

PLACEMENT PIERRE SELECT 1



Rapport annuel 2012



PLACEMENT PIERRE SELECT 1

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

PLACEMENT PIERRE SELECT 1

RAPPORT ANNUEL 2012



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 3
Rapport de la société de gestion	p 4
Perspectives et évolution de la société	p 4
Marché des parts	p 5
Gestion du patrimoine	p 6
Travaux	p 10
Conseil de Surveillance	p 12
Trésorerie	p 14
Résultats	p 14
Présentation du Patrimoine	p 15
Etat annexe au rapport de gestion	p 20
Comptes de l'exercice	p 25
Rapport du Conseil de surveillance	p 43
Rapports du Commissaire aux Comptes	p 45
Texte des résolutions	p 53

PLACEMENT PIERRE SELECT 1

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 :
Directeur Général : 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 2015.

Vice-Président :

* Monsieur Jean-Claude BADIALI
Mas des Sources / Quartier les Molières – ARPHY (30120)
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

Secrétaire :

* Madame Marie Suzanne LIEUTAUD,
33 rue Cavaignac - MARSEILLE (13003)
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

Membres :

* Monsieur Jules COHEN,
16, place de Strasbourg - MARSEILLE (13003)
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

* Monsieur Toussaint FILIPPI
30 Bd Anatole Forge St Marthe - MARSEILLE (13009)
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

* Monsieur Yves LEPETIT
300 rue Broussonnet Bat C
Parc Saint Charles Appt 502 – MONTPELLIER (34090)
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

* Monsieur Jean-Claude SERGENT
104 ancien chemin d'Aix Bas - VENTABREN (13122)
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

* Madame Michèle ORIO
Château Sec / Le Soleil 4/10 traverse de la Gaye
MARSEILLE (13009)
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

* SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT,
Représentée par Monsieur Laurent GONZALEZ,
75, rue Paradis - MARSEILLE (13006)
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

* SOCIETE LA MONDIALE PARTENAIRE,
Représentée par Monsieur LAURENT TEZIER
104/110 Boulevard Haussmann - PARIS Cedex 9 (75379)
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

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

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2012 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

PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

L'année 2012 a été comme 2011, une année de collecte dépassant les 2,5 milliards d'euros pour les SCPI, contre 2,8 milliards d'euros en 2011, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisés plus de 2,3 milliards d'euros de collecte nette contre 2 milliards d'euros en 2011. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de 10 % passant de près de 25 milliards d'euros fin 2011 à plus de 27 milliards d'euros fin 2012.

Compte tenu de la conjoncture économique et financière, le marché de l'immobilier d'entreprise reste globalement équilibré, néanmoins les entreprises en recherche d'économie réduisent leurs besoins en surface et ont tendance à renégocier les loyers à la baisse, comme nous l'avons souligné lors des Assemblées Générales des deux dernières années

Néanmoins, votre SCPI a atteint un taux d'occupation financier moyen de 85,61 % sur l'exercice 2012.

Dans ce contexte, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin de relouer les lots vacants de manière pérenne.

Comme nous l'avons évoqué à différentes reprises, nous avons maintenu le dividende distribué en 2012 au même niveau que celui de 2011, soit 16,71 euros par part avec un résultat distribuable de 16,43 euros, d'où une reprise sur le report à nouveau de 0,28 euros par part.

Il est à souligner que celui-ci reste à un niveau très confortable, puisqu'il représente après cette reprise au 31 décembre 2012 plus de six mois de distribution d'avance.

Il est rappelé qu'au cours des sept dernières années, le dividende de votre SCPI a enregistré une variation cumulée de 3,85 % passant de 16,20 € en 2006 à 16,71 € en 2011 et 2012, avec un pic atteint en 2010 de 18,45 €.

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur est passé de 248,11 € en 2007 à 308,38 € en 2012 soit + 24,29 % sur 6 ans, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché pondérée de 5,42 % (dividende 2012 : 16,71 € / prix de la part moyen pondéré acquéreur de l'année 2012 : 308,38 €).

Au cours de l'année 2013, nous allons maintenir la distribution au même niveau qu'en 2012, et nous veillerons comme par le passé en cette période où les conditions de marché sont particulièrement tendues à créer les conditions d'occupation permettant d'optimiser les résultats de votre SCPI.

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 € détenu 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 2012, le nombre total de parts est de 307.239 détenus par 3.506 associés.

	Global au 31/12/2012	Par part au 31/12/2012
Capital effectif	47.007.567 €	153,00 €
Nombre de parts	307.239	-
Nombre d'associés	3.506	-
Bénéfice	5.048.694,21 €	16,43 €
Valeur de réalisation	95.209.341,31 €	309,89 €
Valeur de reconstitution	110.052.664,47 €	358,20 €
Valeur vénale / expertise	97.405.000,00 €	317,03 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2012		308,38 €
Valeur de marché net acquéreur au 20/12/2012	-	292,00 €
Valeur de marché net vendeur au 20/12/2012	-	263,11 €
Valeur ISF pour 2012	-	263,11 €
Distribution 2012	5.133.963,69 €	16,71 €

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 CESSIION 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 du bulletin de souscription à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'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, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

⇒ Pour les acquéreurs :

Les demandes d'achat ou **ordres d'achat** sont à adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'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 % (au taux actuellement en vigueur) 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'achat 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° 0 810 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 2012	3.095	74
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2012	3.095	31
Ordres de vente non exécutés au 20.12.2012 (1)	166	8
Ordres d'achat non exécutés au 20.12.2012 (2)	15	1

(1) 166 parts en vente dont les valeurs unitaires sont comprises entre 263,11 € net vendeur soit 292 € net acheteur et 300 € net vendeur soit 332,94 € net acheteur.

(2) 15 parts à l'achat à une valeur unitaire de 290 € net acheteur soit 261,30 € net vendeur.

Sur l'exercice 2012, 3.095 parts ont été cédées à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire de 308,38 euros par part, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2012, 558 parts ont été échangées à une valeur de 292 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 actifs immobiliers d'une surface totale de 56.737,68 m², pour un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 79.960.852,90 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 2012 à 97.405.000 € hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2012, c'est-à-dire sans tenir compte des cessions partielles en date du 20 septembre 2012 des 364 m² de bureaux situés Le Quatuor - 8/12 rue J. Elysée Dupuis à CHAMPAGNE MONT D'OR et du 26 octobre 2012 des 599 m² de bureaux situés Les Factories 20 rue Louis Guérin à VILLEURBANNE, la valeur d'expertise 2012 ressort à **97.405.000 euros** contre **97.098.000 euros** en 2011, soit une légère augmentation de 0,32 %.

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 2012.

b- Cession

La SCPI a réalisé deux cessions :

- le 20/09/2012, la SCPI a cédé 364 m² de bureaux situés à Le Quatuor - 8/12 rue J. Elysée Dupuis à CHAMPAGNE MONT D'OR (69) pour un montant total de 350.000 euros net vendeur.
- le 26/10/2012, la SCPI a cédé 599 m² de bureaux situés à Les Factories 20 rue Louis Guérin à VILLEURBANNE (69) pour un montant total de 875.000 euros net vendeur.

B./ GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation moyen financier de l'année 2012 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) est de 85,61 %.

Le montant des loyers facturés en 2012 ressort à 7.725.280,12 € contre 7.611.223,41 € en 2011, soit une augmentation de 1,50 %, due :

- aux impacts positifs sur les immeubles situés à :

En Province :

- Le Corinthe à MARSEILLE (13) avec un impact positif sur 2012 de 19.760 €,
- RAMONVILLE (31) avec un impact positif sur 2012 de 13.417 €,
- Parc club du Perray à NANTES (44) avec un impact positif sur 2012 de 21.808 €,
- Actys à LABEGE (31) avec un impact positif sur 2012 de 14.708 €,
- Le Cat Sud à LYON (69) avec un impact positif pour 2012 de 10.865 €,
- Le Pullman Prado à MARSEILLE (13) avec un impact positif pour 2012 de 14.878 €,

En Région Parisienne :

- Le Métropole à BOULOGNE (92) avec un impact positif sur 2012 de 58.503 €,
- MASSY (91) avec un impact positif sur 2012 de 12.788 €,

- aux impacts négatifs sur les immeubles :

En Province :

- Europarc à PESSAC (33) avec un impact négatif sur 2012 de 18.270 €,
- Les Athamantes à MONTPELLIER (34) avec un impact négatif sur 2012 de 22.945 €,
- BIOT (06) avec un impact négatif sur 2012 de 78.329 €,
- La Pyramide à LYON (69) avec un impact négatif sur 2012 de 12.999 €,

En Région Parisienne :

- SACLAY (91) avec un impact négatif sur 2012 de 35.341 €,

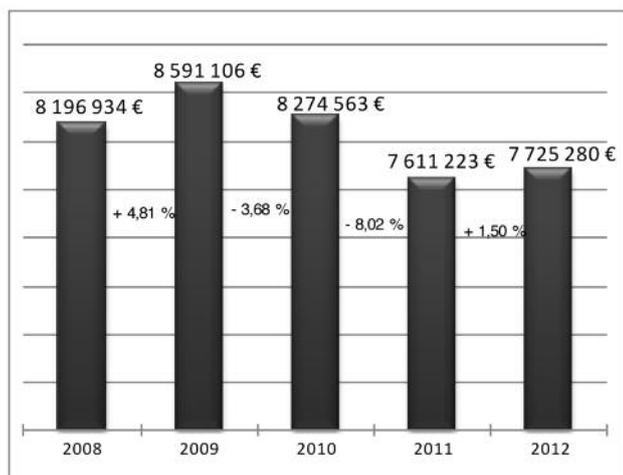
Les conditions de négociation des baux avec les locataires sont plus tendues et nécessitent certains sacrifices (octroi de franchises de loyer, loyers progressifs, prise en charge de travaux d'aménagement par les bailleurs).

Au cours de l'année 2012, votre société de gestion a continué sa politique de remise en état de certains actifs immobiliers 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

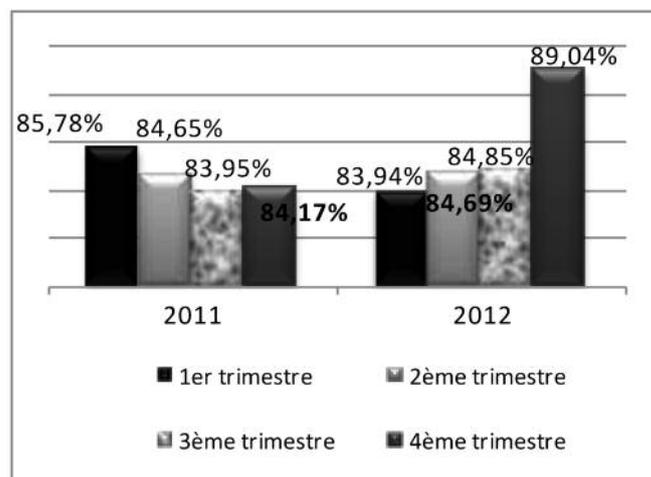
	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers théoriques 100 %	8.881.196 €	9.261.522 €	9.208.991 €	8.988.491 €	9.023.775 €
Loyers quittancés	8.196.934 €	8.591.106 €	8.274.563 €	7.611.223 €	7.725.280 €

Loyers quittancés



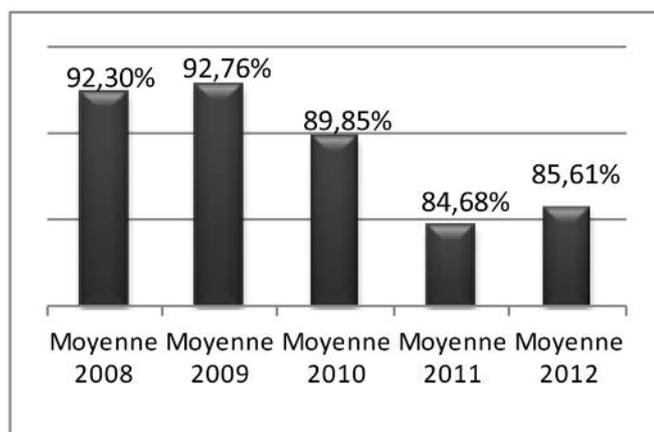
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2011	85,78 %	84,65 %	83,95 %	84,17 %
2012	83,94 %	84,69 %	84,85 %	89,04 %



Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2008	Moyenne 2009	Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Evolution 2011/2012
92,30 %	92,76 %	89,85 %	84,68 %	85,61 %	+ 0,93



Les surfaces libres représentent au 31/12/2012, 9.114 m², sur un total de 56.737,68 m² que constitue le patrimoine de la SCPI.

C.I ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

N° Imm	Locaux vacants au 31 décembre 2011					Relocations en 2012					
	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer théorique	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
5	Miniparc - Labège	Management Gestion Investissement	16/09/09	100	9 000	Siconsult	07/05/12	100	8 000	- 11,11 %	4 349
		Atlog	15/04/10	68	6 120						6 120
6	Le Métroport 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	Générali lard	01/01/11	862	94 280	Somewhere	01/09/12	862	86 200	- 8,57 %	79 173
9	Europarc PESSAC	Rockwell	31/01/08	96	8 640						8 640
		Lexmark	30/09/09	91	8 190						8 190
		Rockwell Automation	31/03/11	104	10 400	Sysoco	01/07/12	104	11 440	+ 10 %	5 825
		Demathieu	31/07/11	299	26 910						26 910
11	2 rue Giotto RAMONVILLE	Ginger	15/07/08	270	24 300	LMS	01/03/12	120	12 000		1 978
											13 500
13	Actiparc la Penne 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE	Systemat France	01/01/11	160	14 400						14 400
14	Le Quatuor 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR	Technoclass	31/07/09	190	15 040						15 120
		Paseosoft	06/09/10	382	30 560	Vendu le 20/09/12					22 007
16	Les Athamantes 34000 MONTPELLIER	GFI Progiciels	30/06/11	410	38 950						38 438
18	Les Factories 69100 VILLEURBANNE	Ciril	01/10/11	1 198	131 780	599 m² vendu le 26/10/12					118 307
23	Le Zodiaque	Vinci Construction	30/09/07	290	23 520	Alpes Contrôles	08/08/12	290	29 000	+ 23,30 %	18 829
25	Bureau de la Ferrandière 69441 LYON	Média France	18/12/09	339	17 962						17 285
26	Parc Club du Perray 44077 NANTES	Eurial Poitouaine	18/11/09	1 253	144 095	Vision Objects	01/11/12	1 253	131 565	- 8,70 %	112 889
32	Technoclub 31700 BLAGNAC	Eurovia Midi Pyrénées	14/11/10	115	10 350						10 350
		Docteur Dufour	03/07/11	59	5 310	Acti conseils	01/10/12	59	5 605	+ 5,56 %	3 983
		Antemeta	31/08/1	51	4 590	Nextis Consulting	01/10/12	51	5 100	+ 11,11 %	3 570
37	Actys 31313 LABEGE INNOPOLE	Groupe Merlane	31/08/10	699	55 920						55 046
		GEI Ingenierie	30/06/11	68	5 440	Sigma Plus	01/12/12	68	6 120	+ 12,50%	4 982
40	Miniparc à MEYLAN	Teem	31/05/03	223	16 725						16 725
		Phidias	15/06/10	89	6 675	Cotrabat	01/03/12	89	6 675	-	2 219
		Actel Engineering	30/09/10	100	7 500	Traciel	01/07/12	100	7 500	-	3 880
		Micromédia	01/01/11	221	16 500						16 500
		Acerde	31/10/11	278	20 850						20 850
41	Avenue Thiers NICE	AB Croisière	01/01/11	221	24 079						24 079
42	Parc Club du Golf AIX LES MILLES	Lawson	30/09/10	164	18 040	Reactis	01/08/12	164	14 760	- 18,18 %	10 673
		Idex Energies	31/03/11	512	56 320						55 040
43	La Pyramide à LYON	Prodware	31/10/09	214	23 540						23 540
47	Actys 3 à LABEGE	HP	31/07/07	390	39 000	HP	01/03/12	390	30 092	- 22,84 %	9 918
50	Parc Club du Millénaire à MONTPELLIER	Cegego	30/09/11	77	7 700						7 700
52	Parc Club du Golf AIX LES MILLES	Idep Marseille	09/08/10	282	31 020						30 315
55	La Pyramide à LYON	Easydentic	30/06/10	152	16 720						16 720
		Connex It	31/08/11	222	24 420						24 420
56	Paul Claudel 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Villa Adriana	15/04/11	363	52 479	Dembele Koumba Belbezier	01/09/12	363	48 000	- 8,53 %	31 353

Locaux vacants au 31 décembre 2011						Relocations en 2012					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Ancien théorique	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
62	Santos Dumont VELIZY	Goobie	01/01/11	225	24 750						24 750
		Veolia propreté nettoyage	30/06/11	260	28 600	Scan concept	01/05/12	260	29 200	+ 2,10 %	9 557
74	6 rue Uzès PARIS	Arena	22/08/11	28	10 033	TPS	01/03/12	28	10 000	- 0,33 %	2 060
		Melle Floripes Blanco	31/10/11	82	5 340						1 335
75	Le Diamant à SACLAY	Hilti	31/12/05	894	80 460						78 225
		Realmecca	30/11/11	332	29 880						29 050
77	Europarc CRETEIL	Comelit Immotec	30/06/10	1 192	131 120						131 120
78	400 Avenue Roumanille BIOT	Bandalux	30/09/10	165	15 000	Accenture	01/10/12	165	21 711	+ 44,74 %	11 250
TOTAL M²				12 809		Total m² reloués		4 466			
Total m² vendu en 2012				981							
Locaux vacants au 31 décembre 2012				8 343							

Locaux libérés au cours de l'année 2012						Relocations en 2012					
N° Im	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer actualisé	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2	Parc Club du Millénaire à MONTPELLIER	Maintag SAS	01/04/12	72	7 200						5 400
5	Miniparc - Labège	Siconsult	11/05/12	86	7 740						4 933
13	Actiparc la Penne 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE	Saphelec	30/06/12	133	11 970						5 617
40	Miniparc à MEYLAN	XL	30/09/12	233	17 475						4 369
50	Parc Club du Millénaire à MONTPELLIER	Emsys	29/02/12	138	13 800						11 525
55	La Pyramide à LYON	B2F concept	31/08/12	109	11 990						2 997
60	Le Buzenval à PARIS	ECPA	30/06/12	217	70 434	Arsac et Associés	01/08/12	217	52 910	- 24,88 %	13 229
		ECPA	31/07/12	217	64 246	Helios Technologies	01/09/12	217	49 740	- 22,58 %	0
78	400 Avenue Roumanille BIOT	Ulticom Europe	01/01/12	671	85 000	Accenture	01/10/12	671	88 289	+ 3,87 %	63 750
TOTAL M²				1 876		Total m² reloués		1 105			
Locaux vacants au 31 décembre 2012				771							

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 2012, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 1.741.281,17 euros après dotation de 231.758,40 euros et reprise de 435.436,59 euros en 2012.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 670.176,67 euros.

Par ailleurs, la SCPI a réalisé en 2012 d'importants travaux d'installation de climatisations qui ont été immobilisés pour un montant global de 393.029 euros. Il s'agit des immeubles suivants :

- ⇒ Les Factories Tonkin à VILLEURBANNE (n°18) pour 63.756 €
- ⇒ Le Zodiaque à TOULOUSE (n°23) pour 59.118 €
- ⇒ Rue Nationale à BOULOGNE (n°76) pour 42.654 €
- ⇒ avenue Roumanille à BIOT (n°78) pour 227.501 €

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2012 concernent les immeubles ci-après :

- ⇒ 2 rue Giotto à RAMONVILLE (n°11)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 29 563 €
- ⇒ Les Factories Tonkin à VILLEURBANNE (n°18)
Nature des travaux : Remise en état plateau de bureau avec climatisation, création sanitaire et remplacement fenêtres
Montant des travaux : 77 674 €
- ⇒ Le Zodiaque à TOULOUSE (n°23)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 49 805 €
- ⇒ La Férandière à LYON (n°25)
Nature des travaux : Rénovation locaux
Montant des travaux : 58 639 €
- ⇒ Parc club du Perray à NANTES (n°26)
Nature des travaux : Participation du bailleur au travaux du locataire
Montant des travaux : 72 697 €
- ⇒ 6 rue Albert Einstein à CRETEIL (n°27)
Nature des travaux : Mise aux normes ascenseurs et électricité parties communes avec remplacement armoire
Montant des travaux : 82 993 €
- ⇒ Antinéa à MONTPELLIER (n°28)
Nature des travaux : Mise aux normes ERP entrée immeuble et travaux ascenseurs
Montant des travaux : 80 102 €
- ⇒ Technoclub à BLAGNAC (n°32)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 25 985 €
- ⇒ Actys Bat 3 à LABEGE INNOPOLE (n°37)
Nature des travaux : Réfection électricité, toiture et divers travaux d'entretien
Montant des travaux : 17 791 €

- ⇒ Actys Bât 3 à LABEGE INNOPOLE (n°47)
Nature des travaux : Réfection électricité, toiture et divers travaux d'entretien
Montant des travaux : 21 843 €
- ⇒ 1025 rue Henri Becquerel à MONTPELLIER (n°50)
Nature des travaux : Travaux de climatisation et remplacement fenêtres
Montant des travaux : 21 610 €
- ⇒ 17 avenue du Parc à CHILLY MAZARIN (n°53)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 59 552 €
- ⇒ Avenue du Maine à PARIS (n°58)
Nature des travaux : Travaux de copropriété (désamiantage sous-sol)
Montant des travaux : 70 367 €
- ⇒ 6 rue d'Uzes à PARIS 2^{ème} (n°74)
Nature des travaux : solde travaux de mise aux normes ascenseurs
Montant des travaux : 33 339 €
- ⇒ Le Diamant à SACLAY (n°75)
Nature des travaux : Divers travaux d'entretien
Montant des travaux : 11 754 €
- ⇒ EUROPARC à CRETEIL (n°77)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 121 093 €
- ⇒ 400 avenue Roumanille à BIOT (n°78)
Nature des travaux : Réhabilitation immeuble
Montant des travaux : 164 840 €

Au cours de l'année 2013 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) :

- ⇒ 1025 rue Henri Becquerel à MONTPELLIER (n°2)
Nature des travaux : Remplacement fenêtres
Montant des travaux : 6 500 €
- ⇒ 13/15 rue Thiers à BAYONNE (n°3)
Nature des travaux : Réfection étanchéité du puits de lumière sur terrasse
Montant des travaux : 40 000 €
- ⇒ 1 rue Galvani à MASSY (n°10)
Nature des travaux : Travaux de réhabilitation du bâtiment avec remplacement climatisation et réfection étanchéité parvis
Montant des travaux : 800 000 €
- ⇒ 2 rue Giotto à RAMONVILLE (n°11)
Nature des travaux : Pose garde corps
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 : 50 000 €
- ⇒ Le Quatuor à CHAMPAGNE AU MONT D'OR (n°14)
Nature des travaux : Travaux de mise aux normes cloisons avant la vente
Montant des travaux : 7 000 €
- ⇒ Les Athamantes à MONTPELLIER (n°16)
Nature des travaux : Remplacement climatisation
Montant des travaux : 100 000 €

⇒ Les Factories Tonkin à VILLEURBANNE (n°18) Nature des travaux : Solde des travaux de rénovation Montant des travaux : 155 000 €	⇒ 17 avenue du Parc à CHILLY MAZARIN (n°53) Nature des travaux : Rénovation sanitaires et réfection collecteur eaux usées Montant des travaux : 20 000 €
⇒ 70 avenue de Hambourg à MARSEILLE (n°20) Nature des travaux : Remplacement porte de garage et travaux de copropriété Montant des travaux : 20 000 €	⇒ 206 rue de Gerland à LYON (n°55) Nature des travaux : Réfection sanitaire et paliers, mise aux normes ascenseurs et remplacement groupe eau Montant des travaux : 60 000 €
⇒ Av. de la Grande Thumine à AIX EN PROVENCE (n°21) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants Montant des travaux : 45 000 €	⇒ Avenue du Maine à PARIS (n°58) Nature des travaux : Travaux copropriété Montant des travaux : 50 000 €
⇒ 6 rue Albert Einstein à CRETEIL (n°27) Nature des travaux : Rénovation sanitaires et parties communes Montant des travaux : 30 000 €	⇒ 27 rue de Buzenval à PARIS (n°60) Nature des travaux : Rénovation vacants Montant des travaux : 100 000 €
⇒ Antinéa à MONTPELLIER (n°28) Nature des travaux : Remplacement porte de garage Montant des travaux : 10 000 €	⇒ 20 bis rue de la Boétie à PARIS (n°63) Nature des travaux : Travaux copropriété (réfection couverture) Montant des travaux : 10 000 €
⇒ 68 cours Albert Thomas à LYON (n°29) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants Montant des travaux : 220 000 €	⇒ 167 bd Saint-Germain à PARIS (n°70) Nature des travaux : Travaux copropriété (remplacement descente eau vanne) Montant des travaux : 5 000 €
⇒ Technoclub à BLAGNAC (n°32) Nature des travaux : Rénovation parties communes Montant des travaux : 20 000 €	⇒ 6 rue d'Uzes à PARIS 2 ^{ème} (n°74) Nature des travaux : Travaux détection incendie Montant des travaux : 10 000 €
⇒ Actys Bat 3 à LABEGE INNOPOLE (n°37) Nature des travaux : Remplacement stores, boîtes aux lettres, marquage des parkings au sol et remplacement compresseur climatisation Montant des travaux : 20 000 €	⇒ EUROPARC à CRETEIL (n°77) Nature des travaux : Travaux locaux vacants Montant des travaux : 45 000 €
⇒ Le Bipode 11-13 chemin du Vieux Chêne à MEYLAN (n°40) Nature des travaux : rénovation locaux et installation climatisation Montant des travaux : 170 000 €	⇒ 400 avenue Roumanille à BIOT (n°78) Nature des travaux : Solde travaux rénovation immeuble Montant des travaux : 60 000 €
⇒ Le Grand Central à NICE (n°41) Nature des travaux : travaux copropriété et rénovation locaux vacants Montant des travaux : 57 500 €	
⇒ Avenue JR Guillibert de la Lauzière à AIX LES MILLES (n°42) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et remplacement climatisation Montant des travaux : 245 000 €	
⇒ La Pyramide à LYON (n°43) Nature des travaux : Mise aux normes ascenseur, rénovation parties communes et remplacement groupe eau glacé Montant des travaux : 45 000 €	
⇒ 7 boulevard Louis XIV à LILLE (n°46) Nature des travaux : Mise aux normes ascenseur, rénovation parties communes et rénovation locaux Montant des travaux : 45 000 €	
⇒ Avenue Thiers à NICE (n°49) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants Montant des travaux : 94 000 €	

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 22 juin 2012 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 2014.

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 22 juin 2012 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.

Lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, une nouvelle résolution sera soumise à votre approbation, sur une base de 13.000 euros pour l'ensemble des membres.

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.

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 2012

Revenu Brut	7.524.348 €
Charges déductibles	2.904.146 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	4.620.202 €
Soit par part en pleine jouissance	15,038 €

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 obligatoire non libératoire au taux de 24 %. Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % au 1^{er} juillet 2012 sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

Revenu Financier 2012

Revenu	7.449,84 €
Soit par part en pleine jouissance	0,024 €
Aucun prélèvement sur les produits financiers n'a été opéré en 2012 en raison d'un montant inférieur à 1 centime d'euro par part.	
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,024 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,024 €

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

a) Revenus Fonciers

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenus fonciers ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable.

b) Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à la retenue à la source de 24 % (résident de l'espace économique européen) ou 30 % (autres pays).

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2012.

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 est fixé 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	5.048.694,21 €
Plus values de cessions	384.669,10 €
Réintégration	321.758,40 €
Déduction	- 450.436,59 €
Résultat fiscal	5.304.685,12 €
Soit par part en pleine jouissance	17,266 €

TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificats de dépôts négociables et en comptes à terme a généré 7.746,17 euros de produits financiers en 2012 contre 9.993,30 euros en 2011.

Au 31 décembre 2012, la trésorerie s'établit à 1.882.841,97 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 22 juin 2012 à emprunter à hauteur de 3.000.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2012.

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, néanmoins nous pouvons avoir recours au crédit dans le cadre d'une restructuration lourde d'un actif immobilier menée afin de remettre celui-ci sur le marché locatif.

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

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2012 s'élève à 5.048.694,21 euros, soit un revenu distribuable de 16,43 euros par part.

I. REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2012	5.048.694,21 €
Report à nouveau	2.890.827,37 €
Résultat disponible	7.939.521,58 €
Dividende proposé à l'assemblée générale 16,71 € par parts x 307.239 parts	- 5.133.963,69 €
Report à nouveau après affectation du résultat	2.805.557,89 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 16,71 euros par part en 2012 avec une reprise sur le report à nouveau de 0,28 euros par part.

Par ailleurs, une reprise de 85.269,48 euros soit 0,28 euros par part sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2012, et portera ce dernier à 2.805.557,89 euros, soit 9,13 euros par part au 31 décembre 2012.

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS
1 Le Borely 40 avenue de Hambourg 13008 MARSEILLE Date d'acquisition 23 mai 1986 6 novembre 1986	Bureaux Surface 844 m ²	Acquisition HD HT 994 406 € Droits et taxes 19 265 € Prix total 1 013 671 € Expertise H.D 2011 1 200 000 € Expertise H.D 2012 1 230 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 106 959,80 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 106 959,80	100,00% 106 959,80 0,00 106 959,80	100,00% 112 212,72 0,00 112 212,72	
2 Parc Club du Millénaire 1025 rue Henri Becquerel 34036 MONTPELLIER Date d'acquisition 30 juin 1986	Bureaux Surface 777 m ²	Acquisition HD HT 739 471 € Droits et taxes 15 092 € Prix total 754 564 € Expertise H.D 2011 830 000 € Expertise H.D 2012 850 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 87 828,67 Manque à gagner 8 037,72 Loyers facturables 95 866,39	91,62% 87 828,67 8 037,72 95 866,39	94,42% 91 442,32 5 400,00 96 842,32	
3 13-15 rue Thiers 64100 BAYONNE Date d'acquisition 5 septembre 1986	Commerce Surface 325 m ²	Acquisition HD HT 312 520 € Droits et taxes 61 549 € Prix total 374 069 € Expertise H.D 2011 930 000 € Expertise H.D 2012 930 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 73 367,76 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 73 367,76	100,00% 73 367,76 0,00 73 367,76	100,00% 73 367,76 0,00 73 367,76	
4 138 avenue Victor Hugo 75016 PARIS Date d'acquisition 29 octobre 1986	Bureaux Surface 290 m ²	Acquisition HD HT 839 384 € Droits et taxes 159 759 € Prix total 999 143 € Expertise H.D 2011 1 660 000 € Expertise H.D 2012 1 660 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 101 487,91 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 101 487,91	100,00% 101 487,91 0,00 101 487,91	100,00% 101 583,57 0,00 101 583,57	
5 Miniparc - Bâtiment 2 ZAC de la Grande Borde 31328 LABEGE INNOPOLE Date d'acquisition 4 décembre 1986	Bureaux Surface 712 m ²	Acquisition HD HT 579 946 € Droits et taxes 11 891 € Prix total 591 837 € Expertise H.D 2011 500 000 € Expertise H.D 2012 500 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 53 144,01 Manque à gagner 15 540,00 Loyers facturables 68 684,01	77,37% 53 144,01 15 540,00 68 684,01	77,92% 54 356,40 15 401,90 69 758,30	
6 Le Métroport 10 Place Salvador Allende 59650 VILLENEUVE D'ASCQ Date d'acquisition 16 janvier 1987	Bureaux Surface 970 m ²	Acquisition HD HT 802 982 € Droits et taxes 12 763 € Prix total 815 744 € Expertise H.D 2011 1 500 000 € Expertise H.D 2012 1 500 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 52 903,76 Manque à gagner 94 820,00 Loyers facturables 147 723,76	35,81% 52 903,76 94 820,00 147 723,76	43,96% 62 097,83 79 172,89 141 270,72	
7 Le Corinthe 29 boulevard Vincent Delpuech 13006 MARSEILLE Date d'acquisition 30 janvier 1987	Bureaux Surface 435 m ²	Acquisition HD HT 461 335 € Droits et taxes 8 945 € Prix total 470 280 € Expertise H.D 2011 646 622 € Expertise H.D 2012 655 665 €	Taux d'occupation Loyers facturés 59 920,78 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 59 920,78	100,00% 59 920,78 0,00 59 920,78	100,00% 61 850,78 0,00 61 850,78	
8 Le Corinthe 29 boulevard Vincent Delpuech 13006 MARSEILLE Date d'acquisition 14 juin 1988	Bureaux Surface 527 m ²	Acquisition HD HT 626 759 € Droits et taxes 12 653 € Prix total 639 413 € Expertise H.D 2011 783 378 € Expertise H.D 2012 794 335 €	Taux d'occupation Loyers facturés 54 778,16 Manque à gagner 17 902,70 Loyers facturables 72 680,86	75,37% 54 778,16 17 902,70 72 680,86	100,00% 74 537,72 0,00 74 537,72	
9 Europarc 1 avenue Léonard de Vinci 33000 PESSAC BERSOL Date d'acquisition 26 mars 1987	Bureaux Surface 759 m ²	Acquisition HD HT 688 612 € Droits et taxes 14 178 € Prix total 702 790 € Expertise H.D 2011 790 000 € Expertise H.D 2012 790 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 44 425,04 Manque à gagner 39 024,57 Loyers facturables 83 449,61	53,24% 44 425,04 39 024,57 83 449,61	34,54% 26 155,96 49 564,57 75 720,53	
10 Elysées Massy 131 rue de Paris 91300 MASSY Date d'acquisition 30 mars 1987	Bureaux Surface 1 700 m ²	Acquisition HD HT 2 911 776 € Droits et taxes 51 114 € Prix total 2 962 890 € Expertise H.D 2011 3 250 000 € Expertise H.D 2012 2 400 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 338 601,49 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 338 601,49	100,00% 338 601,49 0,00 338 601,49	100,00% 351 389,04 0,00 351 389,04	
11 Europarc - Bâtiment B3 ZAC du Canal -2 rue Giotto 31520 RAMONVILLE Date d'acquisition 14 mai 1987	Bureaux Surface 1 006 m ²	Acquisition HD HT 901 223 € Droits et taxes 18 294 € Prix total 919 517 € Expertise H.D 2011 750 000 € Expertise H.D 2012 750 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 67 020,97 Manque à gagner 26 499,17 Loyers facturables 93 520,14	71,66% 67 020,97 26 499,17 93 520,14	83,86% 80 437,73 15 478,02 95 915,75	
12 Miniparc de la Zolad 1005 rue croix verte prolongée 34100 MONTPELLIER Date d'acquisition 26 juin 1987	Bureaux Surface 880 m ²	Acquisition HD HT 1 000 861 € Droits et taxes 16 590 € Prix total 1 017 451 € Expertise H.D 2011 830 000 € Expertise H.D 2012 890 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 93 232,38 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 93 232,38	100,00% 93 232,38 0,00 93 232,38	100,00% 97 249,96 0,00 97 249,96	
13 Actiparc 1 - Bâtiment 3 1 Traverse de la penne 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE Date d'acquisition 7 août 1987	Bureaux Surface 720 m ²	Acquisition HD HT 636 475 € Droits et taxes 11 599 € Prix total 648 074 € Expertise H.D 2011 690 000 € Expertise H.D 2012 690 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 52 440,95 Manque à gagner 15 662,00 Loyers facturables 68 102,95	77,00% 52 440,95 15 662,00 68 102,95	70,38% 47 571,55 20 017,50 67 589,05	
14 Le Quatuor 8-12 rue J. Elysée Dupuis 69410 CHAMPAGNE MONT D'OR Date d'acquisition 12 novembre 1987	Bureaux Surface 677 m ²	Acquisition HD HT 462 093 € Droits et taxes 9 215 € Prix total 471 308 € Expertise H.D 2011 770 000 € Expertise H.D 2012 490 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 28 782,04 Manque à gagner 46 999,46 Loyers facturables 75 781,50	37,98% 28 782,04 46 999,46 75 781,50	47,94% 34 192,90 37 126,52 71 319,42	Cession de 364 m ² de bureaux en date du 20/09/2012 pour un montant de 350 000 € net vendeur
15 136 boulevard Hausmann 75008 PARIS Date d'acquisition 27 novembre 1987	Bureaux Surface 323 m ²	Acquisition HD HT 1 614 564 € Droits et taxes 317 758 € Prix total 1 932 322 € Expertise H.D 2011 1 740 000 € Expertise H.D 2012 1 840 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 104 971,59 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 104 971,59	100,00% 104 971,59 0,00 104 971,59	100,00% 113 624,69 0,00 113 624,69	

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS
16	Les Athamantes - Bâtiment 2 740 avenue des Apothicaires 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	501 018 € 15 281 € 516 299 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	56,72% 34 774,33 26 529,69	23,53% 11 827,49 38 437,50	
	Date d'acquisition 10 décembre 1987	Surface 525 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	452 153 € 452 153 €	Loyers facturables	61 304,02	50 264,99	
17	Les Athamantes - Bâtiment 1 740 avenue des Apothicaires 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	289 841 € 8 654 € 298 495 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	94,41% 32 125,49 1 903,75	100,00% 34 965,05 0,00	
	Date d'acquisition 22 juin 1988	Surface 311 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	267 847 € 267 847 €	Loyers facturables	34 029,24	34 965,05	
18	Les Factories 20 rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	Bureaux	Acquisition HD HT Immobilisation Droits et taxes Prix total	532 805 € 63 756 € 9 871 € 542 676 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	13,30% 17 915,62 116 750,88	0,00% 0,00 118 307,50	Cession de 599 m ² de bureaux en date du 26/10/2012 pour un montant de 875 000 € net vendeur
	Date d'acquisition 30 décembre 1987	Surface carrez 599 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 320 000 € 700 000 €	Loyers facturables	134 666,50	118 307,50	
19	98 rue Albert Calmette 78350 JOUY EN JOSAS	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	1 901 390 € 38 375 € 1 939 766 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 192 540,18 0,00	100,00% 199 902,62 0,00	
	Date d'acquisition 31 décembre 1987	Surface 1 088 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 620 000 € 1 620 000 €	Loyers facturables	192 540,18	199 902,62	
20	Le Protis 70 avenue de Hambourg 13008 MARSEILLE	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	1 043 762 € 18 741 € 1 062 503 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 151 317,18 0,00	100,00% 159 554,51 0,00	
	Date d'acquisition 28 janvier 1988	Surface 677 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 200 000 € 1 260 000 €	Loyers facturables	151 317,18	159 554,51	
21	Parc d'Ariane avenue de la Grande Thumine 13100 AIX EN PROVENCE	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	847 196 € 15 590 € 862 785 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 99 186,68 0,00	100,00% 103 173,54 0,00	
	Date d'acquisition 23 mars 1988	Surface 777 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 070 000 € 1 050 000 €	Loyers facturables	99 186,68	103 173,54	
23	Le Zodiaque 3 chemin du Palay 31400 TOULOUSE	Bureaux	Acquisition HD HT Immobilisation Droits et taxes Prix total	894 717 € 59 118 € 7 811 € 902 528 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	70,73% 56 836,28 23 520,00	77,79% 65 944,62 18 828,98	
	Date d'acquisition 12 octobre 1988	Surface 868 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	700 000 € 630 000 €	Loyers facturables	80 356,28	84 773,60	
24	Galerie Point Show 66 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS	Commerce	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	759 196 € 147 716 € 906 912 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 142 131,60 0,00	100,00% 142 131,60 0,00	
	Date d'acquisition 27 octobre 1988	Surface 114 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 720 000 € 1 750 000 €	Loyers facturables	142 131,60	142 131,60	
25	La Ferrandière 41 rue Saint Anne de Baraban 69441 LYON CEDEX	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	719 490 € 14 466 € 733 956 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	68,95% 43 459,84 19 568,88	73,89% 48 905,04 17 285,25	
	Date d'acquisition 18 novembre 1988	Surface 893 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	630 000 € 680 000 €	Loyers facturables	63 028,72	66 190,29	
26	Parc Club du Perray 3 rue de la Rainière 44077 NANTES CEDEX 03	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	1 461 119 € 24 036 € 1 485 154 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	0,00% 0,00 144 095,00	16,19% 21 808,33 112 889,17	
	Date d'acquisition 28 novembre 1988	Surface 1 253 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 250 000 € 1 350 000 €	Loyers facturables	144 095,00	134 697,50	
27	Le Central 6 rue Albert Einstein 94000 CRETEIL	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	1 452 559 € 38 042 € 1 490 601 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	92,19% 164 452,42 13 924,29	100,00% 177 586,10 0,00	
	Date d'acquisition 30 novembre 1988	Surface 1 164 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 640 000 € 1 640 000 €	Loyers facturables	178 376,71	177 586,10	
28	Antinéa 185 rue Léon Blum 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	2 069 337 € 16 384 € 2 085 721 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 200 829,50 0,00	100,00% 202 953,28 0,00	
	Date d'acquisition 19 décembre 1988	Surface 1 602 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	2 160 000 € 2 200 000 €	Loyers facturables	200 829,50	202 953,28	
29	Le Cat-Sud 68 cours Albert Thomas 69008 LYON	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	1 250 096 € 21 539 € 1 271 636 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	96,72% 161 277,62 5 470,10	100,00% 172 143,06 0,00	
	Date d'acquisition 29 décembre 1988	Surface 1 004 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 829 069 € 1 776 053 €	Loyers facturables	166 747,72	172 143,06	
30	Le Cat-Sud 68 cours Albert Thomas 69008 LYON	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	657 620 € 5 847 € 663 467 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 76 473,33 0,00	100,00% 79 064,05 0,00	
	Date d'acquisition 21 septembre 1989	Surface 511 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	930 931 € 903 947 €	Loyers facturables	76 473,33	79 064,05	
31	Miniparc rue du Professeur Lavignolle 33000 BORDEAUX	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	813 885 € 17 568 € 831 453 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 78 220,80 0,00	100,00% 81 661,21 0,00	
	Date d'acquisition 31 décembre 1988	Surface 774 m ²	Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	760 000 € 790 000 €	Loyers facturables	78 220,80	81 661,21	

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS
32	Techno-Club 1 rue Jean Amiel 31700 BLAGNAC	Bureaux	Acquisition HD HT 685 351 € Droits et taxes 10 797 € Prix total 696 148 € Expertise H.D 2011 600 000 € Expertise H.D 2012 600 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	68,17% 44 938,75 20 979,41	72,66% 47 572,39 17 902,50	
	Date d'acquisition 21 juillet 1989	Surface 614 m²					
33	Europarc 13 rue Auguste Perret 94042 CRETEIL	Bureaux	Acquisition HD HT 1 117 108 € Droits et taxes 19 399 € Prix total 1 136 507 € Expertise H.D 2011 1 020 000 € Expertise H.D 2012 990 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 112 860,44 0,00	100,00% 116 303,12 0,00	
	Date d'acquisition 21 septembre 1989	Surface 740 m²					
75	Le Diamant 4 rue Razel SACLAY	Bureaux	Acquisition HD HT 2 211 628 € Droits et taxes 28 167 € Prix total 2 239 795 € Expertise H.D 2011 1 294 610 € Expertise H.D 2012 1 238 624 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	53,66% 96 426,38 83 256,74	40,06% 71 695,09 107 275,00	
	Date d'acquisition 10 janvier 1989	Surface 1 648 m²					
75	LE DIAMANT 4 rue Razel 91400 SACLAY	Bureaux 22 parkings	Valeur d'apport 948 799 € Expertise H.D 2011 555 390 € Expertise H.D 2012 531 376 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 41 367,38 0,00	100,00% 30 757,54 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 707,00 m²					
36	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 € Expertise H.D 2011 1 700 000 € Expertise H.D 2012 1 700 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 192 919,18 0,00	100,00% 199 420,86 0,00	
	Date d'acquisition 30 novembre 1989	Surface 1 010 m²					
37	Actys 3 31313 LABEGE INNOPOLE	Bureaux	Acquisition HD HT 1 125 296 € Droits et taxes 22 867 € Prix total 1 148 164 € Expertise H.D 2011 710 000 € Expertise H.D 2012 500 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	20,60% 17 416,45 67 116,75	21,03% 15 983,91 60 027,99	
	Date d'acquisition 8 décembre 1989	Surface 935 m²					
39	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 € Expertise H.D 2011 800 000 € Expertise H.D 2012 800 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 72 113,79 0,00	100,00% 78 650,12 0,00	
	Date d'acquisition 15 décembre 1989	Surface 810 m²					
40	Miniparc La Taillat Le Bipode 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 € Expertise H.D 2011 976 406 € Expertise H.D 2012 976 406 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	67,43% 83 279,85 40 231,58	67,14% 82 303,07 40 272,11	
	Date d'acquisition 28 décembre 1989	Surface 1 312 m²					
40	Miniparc La Taillat Le Tripode 9/11 chemin du Vieux Chêne 38240 MEYLAN	Bureaux	Acquisition HD HT 1 524 490 € Droits et taxes 0 € Prix total 1 524 490 € Expertise H.D 2011 1 723 594 € Expertise H.D 2012 1 723 594 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	85,63% 155 003,01 26 012,00	83,00% 145 284,99 29 764,50	
	Date d'acquisition 30 juin 2000	Surface 2 316 m²					
41	Le Grand Central avenue Thiers 06000 NICE	Bureaux	Acquisition HD HT 1 674 387 € Droits et taxes 37 586 € Prix total 1 711 973 € Expertise H.D 2011 1 400 000 € Expertise H.D 2012 1 350 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	78,46% 102 676,40 28 194,00	82,11% 110 485,55 24 079,00	
	Date d'acquisition 2 février 1990	Surface 1 112 m²					
42	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 € Expertise H.D 2011 1 350 000 € Expertise H.D 2012 1 350 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	48,91% 63 980,26 66 837,36	46,12% 56 243,10 65 713,37	
	Date d'acquisition 28 décembre 1990	Surface 1 042 m²					
43	Le Pyramide 206 rue de Gerland 69007 LYON	Bureaux	Acquisition HD HT 904 120 € Droits et taxes 8 087 € Prix total 912 207 € Expertise H.D 2011 820 000 € Expertise H.D 2012 750 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	64,06% 46 188,89 25 917,50	61,99% 47 993,78 29 425,00	
	Date d'acquisition 1 juillet 1991	Surface 616 m²					
46	7 boulevard Louis XIV Bâtiment B 59000 LILLE	Bureaux 22 parkings	Valeur d'apport 1 173 857 € Expertise H.D 2011 1 500 000 € Expertise H.D 2012 1 500 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 162 444,23 0,00	100,00% 169 236,14 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 923,00 m²					
47	ACTYS - Bâtiment 3 La Grande Borde 31313 LABEGE INNOPOLE	Bureaux 34 parkings	Valeur d'apport 716 510 € Expertise H.D 2011 800 000 € Expertise H.D 2012 750 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	61,34% 57 239,14 36 075,00	87,89% 71 946,91 9 917,70	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 920,00 m²					
49	Nice Gare avenue Thiers 06000 NICE	Bureaux	Valeur d'apport 975 674 € Expertise H.D 2011 1 280 000 € Expertise H.D 2012 1 250 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 119 554,28 0,00	100,00% 124 176,08 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 1 021,00 m²					

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

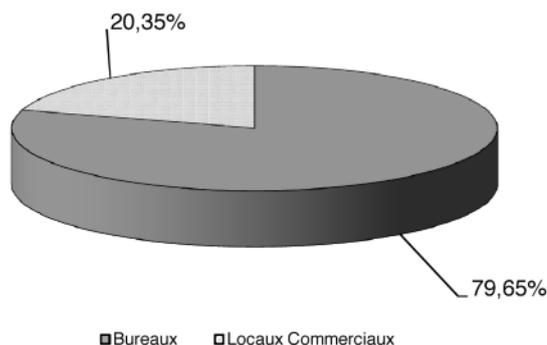
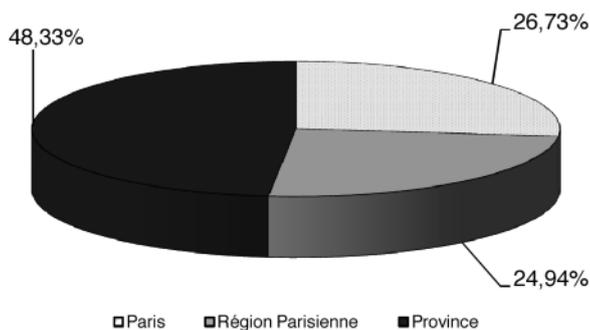
	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS
50	Le Millénaire - Bâtiment 16 1025 rue Henri Becquerel 34036 MONTPELLIER	Bureaux 25 parkings	Valeur d'apport 655 531 € Expertise H.D 2011 840 000 € Expertise H.D 2012 840 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	97,60% 86 204,90 2 117,50	78,56% 70 426,50 19 225,77	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 776,00 m²					
51	Europarc 7 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	Bureaux 24 parkings	Valeur d'apport 670 776 € Expertise H.D 2011 990 000 € Expertise H.D 2012 990 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 95 547,30 0,00	100,00% 99 597,77 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 765,00 m²					
52	Parc Club du Golf av de la Lauzière - Bâtiment 5 13290 AIX LES MILLES	Bureaux 32 parkings	Valeur d'apport 1 189 102 € Expertise H.D 2011 1 350 000 € Expertise H.D 2012 1 350 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	76,10% 109 973,75 34 545,00	78,95% 113 706,78 30 315,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 1 042,00 m²					
53	Technopolis 17 avenue du Parc 91380 CHILLY MAZARIN	Bureaux 52 parkings	Valeur d'apport 1 387 286 € Expertise H.D 2011 1 750 000 € Expertise H.D 2012 1 750 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 190 907,97 0,00	100,00% 192 314,32 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 1 997,00 m²					
54	101 rue Saint Dominique 75007 PARIS	Bureaux	Valeur d'apport 1 204 347 € Expertise H.D 2011 2 300 000 € Expertise H.D 2012 2 350 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 166 762,83 0,00	100,00% 171 929,31 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 190,00 m²					
55	Le Pyramide 206 rue de Gerland 69007 LYON	Bureaux	Valeur d'apport 1 494 000 € Expertise H.D 2011 2 200 000 € Expertise H.D 2012 2 200 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	85,27% 169 808,90 29 325,21	78,04% 156 810,12 44 137,50	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 1 509,00 m²					
56	1-5 place Paul Claudel 78180 MONTIGNY LE BX	Commerce	Valeur d'apport 365 878 € Expertise H.D 2011 520 000 € Expertise H.D 2012 550 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	32,67% 15 282,40 31 500,00	20,24% 7 956,52 31 353,26	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 363,00 m²					
57-58	Tour Montparnasse - 43ème étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	Bureaux 2 parkings	Valeur d'apport 1 966 592 € Expertise H.D 2011 2 740 000 € Expertise H.D 2012 2 740 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 197 556,23 0,00	100,00% 205 873,03 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 580,00 m²					
59	Le Métropole - Bâtiment A 54-56 rue de Billancourt 92100 BOULOGNE	Bureaux 42 parkings	Valeur d'apport 4 039 899 € Expertise H.D 2011 5 450 000 € Expertise H.D 2012 5 600 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	87,38% 369 769,07 53 388,36	100,00% 428 272,07 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 1 519,00 m²					
60	27 rue de Buzenval 75020 PARIS	Bureaux 7 parkings	Valeur d'apport 2 012 327 € Expertise H.D 2011 2 450 000 € Expertise H.D 2012 2 260 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	92,23% 188 482,85 15 876,70	93,49% 189 889,06 13 227,50	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 735,00 m²					
61	Le Rond Point 11 rue Maurice Grandcoing 94200 IVRY	Bureaux 5 parkings	Valeur d'apport 274 408 € Expertise H.D 2011 415 000 € Expertise H.D 2012 440 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 35 954,47 0,00	100,00% 37 192,54 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 275,00 m²					
62	Santos Dumont - Bâtiment E 23 rue Louis Bréguet 78000 VELIZY VILLACOUBLAY	Bureaux 22 parkings	Valeur d'apport 853 715 € Expertise H.D 2011 730 000 € Expertise H.D 2012 700 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	41,99% 29 260,43 40 425,00	44,50% 32 468,05 40 494,09	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 603,00 m²					
63	20 bis rue de la Boétie 75008 PARIS	Bureaux	Valeur d'apport 1 067 143 € Expertise H.D 2011 1 400 000 € Expertise H.D 2012 1 480 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 92 410,83 0,00	100,00% 96 370,64 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 186,00 m²					
65	Le Pullmann Prado 255 avenue du Prado 13008 MARSEILLE	Commerce	Valeur d'apport 2 027 572 € Expertise H.D 2011 3 750 000 € Expertise H.D 2012 3 900 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 316 800,80 0,00	100,00% 331 678,19 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 1 318,00 m²					
66	89 rue de Seine 75006 PARIS	Commerce	Valeur d'apport 533 572 € Expertise H.D 2011 950 000 € Expertise H.D 2012 1 150 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 68 781,96 0,00	100,00% 71 056,58 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 40,00 m²					

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS
67	27-29 rue du Général Leclerc 75014 PARIS	Commerce	Valeur d'apport 205 806 € Expertise H.D 2011 390 000 € Expertise H.D 2012 375 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 28 619,35 Manque à gagner 0,00	100,00% 28 619,35 0,00	100,00% 22 000,00 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 20,00 m²					
68	15 rue de Passy 75016 PARIS	Commerce	Valeur d'apport 1 615 960 € Expertise H.D 2011 3 200 000 € Expertise H.D 2012 3 400 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 195 560,88 Manque à gagner 0,00	100,00% 195 560,88 0,00	100,00% 201 526,24 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 212,00 m²					
69	32 rue de la Salie 64100 BAYONNE	Commerce	Valeur d'apport 304 898 € Expertise H.D 2011 600 000 € Expertise H.D 2012 630 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 49 546,76 Manque à gagner 0,00	100,00% 49 546,76 0,00	100,00% 51 161,89 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 115,00 m²					
70	167 boulevard Saint Germain 75006 PARIS	Commerce	Valeur d'apport 487 837 € Expertise H.D 2011 1 500 000 € Expertise H.D 2012 1 500 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 86 335,16 Manque à gagner 0,00	100,00% 86 335,16 0,00	100,00% 87 696,02 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 40,00 m²					
71	22 rue des quatre vents 95 rue de Seine 75006 PARIS	Commerce	Valeur d'apport 487 837 € Expertise H.D 2011 790 000 € Expertise H.D 2012 830 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 46 011,31 Manque à gagner 0,00	100,00% 46 011,31 0,00	100,00% 46 810,07 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 107,00 m²					
72	10 bis boulevard Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	Commerce	Valeur d'apport 396 367 € Expertise H.D 2011 770 000 € Expertise H.D 2012 830 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 56 054,16 Manque à gagner 0,00	100,00% 56 054,16 0,00	100,00% 57 735,80 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 100,00 m²					
73	19-21 rue Auguste Mounié 92160 ANTONY	Commerce	Valeur d'apport 1 006 164 € Expertise H.D 2011 1 550 000 € Expertise H.D 2012 1 630 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 128 298,43 Manque à gagner 0,00	100,00% 128 298,43 0,00	100,00% 132 541,25 0,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 474,00 m²					
74	6 rue d'Uzès 75002 PARIS	Bureaux	Valeur d'apport 2 866 042 € Expertise H.D 2011 4 500 000 € Expertise H.D 2012 4 700 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 306 768,33 Manque à gagner 4 667,77	98,50% 306 768,33 4 667,77	99,58% 315 276,45 1 335,00	
	Date d'apport 1er Janvier 2002	Surface 1 342,00 m²					
76	3 rue Nationale 92100 BOULOGNE	Bureaux	Acquisition HD HT 1 567 890 € Immobilisation 42 654 € Droits et taxes 97 500 € prix total 1 708 044 € Expertise H.D 2011 2 380 000 € Expertise H.D 2012 2 380 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 216 753,80 Manque à gagner 0,00	100,00% 216 753,80 0,00	100,00% 207 015,34 0,00	
	Date d'acquisition 23 mars 2004	Surface 739,18 m²					
77	EUROPARC 3 Allée des Saules 94000 CRETEIL	Bureaux	Acquisition HD HT 1 548 500 € Commissions 81 500 € Droits et taxes 93 781 € prix total 1 642 281 € Expertise H.D 2011 1 200 000 € Expertise H.D 2012 1 190 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 0,00 Manque à gagner 143 040,00	0,00% 0,00 143 040,00	0,00% 0,00 131 120,00	
	Date d'acquisition 28 novembre 2005	Surface 1 192,00 m²					
78	400 Avenue Roumanille 06905 BIOT Indivision à 50 % avec Fininpierre	Bureaux	Acquisition HD HT 1 317 150 € Immobilisation 227 501 € Droits et taxes 82 850 € Prix total 1 627 501 € Expertise H.D 2011 1 225 000 € Expertise H.D 2012 1 390 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 105 829,44 Manque à gagner 11 514,41	90,19% 105 829,44 11 514,41	26,83% 27 500,00 75 000,00	
	Date d'acquisition 4 octobre 2006	Surface 835,50 m²					
79	2 rue Alain Colas 44000 NANTES	Bureaux	Acquisition HD HT 1 150 000 € Commissions 46 000 € Droits et taxes 70 078 € Prix total 1 266 078 € Expertise H.D 2011 1 150 000 € Expertise H.D 2012 1 200 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 118 126,49 Manque à gagner 0,00	100,00% 118 126,49 0,00	100,00% 118 731,50 0,00	
	Date d'acquisition 25 mars 2008	Surface 832,00 m²					
	PLACEMENT PIERRE SELECT 1		Acquisition HD HT 79 440 324 € Immobilisation 393 029 € Honoraires 127 500 € Total Immobilisé Net 79 960 853 € Droits et taxes 1 702 085 € Prix total 81 662 938 € Expertise H.D 2011 98 040 000 € A patrimoine égal valeur 2011 97 098 000 € valeur 2012 97 405 000 € Expertise H.D 2012 97 405 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 7 611 223 € Manque à gagner 1 377 269 €	84,68% 7 611 223 € 1 377 269 €	85,61% 7 725 280 € 1 298 495 €	
	72 actifs immobiliers	Surface 56 737,68 m²			8 988 491,91 €	9 023 775,21 €	

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	14 680 000 € 15,07%	11 355 000 € 11,66%				26 035 000 € 26,73%
Région Parisienne	21 280 000 € 21,85%	3 010 000 € 3,09%				24 290 000 € 24,94%
Province	41 620 000 € 42,73%	5 460 000 € 5,61%				47 080 000 € 48,33%
Totaux	77 580 000 € 79,65%	19 825 000 € 20,35%				97 405 000 € 100,00%



2- EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

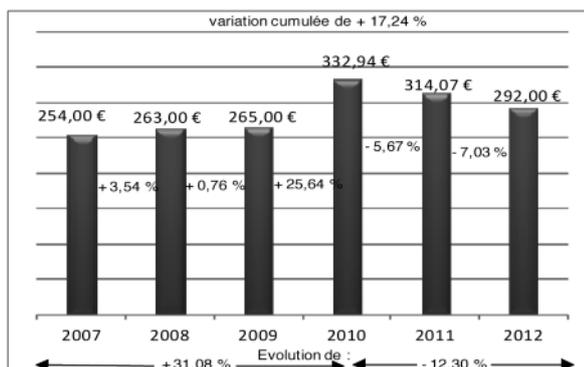
ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre EUROS	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12
2008	47 007 567,00 €		307 239	3 688		263,00 €
2009	47 007 567,00 €		307 239	3 661		265,00 €
2010	47 007 567,00 €		307 239	3 594		332,94 €
2011	47 007 567,00 €		307 239	3 552		314,07 €
2012	47 007 567,00 €		307 239	3 506		292,00 €

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)*
2008	6 574	2,14%	897	-	-
2009	4 133	1,35%	47	-	-
2010	4 093	1,33%	0	-	-
2011	4 694	1,53%	726	-	-
2012	3 095	1,01%	166	-	-

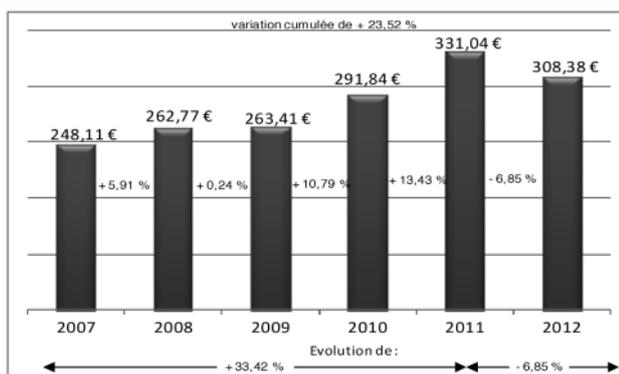
4-EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Valeur de Marché net acquéreur au 31 décembre	254,00 €	263,00 €	265,00 €	332,94 €	314,07 €	292,00 €



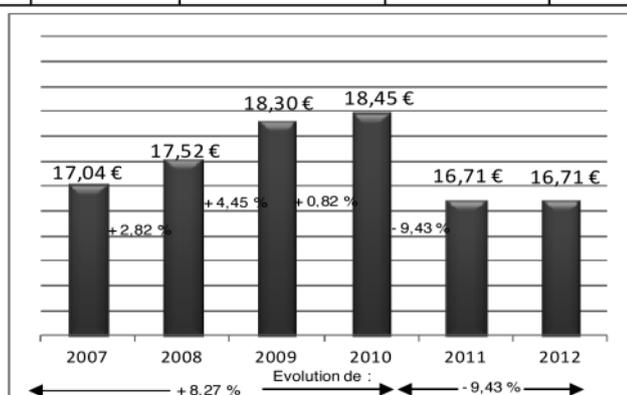
5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Prix moyen pondéré acquéreur	248,11 €	262,77 €	263,41 €	291,84 €	331,04 €	308,38 €



6- EVOLUTION DU DIVIDENDE VERSE PAR PART AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Dividende versé au titre de l'année	17,04 €	17,52 €	18,30 €	18,45 €	16,71 €	16,71 €
Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N)	6,87%	6,67%	6,95%	6,32%	5,05%	5,42%



7- TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Le Taux de Rendement 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.

Sur 5 ans (2007/2012)	Sur 7 ans (2005/2012)	Sur 10 ans (2002/2012)	Sur 15 ans (1997/2012)	Sur 20 ans (1992/2012)
7,54%	9,91%	12,33%	7,06%	3,95%

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

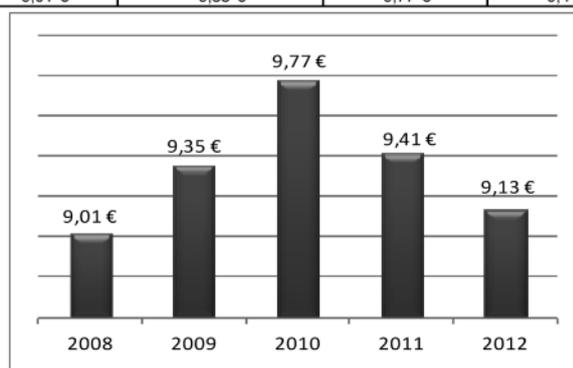
8- FISCALITE DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2008	2009	2010	2011	2012
Revenus fonciers nets à déclarer	19,02 €	17,68 €	18,68 €	15,46 €	15,04 €
Produits financiers brut	0,21 €	0,04 €	0,02 €	0,035 €	0,024 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	18,05 €	19,17 €	17,85 €	15,64 €	17,26 €

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

	2008	2009	2010	2011	2012
Report à nouveau cumulé par part (1)	9,01 €	9,35 €	9,77 €	9,41 €	9,13 €

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



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

ANNEE	2008		2009		2010		2011		2012	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
Produits										
Recettes locatives brutes	26,68	98,72%	27,96	99,19%	26,93	99,46%	24,77	98,86%	25,14	98,22%
Produits fin. av. prélèv	0,20	0,74%	0,04	0,13%	0,02	0,09%	0,03	0,13%	0,03	0,10%
Produits divers.	0,14	0,54%	0,19	0,68%	0,12	0,46%	0,25	1,01%	0,43	1,68%
TOTAL PRODUITS	27,02	100,00%	28,19	100,00%	27,08	100,00%	25,06	100,00%	25,60	100,00%
Charges										
Commission de gestion	3,01	11,14%	3,10	10,99%	3,02	11,16%	2,85	11,38%	2,82	11,01%
Autres frais de gestion	1,18	4,37%	0,83	2,94%	1,48	5,46%	1,74	6,95%	1,66	6,49%
Entretien du patrimoine	1,75	6,46%	1,28	4,54%	1,84	6,79%	1,45	5,79%	1,42	5,54%
charges locatives non récupérables	2,84	10,51%	3,48	12,34%	2,72	10,06%	3,76	15,01%	3,47	13,56%
Sous total charges externes	8,78	32,48%	8,69	30,82%	9,06	33,47%	9,81	39,13%	9,37	36,60%
Amortissements nets:										
du patrimoine,	0,08	0,29%	0,05	0,17%	0,05	0,18%	0,04	0,15%	0,03	0,13%
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,	-0,95	-3,50%	0,53	1,90%	-1,03	-3,81%	-0,71	-2,82%	-0,66	-2,59%
autres	-0,11	-0,42%	0,29	1,02%	0,12	0,45%	-0,42	-1,68%	0,43	1,66%
Sous total charges calculées	-0,98	-3,63%	0,87	3,09%	-0,86	-3,18%	-1,09	-4,35%	-0,20	-0,79%
TOTAL CHARGES	7,80	28,85%	9,56	33,90%	8,20	30,29%	8,72	34,78%	9,17	35,81%
RESULTAT COURANT	19,23	71,15%	18,63	66,10%	18,88	69,71%	16,34	65,22%	16,43	64,19%
Report à nouveau	7,31	27,03%	9,01	31,97%	9,35	34,52%	9,78	39,01%	9,41	36,76%
Variation du report à nouveau	1,71	6,32%	0,33	1,18%	0,43	1,58%	-0,37	-1,46%	-0,28	-1,08%
Variation autres réserves	-0,36	-1,33%	-0,07	-0,24%	-0,06	-0,23%	-0,06	-0,24%	1,63	6,36%
Revenus distribués avant P.L	17,52	64,83%	18,30	64,92%	18,45	68,13%	16,71	66,68%	16,71	65,28%
Revenus distribués après P.S. et P.L.	17,46	64,60%	18,29	64,87%	18,444	68,11%	16,697	66,63%	16,700	65,24%

11- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/11	2012	TOTAL AU 31/12/12
Fonds collectés	79 969 029,02	-	79 969 029,02
+ Cession d'immeubles	2 901 207,11	1 320 324,42	4 221 531,53
+ Divers	-	-	-
-commissions de souscription	4 224 911,38	-	4 224 911,38
-Achat d'immeubles	85 217 960,63	393 028,87	85 610 989,50
- Commissions intermédiaires	-	-	-
-Frais d'acquisition	2 012 756,51	-	2 012 756,51
= SOMME RESTANT A INVESTIR	8 585 392,39	927 295,55	7 658 096,84

12- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	DE LA SOCIETE	Pour une part
VALEUR COMPTABLE	76 110 701,37	247,72
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	97 405 000,00	317,03
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles corrigée de la valeur nette des autres actifs	95 209 341,31	309,89
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	110 052 664,47	358,20

13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE

(Etabli selon la recommandation n°97-01 de la C.O.B)

I - Compte de résultat 2012

	EUROS
- Produits de l'activité immobilière	10 412 998,38
- dont Loyers	7 725 280,12
- Excédent brut d'exploitation	4 938 352,36
- Résultat net comptable	5 048 694,21

II - Etat du Patrimoine au 31/12/2012

- Capital social	47 007 567,00
- Total des capitaux propres	76 110 701,37
- Immobilisations locatives Brutes	79 960 852,90

III - Autres informations

	Global	par part
- Bénéfice	5 048 694,21	16,43
- Dividende	5 133 963,69	16,71

IV - Patrimoine

- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	97 405 000,00	317,03
- Valeur comptable	76 110 701,37	247,72
- Valeur de réalisation	95 209 341,31	309,89
- Valeur de reconstitution	110 052 664,47	358,20

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1
31 décembre 2012

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
DOSSIER COMPTABLE	
Introduction.....	27
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	28 - 29
Compte de Résultat.....	30 – 31
l'Annexe.....	32
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES	
Locataires et comptes rattachés.....	38
Autres créances.....	38
Disponibilités.....	38
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES	
Provisions pour grosses réparations.....	39
Dettes financières.....	39
Dettes d'exploitation.....	39
Dettes diverses.....	39
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	
Charges refacturées.....	40
Produits annexes.....	40
Transfert de charges.....	40
Autres produits.....	40
Produits exceptionnels.....	40
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	
Autres charges immobilières.....	41
Diverses charges d'exploitation.....	41
Charges exceptionnelles diverses.....	41

COMPTES DE L'EXERCICE

Présentation des comptes

Les comptes de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2012 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 2012

	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	79 035 018,61	97 405 000,00	79 299 131,74	98 040 000,00
Immobilisations en cours	-		-	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Frais d'acquisition des immobilisations	210 153,97		228 902,09	
TVA non récupérable sur immob. locatives	-		-	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 1 741 281,17		- 1 944 959,36	
Autres risques et charges	- 200 504,76	- 200 504,76	- 110 504,76	- 110 504,76
Total I	77 303 386,65	97 204 495,24	77 472 569,71	97 929 495,24
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)	393 028,87		759 609,40	
Immobilisations corporelles d'exploitation (s/sol d'autrui)	532 805,42		1 069 757,19	
Immobilisations financières	62 589,33	62 589,33	62 608,75	62 608,75
Amortissements des immob. incorporelles	- 21 466,65		- 20 863,57	
Amortissements des immob. corporelles	-		- 759 609,75	
Amortissements des immob. s/sol d'autrui	- 134 523,08		- 259 213,12	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	732 845,71	732 845,71	425 012,12	425 012,12
Autres créances	224 823,52	224 823,52	84 617,10	84 617,10
Dépréciation des créances	- 305 559,66	- 305 559,66	- 264 905,61	- 264 905,61
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	1 800 000,00	1 800 000,00	800 000,00	800 000,00
Disponibilités	- 82 841,97	- 82 841,97	93 145,70	93 145,70
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 1 892 391,14	- 1 892 391,14	- 1 737 147,35	- 1 737 147,35
Dettes d'exploitation	- 774 436,12	- 774 436,12	- 780 555,23	- 780 555,23
Dettes diverses	- 1 760 330,19	- 1 760 330,19	- 1 282 410,98	- 1 282 410,98
Total II	- 1 192 831,87	- 1 995 300,52	- 1 777 331,26	- 2 599 635,50
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	146,59	146,59	221,00	221,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Total III	146,59	146,59	221,00	221,00
Capitaux propres comptables	76 110 701,37		75 695 459,45	
Valeur estimée du patrimoine		95 209 341,31		95 330 080,74

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2012

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-janv-12	Résultat 2011	mouvements	31-déc-12
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	- 5 261 710,73		- 18 748,12	- 5 280 458,85
Prélèvement sur prime de fusion	- 747 055,06		-	- 747 055,06
Ecart 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		519 259,52	- 636 371,63
	-			-
Réserves	12 666 616,00		-	12 666 616,00
Report à nouveau	3 003 471,58	- 112 644,21	-	2 890 827,37
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	5 021 319,48	- 5 021 319,48	5 048 694,21	5 048 694,21
Acomptes sur distribution	- 5 133 963,69	5 133 963,69	- 5 133 963,69	- 5 133 963,69
TOTAL GENERAL	75 695 459,45	-	415 241,92	76 110 701,37

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2012 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		10 412 998,38		10 217 153,88
<i>Produits de l'activité immobilière</i>				
<i>Loyers</i>	7 725 280,12		7 611 223,41	
<i>Indemnité compensatrice</i>	-		-	
<i>Charges facturées</i>	2 516 350,48		2 498 988,81	
<i>Produits annexes</i>	171 367,78		106 941,66	
<u>Autres produits d'exploitation</u>		603 471,92		727 656,52
<i>Reprises d'amortissements d'exploitation</i>	18 748,12		18 748,12	
<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>				
. Dépréciation des créances	89 828,17		196 272,88	
. Provision pour grosses réparations	435 436,59		445 558,80	
<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	16 417,77		4 560,58	
<i>Autres produits</i>	43 041,27		62 516,14	
<u>Produits financiers</u>		7 746,17		9 993,30
<i>Produits financiers</i>	7 746,17		9 993,30	
<i>Reprise de provisions sur charges financières</i>	-		-	
<u>Produits exceptionnels</u>		23 848,20		41 319,12
<i>Produits exceptionnels</i>	23 848,20		41 319,12	
<i>Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels</i>	-		-	
TOTAL DES PRODUITS		11 048 064,67		10 996 122,82
Solde débiteur = perte		-		-
TOTAL GENERAL		11 048 064,67		10 996 122,82

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2012 – CHARGES

CHARGES	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Charges immobilières (1)</u>		4 330 060,79		4 420 259,40
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	2 516 350,48		2 498 988,81	
<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif</i>	670 176,67		766 398,38	
<i>Grosses réparations</i>	435 436,59		445 558,80	
<i>Autres charges immobilières</i>	708 097,05		709 313,41	
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		1 579 309,67		1 554 543,94
<i>Diverses charges d'exploitation</i>	1 187 626,50		1 228 418,53	
<i>Dotations aux amortissements d'exploitation</i>	29 251,58		30 633,28	
<i>Dotations aux provisions d'exploitation</i>				
. Dépréciation des créances	130 482,22		66 609,15	
. Provision pour grosses réparations	231 758,40		228 336,70	
<i>Autres charges</i>	190,97		546,28	
<u>Charges financières</u>		-		-
<i>Charges financières diverses</i>	-		-	
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières</i>	-		-	
<u>Charges exceptionnelles</u>		90 000,00		-
<i>Charges exceptionnelles</i>	-		-	
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles</i>	90 000,00		-	
TOTAL DES CHARGES		5 999 370,46		5 974 803,34
Solde créditeur = bénéfice		5 048 694,21		5 021 319,48
TOTAL GENERAL		11 048 064,67		10 996 122,82

(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 2012

A l'état du patrimoine avant répartition, de l'exercice clos le 31 Décembre 2012, dont le total est de 76.110.701,37 euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 11.048.064,67 euros dégageant un bénéfice de 5.048.694,67 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 produite non applicable non applicable non applicable produite non applicable non applicable non applicable produite non applicable produite 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 2012 distribué au mois de janvier 2013 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 231 758,40 €.

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 51 446,30 euros.

Pour l'ensemble des travaux réalisés, hors Tour Montparnasse, il a été procédé à une reprise de provision de 383.990,29 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 01.01.2012	augmentation	diminution	solde au 31.12.2012
<u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>				
Cessions et droits	32 624,09	-	-	32 624,09
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>				
Terrain	-	-	-	-
Immeubles	79 299 131,74	-	264 113,13	79 035 018,61
Construction s/sol autrui	1 069 757,19	-	536 951,77	532 805,42
Agencement	759 609,40	393 028,87	759 609,40	393 028,87
Immobilisation en cours	-	-	-	-
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>	62 608,75	2,58	22,00	62 589,33
TOTAL	81 223 731,17	393 031,45	1 560 696,30	80 056 066,32

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 01.01.12	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.12
Cessions et droits	20 863,57	603,08	-	21 466,65
TOTAL	20 863,57	603,08	-	21 466,65

Des immobilisations corporelles

	au 01.01.2012	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.2012
Agencements des constructions	759 609,75	-	759 609,75	-
Construction s/sol autrui	259 213,12	9 900,38	134 590,42	134 523,08
TOTAL	1 018 822,87	9 900,38	894 200,17	134 523,08

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 01.01.2012	Dotations Augmentation de l'exercice	Cessions Dotations de l'exercice	au 31.12.1993 au 31.12.2012
Frais d'acquisition	228 902,09	-	18 748,12	210 153,97
TOTAL	228 902,09	-	18 748,12	210 153,97

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.2012	Dotations	Reprise	au 31.12.2012
1) pour dépréciation				
. des comptes clients (*)	264 905,61	130 482,22	89 828,17	305 559,66
2) Pour risques et charges				
. grosses réparations	1 944 959,36	231 758,40	435 436,59	1 741 281,17
. Pour travaux remise en état locaux AGILENT	-	90 000,00	-	90 000,00
. Sur procédure FENETRES S/GALVANY	60 504,76	-	-	60 504,76
. Sur affaire BNP affaire sinistre	50 000,00	-	-	50 000,00
TOTAL	2 320 369,73	452 240,62	525 264,76	2 247 345,59

(*) Les créances antérieures au 1er janvier 2008 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 2011 s'élevait à 5 021 319,48 €. Il a été distribué un dividende de 5133 963,69 €.

Le poste report à nouveau a été ramené à 2 890 827,37 € contre 3 003 471,58 € au 31 décembre 2011.

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	6 354,73
Disponibilités - Intérêts courus	487,44
Indemnité de sinistre à recevoir	26 365,59
TOTAL	33 207,76

3.2. CHARGES A PAYER

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

Dettes d'exploitation - Rémunération de la gérance	193 692,70
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	122 192,44
Dettes d'exploitation - Avoirs à établir et charges à régulariser	349 952,30
Dettes diverses - Impôts fonciers non reçus	-
Dettes diverses - Provisions travaux à faire sur sortie des locataires	481,22
Disponibilité : intérêts courus à payer	1 237,81
TOTAL	667 556,47

3.3. CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

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

Réservation salle pour conseil de surveillance 2013	146,59
TOTAL	146,59

3.7. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles charges diverses	-
TOTAL	-
Produits exceptionnels Produits divers	-
Dividendes prescrits	19 830,20
Dégrèvements impôts	4 018,00
TOTAL	23 848,20

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 29.800,00 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 2012

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	726 490,98	416 666,01
Charges à régulariser	-	-
Factures à établir	6 354,73	8 346,11
	732 845,71	425 012,12
AUTRES CREANCES		
Crédit de TVA	127 041,00	35 601,00
T.V.A. déductible	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir	16 373,48	18 069,49
T.V.A. sur avoirs à établir	-	-
Trésor public C.R.L.	-	-
Produits à recevoir	26 365,59	26 365,59
Fournisseurs d'exploitation (Factures d'avoirs)	55 043,45	4 581,02
	224 823,52	84 617,10
DISPONIBILITES		
Comptes bancaires courants	- 82 091,60	94 112,52
Intérêts courus à recevoir	487,44	191,11
Intérêts courus à payer	-	- 1 157,93
	- 81 604,16	93 145,70

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE – DETTES

Au 31 Décembre 2012

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	1 944 959,36	2 162 181,46
Reprise de la période	- 435 436,59	- 445 558,80
Dotations de la période	231 758,40	228 336,70
Provision fin de période	1 741 281,17	1 944 959,36
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	1 892 391,14	1 737 147,35
	1 892 391,14	1 737 147,35
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	193 692,70	168 605,51
Fournisseurs d'exploitation	24 294,71	36 723,75
Factures non parvenues	122 192,44	131 668,56
Locataires créditeurs	84 303,97	113 731,72
Charges à régulariser	-	-
Charges à régulariser	349 952,30	329 825,69
Avoirs à établir	-	-
Créditeurs divers	-	-
	774 436,12	780 555,23
DETTES DIVERSES		
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	87 578,66	49 720,42
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)	481,22	819,03
Associés dividendes à payer	1 672 270,31	1 231 871,53
	1 760 330,19	1 282 410,98

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – PRODUITS

Au 31 Décembre 2012

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxe foncière	826 412,26	790 476,38
Refacturation taxe sur les bureaux	151 717,22	134 518,55
Diverses refacturations	52 898,95	78 459,59
Provision sur charges	1 485 322,05	1 495 534,29
	2 516 350,48	2 498 988,81
PRODUITS ANNEXES		
Diverses refacturations assujetties à TVA	104 400,54	24 155,00
Honoraires s/régularisation des charges	23 584,38	32 594,50
Profit sur régularisations des charges faites	43 382,86	50 192,16
	171 367,78	106 941,66
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnité d'assurance	1 417,77	4 560,58
Charges à répartir sur honoraires de commercialisation	-	-
Frais d'acquisition	15 000,00	-
	16 417,77	4 560,58
AUTRES PRODUITS		
Trop provisionné sur exercices antérieurs	20 404,48	9 145,24
Divers	22 636,79	53 370,90
	43 041,27	62 516,14
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers	-	1 609,99
Dividendes prescrits	19 830,20	18 733,13
Dégrèvement impôts	4 018,00	20 976,00
	23 848,20	41 319,12

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – CHARGES

Au 31 Décembre 2012

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	289 085,24	293 680,62
Taxe sur les bureaux non récupérables	20 944,78	21 797,40
Provision pour charges lots vacants	396 202,69	393 835,39
Assurance	1 864,34	
	708 097,05	709 313,41
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de gérance	866 204,16	876 187,09
Honoraires de commissaire aux comptes	29 800,00	29 300,00
Honoraires d'expertise complément	-	-
Honoraires d'expertise	39 000,00	40 000,00
Honoraires de commercialisation	110 901,65	60 899,45
Honoraires d'avocats	5 406,45	13 164,81
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	4 095,22	6 740,11
Honoraires pour dégrèvements taxes foncières	-	7 905,10
Information des associés (rapports annuels)	27 264,20	25 700,00
Déplacements, missions, réceptions ;	3 575,33	2 172,47
Honoraires de notaires	-	-
C v a e	19 437,00	16 878,00
Rémunération du conseil	12 000,00	12 000,00
Divers (services bancaires)	7 823,31	5 675,27
Cotisations et redevances diverses	2 578,00	2 578,00
Perte sur créances irrécouvrables	59 541,18	129 218,33
Frais d'acquisition	-	-
	1 187 626,50	1 228 418,63
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Dotation provision pour charges	90 000,00	-
	90 000,00	-

**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 2012.

Au cours de l'année et notamment lors de la réunion en date du 29 Mars 2013, 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 2012 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 actifs immobiliers d'une surface totale de 56.737,68 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 79.960.853 euros.

La société FONCIER EXPERTISE, notre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2012 à 97.405.000 euros hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2012, la valeur d'expertise 2012 ressort à 97.405.000 € contre 97.098.000 € en 2011 soit une légère augmentation de 0,32 %.

Le taux d'occupation moyen du patrimoine pour l'année 2012 (loyers facturés / loyers facturables) s'est établi à 85,61 %.

Parallèlement, le montant des loyers facturés en 2012 ressort à 7.725.280 euros contre 7.611.223 euros en 2011.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2012 s'élève à 5.048.694,21 euros soit 16,43 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 est de 16,71 euros par part en 2012 avec une légère reprise sur le report à nouveau de 0,28 euros par part. Il est à noter que le taux de rendement interne de la part de votre SCPI ressort à 7,54 % par an sur les cinq dernières années (entre 2007 et 2012). Celui-ci intègre l'évolution du prix de la part et le revenu distribué.

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 élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2012 pour une durée de trois ans. Ces mandats arriveront à échéance à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du 31 décembre 2014.

VI. EXERCICE 2012

Compte tenu de la spécificité de notre patrimoine plutôt composé d'immeuble situés dans des parcs de bureaux en province pour plus de 43 %, notre Conseil de Surveillance partage l'avis exprimé par la société de gestion (cf : Perspectives et Evolution p.4) sur la conjoncture immobilière et financière du marché de l'immobilier.

Afin de maintenir une distribution équivalente à celle de 2012 pour l'année à venir, la Société de gestion sera probablement amenée à opérer comme en 2012, une légère reprise sur le report à nouveau, étant important de rappeler qu'il représente au 31 décembre 2012 plus de 6 mois de distribution d'avance.

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 2012

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 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 2012 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la **S.C.P.I. P.P.S.1.**, 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 2012 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 8 avril 2013

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 2012

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 866.204,16 euros hors taxes pour l'exercice 2012.

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 8 avril 2013

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 2012, 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 2012

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 5.048.694,21 Euros de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2012	5.048.694,21 €
Report à nouveau	2.890.827,37 €
Résultat disponible	7.939.521,58 €
Dividende proposé à l'assemblée générale 16,71 € par parts x 307.239 parts	- 5.133.963,69 €
Report à nouveau après affectation du résultat	2.805.557,89 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2012 à 16,71 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 fixées à la clôture de l'exercice telles qu'elles lui sont présentées :

	De la Société	Par Part
Valeur comptable	76.110.701,37 €	247,72 €
Valeur de réalisation	95.209.341,31 €	309,89 €
Valeur de reconstitution	110.052.664,47 €	358,20 €

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.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte des cessions intervenues au cours de l'année 2012 :

- le 20/09/2012, la SCPI a cédé 364 m² de bureaux situés Le Quatuor à CHAMPAGNE MONT D'OR (69) pour un montant de 350.000 euros net vendeur.
- Le 26/10/2012, la SCPI a cédé 599 m² de bureaux situés Les Factories rue Louis Guérin à VILLEURBANNE (69) pour un montant de 875.000 euros net vendeur.

Recours à l'Emprunt

7^{ème} résolution :

Conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2012, 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 : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

Rémunération du Conseil de Surveillance

8^{ème} résolution :

Conformément à l'article 19 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 13.000 euros qui 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 9^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 Juin 2012, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2014 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 2013 d'un montant 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.

Renouvellement de l'Expert Immobilier

10^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société FONCIER EXPERTISE dont le siège social est situé 4 Quai de Bercy à Charenton en qualité d'expert immobilier pour une durée de quatre années, soit au plus tard en Juin 2017 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Pouvoir

11^{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.



FONCIA
Pierre Gestion

Société Anonyme au capital de 400.000 euros
Siège social : 13, avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX
Tél. : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51
Agrément COB n° 95-30 du 24 avril 1995