,78	90 702,77
		Expertise H.D 2010	845 000 €			
Date d'acquisition 26 mars 1987	Surface 759 m ²					
Elysées Massy 131 rue de Paris 91300 MASSY	Bureaux	Acquisition HD HT	2 911 776 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	51 114 €	Loyers facturés	340 640,94	340 526,99
		Prix total	2 962 890 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2009	3 100 000 €	Loyers facturables	340 640,94	340 526,99
		Expertise H.D 2010	3 200 000 €			
Date d'acquisition 30 mars 1987	Surface 1 700 m ²					
Europarc - Bâtiment B3 ZAC du Canal -2 rue Giotto 31520 RAMONVILLE	Bureaux	Acquisition HD HT	901 223 €	Taux d'occupation	53,55%	71,34%
		Droits et taxes	18 294 €	Loyers facturés	48 824,97	65 699,23
		Prix total	919 517 €	Manque à gagner	42 352,24	26 400,00
		Expertise H.D 2009	770 000 €	Loyers facturables	91 177,21	92 099,23
		Expertise H.D 2010	700 000 €			
Date d'acquisition 14 mai 1987	Surface 1 006 m ²					
Miniparc de la Zolad 1005 rue croix verte prolongée 34100 MONTPELLIER	Bureaux	Acquisition HD HT	1 000 861 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	16 590 €	Loyers facturés	91 913,66	92 925,70
		Prix total	1 017 451 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2009	800 000 €	Loyers facturables	91 913,66	92 925,70
		Expertise H.D 2010	800 000 €			
Date d'acquisition 26 juin 1987	Surface 880 m ²					
Actiparc 1 - Bâtiment 3 1 Traverse de la penne 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE	Bureaux	Acquisition HD HT	636 475 €	Taux d'occupation	78,22%	100,00%
		Droits et taxes	11 599 €	Loyers facturés	54 996,11	68 969,85
		Prix total	648 074 €	Manque à gagner	15 309,25	0,00
		Expertise H.D 2009	690 000 €	Loyers facturables	70 305,36	68 969,85
		Expertise H.D 2010	690 000 €			
Date d'acquisition 7 août 1987	Surface 720 m ²					
Le Quatuor 8-12 rue J. Elysée Dupuis 69410 CHAMPAGNE MONT D'OR	Bureaux	Acquisition HD HT	726 206 €	Taux d'occupation	91,88%	69,26%
		Droits et taxes	14 483 €	Loyers facturés	82 819,78	63 287,47
		Prix total	740 689 €	Manque à gagner	7 315,73	28 087,01
		Expertise H.D 2009	800 000 €	Loyers facturables	90 135,51	91 374,48
		Expertise H.D 2010	770 000 €			
Date d'acquisition 12 novembre 1987	Surface 1 041 m ²					
136 boulevard Hausmann 75008 PARIS	Bureaux	Acquisition HD HT	1 614 564 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	317 758 €	Loyers facturés	112 344,08	101 848,99
		Prix total	1 932 322 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2009	1 480 000 €	Loyers facturables	112 344,08	101 848,99
		Expertise H.D 2010	1 600 000 €			
Date d'acquisition 27 novembre 1987	Surface 323 m ²					

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2009	MOYENNE 2010	OBSERVATIONS
Les Athamantes - Bâtiment 2 740 avenue des Apothicaires 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Acquisition HD HT 501 018 € Droits et taxes 15 281 € Prix total 516 299 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 10 décembre 1987	Surface 525 m ²	Expertise H.D 2009 558 911 € Expertise H.D 2010 427 033 €	Loyers facturés 67 131,83 Manque à gagner 0,00	67 131,83	67 364,00	
Les Athamantes - Bâtiment 1 740 avenue des Apothicaires 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Acquisition HD HT 289 841 € Droits et taxes 8 654 € Prix total 298 495 €	Taux d'occupation	100,00%	83,04%	
Date d'acquisition 22 juin 1988	Surface 311 m ²	Expertise H.D 2009 331 089 € Expertise H.D 2010 252 967 €	Loyers facturés 33 838,00 Manque à gagner 0,00	33 838,00	27 969,84	
Les Factories 20 rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	Bureaux	Acquisition HD HT 821 424 € Droits et taxes 19 818 € Prix total 841 242 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 30 décembre 1987	Surface 1 198 m ²	Expertise H.D 2009 1 550 000 € Expertise H.D 2010 1 440 000 €	Loyers facturés 148 502,96 Manque à gagner 0,00	148 502,96	145 520,95	
98 rue Albert Calmette 78350 JOUY EN JOSAS	Bureaux	Acquisition HD HT 1 901 390 € Droits et taxes 38 375 € Prix total 1 939 766 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 31 décembre 1987	Surface 1 088 m ²	Expertise H.D 2009 1 670 000 € Expertise H.D 2010 1 620 000 €	Loyers facturés 192 600,99 Manque à gagner 0,00	192 600,99	191 541,14	
Le Protis 70 avenue de Hambourg 13008 MARSEILLE	Bureaux	Acquisition HD HT 1 043 762 € Droits et taxes 18 741 € Prix total 1 062 503 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 28 janvier 1988	Surface 677 m ²	Expertise H.D 2009 1 180 000 € Expertise H.D 2010 1 180 000 €	Loyers facturés 149 005,45 Manque à gagner 0,00	149 005,45	152 265,75	
Parc d'Ariane avenue de la Grande Thumine 13100 AIX EN PROVENCE	Bureaux	Acquisition HD HT 847 196 € Droits et taxes 15 590 € Prix total 862 785 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 23 mars 1988	Surface 777 m ²	Expertise H.D 2009 1 020 000 € Expertise H.D 2010 1 050 000 €	Loyers facturés 103 095,65 Manque à gagner 0,00	103 095,65	99 940,18	
Le Zodiaque 3 chemin du Palay 31400 TOULOUSE	Bureaux	Acquisition HD HT 894 717 € Droits et taxes 7 811 € Prix total 902 528 €	Taux d'occupation	44,19%	70,37%	
Date d'acquisition 12 octobre 1988	Surface 868 m ²	Expertise H.D 2009 700 000 € Expertise H.D 2010 700 000 €	Loyers facturés 34 528,19 Manque à gagner 43 600,55	78 128,74	55 867,17	
Galerie Point Show 66 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS	Commerce	Acquisition HD HT 759 196 € Droits et taxes 147 716 € Prix total 906 912 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 27 octobre 1988	Surface 114 m ²	Expertise H.D 2009 1 720 000 € Expertise H.D 2010 1 720 000 €	Loyers facturés 140 255,70 Manque à gagner 0,00	140 255,70	142 131,60	
La Ferrandière 41 rue Saint Anne de Baraban 69441 LYON CEDEX	Bureaux	Acquisition HD HT 719 490 € Droits et taxes 14 466 € Prix total 733 956 €	Taux d'occupation	100,00%	72,98%	
Date d'acquisition 18 novembre 1988	Surface 893 m ²	Expertise H.D 2009 630 000 € Expertise H.D 2010 630 000 €	Loyers facturés 66 559,90 Manque à gagner 0,00	66 559,90	48 504,82	
Parc Club du Perray 3 rue de la Rainière 44077 NANTES CEDEX 03	Bureaux	Acquisition HD HT 1 361 919 € Droits et taxes 24 036 € Prix total 1 385 954 €	Taux d'occupation	8,88%	0,00%	* un compromis à été signé en 2008, l'acquéreur n'ayant pas honoré la vente, nous avons perçu une indemnité liée à la clause résolutoire du compromis de 125,000 euros comptabilisés en produits exceptionnels
Date d'acquisition 28 novembre 1988	Surface 1 253 m ²	Expertise H.D 2009 1 200 000 € Expertise H.D 2010 1 150 000 €	Loyers facturés 125 000,00 Manque à gagner 13 817,59	16 837,19	144 095,00	
Le Central 6 rue Albert Einstein 94000 CRETEIL	Bureaux	Acquisition HD HT 1 452 559 € Droits et taxes 38 042 € Prix total 1 490 601 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 30 novembre 1988	Surface 1 164 m ²	Expertise H.D 2009 1 500 000 € Expertise H.D 2010 1 540 000 €	Loyers facturés 181 836,19 Manque à gagner 0,00	181 836,19	177 362,92	
Antinea 185 rue Léon Blum 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Acquisition HD HT 2 069 337 € Droits et taxes 16 384 € Prix total 2 085 721 €	Taux d'occupation	97,45%	100,00%	
Date d'acquisition 19 décembre 1988	Surface 1 602 m ²	Expertise H.D 2009 2 200 000 € Expertise H.D 2010 2 050 000 €	Loyers facturés 226 683,34 Manque à gagner 5 937,48	232 620,82	220 801,49	
Le Cat-Sud 68 cours Albert Thomas 69008 LYON	Bureaux	Acquisition HD HT 1 250 096 € Droits et taxes 21 539 € Prix total 1 271 636 €	Taux d'occupation	99,50%	100,00%	
Date d'acquisition 29 décembre 1988	Surface 1 004 m ²	Expertise H.D 2009 1 723 036 € Expertise H.D 2010 1 829 069 €	Loyers facturés 165 881,08 Manque à gagner 836,12	166 717,20	166 785,76	
Le Cat-Sud 68 cours Albert Thomas 69008 LYON	Bureaux	Acquisition HD HT 657 620 € Droits et taxes 5 847 € Prix total 663 467 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 21 septembre 1989	Surface 511 m ²	Expertise H.D 2009 876 964 € Expertise H.D 2010 930 931 €	Loyers facturés 75 254,05 Manque à gagner 0,00	75 254,05	75 538,58	
Miniparc rue du Professeur Lavignolle 33000 BORDEAUX	Bureaux	Acquisition HD HT 813 885 € Droits et taxes 17 568 € Prix total 831 453 €	Taux d'occupation	87,18%	100,00%	
Date d'acquisition 31 décembre 1988	Surface 774 m ²	Expertise H.D 2009 700 000 € Expertise H.D 2010 750 000 €	Loyers facturés 64 715,00 Manque à gagner 9 513,76	74 228,76	77 400,00	

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2009	MOYENNE 2010	OBSERVATIONS
Techno-Club 1 rue Jean Amiel 31700 BLAGNAC	Bureaux	Acquisition HD HT 685 351 € Droits et taxes 10 797 € Prix total 696 148 €	Taux d'occupation	93,51%	84,52%	
Date d'acquisition 21 juillet 1989	Surface 614 m²	Expertise H.D 2009 640 000 € Expertise H.D 2010 615 000 €	Loyers facturés 67 038,36 € Manque à gagner 4 650,00 €		58 808,18 € 10 768,75 €	
Europarc 13 rue Auguste Perret 94042 CRETEIL	Bureaux	Acquisition HD HT 1 117 108 € Droits et taxes 19 399 € Prix total 1 136 507 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 21 septembre 1989	Surface 740 m²	Expertise H.D 2009 1 050 000 € Expertise H.D 2010 1 020 000 €	Loyers facturés 112 037,20 € Manque à gagner 0,00 €		112 486,24 € 0,00 €	
Le Diamant 4 rue Razel SACLAY	Bureaux	Acquisition HD HT 2 211 628 € Droits et taxes 28 167 € Prix total 2 239 795 €	Taux d'occupation	53,28%	48,70%	
Date d'acquisition 10 janvier 1989	Surface 1 648 m²	Expertise H.D 2009 1 350 590 € Expertise H.D 2010 1 357 590 €	Loyers facturés 103 531,68 € Manque à gagner 90 800,00 €		85 753,21 € 90 335,25 €	
Louis XIV 7 boulevard Louis XIV 59000 LILLE	Bureaux	Acquisition HD HT 1 259 782 € Droits et taxes 22 385 € Prix total 1 282 168 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 30 novembre 1989	Surface 1 010 m²	Expertise H.D 2009 1 545 000 € Expertise H.D 2010 1 570 000 €	Loyers facturés 189 874,16 € Manque à gagner 0,00 €		190 572,94 € 0,00 €	
Actys 3 31313 LABEGE INNOPOLE	Bureaux	Acquisition HD HT 1 125 296 € Droits et taxes 22 867 € Prix total 1 148 164 €	Taux d'occupation	96,46%	68,64%	
Date d'acquisition 8 décembre 1989	Surface 935 m²	Expertise H.D 2009 780 000 € Expertise H.D 2010 710 000 €	Loyers facturés 92 543,20 € Manque à gagner 3 400,00 €		62 093,44 € 28 371,07 €	
33 rue des Chardonnet Paris-Nord II 93290 TREMBLAY EN FRANCE	Bureaux	Acquisition HD HT 1 126 043 € Droits et taxes 19 667 € Prix total 1 145 709 €	Taux d'occupation	95,27%	79,98%	
Date d'acquisition 15 décembre 1989	Surface 810 m²	Expertise H.D 2009 800 000 € Expertise H.D 2010 800 000 €	Loyers facturés 77 478,87 € Manque à gagner 3 850,00 €		61 526,14 € 15 400,00 €	
Miniparc La Taillat 13 Chemin du Vieux Chêne 38240 ZIRST MEYLAN	Bureaux	Acquisition HD HT 1 370 653 € Droits et taxes 24 587 € Prix total 1 395 240 €	Taux d'occupation	70,69%	83,32%	
Date d'acquisition 28 décembre 1989	Surface 1 312 m²	Expertise H.D 2009 1 012 569 € Expertise H.D 2010 994 487 €	Loyers facturés 101 392,76 € Manque à gagner 42 035,93 €		97 691,00 € 19 552,89 €	
Le Grand Central avenue Thiers 06000 NICE	Bureaux	Acquisition HD HT 1 674 387 € Droits et taxes 37 586 € Prix total 1 711 973 €	Taux d'occupation	100,00%	95,68%	
Date d'acquisition 2 février 1990	Surface 1 112 m²	Expertise H.D 2009 1 450 000 € Expertise H.D 2010 1 350 000 €	Loyers facturés 152 568,87 € Manque à gagner 0,00 €		140 291,25 € 6 335,38 €	
Parc Club du Golf av J. Guilibert de la Lauzière 13290 AIX LES MILLES	Bureaux	Acquisition HD HT 1 163 589 € Droits et taxes 23 747 € Prix total 1 187 335 €	Taux d'occupation	97,69%	94,55%	
Date d'acquisition 28 décembre 1990	Surface 1 042 m²	Expertise H.D 2009 1 400 000 € Expertise H.D 2010 1 400 000 €	Loyers facturés 131 756,88 € Manque à gagner 3 122,14 €		126 757,46 € 7 305,41 €	
Le Pyramide 206 rue de Gerland 69007 LYON	Bureaux	Acquisition HD HT 904 120 € Droits et taxes 8 087 € Prix total 912 207 €	Taux d'occupation	86,74%	39,80%	
Date d'acquisition 1 juillet 1991	Surface 616 m²	Expertise H.D 2009 820 000 € Expertise H.D 2010 820 000 €	Loyers facturés 73 087,20 € Manque à gagner 11 173,94 €		31 091,06 € 47 020,00 €	
Miniparc La Taillat 9/11 chemin du Vieux Chêne 38240 MEYLAN	Bureaux	Acquisition HD HT 1 524 490 € Droits et taxes 0 € Prix total 1 524 490 €	Taux d'occupation	100,00%	83,32%	
Date d'acquisition 30 juin 2000	Surface 2 316 m²	Expertise H.D 2009 1 787 431 € Expertise H.D 2010 1 755 513 €	Loyers facturés 178 982,95 € Manque à gagner 0,00 €		172 448,45 € 34 515,63 €	
LE DIAMANT 4 rue Razel 91400 SACLAY	Bureaux 22 parkings	Valeur d'apport 948 799 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 707,00 m²	Expertise H.D 2009 579 410 € Expertise H.D 2010 582 410 €	Loyers facturés 44 415,60 € Manque à gagner 0,00 €		36 788,54 € 0,00 €	
7 boulevard Louis XIV Bâtiment B 59000 LILLE	Bureaux 22 parkings	Valeur d'apport 1 173 857 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 923,00 m²	Expertise H.D 2009 1 370 000 € Expertise H.D 2010 1 415 000 €	Loyers facturés 159 975,46 € Manque à gagner 0,00 €		160 001,09 € 0,00 €	
ACTYS - Bâtiment 3 La Grande Borde 31313 LABEGE INNOPOLE	Bureaux 34 parkings	Valeur d'apport 716 510 €	Taux d'occupation	59,26%	59,51%	
Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 920,00 m²	Expertise H.D 2009 860 000 € Expertise H.D 2010 800 000 €	Loyers facturés 56 735,31 € Manque à gagner 39 000,00 €		57 327,13 € 39 000,00 €	
Nice Gare avenue Thiers 06000 NICE	Bureaux	Valeur d'apport 975 674 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 1 021,00 m²	Expertise H.D 2009 1 100 000 € Expertise H.D 2010 1 200 000 €	Loyers facturés 119 225,27 € Manque à gagner 0,00 €		118 699,72 € 0,00 €	

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

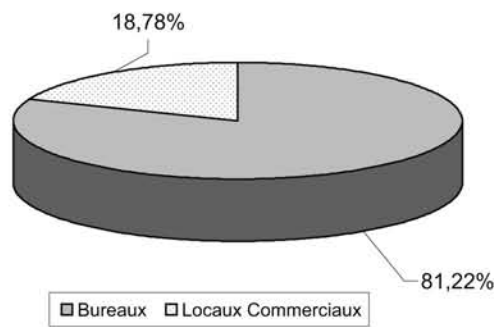
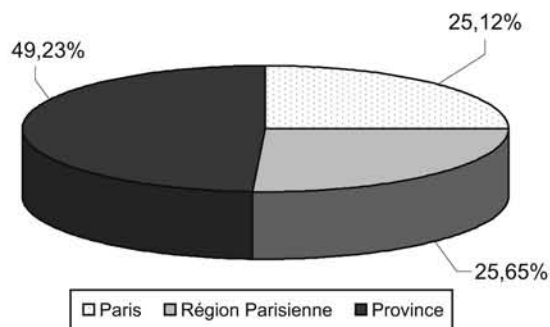
IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2009	MOYENNE 2010	OBSERVATIONS			
Le Millénaire - Bâtiment 16 1025 rue Henri Becquerel 34036 MONTPELLIER	Bureaux 25 parkings	Valeur d'apport	655 531 €	Taux d'occupation	72,19%	87,38%			
		Loyers facturés	65 799,83	Manque à gagner	25 346,37	74 671,00 10 788,32			
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 776,00 m ²	Expertise H.D 2009	810 000 €	Expertise H.D 2010	810 000 €	Loyers facturables	91 146,20	85 459,32
	Europarc 7 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	Bureaux 24 parkings	Valeur d'apport	670 776 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
Loyers facturés			96 214,40	Manque à gagner	0,00	95 487,31 0,00			
Date d'apport 1er Janvier 2002		Surface 765,00 m ²	Expertise H.D 2009	940 000 €	Expertise H.D 2010	990 000 €	Loyers facturables	96 214,40	95 487,31
Parc Club du Golf av de la Lauzière - Bâtiment 5 13290 AIX LES MILLES		Bureaux 32 parkings	Valeur d'apport	1 189 102 €	Taux d'occupation	82,51%	75,15%		
	Loyers facturés		119 390,30	Manque à gagner	25 300,00	108 651,35 35 926,47			
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 1 042,00 m ²	Expertise H.D 2009	1 370 000 €	Expertise H.D 2010	1 330 000 €	Loyers facturables	144 690,30	144 577,82
	Technopolis 17 avenue du Parc 91380 CHILLY MAZARIN	Bureaux 52 parkings	Valeur d'apport	1 387 286 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
Loyers facturés			205 403,61	Manque à gagner	0,00	204 510,30 0,00			
Date d'apport 1er Janvier 2002		Surface 1 997,00 m ²	Expertise H.D 2009	1 700 000 €	Expertise H.D 2010	1 710 000 €	Loyers facturables	205 403,61	204 510,30
101 rue Saint Dominique 75007 PARIS		Bureaux	Valeur d'apport	1 204 347 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
	Loyers facturés		165 344,09	Manque à gagner	0,00	166 001,55 0,00			
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 190,00 m ²	Expertise H.D 2009	1 930 000 €	Expertise H.D 2010	2 100 000 €	Loyers facturables	165 344,09	166 001,55
	Le Pyramide 206 rue de Gerland 69007 LYON	Bureaux	Valeur d'apport	1 494 000 €	Taux d'occupation	96,80%	88,38%		
Loyers facturés			210 716,65	Manque à gagner	6 957,43	183 470,05 24 120,00			
Date d'apport 1er Janvier 2002		Surface 1 509,00 m ²	Expertise H.D 2009	2 250 000 €	Expertise H.D 2010	2 250 000 €	Loyers facturables	217 674,08	207 590,05
1-5 place Paul Claudel 78180 MONTIGNY LE BX		Commerce	Valeur d'apport	365 878 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
	Loyers facturés		53 192,28	Manque à gagner	0,00	52 479,20 0,00			
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 363,00 m ²	Expertise H.D 2009	510 000 €	Expertise H.D 2010	540 000 €	Loyers facturables	53 192,28	52 479,20
	Tour Montparnasse - 43ème étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	Bureaux 2 parkings	Valeur d'apport	1 966 592 €	Taux d'occupation	25,44%	57,98%		
Loyers facturés			47 402,54	Manque à gagner	138 900,06	108 741,27 78 815,59			
Date d'apport 1er Janvier 2002		Surface 580,00 m ²	Expertise H.D 2009	2 520 000 €	Expertise H.D 2010	2 600 000 €	Loyers facturables	186 302,60	187 556,86
Le Métropole - Bâtiment A 54-56 rue de Billancourt 92100 BOULOGNE		Bureaux 42 parkings	Valeur d'apport	4 039 899 €	Taux d'occupation	98,65%	97,48%		
	Loyers facturés		471 172,99	Manque à gagner	6 429,69	454 060,15 11 755,17			
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 1 519,00 m ²	Expertise H.D 2009	5 150 000 €	Expertise H.D 2010	5 300 000 €	Loyers facturables	477 602,68	465 815,32
	27 rue de Buzenval 75020 PARIS	Bureaux 7 parkings	Valeur d'apport	2 012 327 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
Loyers facturés			240 640,59	Manque à gagner	0,00	208 599,76 0,00			
Date d'apport 1er Janvier 2002		Surface 735,00 m ²	Expertise H.D 2009	2 480 000 €	Expertise H.D 2010	2 430 000 €	Loyers facturables	240 640,59	208 599,76
Le Rond Point 11 rue Maurice Grandcoing 94200 IVRY		Bureaux 5 parkings	Valeur d'apport	274 408 €	Taux d'occupation	37,09%	8,08%		
	Loyers facturés		14 109,98	Manque à gagner	23 934,27	3 011,55 34 271,94			
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 275,00 m ²	Expertise H.D 2009	375 000 €	Expertise H.D 2010	405 000 €	Loyers facturables	38 044,25	37 283,49
	Santos Dumont - Bâtiment E 23 rue Louis Bréguet 78000 VELIZY VILLACOUBLAY	Bureaux 22 parkings	Valeur d'apport	853 715 €	Taux d'occupation	100,00%	97,89%		
Loyers facturés			82 855,92	Manque à gagner	0,00	74 263,67 1 602,49			
Date d'apport 1er Janvier 2002		Surface 603,00 m ²	Expertise H.D 2009	780 000 €	Expertise H.D 2010	730 000 €	Loyers facturables	82 855,92	75 866,16
20 bis rue de la Boétie 75008 PARIS		Bureaux	Valeur d'apport	1 067 143 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
	Loyers facturés		93 226,66	Manque à gagner	0,00	94 376,96 0,00			
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 186,00 m ²	Expertise H.D 2009	1 220 000 €	Expertise H.D 2010	1 300 000 €	Loyers facturables	93 226,66	94 376,96
	Le Pullmann Prado 255 avenue du Prado 13008 MARSEILLE	Commerce	Valeur d'apport	2 027 572 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
Loyers facturés			323 343,50	Manque à gagner	0,00	314 322,86 0,00			
Date d'apport 1er Janvier 2002		Surface 1 318,00 m ²	Expertise H.D 2009	3 450 000 €	Expertise H.D 2010	3 650 000 €	Loyers facturables	323 343,50	314 322,86
89 rue de Seine 75006 PARIS		Commerce	Valeur d'apport	533 572 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
	Loyers facturés		67 831,41	Manque à gagner	0,00	68 091,66 0,00			
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 40,00 m ²	Expertise H.D 2009	820 000 €	Expertise H.D 2010	900 000 €	Loyers facturables	67 831,41	68 091,66

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2009	MOYENNE 2010	OBSERVATIONS	
27-29 rue du Général Leclerc 75014 PARIS	Commerce	Valeur d'apport	205 806 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	29 757,89	27 319,21	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2009	350 000 €		
1er Janvier 2002	20,00 m ²	Expertise H.D 2010	360 000 €	Loyers facturables	29 757,89	27 319,21	
15 rue de Passy 75016 PARIS	Commerce	Valeur d'apport	1 615 960 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	194 134,40	194 912,48	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2009	2 650 000 €		
1er Janvier 2002	212,00 m ²	Expertise H.D 2010	2 950 000 €	Loyers facturables	194 134,40	194 912,48	
32 rue de la Salie 64100 BAYONNE	Commerce	Valeur d'apport	304 898 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	48 921,45	49 110,67	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2009	500 000 €		
1er Janvier 2002	115,00 m ²	Expertise H.D 2010	575 000 €	Loyers facturables	48 921,45	49 110,67	
167 boulevard Saint Germain 75006 PARIS	Commerce	Valeur d'apport	487 837 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	61 620,05	77 459,07	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2009	860 000 €		
1er Janvier 2002	40,00 m ²	Expertise H.D 2010	1 400 000 €	Loyers facturables	61 620,05	77 459,07	
22 rue des quatre vents 95 rue de Seine 75006 PARIS	Commerce	Valeur d'apport	487 837 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	44 978,28	29 406,15	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2009	640 000 €		
1er Janvier 2002	107,00 m ²	Expertise H.D 2010	710 000 €	Loyers facturables	44 978,28	29 406,15	
10 bis boulevard Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	Commerce	Valeur d'apport	396 367 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	57 717,00	55 352,12	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2009	700 000 €		
1er Janvier 2002	100,00 m ²	Expertise H.D 2010	700 000 €	Loyers facturables	57 717,00	55 352,12	
19-21 rue Auguste Mounié 92160 ANTONY	Commerce	Valeur d'apport	1 006 164 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	126 525,33	127 010,82	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2009	1 420 000 €		
1er Janvier 2002	474,00 m ²	Expertise H.D 2010	1 500 000 €	Loyers facturables	126 525,33	127 010,82	
6 rue d'Uzès 75002 PARIS	Bureaux	Valeur d'apport	2 866 042 €	Taux d'occupation	80,64%	89,70%	
				Loyers facturés	257 940,93	289 325,07	
				Manque à gagner	61 912,59	33 230,91	
		Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2009	4 000 000 €		
1er Janvier 2002	1 342,00 m ²	Expertise H.D 2010	4 450 000 €	Loyers facturables	319 853,52	322 555,98	
3 rue Nationale 92100 BOULOGNE	Bureaux	Acquisition HD HT	1 567 890 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	97 500 €				
		prix total	1 665 390 €	Loyers facturés	224 779,32	216 286,91	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2009	2 350 000 €				
23 mars 2004	739,18 m ²	Expertise H.D 2010	2 350 000 €	Loyers facturables	224 779,32	216 286,91	
EUROPARC 3 Allée des Saules 94000 CRETEIL	Bureaux	Acquisition HD HT	1 548 500 €	Taux d'occupation	100,00%	54,09%	
		Commissions	81 500 €				
		Droits et taxes	93 781 €	Loyers facturés	187 369,70	94 791,53	
		prix total	1 642 281 €	Manque à gagner	0,00	80 460,00	
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2009	1 400 000 €				
28 novembre 2005	1 192,00 m ²	Expertise H.D 2010	1 200 000 €	Loyers facturables	187 369,70	175 251,53	
400 Avenue Roumanille 06905 BIOT (indivision 50 %)	Bureaux	Acquisition HD HT	1 317 150 €	Taux d'occupation	100,00%	96,83%	
		Commissions	0 €				
		Droits et taxes	82 850 €	Loyers facturés	119 632,40	116 991,37	
		Prix total	1 400 000 €	Manque à gagner	0,00	3 833,89	
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2009	1 315 000 €				
4 octobre 2006	835,50 m ²	Expertise H.D 2010	1 325 000 €	Loyers facturables	119 632,40	120 825,26	
2 rue Alain Colas 44000 NANTES	Bureaux	Acquisition HD HT	1 150 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	46 000 €				
		Droits et taxes	70 078 €	Loyers facturés	124 781,89	120 248,21	
		Prix total	1 266 078 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2009	1 150 000 €				
25 mars 2008	832,00 m ²	Expertise H.D 2010	1 150 000 €	Loyers facturables	124 781,89	120 248,21	
PLACEMENT PIERRE SELECT 1	72 immeubles	Acquisition HD HT	79 893 856 €	Taux d'occupation	92,76%	89,85%	
		Honoraires	127 500 €				
		Total Immobilisé Net	80 021 356 €				
		Droits et taxes	1 717 300 €	Loyers facturés	8 591 106 €	8 274 563 €	
		Prix total	81 738 656 €	Manque à gagner	670 417 €	934 428 €	
				Expertise H.D 2009	93 940 000 €		
				A patrimoine égal			
				valeur 2009	93 940 000 €		
				valeur 2010	95 740 000 €		
			Surface	Expertise H.D 2010	95 740 000 €	Loyers facturables	9 261 522,60 €

1- COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN FONCTION DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES HORS DROIT

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'Activités	Entrepôts	Habitation	Totaux
Paris	13 910 000 € 14,53%	10 140 000 € 10,59%				24 050 000 € 25,12%
Région Parisienne	21 815 000 € 22,79%	2 740 000 € 2,86%				24 555 000 € 25,65%
Province	42 030 000 € 43,90%	5 105 000 € 5,33%				47 135 000 € 49,23%
Totaux	77 755 000 € 81,22%	17 985 000 € 18,78%				95 740 000 € 100,00%



2- EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

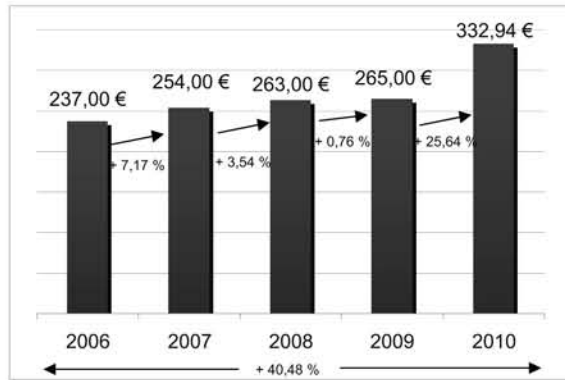
ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12
2006	47 007 567,00 €		307 239	3 863		237,00 €
2007	47 007 567,00 €		307 239	3 763		254,00 €
2008	47 007 567,00 €		307 239	3 688		263,00 €
2009	47 007 567,00 €		307 239	3 661		265,00 €
2010	47 007 567,00 €		307 239	3 594		332,94 €

3- EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

ANNEE	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou ordres de vente non exécutés (en nombre de parts) en suspens au 31/12	Délai moyen d'exécution (1) d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions (TTC)*
2006	7 393	2,41%	50	-	-
2007	6 282	2,04%	172	-	-
2008	6 574	2,14%	897	-	-
2009	4 133	1,35%	47	-	-
2010	4 093	1,33%	0	-	-

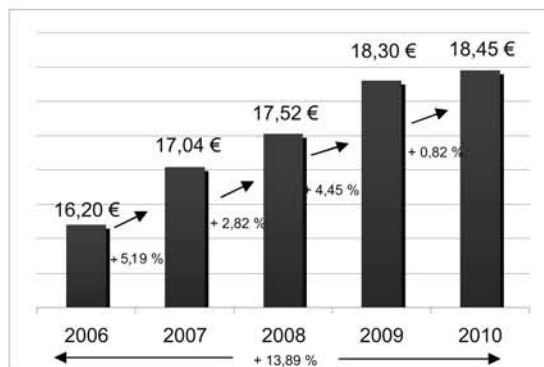
4-EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2006	2007	2008	2009	2010
Valeur de Marché net acquéreur au 31 décembre	237,00 €	254,00 €	263,00 €	265,00 €	332,94 €



5-EVOLUTION DU DIVIDENDE VERSE PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2006	2007	2008	2009	2010
Dividende versé au titre de l'année	16,20 €	17,04 €	17,52 €	18,30 €	18,45 €
Rendement de la part rapporté au prix de souscription ou la valeur de marché net acquéreur au 31 décembre N-1 (identique au 1er janvier de l'année N)	7,36%	7,19%	6,90%	6,96%	6,96%
Rendement instantané de la part : Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de marché net acquéreur au 31 décembre de la même année	6,84%	6,71%	6,66%	6,91%	5,54%



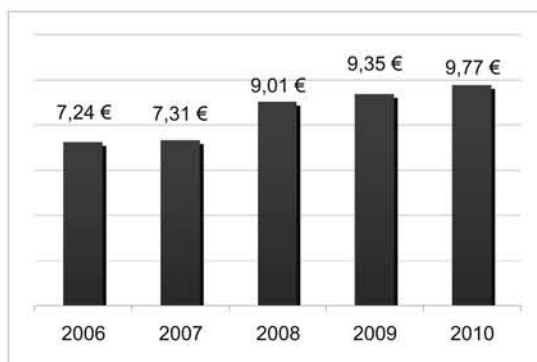
6- FISCALITE DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2006	2007	2008	2009	2010
Revenus fonciers nets à déclarer	16,93 €	19,68 €	19,02 €	17,68 €	18,68 €
Produits financiers brut	0,63 €	0,22 €	0,21 €	0,04 €	0,02 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	16,30 €	19,60 €	18,05 €	19,17 €	17,85 €

7- EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2006	2007	2008	2009	2010
Report à nouveau cumulé par part (1)	7,24 €	7,31 €	9,01 €	9,35 €	9,77 €

(1) y compris l'affectation du résultat de l'exercice



8- EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

ANNEE	2006		2007		2008		2009		2010	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
Produits										
Recettes locatives brutes	24.04	98.96%	25.92	98.37%	26.68	98.72%	27.96	99.19%	26.93	99.46%
Produits fin. av. prélèv	0.06	0.26%	0.22	0.83%	0.20	0.74%	0.04	0.13%	0.02	0.09%
Produits divers.	0.19	0.77%	0.21	0.80%	0.14	0.54%	0.19	0.68%	0.12	0.46%
TOTAL PRODUITS	24.29	100.00%	26.35	100.00%	27.02	100.00%	28.19	100.00%	27.08	100.00%
Charges										
Commission de gestion	2.68	11.05%	2.96	11.22%	3.01	11.14%	3.10	10.99%	3.02	11.16%
Autres frais de gestion	0.74	3.06%	1.10	4.16%	1.18	4.37%	0.83	2.94%	1.48	5.46%
Entretien du patrimoine	0.58	2.38%	0.24	0.91%	1.75	6.46%	1.28	4.54%	1.84	6.79%
charges locatives non récupérables	2.86	11.77%	2.51	9.51%	2.84	10.51%	3.48	12.34%	2.72	10.06%
Sous total charges externes	6.86	28.25%	6.80	25.80%	8.78	32.48%	8.69	30.82%	9.06	33.47%
Amortissements nets:										
du patrimoine,	0.10	0.43%	0.09	0.35%	0.08	0.29%	0.05	0.17%	0.05	0.18%
autres,	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Provisions nettes										
Pour travaux,	1.12	4.61%	2.49	9.47%	-0.95	-3.50%	0.53	1.90%	-1.03	-3.81%
autres	-0.06	-0.24%	-0.14	-0.53%	-0.11	-0.42%	0.29	1.02%	0.12	0.45%
Sous total charges calculées	1.17	4.80%	2.44	9.27%	-0.98	-3.63%	0.87	3.09%	-0.86	-3.18%
TOTAL CHARGES	8.03	33.05%	9.24	35.07%	7.80	28.85%	9.56	33.90%	8.20	30.29%
RESULTAT COURANT	16.26	66.95%	17.11	64.93%	19.23	71.15%	18.63	66.10%	18.88	69.71%
Report à nouveau	7.18	29.55%	7.24	27.47%	7.31	27.03%	9.01	31.97%	9.35	34.52%
Variation du report à nouveau	0.06	0.25%	0.85	3.22%	1.71	6.32%	0.33	1.18%	0.43	1.58%
Variation autres réserves	-1.04	-4.29%	-0.31	-1.18%	-0.36	-1.33%	-0.07	-0.24%	-0.06	-0.23%
Revenus distribués avant P.L	16.20	66.70%	17.04	64.67%	17.52	64.83%	18.30	64.92%	18.45	68.13%
Revenus distribués après P.S. et P.L.	16.18	66.63%	16.98	64.43%	17.46	64.60%	18.29	64.87%	18.444	68.11%

9- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/09	2010	TOTAL AU 31/12/10
Fonds collectés	79 969 029.02	-	79 969 029.02
+ Cession d'immeubles	2 901 207.11	-	2 901 207.11
+ Divers	-	-	-
-commissions de souscription	4 224 911.38	-	4 224 911.38
-Achat d'immeubles	85 118 760.63	-	85 118 760.63
- Commissions intermédiaires	-	-	-
-Frais d'acquisition	2 012 756.51	-	2 012 756.51
= SOMME RESTANT A INVESTIR	8 486 192.39	-	8 486 192.39

10- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	DE LA SOCIETE	Pour une part
VALEUR COMPTABLE	75 826 851.78	246.80
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	95 740 000.00	311.61
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles corrigée de la valeur nette des autres actifs	93 447 261.89	304.15
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	108 025 154.23	351.60

11- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE
(Etabli selon la recommandation n°97-01 de la C.O.B)

I - Compte de résultat 2010

	EUROS
- Produits de l'activité immobilière	10 934 577,23
- dont Loyers	8 274 563,09
- Excédent brut d'exploitation	5 504 423,00
- Résultat net comptable	5 779 990,15
II - Etat du Patrimoine au 31/12/2010	
- Capital social	47 007 567,00
- Total des capitaux propres	75 826 851,78
- Immobilisations locatives Brutes	81 029 298,33

III - Autres informations

	Global	par part
- Bénéfice	5 779 990,15	18,81
- Dividende	5 668 559,55	18,45

IV - Patrimoine

	Global	par part
- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	95 740 000,00	311,61
- Valeur comptable	75 826 851,78	246,80
- Valeur de réalisation	93 447 261,89	304,15
- Valeur de reconstitution	108 025 154,23	351,60

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1
31 décembre 2010

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
DOSSIER COMPTABLE	
Introduction.....	25
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	26 - 27
Compte de Résultat.....	28 – 29
l'Annexe.....	30
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES	
Locataires et comptes rattachés.....	36
Autres créances.....	36
Disponibilités.....	36
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES	
Provisions pour grosses réparations.....	37
Dettes financières.....	37
Dettes d'exploitation.....	37
Dettes diverses.....	37
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	
Charges refacturées.....	38
Produits annexes.....	38
Transfert de charges.....	38
Autres produits.....	38
Produits exceptionnels.....	38
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	
Autres charges immobilières.....	39
Diverses charges d'exploitation.....	39
Charges exceptionnelles diverses.....	39

COMPTES DE L'EXERCICE

Présentation des comptes

Les comptes de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2010 et soumis à votre approbation, selon les dispositions du plan comptable des S.C.P.I., approuvées par le décret n° 85-334 du 27 février 1985, et conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995 du ministère de l'économie, modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (C.R.C) n°99-06 du 23 Juin 99.

L'Etat du patrimoine

Il présente les éléments du patrimoine de la S.C.P.I au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L 214-78 du code monétaire et financier, et à l'article 14 du décret n° 71524 du 01/07/71).

Les frais d'acquisition des immeubles, les frais de recherche de capitaux et du patrimoine locatif ont été prélevés sur la prime d'émission.

Le compte de résultat

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 Décembre 2010

	31 décembre 2010		31 décembre 2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	79 199 931,74	95 740 000,00	79 199 931,74	93 940 000,00
Immobilisations en cours	-		-	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Frais d'acquisition des immobilisations	247 650,21		266 398,33	
TVA non récupérable sur immob. locatives	-		-	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 2 162 181,46		- 2 479 266,71	
Autres risques et charges	- 110 504,76	- 110 504,76	- 141 166,39	- 141 166,39
Total I	77 174 895,73	95 629 495,24	76 845 896,97	93 798 833,61
Autres actifs et passifs d'exploitation				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	32 624,09		32 624,09	
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	759 609,40		759 609,40	
Immobilisations corporelles d'exploitation (s/sol d'autrui)	1 069 757,19		1 069 757,19	
Immobilisations financières	62 402,58	62 402,58	57 458,72	57 458,72
Amortissements des immob. incorporelles	- 20 260,49		- 19 657,41	
Amortissements des immob. corporelles	- 759 207,47		- 755 989,11	
Amortissements des immob. s/sol d'autrui	- 248 333,32		- 237 453,52	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	719 212,76	719 212,76	710 040,63	710 040,63
Autres créances	193 503,47	193 503,47	171 492,74	171 492,74
Provisions pour dépréciation des créances	- 394 569,34	- 394 569,34	- 326 469,48	- 326 469,48
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	1 900 000,00	1 900 000,00	1 900 000,00	1 900 000,00
Disponibilités	45 969,00	45 969,00	19 204,00	19 204,00
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 1 888 960,38	- 1 888 960,38	- 2 026 896,97	- 2 026 896,97
Dettes d'exploitation	- 1 078 612,75	- 1 078 612,75	- 697 149,68	- 697 149,68
Dettes diverses	- 1 723 263,07	- 1 723 263,07	- 1 788 298,27	- 1 788 298,27
Total II	- 1 330 128,33	- 2 164 317,73	- 1 131 727,67	- 1 980 618,31
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 17 915,62	- 17 915,62	-	-
Total III	- 17 915,62	- 17 915,62	-	-
Capitaux propres comptables	75 826 851,78		75 714 169,30	
Valeur estimée du patrimoine		93 447 261,89		91 818 215,30

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2010

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-janv-10	Résultat 2009	mouvements	31-déc-10
Capital				
Capital souscrit	49 978 264,77		-	49 978 264,77
Capital remboursé	- 2 970 697,77			- 2 970 697,77
Primes d'émission				
Primes d'émission	12 201 607,02		-	12 201 607,02
Primes de fusion	9 060 735,85		-	9 060 735,85
Prime d'émission remboursée	- 967 496,85			- 967 496,85
Prélèvement sur prime d'émission	- 5 224 214,49		- 18 748,12	- 5 242 962,61
Prélèvement sur prime de fusion	- 747 055,06		-	- 747 055,06
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 1 155 631,15		-	- 1 155 631,15
	-			-
Réserves	12 666 616,00		-	12 666 616,00
Report à nouveau	2 769 537,98	102 503,00	-	2 872 040,98
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	5 724 976,70	- 5 724 976,70	5 799 990,15	5 799 990,15
Acomptes sur distribution	- 5 622 473,70	5 622 473,70	- 5 668 559,55	- 5 668 559,55
TOTAL GENERAL	75 714 169,30	-	112 682,48	75 826 851,78

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2010 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2010		31 décembre 2009	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		10 934 577,23		11 244 041,46
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	8 274 563,09		8 591 106,06	
Indemnité compensatrice	-		-	
Charges facturées	2 598 565,98		2 568 263,52	
Produits annexes	61 448,16		84 671,88	
<u>Autres produits d'exploitation</u>		724 627,05		518 114,63
Reprises d'amortissements d'exploitation	18 748,12		21 116,73	
Reprises de provisions d'exploitation				
. Provision pour créances douteuses	115 686,58		56 751,30	
. Provision pour grosses réparations	565 322,14		393 539,75	
Transferts de charges d'exploitation	4 549,82		10 886,46	
Autres produits	20 320,39		35 820,39	
<u>Produits financiers</u>		7 308,31		11 675,06
Produits financiers	7 308,31		11 675,06	
Reprise de provisions sur charges financières	-		-	
<u>Produits exceptionnels</u>		49 425,91		152 163,11
Produits exceptionnels	18 764,28		152 163,11	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	30 661,63		-	
TOTAL DES PRODUITS		11 715 938,50		11 925 994,26
Solde débiteur = perte		-		-
TOTAL GENERAL		11 715 938,50		11 925 994,26

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2010 – CHARGES

CHARGES	31 décembre 2010		31 décembre 2009	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Charges immobilières (1)</u>		4 226 924,97		4 242 533,27
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	2 598 565,98		2 568 263,52	
<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif</i>	563 582,66		802 150,18	
<i>Grosses réparations</i>	565 322,14		393 539,75	
<i>Autres charges immobilières</i>	499 454,19		478 579,82	
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		1 689 022,34		1 958 481,98
<i>Diverses charges d'exploitation</i>	1 216 505,71		1 218 863,91	
<i>Dotations aux amortissements d'exploitation</i>	33 449,36		35 817,97	
<i>Dotations aux provisions d'exploitation</i>				
. Provision pour créances douteuses	183 786,44		145 344,88	
. Provision pour grosses réparations	248 236,89		557 733,18	
<i>Autres charges</i>	7 043,94		722,04	
<u>Charges financières</u>		-		-
<i>Charges financières diverses</i>	-		-	
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières</i>	-		-	
<u>Charges exceptionnelles</u>		1,04		2,31
<i>Charges exceptionnelles</i>	1,04		2,31	
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles</i>	-		-	
TOTAL DES CHARGES		5 915 948,35		6 201 017,56
Solde créditeur = bénéfice		5 799 990,15		5 724 976,70
TOTAL GENERAL		11 715 938,50		11 925 994,26

(1) dont achats et variations de stocks le cas échéant.

A N N E X E

A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

A l'état du patrimoine avant répartition, de l'exercice clos le 31 Décembre 2010, dont le total est de 75.826.851,78 euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 11.715.938,50 euros dégageant un bénéfice de 5.799.990,15 euros.

L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.

Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication "non applicable" remplace les états "Néant" et est une information en elle-même.

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1

OBJET DU RENSEIGNEMENT	Informations produites ou non applicables
<p>1. Informations sur les règles générales d'évaluation</p> <p>1.1 Modes et méthodes d'évaluation 1.2 Evaluation des immeubles 1.3 Plan d'entretien 1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise 1.5 Valeur des terrains</p> <p>2. Informations sur les comptes</p> <p>2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé 2.2 Liste des immeubles 2.3 Etat des amortissements 2.4 Etat des provisions 2.5 Ecart de réévaluation 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent</p> <p>3. Informations diverses</p> <p>3.1 Produits à recevoir 3.2 Charges à payer 3.3 Charges constatées d'avance 3.4 Produits constatés d'avance 3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices 3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs 3.7 Charges et produits exceptionnels 3.8 Dettes garanties par des sûretés réelles 3.9 Engagements financiers 3.10 Engagements reçus ou donnés 3.11 Cession de parts 3.12 Engagements hors bilan 3.13 Information complémentaire 3.14 Expertise des Immeubles</p>	<p>produite produite produite produite produite</p> <p>produite produite produite produite non applicable produite</p> <p>produite produite non applicable produite non applicable non applicable non applicable produite non applicable non applicable non applicable produite non applicable produite produite</p>

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1

1.1. MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I. (décret n° 85-334 du 27 Février 1985 - Article 1er.), modifié par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Afin de mettre en harmonie la présentation des comptes avec les dispositions comptables, l'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2010 distribué au mois de janvier 2011 a été intégré dans les comptes sous la rubrique "Dettes Diverses".

Ainsi la valeur estimée du patrimoine figurant dans l'Etat du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

Conformément aux dispositions du CRC n° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 1er janvier 2005 :

1/ Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif par incorporation au coût de l'immeuble.

Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges et étalées sur la durée de vie de l'immeuble sans excéder une durée de vingt ans. La dotation était reprise sur la prime d'émission.

2/ Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataires doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

La Société n'utilise pas la faculté d'amortir les immeubles par la constatation des dépréciations éventuelles sur l'ensemble du patrimoine locatif, elle lui substitue des provisions pour grosses réparations ci-dessous détaillées.

1.3. PLAN D'ENTRETIEN

Il n'apparaît pas de dépenses de cette nature à répartir sur plusieurs exercices. Seule une provision pour grosses réparations constituée forfaitairement sur la base de 3 % des loyers HT de l'exercice, soit 248 236,89 €. Sur la dotation complémentaire de 300 000,00 euros inscrite en 2009 au titre du programme de remise en état des locaux du Parc Club du Perray à Nantes, il a été repris 220 188,00 euros.

Dans le cadre du plan de travaux de désamiantage du site Maine Montparnasse il a été repris sur la provision antérieurement constituée la somme de 121 540,79 euros.

Pour l'ensemble des travaux réalisés, hors Tour Montparnasse et Parc Club du Perray, il a été procédé à une reprise de provision de 223.663,35 euros.

1.4. FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE

Les frais d'acquisition d'immeubles sont imputés sur la prime d'émission. Les frais d'expertise sont comptabilisés en charge au cours de l'exercice où ces dépenses ont été engagées.

1.5. VALEUR DES TERRAINS

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1

2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 01.01.2010	augmentation	diminution	solde au 31.12.2010
<u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>				
Cessions et droits	32 624,09	-	-	32 624,09
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>				
Terrain	-	-	-	-
Immeubles	79 959 541,14	-	-	79 959 541,14
Construction s/sol autrui	1 069 757,19	-	-	1 069 757,19
Immobilisation en cours	-	-	-	-
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>				
	57 458,72	12 752,61	7 808,75	62 402,58
TOTAL	81 119 381,14	12 752,61	7 808,75	81 124 325,00

2.2. LISTE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

2.3. ETAT DES AMORTISSEMENTS

Des immobilisations incorporelles

	au 01.01.10	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.10
Cessions et droits	19 657,41	603,08	-	20 260,49
TOTAL	19 657,41	603,08	-	20 260,49

Des immobilisations corporelles

	au 01.01.2010	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.2010
Agencements des constructions	755 989,11	3 218,36	-	759 207,47
Construction s/sol autrui	237 453,52	10 879,80	-	248 333,32
TOTAL	993 442,63	14 098,16	-	1 007 540,79

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1

Des charges à répartir

Il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles amortis sur 20 ans.

	au 01.01.1993 au 01.01.2010	Dotation Augmentation de l'exercice	Cession Dotation de l'exercice	au 31.12.1993 au 31.12.2010
Frais d'acquisition	266 398,35	-	18 748,14	247 650,21
TOTAL	266 398,35	-	18 748,14	247 650,21

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.2010	Dotation	Reprise	au 31.12.2010
1) pour dépréciation				
. des comptes clients (*)	326 469,48	183 786,44	115 686,58	394 569,34
2) Pour risques et charges				
. grosses réparations	2 479 266,71	248 236,89	565 322,14	2 162 181,46
. Pour charges	-	-	-	-
. Sur procédure KLEBER FINANCES	-	-	-	-
. Sur procédure THETA SCAN	14 394,10	-	14 394,10	-
. Sur procédure MEDIA France	16 267,53	-	16 267,53	-
. Sur procédure FENETRES S/GALVANY	60 504,76	-	-	60 504,76
. Sur affaire BNP affaire sinistre	50 000,00	-	-	50 000,00
TOTAL	2 946 902,58	432 023,33	711 670,35	2 667 255,56

(*) Les créances antérieures au 1er janvier 2006 qui ne font plus l'objet de poursuite judiciaire, ont été comptabilisées en pertes sur créances irrécouvrables, compensées par une reprise de provision sur créance.

2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2009 s'élevait à 5 724 976,70 €. Il a été distribué un dividende de 5 622 473,70 €.

Le poste report à nouveau a été porté à 2 872 040,98€ contre 2 769 537,98 € au 31 décembre 2009

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1

3 - INFORMATIONS DIVERSES

3.1. PRODUITS A RECEVOIR

Ils figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Clients et comptes rattachés - Factures à établir	13 547,11
Disponibilités - Intérêts courus	951,67
Indemnité de sinistre à recevoir	26 365,59
TOTAL	40 864,37

3.2. CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Dettes d'exploitation - Remunération de la gérance	180 324,23
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	115 527,75
Dettes d'exploitation - Avoirs à établir et charges à régulariser	459 408,28
Dettes diverses - Impôts fonciers non reçus	-
Dettes diverses - Provisions travaux à faire sur sortie des locataires	9 740,31
Disponibilité : intérêts courus à payer	1 295,87
TOTAL	766 296,44

3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Ils figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Locataire Ciril - 20 rue Louis Guerin Villeurbanne - Indemnité résiliation anticipée 1e trimestre 2011	17 915,62
TOTAL	17 915,62

3.7. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles charges diverses	1,04
TOTAL	1,04

Produits exceptionnels Produits divers	398,46
Dividendes prescrits	15 417,85
Dégrèvements impôts	2 947,97
TOTAL	18 764,28

3.11. CESSION DE PARTS

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

3.13. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant sur le compte de résultat s'élève à 28.550,00 euros HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.14 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE – CREANCES

Au 31 Décembre 2010

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	705 665,65	664 218,30
Charges à régulariser	-	-
Factures à établir	13 547,11	45 822,33
	719 212,76	710 040,63
AUTRES CREANCES		
Crédit de TVA	113 424,00	104 128,00
T.V.A. déductible	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir	15 259,26	12 676,34
T.V.A. sur avoirs à établir	1 415,76	1 087,55
Trésor public C.R.L.	-	-
Produits à recevoir	26 365,59	26 365,59
Fournisseurs d'exploitation (Factures d'avoirs)	37 038,86	27 235,26
	193 503,47	171 492,74
DISPONIBILITES		
Comptes bancaires courants	46 313,20	20 450,21
Intérêts courus à recevoir	951,67	19,25
Intérêts courus à payer	- 1 295,87	- 1 265,46
	45 969,00	19 204,00

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE – DETTES

Au 31 Décembre 2010

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	2 479 266,71	2 315 073,28
Reprise de la période	- 565 322,14	- 393 539,75
Dotations de la période	248 236,89	557 733,18
Provision fin de période	2 162 181,46	2 479 266,71
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	1 888 960,38	2 026 896,97
	1 888 960,38	2 026 896,27
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	180 324,23	157 206,67
Fournisseurs d'exploitation	201 697,34	23 906,98
Factures non parvenues	115 527,75	105 458,79
Locataires créditeurs	121 655,15	83 610,29
Charges à régulariser	-	-
Charges à régulariser	450 769,26	318 327,93
Avoirs à établir	8 639,02	8 639,02
Créditeurs divers	-	-
	1 078 612,75	697 149,68
DETTES DIVERSES		
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	84 237,99	79 183,06
T.V.A collectée	-	-
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	-	-
Charges d'Etat à payer	-	-
Charges à payer (Provisions travaux s/sortie locataires)	9 740,31	9 740,31
Associés dividendes à payer - dont distribution du 4e trimestre 2010	1 629 284,77	1 699 374,90
	1 723 263,07	1 788 298,27

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – PRODUITS

Au 31 Décembre 2010

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxe foncière	840 666,37	826 982,25
Refacturation taxe sur les bureaux	75 711,41	73 202,40
Diverses refacturations	83 072,55	90 851,24
Provision sur charges	1 599 115,65	1 577 227,63
	2 598 565,98	2 568 263,52
PRODUITS ANNEXES		
Diverses refacturations assujetties à TVA	1 449,50	4 702,00
Honoraires s/régularisation des charges	33 617,22	42 015,72
Profit sur régularisations des charges faites	26 381,44	37 954,16
	61 448,16	84 671,88
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnité d'assurance	4 549,82	10 886,46
Charges à répartir sur honoraires de commercialisation	-	-
Frais d'acquisition	-	-
	4 549,82	10 886,46
AUTRES PRODUITS		
Trop provisionné sur exercices antérieurs	407,48	342,08
Divers	19 912,91	35 478,31
	20 320,39	35 820,39
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers	398,46	227,08
Dividendes prescrits	15 417,85	14 815,03
Indemnité de non vente Parc Club du Perray		125 000,00
Dégrèvement impôts	2 947,97	12 121,00
	18 764,28	152 163,11

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – CHARGES

Au 31 Décembre 2010

	31 décembre 2010	31 décembre 2009
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	211 005,13	187 648,25
Taxe sur les bureaux non récupérables	10 650,29	13 159,30
Provision pour charges lots vacants	277 798,77	277 772,27
	499 454,19	478 579,82
 DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de gérance	928 264,79	952 343,34
Honoraires de commissaire aux comptes	28 550,00	28 350,00
Honoraires d'expertise complément 2008	-	10 000,00
Honoraires d'expertise	27 560,00	58 431,60
Honoraires de commercialisation	80 484,10	60 741,37
Honoraires d'avocats	12 842,81	21 716,86
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	3 721,79	3 118,34
Honoraires pour dégrèvements taxes foncières	3 442,17	-
Information des associés (rapports annuels)	27 768,52	24 678,70
Déplacements, missions, réceptions;	2 613,61	2 504,56
Honoraires de notaires	-	2 397,19
C v a e	8 356,00	-
Rémunération du conseil	12 000,00	12 000,00
Divers (services bancaires)	5 376,33	5 200,41
Cotisations et redevances diverses	5 979,00	6 342,00
Perte sur créances irrécouvrables	69 546,59	31 039,54
Frais d'acquisition	-	-
	1 216 505,71	1 218 863,91
 CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	1,04	2,31
Dotations provision recherche amiante	-	-
Dotations provision pour risques	-	-
	1,04	2,31

**RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
PLACEMENT PIERRE SELECT 1**

Mesdames, Messieurs les associés,

I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 19 du titre IV des statuts de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2010.

Au cours de l'année et notamment lors de la réunion en date du 1^{er} Avril 2011, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner, le rapport présenté par la gérance, les conditions de gestion des immeubles ainsi que les comptes arrêtés au 31 décembre 2010 de votre SCPI, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT.

II. GESTION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de notre SCPI se compose de 72 immeubles d'une surface totale de 57.700,68 m², acquis entre le 23 mai 1986 et le 25 mars 2008, pour un prix de revient brut total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 80.021.356 euros.

La société FONCIER EXPERTISE, notre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2010 à 95.740.000 euros hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2010, la valeur d'expertise 2010 ressort à 95.740.000 € contre 93.940.000 € en 2009 soit une légère augmentation de 1,92 %.

Le taux d'occupation moyen de l'année 2010 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) s'est établi à 89,85 %.

Parallèlement, le montant des loyers facturés en 2010 ressort à 8.274.563 euros.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2010 s'élève à 5.799.990,15 euros soit 18,81 euros par part.

Nous avons approuvé la politique de distribution prudente présentée par votre société de gestion qui vise à amortir les aléas du marché locatif et servir un dividende assurant un revenu stable aux associés. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire de 18,45 euros par part sur 2010 fait ressortir une augmentation de 15 centimes d'euros par part soit 0,82 % par rapport à 2009. Il est à noter que sur les cinq dernières années, la distribution par part est en augmentation de près de 14 % (distribution 2006 : 16,20 €) et la valeur de marché de la part est elle en augmentation de plus de 40 % (valeur acquéreur au 31/12/2006 : 237 euros).

IV. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

Les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

V. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Notre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres dont 3 nouveaux membres élus lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2009 pour une durée de trois ans. Ces mandats arrivent à échéance à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du 31 décembre 2011, soit en Juin 2012.

VI. EXERCICE 2011

Notre Conseil de Surveillance partage l'avis exprimé par la société de gestion (cf : Perspectives et Evolution p.3) sur des conditions de marché qui nous paraissent encore plus tendues qu'en 2010.

La prudente politique de distribution des résultats développée depuis de nombreuses années va nous permettre de passer ce cap sans réduire le montant du revenu par part. Si nécessaire un prélèvement sur le « report à nouveau » pourrait être envisagé.

Enfin, tous les documents, qui vous sont ici présentés, nous ont été remis au préalable par votre gérance et n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Pour les membres du Conseil de Surveillance,
Le Président,
Monsieur Alain FERRAGUT

révision conseil audit

S.C.P.I. P.P.S.1

**Société Civile de Placements Immobiliers
au Capital de 47.007.567 Euros**

Siège Social : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

***RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS***

Exercice clos le 31 Décembre 2010

Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

4 rue Brunel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, rca@rca-paris.com

Société anonyme au capital de 62 500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C

A Mesdames et Messieurs les Associés de la **S.C.P.I P.P.S.I.**

Aux Associés de la SCPI Placement Pierre Select 1,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2010 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la **S.C.P.I. P.P.S.I.**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion **FONCIA PIERRE GESTION SA**. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société **FONCIER EXPERTISE**, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

.../...

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

L'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des opérations suivantes :

- la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ;
- la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées ;
- la comptabilisation des commissions versées par votre SCPI dans le cadre des transactions immobilières ;

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre SCPI, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de votre annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant.

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à palier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2010 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

.../...

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, le rapport du conseil de surveillance et les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 7 avril 2011

révision conseil audit

Représentée par **Hélène LEROY**

Commissaire aux Comptes

révision conseil audit

S.C.P.I. P.P.S.1

**Société Civile de Placements Immobiliers
au Capital de 47.007.567 Euros**

Siège Social : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

***RAPPORT SPECIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES***

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2010

Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

4 rue Brunel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, rca@rca-paris.com

Société anonyme au capital de 62 500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C

A Mesdames et Messieurs les Associés de la **S.C.P.I P.P.S.1.**

Aux Associés de la SCPI Placement Pierre Select 1,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

.../...

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Dans ce cadre, et bien qu'il s'agisse de l'application de l'Article 18 des statuts, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la Société FONCIA PIERRE GESTION correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération s'élève à 928.264,79 euros hors taxes pour l'exercice 2010.

Votre Société a versé à différentes agences immobilières appartenant au **Groupe FONCIA**, la somme de 26.281 euros hors taxes au titre d'honoraires de commercialisation.

Par ailleurs, votre société fait appel au service de la Société **ASSURIMO** appartenant au **Groupe FONCIA** pour assurer le patrimoine immobilier de la Société.

Fait à Paris, le 7 avril 2011

révision conseil audit

Représentée par **Hélène LEROY**

Commissaire aux Comptes

ASSEMBLEE GENERALE DE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des Comptes et Quitus

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2010, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion.

Approbation de l'affectation du résultat 2010

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 5.799.990,15 Euros de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2010	5.799.990,15 €
Report à nouveau	2.872.040,98 €
Résultat disponible	8.672.031,13 €
Dividende proposé à l'assemblée générale 18,45 € par part x 307.239 parts	- 5.668.559,55 €
Report à nouveau après affectation du résultat	3.003.471,58 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2010 à 18,45 euros.

Approbation des conventions visées à l'article L214-76 du Code Monétaire et Financier

3^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

4^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société fixée à la clôture de l'exercice telles qu'elles lui sont présentées :

	De la Société	Par Part
Valeur comptable	75.826.851,78 €	246,80 €
Valeur de réalisation	93.447.261,89 €	304,15 €
Valeur de reconstitution	108.025.154,23 €	351,60 €

Commercialisateurs

5^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

Autorisation de cession

6^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Gérance, après consultation du Conseil de Surveillance, à procéder à la vente ou à l'échange d'un ou plusieurs éléments des actifs immobiliers composant le patrimoine social aux conditions qu'elle jugera satisfaisantes, dans la limite autorisée des 15 % par an de la valeur vénale du patrimoine immobilier (article R214-116 point 3 du Code Monétaire et Financier) et ce, jusqu'à nouvelle décision.

Recours à l'Emprunt

7^{ème} résolution :

Conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2010, la présente Assemblée Générale Ordinaire autorise la gérance après consultation du Conseil de Surveillance à contracter des emprunts, dans une limite globale de 3 millions d'euros et ce, conformément à l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où une opportunité d'acquisition, et ou la restructuration lourde d'un bâtiment se présenteraient, qui seraient à conclure rapidement.

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : hypothèque et/ou caution.

Rémunération du Conseil de Surveillance

8^{ème} résolution :

Conformément à la 8^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2010, la présente Assemblée Générale Ordinaire décide de fixer à 12 000 euros la somme globale allouée à titre de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle, cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

Prise en charge par la SCPI d'une Police d'Assurance
couvrant la Responsabilité Civile des Membres du Conseil
de Surveillance

9^{ème} résolution :

Conformément à la 12^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2010, la présente Assemblée Générale renouvelle la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Placement Pierre Select 1 dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2011 d'un montant maximum de l'ordre de 1.078 euros pour l'ensemble du conseil de surveillance, soit un montant de 0,0035 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

Pouvoir

10^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toute formalité.