

PLACEMENT PIERRE SELECT 1



Rapport annuel 2014



PLACEMENT PIERRE SELECT 1

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

RCS Nanterre n° 337.646.764

Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY CEDEX

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

PLACEMENT PIERRE SELECT 1

RAPPORT ANNUEL 2014



Société Civile de Placements Immobiliers au capital de 47 007 567 euros
RCS Nanterre n° 337.646.764
Siège social : 13, avenue Lebrun à ANTONY CEDEX (92188)
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	13 avenue LEBRUN – 92188 ANTONY
Date de création	22 avril 1986
N° d'immatriculation au RCS	337 646 764 RCS Nanterre
Echéance statutaire	22 avril 2050
Capital statutaire maximum	76.500.000 €
Capital effectif	47.007.567 €
Visa AMF	SCPI n° 07-07 du 2 Mars 2007

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 AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014
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
31 Bd Anatole Forge St Marthe - MARSEILLE (13014)
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 Alain CLAVERIE,
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

CREDIT FONCIER EXPERTISE

19 rue des Capucines 75001 PARIS
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du
07.06.2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui
statuera sur les comptes au 31.12.2016.

DEPOSITAIRE

Crédit Coopératif

12 boulevard Pesaro
92024 NANTERRE

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA-COSTA
Tel : 01.55.52.53.16
Site internet : www.foncيا.com

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2014 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 ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

a) Rappel de l'entrée en vigueur de la directive AIFM

La Directive AIFM entrée en vigueur le 22 juillet 2013, a été transposée à cette date dans le Code Monétaire et Financier et a provoqué les dernières modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers en février 2014. Cette directive a estimé que les SCPI étaient bien des Fonds d'Investissement Alternatifs, dans la catégorie des OPC, et par là-même soumises à ses dispositions.

Nous vous rappelons que cette Directive permet un renouveau des SCPI :

1) en matière d'activité :

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCI, des SCPI, des OPCI de droit français ou étranger ;

- la durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de revente sans délai des actifs dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine, ce qui permet une meilleure dynamique de gestion ;

- les plafonds annuels des travaux d'agrandissement ou de reconstruction sont portés à 15 % TTC de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI concernée ;

2) en matière de transparence :

- Désormais toutes les commissions doivent être portées à la connaissance des souscripteurs, dans les statuts ou la notice d'émission, et c'est à ce titre que les commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers, et de suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers ont été spécifiquement créées ;

- les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance font l'objet de dispositions précises et les mandats sont limités à trois ans, renouvelables.

3) en matière de protection :

- les SCPI sont obligées de désigner un dépositaire qui a comme mission de suivre en toute indépendance les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions), de conserver les actifs, de certifier l'inventaire et de contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI ;

Afin de limiter l'impact du coût de celui-ci, Foncia Pierre Gestion a lancé une consultation auprès des principaux dépositaires de la place, et après négociation, le choix s'est porté sur le « Crédit Coopératif » dont le coût total représente 0,014 % de la valeur de réalisation soit un montant de 12.837,50 euros sur l'exercice 2015, qui sur la valeur de capitalisation ressort à 0,0148 %.

- la société de gestion de votre SCPI a obtenu un agrément de société de gestion de portefeuille n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014 qui implique des contrôles plus stricts, tant en matière de conformité et de contrôle interne que de gestion des risques ou des conflits d'intérêts, ce qui génère un coût important pour la société de gestion, tant du point de vue du renforcement de son effectif salarié que du point de vue de son obligation de régler les honoraires d'un organisme indépendant chargé de l'assister pour assurer à l'AMF qu'elle est en conformité permanente avec l'ensemble des nouvelles obligations et procédures mises à sa charge.

b) Perspectives et évolution de la société

L'année 2014 a été comme 2013, une année de collecte historiquement élevée avec des flux nets de 2,93 milliards d'euros pour les SCPI, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisées plus de 2,7 milliards d'euros de collecte nette contre 2,3 milliards d'euros en 2013 soit une augmentation de près de 17 %. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de plus de 10 % passant de près de 30 milliards d'euros fin 2013 à près de 33 milliards d'euros fin 2014.

Dans un environnement économique peu favorable, le marché de l'immobilier après une année 2013 tendue en matière de location et de négociation des loyers, s'est malgré tout déroulé en 2014 dans un contexte un peu plus apaisé bien que toujours difficile.

Comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises la demande locative incite nombre d'entreprises à préférer une renégociation de leur bail à un déménagement. Par ailleurs, les incertitudes du climat des affaires allongent la prise de décision de relocation des locaux vacants.

Néanmoins dans ce contexte, votre SCPI a atteint un taux d'occupation financier moyen de 87,86 % sur l'exercice 2014.

Dans ce contexte, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin d'éviter la vacance de nos actifs immobiliers.

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

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur est passé de 263,41 € en 2009 à 288,24 € en 2014 soit + 9,43 % sur 6 ans, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché pondérée de 5,59 %* supérieur à la moyenne du taux de distribution des SCPI de bureaux qui s'est établi à 5,05 % cette année.

L'année 2015 sera également pour votre SCPI celle de la présentation d'un projet de fusion avec d'autres SCPI classiques diversifiées gérées par votre Société de Gestion.

Celle-ci permettra de mieux dimensionner votre SCPI avec une capitalisation de l'ordre de 230 M€ après fusion, dans un marché où la concentration s'est accélérée ces dernières années et où la taille est devenue un des critères majeurs de sélection des souscripteurs, assurant une plus grande répartition des risques locatifs, facilitant les arbitrages nécessaires et engendrant des économies de fonctionnement ; mais surtout lui assurant la pérennité locative à moyen et long terme grâce au développement de la Société Absorbante par voie d'augmentation de capital permettant ainsi l'acquisition de nouveaux immeubles.

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

MARCHE DES PARTS

I. COLLECTE DES CAPITAUX

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

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

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

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

La SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 qui avait été créée le 27 septembre 1989 avait elle-même clôturé sa dernière augmentation de capital le 31 décembre 1996 et était devenue une société à capital fixe depuis le 23 juin 1997. Le capital nominal de 38.205.764 € était représenté par 156.581 parts de 244 € détenus 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 2014, le nombre total de parts est de 307.239 détenus par 3.544 associés.

	Global au 31/12/2014	Par part au 31/12/2014
Capital effectif	47.007.567 €	153,00 €
Nombre de parts	307.239	-
Nombre d'associés	3.544	-
Bénéfice	4.951.269,15 €	16,11 €
Valeur de réalisation	91.696.427,86 €	298,45 €
Valeur de reconstitution	106.626.524,85 €	347,05 €
Valeur vénale / expertise	96.503.150,00 €	314,10 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2014		288,24 €
Valeur de marché net acquéreur au 22/12/2014	-	283,05 €
Valeur de marché net vendeur au 22/12/2014	-	255,00 €
Valeur ISF pour 2014	-	255,00 €
Distribution 2014	4.949.620,29 €	16,11 €

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

II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE SECONDAIRE

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

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.

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 HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) 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 pour une durée de 12 mois renouvelable une fois pour une durée maximum de 12 mois sur demande expresse de l'associé. 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 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) 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 2014	1 637	45
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2014	1 637	22
Ordres de vente non exécutés au 22.12.2014 ⁽¹⁾	920	22
Ordres d'achat non exécutés au 22.12.2014 ⁽²⁾	0	0

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

Sur l'exercice 2014, 1.637 parts ont été cédées à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire de 288,24 euros par part, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 22 décembre 2014, 29 parts ont été échangées à une valeur de 283,05 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 55.300,10 m², pour un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 81.540.888 euros.

La société FONCIER EXPERTISE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2014 à 96.503.150 € hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2014, c'est-à-dire sans tenir compte de l'acquisition en date du 7 Février 2014 des 630,33 m² carrez de locaux commerciaux (salle de sport) situés 17 avenue Arnold Netter à PARIS (12^{ème}), **la valeur d'expertise 2014** ressort à **94.670.000 euros** contre **98.635.000 euros** en 2013, soit une baisse de 4,02 %.

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 % ou 6,90% (selon la taxe régionale) 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

Lors de l'exercice 2014, la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a réalisé une acquisition :

- En date du 07/02/2014, acquisition de 636,70 m² carrez de locaux commerciaux (salle de sport) acquis en indivision à hauteur de 1/3 entre trois SCPI de même nature gérées par Foncia Pierre Gestion (Placement Pierre Select 1, Fininpiere et Rocher Pierre 1), situé 17 rue du Docteur Arnold Netter à PARIS (12^{ème}) avec un bail ferme de 12 ans à effet du 01/07/2014 jusqu'au 30/06/2024, pour un montant de 1.944.288 € droits et frais inclus.

b- Cessions

Lors de l'exercice 2014, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

B./ GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation moyen financier de l'année 2014 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) est de 87,86 %.

Le montant des loyers facturés en 2014 ressort à 7.760.391,54 € contre 7.699.696,78 € en 2013, une légère augmentation de 0,79 % due à l'impact des loyers des acquisitions réalisées fin 2013 et début 2014 :

- n°80 : rue de Javel à PARIS avec un impact positif de 65.527 €
- n°81 : 17 avenue du Docteur Arnold Netter à PARIS avec un impact positif de 115.972 €

La relocation de certains lots vacants et le renouvellement de baux ont eu impact positif, il s'agit des immeubles situé :

En Région Parisienne :

- n°10 : MASSY (91) avec un impact positif de 183.936 €
- n°77 : CRETEIL (94) avec un impact positif de 93.018 €
- n°56 : MONTIGNY LE BRETONNEUX (78) avec un impact positif de 13.638 €

En Métropole Régionale :

- n°29 : LYON (69) avec un impact positif de 42.081 €
- n°18 : VILLEURBANNE (69) avec un impact positif de 33.556 €

En contrepartie, certains lots vacants ou renégociation à la baisse de baux ont eu un impact négatif, il s'agit des immeubles situés :

- n°58 : Tour Montparnasse à PARIS avec un impact négatif de 77.953 €,
- n°4 : PARIS (16^{ème}) avec un impact négatif de 62.598 €
- n°53 : CHILLY MAZARIN (91) avec un impact négatif de 52.059 €
- n°36 : LILLE (59) avec un impact négatif de 36.181 €

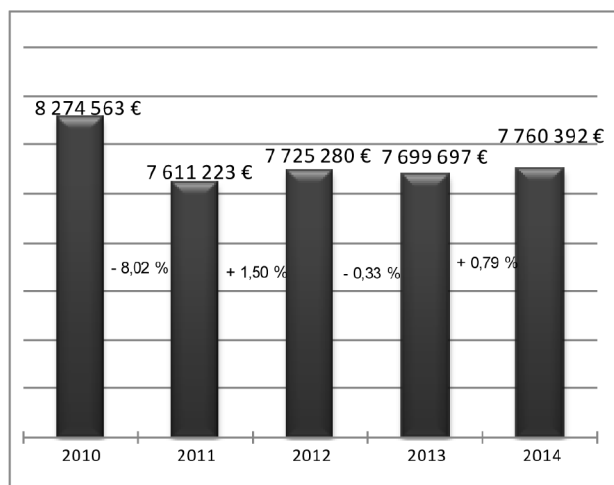
Les conditions de négociation des baux avec les locataires sont plus tendues et nécessitent certains sacrifices (octroi de franchises de loyer, loyers progressifs, prise en charge de travaux d'aménagement par les bailleurs).

Au cours de l'année 2014, 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

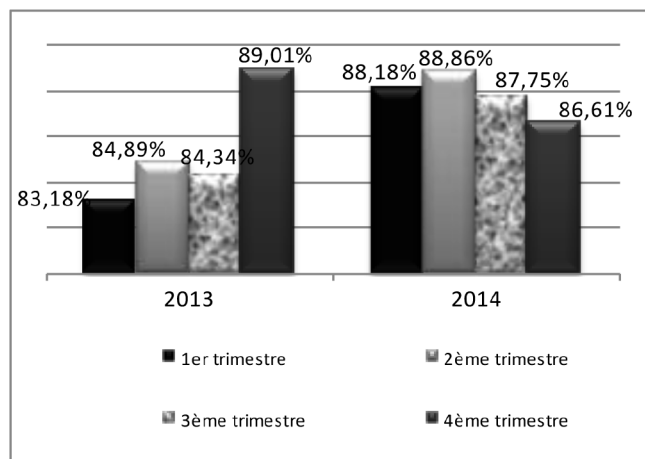
	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers théoriques 100 %	9.208.991 €	8.988.491 €	9.023.775 €	9.022.125 €	8.832.935 €
Loyers quittancés	8.274.563 €	7.611.223 €	7.725.280 €	7.699.697 €	7.760.392 €

Loyers quittancés



Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

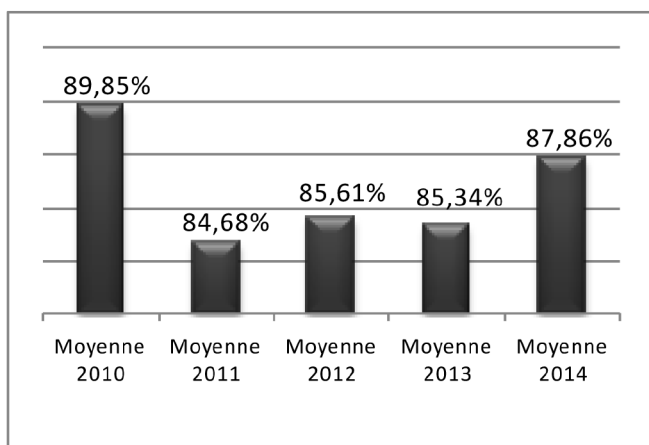
	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2013	83,18 %	84,89 %	84,34 %	89,01 %
2014	88,18%	88,86%	87,75%	86,61%



Les surfaces libres représentent au 31/12/2013, 8.600 m² sur un total de 55.300,10 m² que constitue le patrimoine de la SCPI.

Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Moyenne 2013	Moyenne 2014	Evolution 2013/2014
89,85 %	84,68 %	85,61 %	85,34 %	87,86 %	+ 2,52



C./ ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

N° Imm	Locaux vacants au 31 décembre 2013					Relocations en 2014					
	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer théorique	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	6 480						6 480
5	Miniparc - Labège	Atlog	15/04/10	68	6 120						6 120
		Siconsult	11/05/12	86	7 740						7 740
9	Europarc - PESSAC	Demathieu	31/07/11	299	26 910						26 910
11	2 rue Giotto RAMONVILLE	Ginger	15/07/08	150	13 500						13 500
13	Actiparc la Penne 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE	Saphelec	30/06/12	133	11 970	Accès Télécom Méditerranée	12/09/14	133	13 300	+ 11 %	8 360
14	Le Quatuor 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR	Technoclass	31/07/09	190	15 200						15 200
16	Les Athamantes 34000 MONTPELLIER	GFI Progiciels	30/06/11	410	32 800						32 800
		Groupe Languedoc Mutualité	30/06/13	115	9 200						9 200
21	Parc d'Ariane 13100 AIX EN PROVENCE	Actif +	30/06/13	181	19 910						19 458
23	Le Zodiaque – 31 TOULOUSE	Nofrayane	01/01/13	280	25 200	Econocom	15/05/14	280	26 600	+ 5,5 %	9 346
25	Bureau de la Ferrandière 69441 LYON	Média France	18/12/09	339	15 255	Oxipio Lyon	22/12/14	339	20 000	+ 31 %	14 841
32	Technoclub 31700 BLAGNAC	Acti Conseils	30/09/13	59	5 310	Cofidoc	01/03/14	59	5 605	+ 5 %	1 353
39	Micropark – 93 TREMBLAY en FRANCE	E.F.G.	31/08/13	152	12 920						12 920
40	Miniparc à MEYLAN	Micromédia	01/01/11	221	16 575						16 575
		Acerde	31/10/11	216	16 200						16 200
		XL	30/09/12	233	17 475						17 475
		Corial	31/07/13	374	28 050						28 130
41	Nice Gare NICE	AB Croisière	01/01/11	221	22 100						22 100
		CPMCAM	31/10/13	294	29 400	QWANT	01/09/14	294	32 340	+10 %	27 650
42	Parc Club du Golf AIX LES MILLES	Idex Energies	31/03/11	512	51 200						51 200
43	La Pyramide à LYON	Prodware	31/10/09	214	21 400						21 400
46	Louis XIV - LILLE	Baudin Chateaufneuf	30/06/13	418	50 160	Travel Planet	01/09/14	418	55 250	+ 10 %	42 688
49	Nice Gare NICE	Association l' Olivier (ALC)	01/01/13	470	47 000	MGF Groupe	15/08/14	470	44 000	- 7 %	43 734
50	Parc Club du Millénaire à MONTPELLIER	Cegego	30/09/11	77	6 930	GAN	01/12/14	77	8 085	+ 17 %	6 346
		Emsys	29/02/12	138	12 420						12 420
53	Technopolis CHILLY	Ingen Bioscences	30/11/13	172	16 980	TAC	01/01/14	172	17 200	+ 1,30 %	
			30/11/13	454	40 860						40 860
55	La Pyramide à LYON	Easydentic	30/06/10	152	15 200						15 200
		Connex It	31/08/11	222	22 200						22 200
60	Le Buzenval – Paris 20ème	AVITIS	04/02/13	301	50 000	Ste d'agence et de Diffusion	14/11/14	301	59 360	+ 18,70 %	51 221
62	Santos Dumont VELIZY	Goobie	01/01/11	225	22 500						22 500
74	6 rue Uzes PARIS	Melle Floripes Blanco	31/10/11	82	5 340						5 340
75	Le Diamant à SACLAY	Hilti	31/12/05	894	71 520						71 520
		Micro Mécanique	28/02/13	241	19 280						19 280
		Realmeca	30/11/11	332	26 560						26 560
77	Europarc - CRETEIL	Comelit immotec	08/09/13	657	60 610	Ramos Brothers	15/01/14	657	65 700	+ 8,40 %	8 015
TOTAL M²				9 654	Total m² reloués		3 200				
Total m² vendu en 2014				0							
Locaux vacants au 31 décembre 2014				6 454							

Locaux libérés au cours de l'année 2014						Relocations en 2014					
N° Im	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer actualisé	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
4	138 av. Victor Hugo 75116 PARIS	CFK Finances	20/05/14	270	84 000						53 428
5	Miniparc 31 LABEGE	Pierre Laforest	30/06/14	178	16 020						8 714
7	Bureaux de Corinthe 13000 MARSEILLE	France Quick	31/10/14	435	52 200						8 653
13	Actiparc la Penne 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE	Help Ortho	31/0/14	164	16 400						5 437
32	Technoclub 31700 BLAGNAC	ISP Procom	30/06/14	96	11 153	Foliateam Sud Ouest	01/07/14	96	11 152	--	
36	Louis XIV 59000 LILLE	Actif + (Akerys)	31/08/14	412	57 680						18 092
				505	69 600	Belvia Immobilier	01/09/14	505	69 600	--	
43	Pyramide 69 LYON	Rotomors	31/08/14	78	8 580						2 649
55	Pyramide 69 LYON	Lips Reprographie	31/03/14	376	48 880						32 295
58	Tour Maine Montparnasse 75015 PARIS	ERCO & GENER	28/02/14	233	93 200						77 926
TOTAL M²				2 747		Total m² reloués		601			
Locaux vacants au 31 décembre 2014				2 146							

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 2014, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 2.015.890,38 euros après dotation de 622.811,76 euros et reprise de 35.155,27 euros en 2014.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 536.662,86 euros.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2014 concernent les immeubles ci-après :

⇒ Europarc à PESSAC (N°09)
Nature des travaux: Travaux de rénovation des locaux vacants
Montant des travaux : 67.974 €

⇒ Actiparc à LA PENNE SUR HUVEAUNE (N°13)
Nature des travaux: Travaux sur réseau du chauffage
Montant des travaux : 9.680 €

⇒ 98 rue Albert Calmette à JOUY EN JOSAS (N°19)
Nature des travaux: Travaux de reprise d'étanchéité
Montant des travaux : 8.485 €

⇒ Le Cat Sud à LYON (N°30)
Nature des travaux: Travaux de remise en peinture du hall
Montant des travaux : 2.212 €

⇒ Le Louis XIV à LILLE (N°36)
Nature des travaux: Travaux de réfection des bureaux
Montant des travaux : 189.005 €

⇒ La Pyramide à LYON (N°43)
Nature des travaux: Travaux de remise en état des locaux
Montant des travaux : 18.472 €

⇒ Le Millénaire à MONTPELLIER (N°50)
Nature des travaux: Travaux de remise en état des locaux
Montant des travaux : 18.316 €

⇒ Europarc à PESSAC (N°51)
Nature des travaux: Travaux de sécurité et climatiser
Montant des travaux : 12.160 €

⇒ 17 avenue du Parc à CHILLY MAZARIN (N°53)
Nature des travaux: Travaux de restructuration
Montant des travaux : 30.151 €

⇒ 206 rue de Gerland à LYON (N°55)
Nature des travaux: Travaux de rénovation des sanitaires
Montant des travaux : 7.000 €

⇒ Avenue du Maine à PARIS (N°58)
Nature des travaux: Travaux de copropriété
Montant des travaux : 21.444 €

⇒ 27 rue de Buzenval à PARIS (N°60)
Nature des travaux: Travaux sur réseau électrique
Montant des travaux : 7.702 €

⇒ 95 rue de Seine à PARIS (N°71)
Nature des travaux: Travaux de réfection couverture
Montant des travaux : 5.562 €

⇒ 19/21 rue Auguste Mounie à ANTONY (N°73)
Nature des travaux: Travaux d'étanchéité
Montant des travaux : 8.451 €

⇒ 6 rue d'Uzès à PARIS (N°74)
Nature des travaux: Travaux sur menuiseries extérieures
Montant des travaux : 22.108 €

⇒ INDIVISION 400 avenue Roumanille à BIOT (N°78)
Nature des travaux: Travaux de réfection des locaux
Montant des travaux : 29.346 €

Au cours de l'année 2015 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) :

⇒ 13/15 rue Thiers à BAYONNE (n°3)
Nature des travaux : Réfection étanchéité terrasse
Montant des travaux : 30 000 €

⇒ Le Corinthe à MARSEILLE (n°7)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 13 000 €

⇒ Le Corinthe à MARSEILLE (n°8)
Nature des travaux : Rénovation sanitaires et remplacement ventilo convecteurs
Montant des travaux : 11 000 €

⇒ 2 rue Giotto à RAMONVILLE (n°11)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, climatisation et pose garde corps
Montant des travaux : 115 000 €

⇒ Actiparc à LA PENNE SUR HUVEAUNE (n°13)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 40 000 €

⇒ 136 Boulevard Haussmann à PARIS 8^{ème} (n°15)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 100 000 €

⇒ 70 avenue de Hambourg à MARSEILLE (n°20)
Nature des travaux : Travaux de copropriété
Montant des travaux : 10 000 €

⇒ Le Zodiaque à TOULOUSE (n°23)
Nature des travaux : Réfection parties commune et remplacement ventilo convecteurs
Montant des travaux : 60 000 €

⇒ 6 rue Albert Einstein à CRETEIL (n°27)
Nature des travaux : Rénovation sanitaires et parties communes
Montant des travaux : 30 000 €

⇒ Antinéa à MONTPELLIER (n°28)
Nature des travaux : Remplacement porte de garage
Montant des travaux : 10 000 €

⇒ 68 cours Albert Thomas à LYON (n°29)
Nature des travaux : Travaux chauffage, climatisation, de copropriété et réfection immeuble
Montant des travaux : 15 000 €

⇒ Le Cad Sud à LYON (n°30)
Nature des travaux : Travaux copropriété (réfection hall)
Montant des travaux : 5 000 €

⇒ Louis XIV à LILLE (n°36)
 Nature des travaux : Rénovation parties communes et locaux vacants
 Montant des travaux : 20 000 €

⇒ Le Grand Central à NICE (n°41)
 Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et parties communes
 Montant des travaux : 20 000 €

⇒ JR Guillibert de la Lauzière à AIX LES MILLES (n°42)
 Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
 Montant des travaux : 70 000 €

⇒ La Pyramide à LYON (n°43)
 Nature des travaux : Rénovation parties communes et mise aux normes ascenseurs
 Montant des travaux : 20 000 €

⇒ 7 boulevard Louis XIV à LILLE (n°46)
 Nature des travaux : Remplacement moquette et travaux parties communes
 Montant des travaux : 40 000 €

⇒ Le Millénaire à MONTPELLIER (n°50)
 Nature des travaux : Cimatisation
 Montant des travaux : 25 000 €

⇒ Europarc à PESSAC (n°51)
 Nature des travaux : Remplacement compresseur, rénovation locaux vacants
 Montant des travaux : 135 000 €

⇒ JR Guillibert de la lauzière à AIX LES MILLES (n°52)
 Nature des travaux : Remplacement moquette
 Montant des travaux : 20 000 €

⇒ 17 avenue du Parc à CHILLY MAZARIN (n°53)
 Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, remise aux normes électrique et remplacement porte
 Montant des travaux : 160 000 €

⇒ 206 rue de Gerland à LYON (n°55)
 Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, réfection sanitaires et paliers, mise aux normes ascenseurs
 Montant des travaux : 120 000 €

⇒ Avenue du Maine à PARIS (n°58)
 Nature des travaux : Travaux de copropriété et rénovation locaux vacants
 Montant des travaux : 120 000 €

⇒ 54 rue de Billancourt à BOULOGNES (n°59)
 Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
 Montant des travaux : 110 000 €

⇒ 23 rue Louis Bréguet à VELIZY VILLACOUBLAY (n°62)
 Nature des travaux : Rénovation ascenseur et travaux de toiture
 Montant des travaux : 50 000 €

⇒ 20 bis rue de la Boétie à PARIS (n°63)
 Nature des travaux : Travaux de copropriété, réfection couverture et mise aux normes ascenseurs
 Montant des travaux : 10 000 €

⇒ 95 rue de seine à PARIS (n°71)
 Nature des travaux : travaux de copropriété et réfection cheminée
 Montant des travaux : 7 000 €

⇒ 10 bis Bd Jean Jaures à BOULOGNE (n°72)
 Nature des travaux : solde travaux étanchéité toiture
 Montant des travaux : 4 500 €

⇒ 6 rue d'Uzes à PARIS 2^{ème} (n°74)
 Nature des travaux : Détection incendie et remplacement fenêtre
 Montant des travaux : 10 000 €

⇒ Europarc à CRETEIL (n°77)
 Nature des travaux : Installation compteur
 Montant des travaux : 5 000 €

⇒ 400 avenue Roumanille à BIOT (n°78)
 Nature des travaux : Ravalement façade arrière, remise en peinture pergolas et reprise étanchéité toiture
 Montant des travaux : 30 000 €

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article « 19 point 1-Nomination », des statuts, le conseil de surveillance est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, choisis parmi les associés.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres, la totalité des mandats des membres élus arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 22 juin 2012 pour une durée de trois ans qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 422+201 du règlement général de l'AMF, un formulaire unique de vote comportant la liste des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n°04-14 du 4^{ème} trimestre 2014. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

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.

Une nouvelle résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale concernant le remboursement des membres du conseil de surveillance de leur frais de déplacement, dans l'objectif de la tenue des conseils de surveillance à Paris.

B) REMUNERATION

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 juin 2014 et conformément à l'article 19 des statuts de votre société, l'Assemblée Générale a fixé à 13.000 euros la somme globale allouée à titre de jetons de présence et répartie entre les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle.

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

PROCEDURE DE CONTROLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés financiers, Foncia Pierre Gestion établit et maintient une fonction opérationnelle de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui est assisté par un cabinet externe, spécialisé et indépendant.

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des politiques, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations sur les contrôles opérés. Le RCCI conseille et assiste la société de gestion pour se conformer aux obligations professionnelles. Il est également en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques, des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014, s'appuie sur des organes de contrôle externe :

- Conseil de Surveillance
- Commissaires aux comptes
- Expert immobilier
- Dépositaire

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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
- information diverses sur la SCPI

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables, et ;
- la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

DEPOSITAIRE

La société de gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- conserver les actifs de la SCPI
- certifier l'inventaire,
- contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI :

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 214-89 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 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 2014

Revenu Brut	7.540.042,00 €
Charges déductibles	2.274.892,00 €
Intérêt d'emprunt	15 032,00 €
Revenu net	5.250.118,00 €
Soit par part en pleine jouissance	17,09 €

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.

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 de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

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 2014

Revenu	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,00 €

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	4.951.269,15 €
Moins values de cessions	0 €
Réintégration (dotations aux provisions pour Grosses réparations de 622.811,76 € et dotations aux provisions pour risques de 77.460,04 €)	700.271,80 €
Déduction (reprise de provision pour grosses Réparations de 35.155,27 €, pour risques de 150.504,76 € et reprise de frais d'acquisition Sur la prime d'émission pour 108.615 €)	294.274,59 €
Résultat fiscal	5.357.266,36 €
Soit par part en pleine jouissance	17,44 €

TRESORERIE

Comme nous l'avions indiqué dans le rapport de gérance de l'année 2013, nous avons au cours de l'exercice 2014 utilisé une ligne de découvert autorisé à hauteur de 2.000.000 euros, afin d'anticiper les prochains arbitrages et d'acquérir en date du 7 février 2014 l'actif situé rue Arnold Netter à Paris pour un montant de 1.944.288 euros actes en mains.

Au 31 décembre 2014, la ligne de découvert autorisée ressort à 1.354.829,25 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 6 juin 2014 à emprunter à hauteur de 5.000.000 euros.

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

Compte tenu des investissements à venir et de notre politique d'arbitrage, nous allons lors de la présente Assemblée Générale, vous proposer de porter cette autorisation à hauteur de 15.000.000 euros.

RESULATS

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à 4.951.269,15 euros.

Ce résultat correspond à un revenu distribuable de 16,11 euros par part.

I. REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2014	4.951.269,15 €
Report à nouveau	2.267.355,21 €
Résultat disponible	7.218.624,36 €
Dividende proposé à l'assemblée générale 16,11 € par parts x 307.239 parts	4.949.620,29 €
Report à nouveau après affectation du résultat	2.269.004,07 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 16,11 euros par part en 2014.

Après affectation du résultat 2014, le report à nouveau ressort à 2.269.004,07 euros, soit 7,38 euros par part au 31 décembre 2014, ce qui représente (plus de cinq mois) de distribution d'avance.

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS
1	Le Borely 40 avenue de Hambourg 13008 MARSEILLE	Bureaux	Acquisition HD HT	994 406 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	19 265 €	Loyers facturés	115 611,09	114 444,86	
			Prix total	1 013 671 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 230 000 €	Loyers facturables	115 611,09	114 444,86	
Date d'acquisition	844 m ²	Expertise H.D 2014	1 230 000 €					
23 mai 1986								
6 novembre 1986								
2	Parc Club du Millénaire 1025 rue Henri Becquerel 34036 MONTPELLIER	Bureaux	Acquisition HD HT	739 471 €	Taux d'occupation	92,93%	93,38%	
			Droits et taxes	15 092 €	Loyers facturés	92 299,59	91 413,17	
			Prix total	754 564 €	Manque à gagner	7 020,00	6 480,00	
			Expertise H.D 2013	850 000 €	Loyers facturables	99 319,59	97 893,17	
Date d'acquisition	777 m ²	Expertise H.D 2014	800 000 €					
30 juin 1986								
3	13-15 rue Thiers 64100 BAYONNE	Commerce	Acquisition HD HT	312 520 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	61 549 €	Loyers facturés	74 180,94	73 232,23	
			Prix total	374 069 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	960 000 €	Loyers facturables	74 180,94	73 232,23	
Date d'acquisition	325 m ²	Expertise H.D 2014	940 000 €					
5 septembre 1986								
4	138 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	Bureaux	Acquisition HD HT	839 384 €	Taux d'occupation	100,00%	42,29%	
			Droits et taxes	159 759 €	Loyers facturés	101 742,96	39 144,61	
			Prix total	999 143 €	Manque à gagner	0,00	53 428,05	
			Expertise H.D 2013	1 660 000 €	Loyers facturables	101 742,96	92 572,66	
Date d'acquisition	290 m ²	Expertise H.D 2014	1 800 000 €					
29 octobre 1986								
5	Miniparc - Bâtiment 2 ZAC de la Grande Borde 31328 LABEGE INNOPOLE	Bureaux	Acquisition HD HT	579 946 €	Taux d'occupation	80,58%	67,59%	
			Droits et taxes	11 891 €	Loyers facturés	57 509,42	47 071,88	
			Prix total	591 837 €	Manque à gagner	13 860,00	22 574,17	
			Expertise H.D 2013	500 000 €	Loyers facturables	71 369,42	69 646,05	
Date d'acquisition	712 m ²	Expertise H.D 2014	480 000 €					
4 décembre 1986								
6	Le Métroport 10 Place Salvador Allende 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	Bureaux	Acquisition HD HT	802 982 €	Taux d'occupation	84,96%	84,93%	
			Droits et taxes	12 763 €	Loyers facturés	121 755,57	121 465,95	
			Prix total	815 744 €	Manque à gagner	21 550,00	21 550,00	
			Expertise H.D 2013	1 500 000 €	Loyers facturables	143 305,57	143 015,95	
Date d'acquisition	970 m ²	Expertise H.D 2014	1 500 000 €					
16 janvier 1987								
7	Le Corinthe 29 boulevard Vincent Delpuech 13006 MARSEILLE	Bureaux	Acquisition HD HT	461 335 €	Taux d'occupation	100,00%	86,25%	
			Droits et taxes	8 945 €	Loyers facturés	64 118,69	54 288,24	
			Prix total	470 280 €	Manque à gagner	0,00	8 652,72	
			Expertise H.D 2013	655 665 €	Loyers facturables	64 118,69	62 940,96	
Date d'acquisition	435 m ²	Expertise H.D 2014	533 576 €					
30 janvier 1987								
8	Le Corinthe 29 boulevard Vincent Delpuech 13006 MARSEILLE	Bureaux	Acquisition HD HT	626 759 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	12 653 €	Loyers facturés	77 762,02	76 932,59	
			Prix total	639 413 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	794 335 €	Loyers facturables	77 762,02	76 932,59	
Date d'acquisition	527 m ²	Expertise H.D 2014	646 424 €					
14 juin 1988								
9	Europarc 1 avenue Léonard de Vinci 33000 PESSAC BERSOL	Bureaux	Acquisition HD HT	688 612 €	Taux d'occupation	56,25%	64,71%	
			Droits et taxes	14 178 €	Loyers facturés	43 403,90	50 800,17	
			Immobilisation	81 939 €	Manque à gagner	33 761,62	27 710,00	
			Prix total	784 729 €	Loyers facturables	77 165,52	78 510,17	
Date d'acquisition	759 m ²	Expertise H.D 2013	780 000 €					
26 mars 1987		Expertise H.D 2014	700 000 €					
10	Elysées Massy 131 rue de Paris 91300 MASSY	Bureaux	Acquisition HD HT	2 911 776 €	Taux d'occupation	25,58%	100,00%	
			Immobilisation	208 968 €	Loyers facturés	93 500,00	277 436,29	
			Droits et taxes	51 114 €	Manque à gagner	272 000,00	0,00	
			Prix total	3 171 858 €	Loyers facturables	365 500,00	277 436,29	
Date d'acquisition	1 700 m ²	Expertise H.D 2013	3 600 000 €					
30 mars 1987		Expertise H.D 2014	3 550 000 €					
11	Europarc - Bâtiment B3 ZAC du Canal -2 rue Giotto 31520 RAMONVILLE	Bureaux	Acquisition HD HT	901 223 €	Taux d'occupation	86,15%	86,17%	
			Droits et taxes	18 294 €	Loyers facturés	83 964,35	84 108,31	
			Prix total	919 517 €	Manque à gagner	13 500,00	13 500,00	
			Expertise H.D 2013	760 000 €	Loyers facturables	97 464,35	97 608,31	
Date d'acquisition	1 006 m ²	Expertise H.D 2014	760 000 €					
14 mai 1987								
12	Miniparc de la Zolad 1005 rue croix verte prolongée 34100 MONTPELLIER	Bureaux	Acquisition HD HT	1 000 861 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	16 590 €	Loyers facturés	100 500,82	99 795,44	
			Prix total	1 017 451 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	890 000 €	Loyers facturables	100 500,82	99 795,44	
Date d'acquisition	880 m ²	Expertise H.D 2014	840 000 €					
26 juin 1987								
13	Actiparc 1 - Bâtiment 3 1 Traverse de la penne 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE	Bureaux	Acquisition HD HT	636 475 €	Taux d'occupation	78,92%	78,94%	
			Droits et taxes	11 599 €	Loyers facturés	51 692,45	51 703,96	
			Prix total	648 074 €	Manque à gagner	13 805,56	13 796,44	
			Expertise H.D 2013	650 000 €	Loyers facturables	65 498,01	65 500,40	
Date d'acquisition	720 m ²	Expertise H.D 2014	620 000 €					
7 août 1987								
14	Le Quatuor 8-12 rue J. Elysée Dupuis 69410 CHAMPAGNE MONT D'OR	Bureaux	Acquisition HD HT	130 167 €	Taux d'occupation	63,80%	0,00%	
			Droits et taxes	9 215 €	Loyers facturés	26 787,38	0,00	
			Prix total	139 383 €	Manque à gagner	15 200,00	15 200,00	
			Expertise H.D 2013	130 000 €	Loyers facturables	41 987,38	15 200,00	
Date d'acquisition	215,70 m ²	Expertise H.D 2014	130 000 €					
12 novembre 1987								
15	136 boulevard Hausmann 75008 PARIS	Bureaux	Acquisition HD HT	1 614 564 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	317 758 €	Loyers facturés	113 890,34	113 477,20	
			Prix total	1 932 322 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 840 000 €	Loyers facturables	113 890,34	113 477,20	
Date d'acquisition	323 m ²	Expertise H.D 2014	1 750 000 €					
27 novembre 1987								

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS
16 <i>Les Athamantes - Bâtiment 2</i> <i>740 avenue des Apothicaires</i> <i>34000 MONTPELLIER</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	501 018 €	Taux d'occupation	13,39%	0,00%
		Droits et taxes	15 281 €	Loyers facturés	6 143,84	0,00
		Prix total	516 299 €	Manque à gagner	39 737,50	42 000,00
		Expertise H.D 2013	390 000 €	Loyers facturables	45 881,34	42 000,00
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	330 000 €			
10 décembre 1987	525 m ²					
17 <i>Les Athamantes - Bâtiment 1</i> <i>740 avenue des Apothicaires</i> <i>34000 MONTPELLIER</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	289 841 €	Taux d'occupation	91,28%	100,00%
		Droits et taxes	8 654 €	Loyers facturés	32 728,50	36 089,69
		Prix total	298 495 €	Manque à gagner	3 124,90	0,00
		Expertise H.D 2013	300 000 €	Loyers facturables	35 853,40	36 089,69
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	270 000 €			
22 juin 1988	311 m ²					
18 <i>Les Factories</i> <i>20 rue Louis Guérin</i> <i>69100 VILLEURBANNE</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	532 805 €	Taux d'occupation	57,98%	95,77%
		Immobilisation	97 355 €	Loyers facturés	45 616,15	79 172,44
		Droits et taxes	9 871 €	Manque à gagner	33 060,19	3 497,17
		Prix total	542 676 €	Loyers facturables	78 676,34	82 669,61
Date d'acquisition	Surface carrez	Expertise H.D 2013	950 000 €			
30 décembre 1987	599 m ²	Expertise H.D 2014	900 000 €			
19 <i>98 rue Albert Calmette</i> <i>78350 JOUY EN JOSAS</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	1 901 390 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	38 375 €	Loyers facturés	207 487,79	208 472,51
		Prix total	1 939 766 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2013	1 620 000 €	Loyers facturables	207 487,79	208 472,51
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	1 580 000 €			
31 décembre 1987	1 088 m ²					
20 <i>Le Protis</i> <i>70 avenue de Hambourg</i> <i>13008 MARSEILLE</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	1 043 762 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	18 741 €	Loyers facturés	163 947,73	161 850,97
		Prix total	1 062 503 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2013	1 260 000 €	Loyers facturables	163 947,73	161 850,97
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	1 040 000 €			
28 janvier 1988	677 m ²					
21 <i>Parc d'Ariane</i> <i>avenue de la Grande Thumine</i> <i>13100 AIX EN PROVENCE</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	847 196 €	Taux d'occupation	90,68%	81,07%
		Droits et taxes	15 590 €	Loyers facturés	101 231,82	83 320,11
		Prix total	862 785 €	Manque à gagner	10 407,50	19 457,50
		Expertise H.D 2013	1 050 000 €	Loyers facturables	111 639,32	102 777,61
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	960 000 €			
23 mars 1988	777 m ²					
23 <i>Le Zodiaque</i> <i>3 chemin du Palay</i> <i>31400 TOULOUSE</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	894 717 €	Taux d'occupation	67,49%	81,57%
		Immobilisation	59 118 €	Loyers facturés	55 744,74	67 275,21
		Droits et taxes	7 811 €	Manque à gagner	26 852,60	15 197,44
		Prix total	902 528 €	Loyers facturables	82 597,34	82 472,65
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2013	630 000 €			
12 octobre 1988	868 m ²	Expertise H.D 2014	670 000 €			
24 <i>Galerie Point Show</i> <i>66 avenue des Champs Elysées</i> <i>75008 PARIS</i>	Commerce	Acquisition HD HT	759 196 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	147 716 €	Loyers facturés	142 131,60	142 131,60
		Prix total	906 912 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2013	1 750 000 €	Loyers facturables	142 131,60	142 131,60
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	1 750 000 €			
27 octobre 1988	114 m ²					
25 <i>La Ferrandiére</i> <i>41 rue Saint Anne de Baraban</i> <i>69441 LYON CEDEX</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	719 490 €	Taux d'occupation	72,86%	77,00%
		Droits et taxes	14 466 €	Loyers facturés	47 746,25	49 674,88
		Prix total	733 956 €	Manque à gagner	17 783,80	14 840,46
		Expertise H.D 2013	680 000 €	Loyers facturables	65 530,05	64 515,34
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	600 000 €			
18 novembre 1988	893 m ²					
26 <i>Parc Club du Perray</i> <i>3 rue de la Rainière</i> <i>44077 NANTES CEDEX 03</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	1 461 119 €	Taux d'occupation	91,61%	91,99%
		Droits et taxes	24 036 €	Loyers facturés	121 482,49	127 747,49
		Prix total	1 485 154 €	Manque à gagner	11 121,00	11 121,00
		Expertise H.D 2013	1 380 000 €	Loyers facturables	132 603,49	138 868,49
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	1 350 000 €			
28 novembre 1988	1 253 m ²					
27 <i>Le Central</i> <i>6 rue Albert Einstein</i> <i>94000 CRETEIL</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	1 452 559 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	38 042 €	Loyers facturés	185 740,32	183 493,76
		Prix total	1 490 601 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2013	1 700 000 €	Loyers facturables	185 740,32	183 493,76
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	1 650 000 €			
30 novembre 1988	1 164 m ²					
28 <i>Antinea</i> <i>185 rue Léon Blum</i> <i>34000 MONTPELLIER</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	2 069 337 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	16 384 €	Loyers facturés	214 134,11	215 299,44
		Prix total	2 085 721 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2013	2 370 000 €	Loyers facturables	214 134,11	215 299,44
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	2 370 000 €			
19 décembre 1988	1 602 m ²					
29 <i>Le Cat-Sud</i> <i>68 cours Albert Thomas</i> <i>69008 LYON</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	1 250 096 €	Taux d'occupation	77,88%	100,00%
		Droits et taxes	21 539 €	Loyers facturés	116 175,23	158 256,64
		Prix total	1 271 636 €	Manque à gagner	32 992,83	0,00
		Expertise H.D 2013	1 815 815 €	Loyers facturables	149 168,06	158 256,64
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	1 789 307 €			
29 décembre 1988	1 004 m ²					
30 <i>Le Cat-Sud</i> <i>68 cours Albert Thomas</i> <i>69008 LYON</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	657 620 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	5 847 €	Loyers facturés	81 660,98	82 667,49
		Prix total	663 467 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2013	924 185 €	Loyers facturables	81 660,98	82 667,49
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	910 693 €			
21 septembre 1989	511 m ²					
31 <i>Miniparc</i> <i>rue du Professeur Lavignolle</i> <i>33000 BORDEAUX</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	813 885 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Droits et taxes	17 568 €	Loyers facturés	85 462,16	84 827,49
		Prix total	831 453 €	Manque à gagner	0,00	0,00
		Expertise H.D 2013	790 000 €	Loyers facturables	85 462,16	84 827,49
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2014	790 000 €			
31 décembre 1988	774 m ²					

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS
32	Techno-Club 1 rue Jean Amiel 31700 BLAGNAC	Bureaux	Acquisition HD HT	685 351 €	Taux d'occupation	86,37%	97,89%	
			Droits et taxes	10 797 €	Loyers facturés	57 595,07	62 688,51	
	Date d'acquisition	Surface	Prix total	696 148 €	Manque à gagner	9 090,00	1 352,90	
	21 juillet 1989	614 m ²	Expertise H.D 2013	600 000 €	Loyers facturables	66 685,07	64 041,41	
			Expertise H.D 2014	600 000 €				
33	Europarc 13 rue Auguste Perret 94042 CRETEIL	Bureaux	Acquisition HD HT	1 117 108 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	19 399 €	Loyers facturés	121 018,12	123 188,52	
	Date d'acquisition	Surface	Prix total	1 136 507 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
	21 septembre 1989	740 m ²	Expertise H.D 2013	1 040 000 €	Loyers facturables	121 018,12	123 188,52	
			Expertise H.D 2014	1 020 000 €				
75	Le Diamant 4 rue Razel SACLAY	Bureaux	Acquisition HD HT	2 211 628 €	Taux d'occupation	43,08%	41,72%	
			Droits et taxes	28 167 €	Loyers facturés	60 473,78	58 782,80	
	Date d'acquisition	Surface	Prix total	2 239 795 €	Manque à gagner	79 915,91	82 127,08	
	10 janvier 1989	1 648 m ²	Expertise H.D 2013	1 203 635 €	Loyers facturables	140 389,69	140 909,88	
			Expertise H.D 2014	734 777 €				
75	LE DIAMANT 4 rue Razel 91400 SACLAY	Bureaux	Valeur d'apport	948 799 €	Taux d'occupation	43,08%	41,72%	
					Loyers facturés	25 943,54	25 218,11	
	Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	516 365 €	Manque à gagner	34 284,31	35 232,92	
	1er Janvier 2002	707,00 m ²	Expertise H.D 2014	315 223 €	Loyers facturables	60 227,85	60 451,03	
36	Louis XIV 7 boulevard Louis XIV 59000 LILLE	Bureaux	Acquisition HD HT	1 259 782 €	Taux d'occupation	100,00%	90,37%	
			Droits et taxes	22 385 €	Loyers facturés	206 010,72	169 829,38	
	Date d'acquisition	Surface	Prix total	1 282 168 €	Manque à gagner	0,00	18 092,17	
	30 novembre 1989	1 010 m ²	Expertise H.D 2013	1 700 000 €	Loyers facturables	206 010,72	187 921,55	
			Expertise H.D 2014	1 330 000 €				
39	33 rue des Chardonnet Paris-Nord II 93290 TREMBLAY EN FRANCE	Bureaux	Acquisition HD HT	1 126 043 €	Taux d'occupation	94,61%	83,62%	
			Droits et taxes	19 667 €	Loyers facturés	76 282,83	65 952,72	
	Date d'acquisition	Surface	Prix total	1 145 709 €	Manque à gagner	4 345,22	12 920,00	
	15 décembre 1989	810 m ²	Expertise H.D 2013	800 000 €	Loyers facturables	80 628,05	78 872,72	
			Expertise H.D 2014	800 000 €				
40	Miniparc La Taillat Le Bipode 13 Chemin du Vieux Chêne 38240 JIRST MEYLAN	Bureaux	Acquisition HD HT	1 370 653 €	Taux d'occupation	76,33%	72,36%	
			Immobilisation	72 578 €	Loyers facturés	80 686,78	74 219,55	
	Date d'acquisition	Surface	Droits et taxes	24 587 €	Manque à gagner	25 020,25	28 344,91	
	28 décembre 1989	1 312 m ²	Prix total	1 467 818 €	Loyers facturables	105 707,03	102 564,46	
			Expertise H.D 2013	976 406 €				
			Expertise H.D 2014	849 835 €				
40	Miniparc La Taillat Le Tripode 9/11 chemin du Vieux Chêne 38240 MEYLAN	Bureaux	Acquisition HD HT	1 524 490 €	Taux d'occupation	76,33%	72,36%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	142 431,85	131 015,60	
	Date d'acquisition	Surface	Prix total	1 524 490 €	Manque à gagner	44 166,84	50 035,67	
	30 juin 2000	2 316 m ²	Expertise H.D 2013	1 723 594 €	Loyers facturables	186 598,69	181 051,27	
			Expertise H.D 2014	1 500 165 €				
41	Le Grand Central avenue Thiers 06000 NICE	Bureaux	Acquisition HD HT	1 674 387 €	Taux d'occupation	77,17%	60,70%	
			Droits et taxes	37 586 €	Loyers facturés	110 452,33	76 826,62	
	Date d'acquisition	Surface	Prix total	1 711 973 €	Manque à gagner	32 668,41	49 750,38	
	2 février 1990	1 112 m ²	Expertise H.D 2013	1 350 000 €	Loyers facturables	143 120,74	126 577,00	
			Expertise H.D 2014	1 340 000 €				
42	Parc Club du Golf av J. Guilbert de la Lauzière 13290 AIX LES MILLES	Bureaux	Acquisition HD HT	1 163 589 €	Taux d'occupation	56,48%	56,48%	
			Immobilisation	135 809 €	Loyers facturés	66 436,12	66 459,72	
	Date d'acquisition	Surface	Droits et taxes	23 747 €	Manque à gagner	51 200,00	51 200,00	
	28 décembre 1990	1 042 m ²	Prix total	1 323 144 €	Loyers facturables	117 636,12	117 659,72	
			Expertise H.D 2013	1 250 000 €				
			Expertise H.D 2014	1 220 000 €				
43	Le Pyramide 206 rue de Gerland 69007 LYON	Bureaux	Acquisition HD HT	904 120 €	Taux d'occupation	69,05%	64,94%	
			Droits et taxes	8 087 €	Loyers facturés	49 854,34	44 539,09	
	Date d'acquisition	Surface	Prix total	912 207 €	Manque à gagner	22 345,00	24 049,46	
	1 juillet 1991	616 m ²	Expertise H.D 2013	750 000 €	Loyers facturables	72 199,34	68 588,55	
			Expertise H.D 2014	740 000 €				
46	7 boulevard Louis XIV Bâtiment B 59000 LILLE	Bureaux	Valeur d'apport	1 173 857 €	Taux d'occupation	83,50%	69,97%	
					Loyers facturés	132 211,01	99 478,35	
	Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	1 360 000 €	Manque à gagner	26 125,00	42 688,08	
	1er Janvier 2002	923,00 m ²	Expertise H.D 2014	1 350 000 €	Loyers facturables	158 336,01	142 166,43	
49	Nice Gare avenue Thiers 06000 NICE	Bureaux	Valeur d'apport	975 674 €	Taux d'occupation	59,70%	64,14%	
					Loyers facturés	74 842,72	78 217,57	
	Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	1 250 000 €	Manque à gagner	50 525,00	43 734,24	
	1er Janvier 2002	1 021,00 m ²	Expertise H.D 2014	1 240 000 €	Loyers facturables	125 367,72	121 951,81	
50	Le Millénaire - Bâtiment 16 1025 rue Henri Becquerel 34036 MONTPELLIER	Bureaux	Valeur d'apport	655 531 €	Taux d'occupation	75,63%	74,62%	
					Loyers facturés	65 061,30	55 182,78	
	Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	840 000 €	Manque à gagner	20 962,50	18 766,22	
	1er Janvier 2002	776,00 m ²	Expertise H.D 2014	750 000 €	Loyers facturables	86 023,80	73 949,00	
51	Europarc 7 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	Bureaux	Valeur d'apport	670 776 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	102 867,86	103 105,84	
	Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	880 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
	1er Janvier 2002	765,00 m ²	Expertise H.D 2014	870 000 €	Loyers facturables	102 867,86	103 105,84	

PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS
52	Parc Club du Golf av de la Lauzière - Bâtiment 5 13290 AIX LES MILLES	Bureaux 32 parkings	Valeur d'apport	1 189 102 €	Taux d'occupation	94,42%	100,00%	
			Loyers facturés		143 248,86	144 022,15		
			Manque à gagner		8 460,00	0,00		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	1 350 000 €	Loyers facturables	151 708,86	144 022,15		
1er Janvier 2002	1 042,00 m ²	Expertise H.D 2014	1 350 000 €					
53	Technopolis 17 avenue du Parc 91380 CHILLY MAZARIN	Bureaux 52 parkings	Valeur d'apport	1 387 286 €	Taux d'occupation	97,39%	75,94%	
			Loyers facturés		194 591,36	142 532,45		
			Manque à gagner		5 205,97	45 160,00		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	1 670 000 €	Loyers facturables	199 797,33	187 692,45		
1er Janvier 2002	1 997,00 m ²	Expertise H.D 2014	1 670 000 €					
54	101 rue Saint Dominique 75007 PARIS	Bureaux	Valeur d'apport	1 204 347 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		126 817,19	131 320,93		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	2 350 000 €	Loyers facturables	126 817,19	131 320,93		
1er Janvier 2002	190,00 m ²	Expertise H.D 2014	2 350 000 €					
55	Le Pyramide 206 rue de Gerland 69007 LYON	Bureaux	Valeur d'apport	1 494 000 €	Taux d'occupation	74,67%	62,25%	
			Loyers facturés		153 214,86	122 998,97		
			Manque à gagner		51 984,70	74 602,50		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	2 000 000 €	Loyers facturables	205 199,56	197 601,47		
1er Janvier 2002	1 509,00 m ²	Expertise H.D 2014	2 000 000 €					
56	1-5 place Paul Claudel 78180 MONTIGNY LE BX	Commerce	Valeur d'apport	365 878 €	Taux d'occupation	91,58%	100,00%	
			Loyers facturés		43 966,24	57 604,57		
			Manque à gagner		4 043,48	0,00		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	500 000 €	Loyers facturables	48 009,72	57 604,57		
1er Janvier 2002	363,00 m ²	Expertise H.D 2014	400 000 €					
57-58	Tour Montparnasse - 43ème étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	Bureaux 2 parkings	Valeur d'apport	1 966 592 €	Taux d'occupation	93,64%	59,27%	
			Loyers facturés		197 894,20	119 941,43		
			Manque à gagner		13 451,61	82 409,16		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	2 480 000 €	Loyers facturables	211 345,81	202 350,59		
1er Janvier 2002	580,00 m ²	Expertise H.D 2014	2 340 000 €					
59	Le Métropole - Bâtiment A 54-56 rue de Billancourt 92100 BOULOGNE	Bureaux 42 parkings	Valeur d'apport	4 039 899 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		444 538,27	436 243,82		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	5 600 000 €	Loyers facturables	444 538,27	436 243,82		
1er Janvier 2002	1 519,00 m ²	Expertise H.D 2014	4 650 000 €					
60	27 rue de Buzenval 75020 PARIS	Bureaux 7 parkings	Valeur d'apport	2 012 327 €	Taux d'occupation	63,21%	66,73%	
			Loyers facturés		105 881,94	102 712,68		
			Manque à gagner		61 621,53	51 220,86		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	2 260 000 €	Loyers facturables	167 503,47	153 933,54		
1er Janvier 2002	735,00 m ²	Expertise H.D 2014	2 100 000 €					
61	Le Rond Point 11 rue Maurice Grandcoing 94200 IVRY	Bureaux 5 parkings	Valeur d'apport	274 408 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Immobilisation	71 927 €				
			Prix total	346 335 €	Loyers facturés	38 865,50	38 881,36	
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	440 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
1er Janvier 2002	275,00 m ²	Expertise H.D 2014	440 000 €	Loyers facturables	38 865,50	38 881,36		
62	Santos Dumont - Bâtiment E 23 rue Louis Bréguet 78000 VELIZY VILLACOUBLAY	Bureaux 22 parkings	Valeur d'apport	853 715 €	Taux d'occupation	64,09%	65,99%	
			Loyers facturés		43 168,00	43 656,65		
			Manque à gagner		24 187,50	22 500,00		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	700 000 €	Loyers facturables	67 355,50	66 156,65		
1er Janvier 2002	603,00 m ²	Expertise H.D 2014	610 000 €					
63	20 bis rue de la Boétie 75008 PARIS	Bureaux	Valeur d'apport	1 067 143 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		100 067,80	99 539,83		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	1 480 000 €	Loyers facturables	100 067,80	99 539,83		
1er Janvier 2002	186,00 m ²	Expertise H.D 2014	1 480 000 €					
65	Le Pullmann Prado 255 avenue du Prado 13008 MARSEILLE	Commerce	Valeur d'apport	2 027 572 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		346 978,47	342 751,99		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	4 100 000 €	Loyers facturables	346 978,47	342 751,99		
1er Janvier 2002	1 318,00 m ²	Expertise H.D 2014	4 150 000 €					
66	89 rue de Seine 75006 PARIS	Commerce	Valeur d'apport	533 572 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		73 523,58	74 530,76		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	1 250 000 €	Loyers facturables	73 523,58	74 530,76		
1er Janvier 2002	40,00 m ²	Expertise H.D 2014	1 300 000 €					
67	27-29 rue du Général Leclerc 75014 PARIS	Commerce	Valeur d'apport	205 806 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		19 500,00	17 500,00		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	340 000 €	Loyers facturables	19 500,00	17 500,00		
1er Janvier 2002	20,00 m ²	Expertise H.D 2014	275 000 €					
68	15 rue de Passy 75016 PARIS	Commerce	Valeur d'apport	1 615 960 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		209 696,24	213 457,00		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	3 550 000 €	Loyers facturables	209 696,24	213 457,00		
1er Janvier 2002	212,00 m ²	Expertise H.D 2014	3 750 000 €					
69	32 rue de la Salie 64100 BAYONNE	Commerce	Valeur d'apport	304 898 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		52 992,75	53 760,02		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	600 000 €	Loyers facturables	52 992,75	53 760,02		
1er Janvier 2002	115,00 m ²	Expertise H.D 2014	500 000 €					

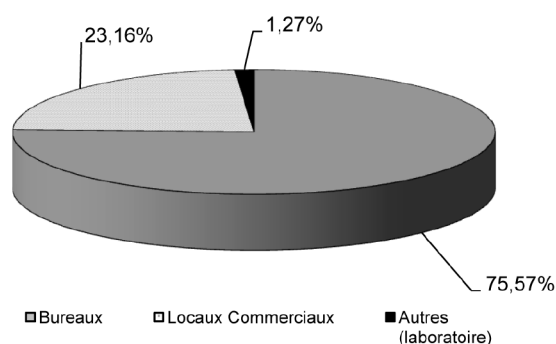
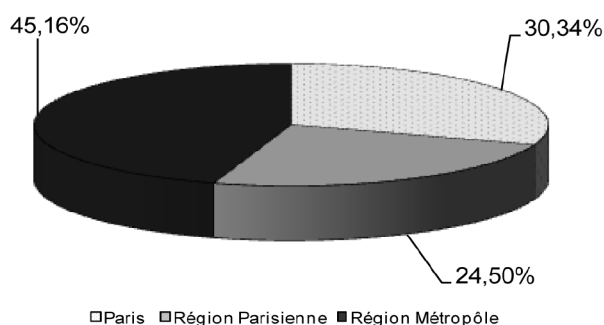
PRESENTATION DU PATRIMOINE PLACEMENT PIERRE SELECT 1

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS	
70	167 boulevard Saint Germain 75006 PARIS Date d'apport 1er Janvier 2002	Commerce Surface 40,00 m ²	Valeur d'apport	487 837 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		92 064,11	94 994,62			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Expertise H.D 2013	1 640 000 €					
71	22 rue des quatre vents 95 rue de Seine 75006 PARIS Date d'apport 1er Janvier 2002	Commerce Surface 107,00 m ²	Valeur d'apport	487 837 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		48 526,47	49 260,28			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Expertise H.D 2013	870 000 €					
72	10 bis boulevard Jean Jaurès 92100 BOULOGNE Date d'apport 1er Janvier 2002	Commerce Surface 100,00 m ²	Valeur d'apport	396 367 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		59 179,20	58 149,08			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Expertise H.D 2013	830 000 €					
73	19-21 rue Auguste Mounié 92160 ANTONY Date d'apport 1er Janvier 2002	Commerce Surface 474,00 m ²	Valeur d'apport	1 006 164 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		137 142,95	139 021,61			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Expertise H.D 2013	1 700 000 €					
74	6 rue d'Uzès 75002 PARIS Date d'apport 1er Janvier 2002	Bureaux Surface 1 342,00 m ²	Valeur d'apport	2 866 042 €	Taux d'occupation	98,40%	98,41%		
			Loyers facturés		329 042,05	331 141,66			
			Manque à gagner		5 340,00	5 340,00			
			Expertise H.D 2013	4 800 000 €					
76	3 rue Nationale 92100 BOULOGNE Date d'acquisition 23 mars 2004	Bureaux Surface 739,18 m ²	Acquisition HD HT	1 567 890 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Immobilisation	42 654 €					
			Droits et taxes	97 500 €	Loyers facturés	219 310,86	218 632,87		
			Prix total	1 708 044 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
77	EUROPARC 3 Allée des Saules 94000 CRETEIL Date d'acquisition 28 novembre 2005	Bureaux Surface 1 192,00 m ²	Acquisition HD HT	1 548 500 €	Taux d'occupation	6,03%	85,88%		
			Commissions	81 500 €					
			Droits et taxes	93 781 €	Loyers facturés	7 373,91	100 392,00		
			Prix total	1 642 281 €	Manque à gagner	114 888,59	16 511,83		
78	400 Avenue Roumanille 06905 BIOT Indivision à 50 % avec Fininpierre Date d'acquisition 4 octobre 2006	Bureaux Surface 835,50 m ²	Acquisition HD HT	1 317 150 €	Taux d'occupation	75,11%	75,45%		
			Immobilisation	238 117 €					
			Droits et taxes	82 850 €	Loyers facturés	82 993,20	84 506,81		
			Prix total	1 638 117 €	Manque à gagner	27 500,00	27 500,00		
79	2 rue Alain Colas 44000 NANTES Date d'acquisition 25 mars 2008	Bureaux Surface 832,00 m ²	Acquisition HD HT	1 150 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Commissions	46 000 €					
			Droits et taxes	70 078 €	Loyers facturés	122 700,45	122 737,92		
			Prix total	1 266 078 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
80	62-64 rue de Javel 75015 PARIS Indivision à hauteur de 25 % avec Fininpierre et 50 % avec Rocher Pierre 1 Date d'acquisition 12 septembre 2013	Laboratoire d'analyse Surface carrez 242,02 m ²	Acquisition HD HT	1 262 500 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Commissions	42 500 €					
			Droits et taxes	76 440 €	Loyers facturés	28 301,61	93 828,76		
			Prix total	1 381 440 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
81	17A avenue Arnold Netter 75012 PARIS Indivision à hauteur de 1/3 avec Fininpierre et Rocher Pierre 1 Date d'acquisition 7 février 2014	Salle de sport Surface carrez 636,70 m ²	Acquisition HD HT	1 833 333 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 636,70 m ² carrez de locaux commerciaux (salle de sport) le 7/02/2014 pour un montant de 1 833 333 euros HD/HT	
			Commissions	0 €					
			Droits et taxes	110 955 €	Loyers facturés		115 971,54		
			Prix total	1 944 288 €	Manque à gagner		0,00		
	PLACEMENT PIERRE SELECT 1 72 actifs immobiliers	Surface 55 300,10	Acquisition HD HT	80 362 424 €	Taux d'occupation	85,34%	87,86%		
			Immobilisation	1 008 464 €					
			Honoraires	170 000 €					
			Total Immobilisé Net	81 540 888 €					
			Droits et taxes	1 755 657 €	Loyers facturés	7 699 696,78 €	7 760 391,54 €		
			Prix total	83 296 545 €	Manque à gagner	1 322 428 €	1 072 543 €		
			Expertise H.D 2013	98 635 000 €					
			A patrimoine égal						
			valeur 2013	98 635 000 €					
			valeur 2014	94 670 000 €					
Expertise H.D 2014	96 503 150 €	Loyers facturables	9 022 124,85 €	8 832 934,87 €					

ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION - SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'Activités	Entrepôts	Autres	Totaux
Paris	14 270 000 € 14,78%	13 788 150 € 14,29%			1 225 000 € 1,27%	29 283 150 € 30,34%
Région Parisienne	20 670 000 € 21,42%	2 970 000 € 3,08%				23 640 000 € 24,50%
Métropole Régionale	37 990 000 € 39,37%	5 590 000 € 5,79%				43 580 000 € 45,16%
Totaux	72 930 000 € 75,57%	22 348 150 € 23,16%			1 225 000 € 1,27%	96 503 150 € 100,00%



2- EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

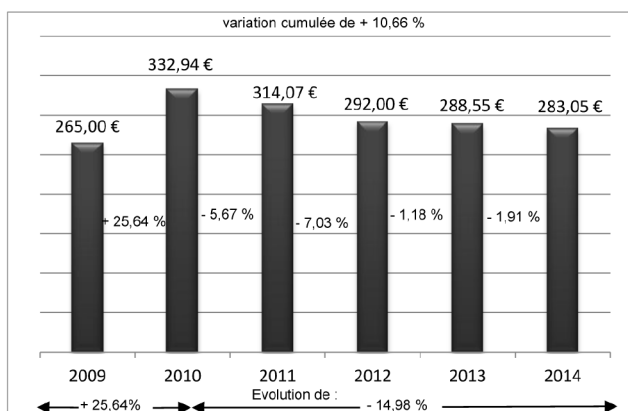
ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre EUROS	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12
2010	47 007 567,00 €		307 239	3 594		332,94 €
2011	47 007 567,00 €		307 239	3 552		314,07 €
2012	47 007 567,00 €		307 239	3 506		292,00 €
2013	47 007 567,00 €		307 239	3 521		288,55 €
2014	47 007 567,00 €		307 239	3 544		283,05 €

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)*
2010	4 093	1,33%	0	-	-
2011	4 694	1,53%	726	-	-
2012	3 095	1,01%	166	-	-
2013	1 561	0,51%	367	-	-
2014	1 637	0,53%	920	-	-

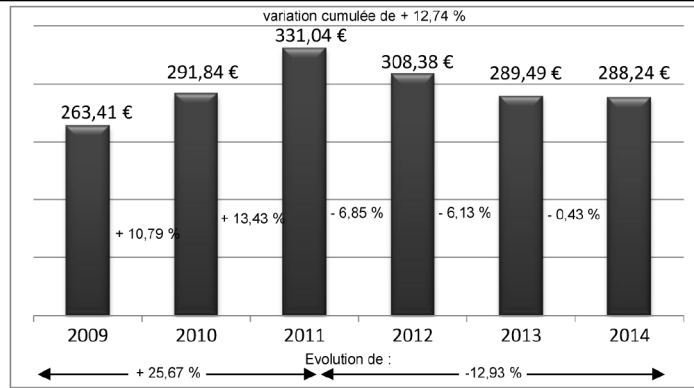
4-EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Valeur de Marché net acquéreur au 31 décembre	265,00 €	332,94 €	314,07 €	292,00 €	288,55 €	283,05 €



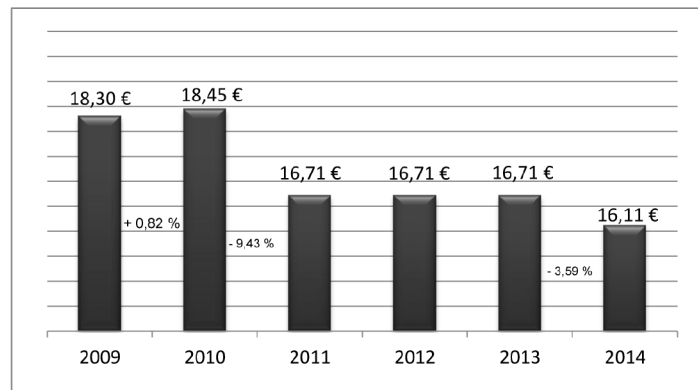
5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prix moyen pondéré acquéreur	263,41 €	291,84 €	331,04 €	308,38 €	289,49 €	288,24 €



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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année	18,30 €	18,45 €	16,71 €	16,71 €	16,71 €	16,11 €
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)	6,95%	6,32%	5,05%	5,42%	5,77%	5,59%



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

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.

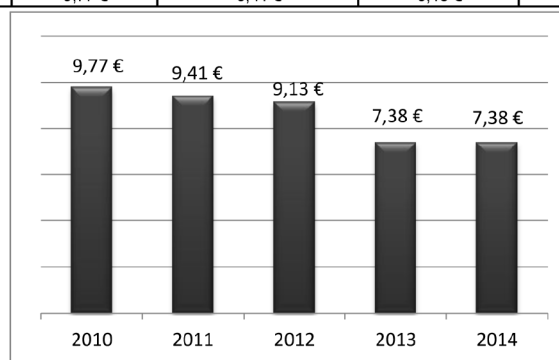
8- FISCALITE DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Revenus fonciers nets à déclarer	18,68 €	15,46 €	15,04 €	14,75 €	17,09 €
Produits financiers brut	0,02 €	0,035 €	0,024 €	0,011 €	0,000 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	17,85 €	15,64 €	17,26 €	11,75 €	17,44 €

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

	2010	2011	2012	2013	2014
Report à nouveau cumulé par part (1)	9,77 €	9,41 €	9,13 €	7,38 €	7,38 €

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



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

ANNEE	2010		2011		2012		2013		2014	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
Produits										
Recettes locatives brutes	26,93	99,46%	24,77	98,86%	25,14	98,22%	25,06	99,63%	25,26	99,34%
Produits fin. av. prélèv	0,02	0,09%	0,03	0,13%	0,03	0,10%	0,01	0,04%	0,00	0,00%
Produits divers.	0,12	0,46%	0,25	1,01%	0,43	1,68%	0,08	0,33%	0,17	0,66%
TOTAL PRODUITS	27,08	100,00%	25,06	100,00%	25,60	100,00%	25,15	100,00%	25,43	100,00%
Charges										
Commission de gestion	3,02	11,16%	2,85	11,38%	2,82	11,01%	2,82	11,21%	2,80	10,99%
Autres frais de gestion	1,48	5,46%	1,74	6,95%	1,66	6,49%	0,52	2,05%	1,83	7,18%
Entretien du patrimoine	1,84	6,79%	1,45	5,79%	1,42	5,54%	1,77	7,04%	0,11	0,45%
charges locatives non récupérables	2,72	10,06%	3,76	15,01%	3,47	13,56%	5,45	21,67%	2,62	10,32%
Sous total charges externes	9,06	33,47%	9,81	39,13%	9,37	36,60%	10,56	41,97%	7,36	28,94%
Amortissements nets:										
du patrimoine,	0,05	0,18%	0,04	0,15%	0,03	0,13%	0,02	0,08%	0,02	0,08%
autres,	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes										
Pour travaux,	-1,03	-3,81%	-0,71	-2,82%	-0,66	-2,59%	-1,02	-4,05%	1,91	7,52%
autres	0,12	0,45%	-0,42	-1,68%	0,43	1,66%	0,64	2,54%	0,02	0,07%
Sous total charges calculées	-0,86	-3,18%	-1,09	-4,35%	-0,20	-0,79%	-0,36	-1,44%	1,95	7,67%
TOTAL CHARGES	8,20	30,29%	8,72	34,78%	9,17	35,81%	10,20	40,53%	9,31	36,62%
RESULTAT COURANT	18,88	69,71%	16,34	65,22%	16,43	64,19%	14,96	59,47%	16,12	63,38%
Report à nouveau	9,35	34,52%	9,78	39,01%	9,41	36,76%	9,13	36,30%	7,38	29,02%
Variation du report à nouveau	0,43	1,58%	-0,37	-1,46%	-0,28	-1,08%	-1,75	-6,96%	0,01	0,02%
Variation autres réserves	-0,06	-0,23%	-0,06	-0,24%	1,63	6,36%	-2,25	-8,94%	-0,41	-1,63%
Revenus distribués avant P.L.	18,45	68,13%	16,71	66,68%	16,71	65,28%	16,71	66,43%	16,11	63,36%
Revenus distribués après P.S. et P.L.	18,444	68,11%	16,697	66,63%	16,700	65,24%	16,706	66,41%	16,110	63,36%

11- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/13	2014	TOTAL AU 31/12/14
Fonds collectés	79 969 029,02	-	79 969 029,02
+ Cession d'immeubles	5 801 531,53	-	5 801 531,53
+ Divers	-	-	-
-commissions de souscription	4 224 911,38	-	4 224 911,38
-Achat d'immeubles	87 377 558,55	1 987 199,36	89 364 757,91
- Commissions intermédiaires	-	-	-
-Frais d'acquisition	2 091 536,14	108 614,56	2 200 150,70
= SOMME RESTANT A INVESTIR	7 923 445,52	2 095 813,92	10 019 259,44

12-EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	DE LA SOCIETE	Pour une part
VALEUR COMPTABLE	74 755 524,46	243,31
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	96 503 150,00	314,10
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles corrigée de la valeur nette des autres actifs	91 696 427,86	298,45
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	106 626 524,85	347,05

13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE

I - Compte de résultat 2014

	EUROS
- Produits de l'activité immobilière	10 265 099,59
- dont Loyers	7 760 391,54
- Excédent brut d'exploitation	5 536 894,55
- Résultat net comptable	4 951 269,15

II - Etat du Patrimoine au 31/12/2014

- Capital social	47 007 567,00
- Total des capitaux propres	74 755 524,46
- Immobilisations locatives Brutes	81 540 888,65

III - Autres informations

	Global	par part
- Bénéfice	4 951 269,15	16,12
- Dividende	4 949 620,29	16,11

IV - Patrimoine

- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	96 503 150,00	314,10
- Valeur comptable	74 755 524,46	243,31
- Valeur de réalisation	91 696 427,86	298,45
	-	
- Valeur de reconstitution	106 626 524,85	347,05

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE SELECT 1
31 décembre 2014

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	
Charges d'entretien du patrimoine locatif.....	41
Autres charges immobilières.....	41
Diverses charges d'exploitation.....	41
Charges exceptionnelles diverses.....	41

COMPTES DE L'EXERCICE

Présentation des comptes

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2014 et soumis à votre approbation, ont été établis selon des règles comptables particulières applicables aux SCPI définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

L'Etat du patrimoine

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI 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 214-109 du code monétaire et financier.

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 2014

	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	79 999 618,95	96 503 150,00	78 166 285,95	98 635 000,00
Immobilisations en cours	-		-	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Frais d'acquisition des immobilisations	172 657,73		191 405,85	
TVA non récupérable sur immob. locatives	-		-	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 2 015 890,38		- 1 428 233,89	
Autres risques et charges	- 127 460,04	- 127 460,04	- 200 504,76	- 200 504,76
Total I	78 028 926,26	96 375 689,96	76 728 953,15	98 434 495,24
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)	1 008 464,28		854 597,92	
Immobilisations corporelles d'exploitation (s/sol d'autrui)	532 805,42		532 805,42	
Immobilisations financières	64 108,86	64 108,86	63 090,47	63 090,47
Amortissements des immob. incorporelles	- 22 672,81		- 22 069,73	
Amortissements des immob. corporelles	-		-	
Amortissements des immob. s/sol d'autrui	- 145 360,68		- 139 941,88	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	1 094 106,00	1 094 106,00	788 073,67	788 073,67
Autres créances	146 653,88	146 653,88	220 433,36	220 433,36
Dépréciation des créances	- 580 323,84	- 580 323,84	- 501 592,04	- 501 592,04
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	13 332,51	13 332,51	524 946,26	524 946,26
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 3 225 882,02	- 3 225 882,02	- 1 863 094,18	- 1 863 094,18
Dettes d'exploitation	- 322 647,71	- 322 647,71	- 478 830,29	- 478 830,29
Dettes diverses	- 1 868 609,78	- 1 868 609,78	- 1 859 648,39	- 1 859 648,39
Total II	- 3 273 401,80	- 4 679 262,10	- 1 848 605,32	- 3 106 621,14
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	890,45	890,45
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Total III	-	-	890,45	890,45
Capitaux propres comptables	74 755 524,46		74 881 238,28	
Valeur estimée du patrimoine		91 696 427,86		95 328 764,55

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2014

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation 01-janv-14	Affectation Résultat 2013	Autres mouvements	Situation 31-déc-14
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	- 5 377 986,60		- 127 362,68	- 5 505 349,28
Prélèvement sur prime de fusion	- 747 055,06		-	- 747 055,06
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 1 230 104,29		-	- 1 230 104,29
	-			-
Réserves	12 666 616,00		-	12 666 616,00
Report à nouveau	2 805 557,89	- 538 202,68	-	2 267 355,21
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	4 595 761,01	- 4 595 761,01	4 951 269,15	4 951 269,15
Acomptes sur distribution	- 5 133 963,69	5 133 963,69	- 4 949 620,29	- 4 949 620,29
TOTAL GENERAL	74 881 238,28	-	- 125 713,82	74 755 524,46

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2014 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		10 265 099,59		10 151 621,53
<i>Produits de l'activité immobilière.....</i>				
<i>Loyers.....</i>	7 760 391,54		7 699 696,78	
<i>Indemnité compensatrice.....</i>	-		-	
<i>Charges facturées.....</i>	2 423 699,54		2 392 319,63	
<i>Produits annexes.....</i>	81 008,51		59 605,12	
<u>Autres produits d'exploitation</u>		297 980,68		1 157 204,84
<i>Reprises d'amortissements d'exploitation.....</i>	18 748,12		18 748,12	
<i>Reprises de provisions d'exploitation.....</i>				
. Dépréciation des créances.....	129 146,03		73 645,87	
. Provision pour grosses réparations.....	35 155,27		544 038,19	
<i>Transferts de charges d'exploitation.....</i>	112 509,14		98 031,33	
<i>Autres produits.....</i>	2 422,12		422 741,33	
<u>Produits financiers</u>		-		3 008,48
<i>Produits financiers.....</i>	-		3 008,48	
<i>Reprise de provisions sur charges financières.....</i>	-		-	
<u>Produits exceptionnels</u>		179 767,42		21 100,35
<i>Produits exceptionnels.....</i>	29 262,66		21 100,35	
<i>Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels..</i>	150 504,76		-	
TOTAL DES PRODUITS.....		10 742 847,69		11 332 935,20
Solde débiteur = perte.....		-		-
TOTAL GENERAL.....		10 742 847,69		11 332 935,20

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2014 – CHARGES

CHARGES	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Charges immobilières (1)</u>		3 563 124,84		4 962 839,40
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits.....</i>	2 423 699,54		2 392 319,63	
<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif.....</i>	536 662,86		1 275 791,36	
<i>Grosses réparations.....</i>	35 155,27		544 038,19	
<i>Autres charges immobilières.....</i>	567 607,17		750 690,22	
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		2 135 962,16		1 774 334,79
<i>Diverses charges d'exploitation.....</i>	1 280 011,46		1 248 893,02	
<i>Dotation aux amortissements d'exploitation.....</i>	24 770,00		24 770,00	
<i>Dotation aux provisions d'exploitation.....</i>				
. Dépréciation des créances.....	207 877,83		269 678,25	
. Provision pour grosses réparations.....	622 811,76		230 990,91	
<i>Autres charges.....</i>	491,11		2,61	
<u>Charges financières</u>		15 031,50		-
<i>Charges financières diverses.....</i>	15 031,50		-	
<i>Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières.....</i>	-		-	
<u>Charges exceptionnelles</u>		77 460,04		-
<i>Charges exceptionnelles.....</i>	-		-	
<i>Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles.....</i>	77 460,04		-	
TOTAL DES CHARGES.....		5 791 578,54		6 737 174,19
Solde créditeur = bénéfice.....		4 951 269,15		4 595 761,01
TOTAL GENERAL.....		10 742 847,69		11 332 935,20

(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 2014

A l'état du patrimoine avant répartition, de l'exercice clos le 31 Décembre 2014, dont le total est de 74 755 524,46 euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 10 742 847,69 euros dégagant un bénéfice de 4 951 269,15 euros.

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

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

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

OBJET DU RENSEIGNEMENT	Informations produites ou non applicables
<p>1. Informations sur les règles générales d'évaluation</p> <p>1.1 Modes et méthodes d'évaluation 1.2 Evaluation des immeubles 1.3 Plan d'entretien 1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise 1.5 Valeur des terrains</p> <p>2. Informations sur les comptes</p> <p>2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé 2.2 Liste des immeubles 2.3 Etat des amortissements 2.4 Etat des provisions 2.5 Ecart de réévaluation 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent</p> <p>3. Informations diverses</p> <p>3.1 Produits à recevoir 3.2 Charges à payer 3.3 Charges constatées d'avance 3.4 Produits constatés d'avance 3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices 3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs 3.7 Charges et produits exceptionnels 3.8 Dettes garanties par des sûretés réelles 3.9 Engagements financiers 3.10 Engagements reçus ou donnés 3.11 Cession de parts 3.12 Engagements hors bilan 3.13 Information complémentaire 3.14 Expertise des Immeubles</p>	<p>produite produite produite produite produite</p> <p>produite produite produite produite non applicable produite</p> <p>produite produite non applicable non applicable non applicable non applicable produite non applicable non applicable non applicable produite 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. définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n°99-06 du Comité de la Règlementation Comptable du 23 juin 1999.

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 2014 distribué au mois de janvier 2015 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. Une provision pour grosses réparations est constituée forfaitairement sur la base de 3% des loyers HT de l'exercice, soit 232 811,76 €.

De plus, en prévision de travaux à engager sur le prochain exercice, il a été constitué une provision complémentaire de 390 000,00 euros qui se décompose de la manière suivante :

- Immeuble Antinéa à Montpellier - travaux étanchéité fenêtres50 000,00 euros
- Immeuble Le Pyramide à Lyon - travaux aménagement locaux.....100 000,00 euros
- Immeuble Europac à Pessac - aménagement climatisation.....100 000,00 euros
- Immeuble 6 Uzès à Paris - travaux de ravalement.....140 000,00 euros

Pour l'ensemble des travaux réalisés, hors Tour Montparnasse, il a été procédé à une reprise de provision de 39 946,51 euros. Nous précisons qu'aucune dépense n'a été comptabilisée sur la Tour au titre des travaux liés à l'amiante, par contre, un remboursement du syndic d'un trop versé sur travaux 2013 de 4 791,24 euros a été enregistré.

Le solde net du poste "reprise de dotation pour grosses réparation" est de 35 155,27 euros au 31/12/2014.

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

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.

2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 01.01.2014	augmentation	diminution	solde au 31.12.2014
<u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>				
Cessions et droits	32 624,09	-	-	32 624,09
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>				
Terrain	-	-	-	-
Immeubles	78 166 285,95	1 833 333,00	-	79 999 618,95
Construction s/sol autrui	532 805,42	-	-	532 805,42
Agencement	854 597,92	153 866,36	-	1 008 464,28
Immobilisation en cours	-	-	-	-
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>	63 090,47	5 220,19	4 201,80	64 108,86
TOTAL	79 649 403,85	1 992 419,55	4 201,80	81 637 621,60

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 01.01.14	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.14
Cessions et droits	22 069,73	603,08	-	22 672,81
TOTAL	22 069,73	603,08	-	22 672,81

Des immobilisations corporelles

	au 01.01.2014	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.2014
Agencements des constructions	-	-	-	-
Construction s/sol autrui	139 941,88	5 418,80	-	145 360,68
TOTAL	139 941,88	5 418,80	-	145 360,68

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 01.01.2014	Dotation Augmentation de l'exercice	Cession Dotation de l'exercice	au 31.12.1993 au 31.12.2014
Frais d'acquisition	191 405,85	-	18 748,12	172 657,73
TOTAL	191 405,85	-	18 748,12	172 657,73

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.2014	Dotation	Reprise	au 31.12.2014
1) pour dépréciation				
. des comptes clients	501 592,04	207 877,83	129 146,03	580 323,84
2) Pour risques et charges				
. grosses réparations	1 428 233,89	622 811,76	35 155,27	2 015 890,38
. 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 EDF rappel comptage KW Roumanille	-	18 870,30	-	18 870,30
. Sur soldes BNP R.I.E 2007 à 2012	-	58 589,74	-	58 589,74
. Sur affaire BNP affaire sinistre	50 000,00	-	-	50 000,00
TOTAL	2 130 330,69	908 149,63	314 806,06	2 723 674,26

2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2013 s'élevait à 4 595 761,01 €. Il a été distribué un dividende de 5133 963,69 €.

Le poste report à nouveau a été ramené à 2 267 355,21 € contre 2 805 557,89 € au 31 décembre 2013.

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	31 453,68
Clients et comptes rattachés - charges à régulariser	-
Disponibilités - Intérêts courus	-
Indemnité de sinistre à recevoir	27 270,57
TOTAL	58 724,25

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

3.2. CHARGES A PAYER

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

Dettes d'exploitation - Remunération de la gérance	148 733,06
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	99 389,91
Dettes d'exploitation - charges à régulariser	-
Dettes d'exploitation - Avoirs à établir	1 410,05
Dettes diverses - T.P CVAE	10 000,00
Dettes diverses - Provisions travaux à faire sur sortie des locataires	776,18
Dettes financières : intérêts d'emprunt à payer	3 747,04
TOTAL	264 056,24

3.7. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles	
charges diverses	-
TOTAL	-

Produits exceptionnels	
Produits divers	-
Dividendes prescrits	29 262,66
Dégrèvements impôts	-
TOTAL	29 262,66

3.11. CESSION DE PARTS

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

3.12. ENGAGEMENT HORS BILAN

Une autorisation de découvert a été accordée à la SCPI, à échéance au 31/08/2015, à hauteur de 2 000 000,00 euros. Pour sureté et en garantie, la SCPI a consenti une promesse d'affectation hypothécaire portant sur l'immeuble sis 6 rue d'Uzès à Paris. Au 31/12/2014 le découvert est de 1 354 829,25 euros.

3.13. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant sur le compte de résultat s'élève à 32.600,00 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 2014

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires.....	997 033,73	780 373,02
Charges à régulariser.....	65 618,59	-
Factures a établir.....	31 453,68	7 700,65
	1 094 106,00	788 073,67
AUTRES CREANCES		
Crédit de TVA.....	76 567,00	43 418,34
T.V.A. déductible.....	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir.....	12 619,95	15 739,81
T.V.A. sur avoirs à établir.....	-	-
Trésor public C.R.L.....	-	-
Produits à recevoir.....	27 270,57	26 365,59
Notaire.....	-	91 364,76
Avoir à établir.....	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs).....	30 196,36	43 544,86
	146 653,88	220 433,36
DISPONIBILITES		
Comptes bancaires courants.....	13 332,51	524 946,26
Intérêts courus à recevoir.....	-	-
Intérêts courus à payer.....	-	-
	13 332,51	524 946,26

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE – DETTES

Au 31 Décembre 2014

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure.....	1 428 233,89	1 741 281,17
Reprise de la période.....	- 35 155,27	- 544 038,19
Dotations de la période.....	622 811,76	230 990,91
Provision fin de période	2 015 890,38	1 428 233,89
DETTES FINANCIERES		
Intérêts courus.....	3 747,04	
Découvert autorisé.....	1 354 829,25	
Dépôts de garantie - locataires.....	1 867 305,73	1 863 094,18
	3 225 882,02	1 863 094,18
DETTES D'EXPLOITATION		
Remunération de la gérance.....	148 733,06	178 293,05
Fournisseurs d'exploitation.....	20 695,86	50 572,11
Factures non parvenues.....	99 389,91	119 659,77
Locataires crédateurs.....	52 418,83	60 844,97
Avoir à établir.....	1 410,05	-
Charges à régulariser.....	-	69 460,39
Créditeurs divers.....	-	-
	322 647,71	478 830,29
DETTES DIVERSES		
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés.....	139 485,07	106 921,57
T.V.A collectée.....	-	-
T.V.A. à régulariser sur factures à établir.....	4 691,10	312,85
Charges d'Etat à payer	10 000,00	-
Charges à payer (Provisions travaux s/sortie locataires).....	776,18	314,96
Associés dividendes à payer	1 713 657,43	1 752 099,01
	1 868 609,78	1 859 648,39

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – PRODUITS

Au 31 Décembre 2014

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxe foncière.....	829 381,35	832 982,05
Refacturation taxe sur les bureaux.....	143 114,18	140 364,96
Diverses refacturations.....	46 905,78	36 589,79
Provision sur charges	1 404 298,23	1 382 382,83
	2 423 699,54	2 392 319,63
PRODUITS ANNEXES		
Diverses refacturations assujetties à TVA	25 000,00	4 000,00
Honoraires s/régularisation des charges.....	26 459,17	21 807,59
Profit sur régularisations des charges faites.....	29 549,34	33 797,53
	81 008,51	59 605,12
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnité d'assurance.....	3 894,58	19 251,70
Honoraires de commercialisation.....	-	-
Frais d'acquisition.....	108 614,56	78 779,63
	112 509,14	98 031,33
AUTRES PRODUITS		
Trop provisionné sur exercices antérieurs.....	10,00	9 219,90
Divers.....	2 412,12	23 695,03
Reprise charges à payer s/travaux immeuble Massy.....	-	389 826,40
	2 422,12	422 741,33
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers	-	-
Dividendes prescrits.....	29 262,66	21 100,35
Dégrèvement impôts.....	-	-
	29 262,66	21 100,35

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – CHARGES

Au 31 Décembre 2014

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	536 662,86	1 275 791,36
Travaux déjà provisionné		-
	536 662,86	1 275 791,36
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	258 610,40	292 245,26
Taxe sur les bureaux non récupérables	35 354,82	40 292,04
Provision pour charges lots vacants	273 391,99	418 152,92
Assurance	249,96	-
	567 607,17	750 690,22
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de gérance	858 824,48	866 527,73
Honoraires de commissaire aux comptes	32 600,00	30 600,00
Honoraires d'expertise complément	-	-
Honoraires d'expertise	33 000,00	39 000,00
Honoraires de commercialisation	27 915,40	102 304,30
Honoraires d'avocats	39 676,52	16 526,19
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	4 151,58	4 432,25
Honoraires pour dégrèvements taxes foncières	-	-
Information des associés (rapports annuels)	32 223,18	27 700,00
Déplacements, missions, réceptions.;	2 310,07	2 331,87
Honoraires de notaires	-	-
C v a e	38 167,00	31 996,00
Rémunération du conseil	13 000,00	13 000,00
Divers (services bancaires)	8 174,88	6 695,36
Cotisations et redevances diverses	2 578,00	2 578,00
Perte sur créances irrécouvrables	78 775,79	26 421,69
Frais d'acquisition	108 614,56	78 779,63
	1 280 011,46	1 248 893,02
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Dotations provision pour charges	-	-
	-	-

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 2014.

Au cours de l'année et notamment lors de la réunion en date du 27 Mars 2015, 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 2014 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 55.300,10 m², acquis entre le 23 mai 1986 et le 7 février 2014, pour un prix de revient brut total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 81.540.888 euros.

La société FONCIER EXPERTISE, notre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2014 à 96.503.150 euros hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2014, la valeur d'expertise 2014 ressort à 94.670.000 € contre 98.635.000 € en 2013 soit une baisse de 4,02 %.

Le taux d'occupation moyen du patrimoine pour l'année 2014 (loyers facturés / loyers facturables) s'est établi à 87,86 %.

Parallèlement, le montant des loyers facturés en 2014 ressort à 7.760.392 euros contre 7.699.697 euros en 2013.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à 4.951.269,15 euros soit 16,11 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 16,11 euros par part en 2014 correspondant au résultat de la SCPI.

Il est à noter que le taux de rendement interne de la part de votre SCPI ressort à 5,74 % par an sur les cinq dernières années (entre 2009 et 2014). 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 214-106 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.

Dans le cadre de la présente Assemblée Générale Ordinaire, la société de gestion soumet à votre approbation des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n° 04-14 du 4^{ème} trimestre 2014. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus conformément à l'article 19 titre IV des statuts de votre SCPI, pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membre du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents. En conséquence, **vous ne devez voter que pour 12 membres sur les 14 membres qui vous sont proposés**. Tout vote positif portant sur plus de douze candidats sera considéré comme nul.

VI. EXERCICE 2014

Compte tenu de la spécificité de notre patrimoine plutôt composé d'immeubles situés dans des parcs de bureaux en métropoles régionale pour plus de 45 %, 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.

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 : 13 avenue Lebrun – 92160 ANTONY

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

Exercice clos le 31 Décembre 2014

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 2014 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 2014 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

.../...

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 7 avril 2015

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 : 13 avenue Lebrun – 92160 ANTONY

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

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2014

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

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 858.824,48 euros hors taxes pour l'exercice 2014.

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

Fait à Paris, le 7 avril 2015

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 2014, 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 2014

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 4.951.269,15 Euros de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2014	4.951.269,15 €
Report à nouveau	2.267.355,21 €
Résultat disponible	7.218.624,36 €
Dividende proposé à l'assemblée générale 16,11 € par parts x 307.239 parts	4.949.620,69 €
Report à nouveau après affectation du résultat	2.269.004,07 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2014 à 16,11 euros.

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 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	74.755.524,46 €	243,31 €
Valeur de réalisation	91.696.427,86 €	298,45 €
Valeur de reconstitution	106.626.524,85 €	347,05 €

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.

Recours à l'Emprunt

6^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire autorise la gérance après consultation du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, dans une limite globale de 15 millions d'euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où une opportunité d'acquisition se présenterait, qui serait 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

7^{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.

Frais de déplacement

8^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à rembourser sur justificatifs, les frais de déplacements engagés par les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 600 euros par personne et par réunion et ce, jusqu'à nouvelle décision.

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 6 Juin 2014, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2016 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 2015 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.

Election des membres du Conseil de Surveillance

10^{ème} résolution :

Les mandats des membres qui composent le Conseil de Surveillance venant à échéance, l'Assemblée Générale Ordinaire décide que seront élus au Conseil de Surveillance, les associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présentes ou votants par correspondance (étant rappelé que le conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de douze au plus).

Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de sept l'effectif du Conseil de Surveillance.

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membre du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelé à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

Liste des associés ayant fait acte de candidature au conseil de surveillance. Attention le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze au plus. En conséquence, **vous ne devez voter que pour 12 membres sur les 14 membres qui vous sont proposés.** Tout vote positif portant sur plus de douze candidats sera considéré comme nul.

- **Monsieur Alain FERRAGUT**, domicilié 4 rue de l'Eolienne à BOUC BEL AIR (13320), né le 13 avril 1947, titulaire de **25 parts et 240 parts en usufruit**, Retraité, Président du Conseil de Surveillance sortant.

- **Madame Marie-Suzanne LIEUTAUD**, domiciliée 33 rue Cavaignac à MARSEILLE (13003), née le 15 avril 1943, titulaire de **115 parts**, Retraitee, membre du Conseil de Surveillance sortant.

- **La Société Marseillaise de Crédit** représentée par Monsieur Alain CLAVERIE, domiciliée 75 rue Paradis à MARSEILLE (13006), titulaire de **33.191 parts**, membre du Conseil de Surveillance sortant.

- **La Mondiale Partenaire** représentée par Monsieur Laurent TEZIER, domiciliée 104/110 Boulevard Haussmann à PARIS Cedex 8 (75379), titulaire de **32.243 parts**, membre du Conseil de Surveillance sortant.

- **Monsieur Jean-Claude BADIALI**, domicilié Mas des Sources / Quartier les Molières à ARPHY (30120), né le 17 février 1956, titulaire de **392 parts**, Responsable Régional Gestion de Patrimoine, membre du Conseil de Surveillance sortant.

- **Madame Michèle ORIO**, domiciliée Château Sec – Le Soleil 4 / 10 traverse de la Gaye à MARSEILLE (13009), née le 26 janvier 1947, titulaire de **31 parts**, Assistante de direction, membre du Conseil de Surveillance sortant.

- **la SCP Pontabry** représentée par Madame Dany PONTABRY, domiciliée 28 Boulevard Tripet à CANNES (06400), titulaire de **1.000 parts**, nouvelle candidature.

- **Monsieur Olivier BLICQ**, domicilié 26 rue Rabelais à LILLE (59000), né le 12 novembre 1957, titulaire de **92 parts**, Inspecteur du travail, nouvelle candidature.

- **La SCI AAZ** représentée par Monsieur Fabrice BLANC domiciliée 2 Allée de Marivel à VERSAILLES (78000), titulaire de **10 parts**, nouvelle candidature.

- **Monsieur François TESTARD** domicilié 6 Le Mettrie Labbé à PLEURUIT (35730), né le 23 juillet 1949, titulaire de **15 parts**, Retraité, nouvelle candidature.

- **l'Association de Porteur de Parts de Société Civile de Placement Immobilier (APPSCPI)** représentée par Monsieur Charles COULON domiciliée BP 70040 à FOSSES (95472), titulaire de **19 parts**, nouvelle candidature.

- **Monsieur Jean-Marc CHENESSEAU** domicilié Château Sec Le Soleil – 10 Traverse de la Gaye à MARSEILLE (13009), né le 25 juin 1947, titulaire de **66 parts**, Retraité – Gérant d'une SCPI, nouvelle candidature.

- **Monsieur Bertrand DE GELOES** domicilié 4 Allée Prad Bihan – BP 150 à VANNE Cedex (56004), né le 6 novembre 1947, titulaire de **592 parts**, Chef d'entreprise, nouvelle candidature.

- **Monsieur Jean-Philippe RICHON** domicilié 7 Allée des Poiriers à LAXOU (54520), né le 16 juillet 1956, titulaire de **562 parts**, Chirurgien Dentiste, nouvelle candidature.

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.

Les résolutions relatives à la partie extraordinaire de l'Assemblée Générale se trouvent annexées au rapport de fusion
--



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