

Chère Associée, Cher Associé,

Dans un environnement où la demande locative incite nombre d'entreprises à préférer une renégociation de leur bail à un déménagement, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin d'éviter la vacance de nos actifs immobiliers. Par ailleurs les incertitudes du climat des affaires allongent la prise de décision de relocation des locaux vacants. Dans ce contexte, votre SCPI atteint un taux d'occupation financier moyen de 87,86 % sur l'exercice 2014.

Néanmoins, les investissements réalisés au cours des deux dernières années, nous permettent en 2014 de maintenir les loyers quittancés au même niveau que ceux de l'année 2013 ; faisant ressortir un résultat de 16,11 € par part correspondant au montant du dividende versé pour l'année 2014.

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur de la part s'établit à 288,24 euros sur l'année 2014 ; faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché de 5,59 %* supérieur à la moyenne du taux de distribution des SCPI de bureaux qui devrait s'établir aux alentours de 5 % cette année.

Votre Société de gestion se mobilise d'autant plus dans ce contexte où le marché immobilier est tendu pour réunir toutes les conditions nécessaires à la pérennité des résultats de votre SCPI pour les années à venir.

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

* dividende 2014 : 16,11 € / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2014 : 288,24 €

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

APPEL A CANDIDATURE EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de la prochaine assemblée générale, celui-ci étant composé de 7 associés au moins et 12 au plus. Ainsi, les associés souhaitant se présenter à un poste de membre du Conseil de surveillance sont invités à faire acte de candidature auprès de la société de gestion avant le 15 avril 2015, en indiquant leur nom, prénom, date de naissance et activités professionnelles exercées au cours des cinq dernières années ainsi que la photocopie de leur carte d'identité.

1

Caractéristiques

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Type de SCPI | SCPI à capital fixe |
| Siège Social | 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex |
| Date de création | 22 avril 1986 |
| N° d'immatriculation au RCS | 337 646 764 RCS Nanterre |
| Echéance statutaire | 22 avril 2050 |
| Capital statutaire maximum | 76.500.000 € |
| Capital effectif | 47.007.567 € |
| Visa AMF | SCPI n°07-07 du 2 mars 2007 |

CONTACT

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

2

Chiffres Clés

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

Au 31 Décembre 2013

| | |
|---|---------------------------------|
| Capital social | 47 007 567 € |
| Nombre d'associés | 3 521 |
| Nombre de parts | 307 239 |
| Nombre d'immeubles | 71 |
| Surface totale | 54 663,40 m² |
| Loyers quittancés du 01/01/13 au 31/12/13 | 7 699 696,78 € |
| Valeur expertisée des immeubles HD | 98 635 000,00 € ⁽¹⁾ |
| Valeur de réalisation* | 95 328 764,54 € ⁽¹⁾ |
| Valeur de reconstitution | 110 265 363,63 € ⁽¹⁾ |

Au 31 Décembre 2014

| | |
|---|----------------|
| Capital social | 47 007 567 € |
| Nombre d'associés | 3 544 |
| Nombre de parts | 307 239 |
| Nombre d'immeubles | 72 |
| Surface totale | 55 300,10 m² |
| Loyers quittancés du 01/01/14 au 31/12/14 | 7 760 391,54 € |

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 6 Juin 2014

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

3

Marché Secondaire

| Date de confrontation | Parts échangeables en fin de période avant exécution | | | | Nombre de parts exécutées | Prix d'exécution (par part) | | Ordres non exécutés (nbre de parts) | |
|-----------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------------------|-----------|
| | A la vente | | A l'achat | | | Net Vendeur | Net Acquéreur | A la vente | A l'achat |
| | Nbre d'ordres | Nbre de parts | Nbre d'ordres | Nbre de parts | | | | | |
| 20/10/2014 | 22 | 1 049 | 1 | 10 | 10 | 255,00 | 283,05 | 1 039 | 0 |
| 20/11/2014 | 23 | 996 | 2 | 55 | 55 | 255,00 | 283,05 | 941 | 0 |
| 22/12/2014 | 23 | 949 | 2 | 29 | 29 | 255,00 | 283,05 | 920 ⁽¹⁾ | 0 |

(1) 920 parts en vente dont les valeurs unitaires sont comprises entre 255,00 € net vendeur soit 283,05 € net acheteur et 260,00 € net vendeur soit 288,60 € net acheteur.

| Rappel Exercice 2013 (12 mois) | Prix de la part Acquéreur moyen pondéré | Du 01/01/14 au 31/03/14 (3 mois) | Du 01/01/14 au 30/06/14 (6 mois) | Du 01/01/14 au 30/09/14 (9 mois) | Du 01/01/14 au 31/12/14 (12 mois) |
|--------------------------------|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 289,49 € | | 288,55 € | 288,55 € | 288,55 € | 288,24 € |

4

Distribution des revenus et performances

4-1 / Distribution des revenus :

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

| Période | Acompte par part | Prélèvements sociaux | Prélèvement obligatoire non libératoire et prélèvements sociaux |
|---------------------------------|------------------|----------------------|---|
| 1 ^{er} trimestre 2014 | 3,99 € | -- | -- |
| 2 ^{ème} trimestre 2014 | 3,99 € | -- | -- |
| 3 ^{ème} trimestre 2014 | 3,99 € | -- | -- |
| 4 ^{ème} trimestre 2014 | 4,14 € | -- | -- |
| Revenu annuel 2014 | 16,11 € / part | | |

4-2 / Performances :

Taux de Rendement Interne (TRI)

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

| 5 ans (2009/2014) | 10 ans (2004/2014) | 15 ans (1999/2014)* | 20 ans (1994/2014)* |
|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| 5,74 % | 10,57 % | 11,86 % | 3,81 % |

*Les valeurs prises en compte de 1994 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 qui a absorbé la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 21 juin 2002.

| | 2013 | 2014 |
|--|-----------------|-----------------|
| (1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année | 16,71 € | 16,11 € |
| (2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année | 289,49 € | 288,24 € |
| Taux de distribution sur valeur de marché* (DVM) = (1)/(2) | 5,77 % | 5,59 % |
| (3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1 | 308,38 € | 289,49 € |
| (4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N | 289,49 € | 288,24 € |
| Variation du prix moyen acquéreur de la part* = (4-3)/(3) | - 6,12 % | - 0,43 % |

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

5

Fiscalité

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

Revenus Fonciers :

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

1/ Frais réels

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

2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

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

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

Revenus Financiers :

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

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédent le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement.

Attention pour l'année fiscale 2016 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site www.forcia.com « rubrique investir », devra nous être retournée avant le 30 novembre 2015.

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

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

Déclaration de l'impôt de solidarité sur la fortune :

Conformément aux dispositions de l'article 885 S du Code Général des Impôts, les associés des sociétés civiles de placements immobiliers imposables au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune doivent faire figurer sur leur déclaration les parts de SCPI qu'ils détiennent pour leur valeur vénale ou valeur d'échange net vendeur. **Rappel valeur ISF au 31 décembre 2014 : 255,00 €**

6

Situation Locative

Locaux vacants

| Adresse | Nature | Surface en m² | Relouée le | Taux de vacance sur la surface totale |
|--|--------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------------|
| PARC CLUB du Millénaire 34036 MONTPELLIER | Bureaux | 72 m² | | 0,13 % |
| 138 avenue Victor Hugo 75016 PARIS | Bureaux | 270 m² + 2 parkings | | 0,49 % |
| MINIPARC voie n°2 Labège Innopole 31328 LABEGE Cedex | Bureaux | 332 m² | | 0,60 % |
| Les bureaux de Corinthe 13000 MARSEILLE | Bureaux | 435 m² | | 0,79 % |
| EUROPARC 1 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC | Bureaux | 299 m² | | 0,54 % |
| 2 rue Giotto 31520 RAMONVILLE | Bureaux | 150 m² | | 0,27 % |
| ACTIPARC La Penne 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE | Bureaux | 164 m² | | 0,30 % |
| Le Quatuor 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR | Bureaux + activité | 190 m² | En cours de vente | 0,34 % |
| Les Athamantes Bat B 34000 MONTPELLIER | Bureaux | 525 m² | En cours de vente | 0,95 % |
| PARC D'ARIANE 13000 AIX EN PROVENCE | Bureaux | 181 m² | | 0,33 % |
| Le Louis XIV 59000 LILLE | Bureaux | 412 m² | | 0,74 % |
| PARIS NORD II 93000 TREMBLAY EN FRANCE | Bureaux | 152 m² | | 0,27 % |
| Miniparc de la Taillat 38240 MEYLAN | Bureaux | 1 044 m² | | 1,89 % |
| Nice Gare 06000 NICE | Bureaux | 221 m² | | 0,40 % |
| Parc Club du Golf Bât 3 13290 AIX LES MILLES | Bureaux | 512 m² | | 0,93 % |
| LA PYRAMIDE 206 rue de Gerland 69007 LYON | Bureaux | 292 m² | | 0,53 % |
| Parc Club du Millénaire Bât 16 34036 MONTPELLIER | Bureaux | 138 m² | | 0,25 % |
| TECHNOPOLIS 91000 CHILLY MAZARIN | Bureaux | 454 m² | | 0,82 % |
| La Pyramide 69007 LYON | Bureaux | 750 m² | | 1,36 % |
| TOUR MAINE MONTPARNASSE 75000 PARIS | Bureaux | 233 m² | | 0,42 % |
| Santos Dumont 78000 VELIZY VILLACOUBLAY | Bureaux | 225 m² | | 0,41 % |
| 6 rue d'Uzes 75002 PARIS | Bureaux | 82 m² | | 0,15 % |
| Le DIAMANT 91400 SACLAY | Bureaux + activité | 1 467 m² | En cours de vente | 2,65 % |
| Total des surfaces vacantes (m²) | | 8 600 m² + 2 Parkings | | |

7

Patrimoine

Vente / Cession :

| Date | Adresse | Nature | Surface en m² | Prix net vendeur |
|---|---------|--------|---------------|------------------|
| Aucune Vente / Cession sur ce trimestre | | | | |

Acquisition :

| Date | Adresse | Nature | Surface en m² | Prix d'acquisition HD |
|-------------------------------------|---------|--------|---------------|-----------------------|
| Aucune acquisition sur ce trimestre | | | | |

Taux d'occupation financier

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

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

| Taux moyen 2014 | Taux d'occupation financier | Au 31/03/2014 | Au 30/06/2014 | Au 30/09/2014 | Au 31/12/2014 |
|-----------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 87,86 % | | 88,18 % | 88,86 % | 87,75 % | 86,61 % |

Modalités de fonctionnement du marché secondaire

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

⇒ Conditions Générales :

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

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

La Société ne garantit pas la revente des parts.

⇒ Confrontation et prix d'exécution :

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

⇒ Cession de parts :

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

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

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

La durée de validité du présent ordre arrivera à échéance soit par l'exécution totale de celui-ci soit au terme d'une période de douze mois suivant son enregistrement. Si celui-ci n'est pas exécuté en totalité au terme de cette période, vous avez la faculté de proroger sa durée de validité pour une durée maximale de douze mois, à compter de la date de la première échéance. Cette prorogation doit nous être parvenue au plus tard la veille de la date d'échéance de votre ordre de vente (cf. : article 422-205 du RG AMF).

⇒ Acquisition de parts :

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

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

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1^{er} janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la gérance de 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) sur la valeur de marché.

Les ordres de cession ou d'acquisition de parts sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

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

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

Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

Cession de gré à gré :

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1^{er} janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 « déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière » si il y a lieu.

Transferts de parts :

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

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

Siège social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

Société de Gestion de Portefeuille : FONCIA PIERRE GESTION 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex – Tél : 01.55.52.53.16 – Fax : 01.55.52.52.51

Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014