



# PLACEMENT PIERRE SELECT 1

## INFORMATION

4<sup>ème</sup> Trimestre 2013  
Du 01/10/2013 au 31/12/2013

**FONCIA**  
Pierre Gestion

Toutes les informations concernant votre SCPI sont consultables sur notre site internet : [www.foncia.com](http://www.foncia.com)

Société Civile de Placement Immobilier

### Chère Associée, Cher Associé,

Dans un contexte où la demande locative incite nombre d'entreprises à préférer une renégociation de leur bail à un déménagement, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin d'éviter la vacance de nos actifs immobiliers. Par ailleurs les incertitudes du climat des affaires allongent la prise de décision de relocation des locaux vacants.

Malgré les conditions de marché tendues, votre SCPI atteint un taux d'occupation financier moyen de 85,34 % sur l'exercice 2013, grâce à l'investissement réalisé rue de Javel à Paris 15<sup>ème</sup> en septembre 2013, nous avons pu maintenir les loyers quittancés au même niveau que ceux de l'année 2012.

Le dividende distribué pour l'année 2013 est de 16,71 euros par part avec une reprise sur le report à nouveau, étant précisé qu'après cette reprise le report à nouveau représente au 31 décembre 2013 plus de cinq mois de distribution d'avance.

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur est passé de 262,77 euros en 2008 à 289,49 euros en 2013 soit + 10,17 % sur cinq ans ; faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché de 5,77 % (dividende 2013 : 16,71 € / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2013 : 289,49 €).

Votre société de gestion continuera par son action commerciale et par la remise en état des actifs immobiliers à créer les conditions d'occupation permettant d'optimiser les résultats de Placement Pierre Select 1 en 2014.

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

**Danielle FRANCOIS-BRAZIER**  
Directeur Général

## 1

### Caractéristiques

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

### CONTACT

Service Associés  
Tel. : 01.55.52.53.16  
Fax. : 01.55.52.52.51  
E-mail : [scpi@foncia.fr](mailto:scpi@foncia.fr)  
Site internet : [Foncia.com](http://Foncia.com)

## 2

### Chiffres Clés

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

#### Au 31 Décembre 2012

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

#### Au 31 Décembre 2013

Capital social	47 007 567 €
Nombre d'associés	3 521
Nombre de parts	307 239
Nombre d'immeubles	71
Surface totale	54 663,40 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés du 01/01/13 au 31/12/13	7 699 696,78 €

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 7 Juin 2013  
\* Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs

## 3

### Marché Secondaire

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts exécutées	Prix d'exécution (par part)		Ordres non exécutés (nbre de parts)	
	A la vente		A l'achat			Net Vendeur	Net Acquéreur	A la vente	A l'achat
	Nbre d'ordres	Nbre de parts	Nbre d'ordres	Nbre de parts					
21/10/2013	20	642	3	59	42	260,00	288,55	600	17
20/11/2013	18	507	3	129	112	260,00	288,55	395	17
20/12/2013	17	418	3	68	51	260,00	288,55	367 <sup>(1)</sup>	17 <sup>(2)</sup>

(1) 367 parts en vente dont les valeurs unitaires sont comprises entre 260 € net vendeur soit 288,55 € net acheteur et 283 € net vendeur soit 314,07 € net acheteur.

(2) 17 parts à une valeur unitaire de 288 € net acheteur soit 259,51 € net vendeur.

Rappel Exercice 2012 12 mois	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/13 au 31/03/13 3 mois	Du 01/01/13 au 30/06/13 6 mois	Du 01/01/13 au 30/09/13 9 mois	Du 01/01/13 au 31/12/13 12 mois
308,38 €		290,98 €	291,18 €	289,64 €	289,49 €

## Distribution des revenus et performances

### 4-1 / Distribution des revenus :

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

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire libératoire et prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	4,02 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2013	4,02 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2013	4,02 €	--	--
4 <sup>ème</sup> trimestre 2013	4,65 €	0,002 €	0,004 €
<b>Revenu annuel 2013</b>	16,71 € / part	<b>Revenu annuel 2012</b>	16,71 € / part

### 4-2 / Performances :

#### Taux de Rendement Interne (TRI)

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

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

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

	2012	2013
(1) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	16,71 €	16,71 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année	308,38 €	289,49 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché* (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>5,42 %</b>	<b>5,77 %</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	331,04 €	308,38 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	308,38 €	289,49 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part* = (4-3)/(3)</b>	<b>- 6,85 %</b>	<b>- 6,12 %</b>

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

## 5

### Fiscalité

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

#### Revenus Fonciers :

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

##### 1/ Frais réels

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

##### 2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

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

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

#### Revenus Financiers :

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

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

**Attention pour l'année fiscale 2014 :** Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu » devra nous être retournée avant le 15 Mars 2014

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

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

#### Déclaration de l'impôt de solidarité sur la fortune :

Conformément aux dispositions de l'article 885 S du Code Général des Impôts, les associés des sociétés civiles de placements immobiliers imposables au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune doivent faire figurer sur leur déclaration les parts de SCPI qu'ils détiennent pour leur valeur vénale ou valeur d'échange net vendeur. **Rappel valeur ISF au 31 décembre 2013 : 260 €**

## 6

## Situation Locative

## Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Relouée le	Taux de vacance sur la surface totale
PARC CLUB du Millénaire 34036 MONTPELLIER	Bureaux	72 m <sup>2</sup>		0,13 %
MINIPARC voie n°2 Labège Innopole 31328 LABEGE Cedex	Bureaux	154 m <sup>2</sup>		0,28 %
EUROPARC 1 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	Bureaux	299 m <sup>2</sup>		0,55 %
2 rue Giotto 31520 RAMONVILLE	Bureaux	150 m <sup>2</sup>		0,27 %
ACTIPARC La Penne 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE	Bureaux	133 m <sup>2</sup>		0,24 %
Le Quatuor 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR	Bureaux + activité	190 m <sup>2</sup>		0,35 %
Les Athamantes Bat B 34000 MONTPELLIER	Bureaux	525 m <sup>2</sup>		0,96 %
Parc d'Ariane 13100 AIX EN PROVENCE	Bureaux	181 m <sup>2</sup>		0,33 %
Le Zodiaque 31400 TOULOUSE	Bureaux	280 m <sup>2</sup>		0,51 %
Bureau de la Ferrandière 69441 LYON	Bureaux	339 m <sup>2</sup>		0,62 %
Techno Club Bât 2 31700 BLAGNAC	Bureaux	59 m <sup>2</sup>		0,11 %
33 rue des Chardonnet 93290 TREMBLAY EN FRANCE	Bureaux	152 m <sup>2</sup>		0,28 %
Miniparc de la Taillat 38240 MEYLAN	Bureaux	1 044 m <sup>2</sup>		1,91 %
Nice Gare 06000 NICE	Bureaux	515 m <sup>2</sup>		0,94 %
Parc Club du Golf Bât 5 13290 AIX LES MILLES	Bureaux	512 m <sup>2</sup>		0,94 %
LA PYRAMIDE 206 rue de Gerland 69007 LYON	Bureaux	214 m <sup>2</sup>		0,39 %
7 Boulevard Louis XIV 59000 LILLE	Bureaux	418 m <sup>2</sup>		0,76 %
Nice Gare avenue Thiers 06000 NICE	Bureaux	470 m <sup>2</sup>		0,86 %
Parc Club du Millénaire Bât 16 34036 MONTPELLIER	Bureaux	215 m <sup>2</sup>		0,39 %
Technopolis 91380 CHILLY MAZARIN	Bureaux	626 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup> 01/01/2014	1,14 %
La Pyramide 69007 LYON	Bureaux	374 m <sup>2</sup>		0,68 %
LE BUZENVAL 75020 PARIS	Bureaux	301 m <sup>2</sup>		0,55 %
Santos Dumont 78000 VELIZY VILLACOUBLAY	Bureaux	225 m <sup>2</sup>		0,41 %
6 rue d'Uzes 75002 PARIS	Bureaux	82 m <sup>2</sup>		0,15 %
Le DIAMANT 91400 SACLAY	Bureaux + activité	1 467 m <sup>2</sup>		2,68 %
Europarc Créteil 94000 CRETEIL	Bureaux + activité	638 m <sup>2</sup>	15/01/2014	1,17 %
<b>Total des surfaces vacantes (m<sup>2</sup>)</b>		<b>9 635 m<sup>2</sup></b>		

## 7

## Patrimoine

## Ventes / Cessions :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix net vendeur
01/10/13	Actys III 31313 LABEGE	Bureaux	1 855 m <sup>2</sup>	1 260 000 €
04/10/13	Le Quatuor 69410 CHAMPAGNE MONTD'OR	Bureaux	461,30 m <sup>2</sup>	320 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>1 580 000 €</b>

## Acquisition :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
------	---------	--------	---------------------------	-----------------------

Aucune acquisition sur ce trimestre

## Engagement en cours :

Adresse	Nature	Surface carrez en m <sup>2</sup>	Signature du compromis	Prix d'acquisition HD
17 rue du Docteur Arnold Netter 75012 PARIS	Local commercial	636,70 m <sup>2</sup>	19/12/2013	1 833 333 €

## Taux d'occupation financier

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

(i) du montant des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers,

(ii) par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué. Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.

Taux moyen 2013	Taux d'occupation financier	Au 31/03/2013	Au 30/06/2013	Au 30/09/2013	Au 31/12/2013
85,34 %		83,18 %	84,89 %	84,34 %	89,01%

## Modalités de fonctionnement du marché secondaire

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

### ⇒ Conditions Générales :

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

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

**La Société ne garantit pas la revente des parts.**

### ⇒ Confrontation et prix d'exécution :

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

### ⇒ Cession de parts :

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

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

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

### ⇒ Acquisition de parts :

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

**L'ordre doit être accompagné** du règlement ainsi que du document « déclaration de provenance de fonds ».

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la gérance de 5,98 % TTC sur la valeur de marché.

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

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

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

## Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

### Cession de gré à gré :

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

### Transferts de parts :

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