



# Pierre Sélection

**SCPI À CAPITAL FIXE**

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

19-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2019 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pierre Sélection a acquis, le 17 octobre 2019, un **local commercial situé au cœur de Paris**, rue de Rennes dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement, pour un montant de **2,7 M€** acte en main. Cette opération, en ligne avec la stratégie d'investissement de votre SCPI (des boutiques situées dans les centres-villes de grandes agglomérations) permet de reconstituer la pleine propriété de la boutique louée à l'enseigne Brandy Melville. La SCPI Pierre Sélection s'était en effet portée acquéreur en 2012 de la surface commerciale mitoyenne déjà occupée par Brandy Melville. Cet actif bénéficie d'un trafic client élevé grâce à sa localisation centrale et sa très bonne visibilité.

Le volume des parts échangées a connu un ralentissement au deuxième semestre du fait d'une offre limitée, la demande restant forte : 8 609 parts ont été échangées, contre 12 474 au premier semestre 2019. Il en résulte une **augmentation du prix d'exécution**. Celui-ci se situe à 346 € en moyenne au deuxième semestre (prix maximum atteint en octobre : 350 €), soit une **progression de + 2,7 %** par rapport à la moyenne du premier semestre 2019. Cette tendance reflète une confiance maintenue de la part des investisseurs particuliers dans le secteur du commerce, qui est l'objet de transformations profondes.

Le taux d'occupation «ASPIM» est en léger recul par rapport au premier semestre 2019 : 93,1 % contre 93,6 %. Cette évolution est liée aux effets de quatre libérations intervenues au deuxième semestre, atténuées par la signature de deux nouveaux baux à Arras (62) et Pau (64).



Brandy Melville, rue de Rennes, Paris 6<sup>ème</sup>

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Sélection est prévue le **4 juin 2020**. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

### E-convocation

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

### Déclaration fiscale 2019 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2020

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2019 au cours du deuxième trimestre 2020 par courrier et sur votre Espace Associé.

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2019

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	110 930 355 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	725 035
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	5 641
🏠	<b>VALEUR VENALE<sup>1</sup></b>	270,8 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	135
📏	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	82 366 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	168
📊	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	35,1 M€

<sup>1</sup> Valeur vénale des immeubles au 31/12/2018.

La valeur vénale au 31 décembre 2019 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

## PERFORMANCES 2019<sup>2</sup>

📈	<b>DVM<sup>3</sup> 2019</b>	4,35 %
📊	<b>TRI<sup>4</sup></b>	
	5 ans	3,70 %
	10 ans	8,63 %

<sup>2</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

<sup>3</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019.

<sup>4</sup> Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).



Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

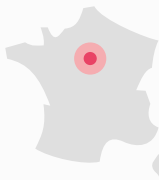




## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE</b> (3T + 4T 2019)	<b>8,20 €/PART</b>
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »</b> (JUIL. - DÉC. 2019)	<b>93,1 %</b>

	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE</b>	<b>8 609</b>
	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2019</b>	
	Acquéreur	<b>378,81 €/PART</b>
	Vendeur	<b>345,00 €/PART</b>
	Variation vs 31 déc. 2018	<b>+ 8,5 %</b>

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2019

### Répartition du patrimoine

Répartition géographique* (au 31/12/2019)	Répartition par type d'actif* (au 31/12/2019)	L'actif du semestre
 <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>PARIS INTRA-MUROS</b> <b>38 %</b></li> <li>● <b>GRAND PARIS (AUTRES COMMUNES)</b> <b>31 %</b></li> <li>● <b>AUTRES RÉGIONS</b> <b>31 %</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>PIED D'IMMEUBLE</b> <b>75 %</b></li> <li> <b>RETAIL PARK</b> <b>15 %</b></li> <li> <b>CENTRES COMMERCIAUX</b> <b>10 %</b></li> </ul>	 <p><b>Tacos Avenue, Promenade des Pyrénées à Pau (64)</b></p>

\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

Dans un contexte où les offres de restauration contribuent fortement à dynamiser les galeries commerciales, le locataire Tacos Avenue a fait son entrée à Pau, Promenade des Pyrénées (64) sur 47 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 20 K€ (quote-part de la SCPI, Pierre Sélection détenant cet actif en indivision avec une autre SCPI).

### Évolution du patrimoine

#### Investissement du semestre

Le 17 octobre 2019 : acquisition d'un local commercial pour un montant de 2,7 M€ acte en main, ce qui permet à votre SCPI de reconstituer la pleine propriété de la boutique louée à l'enseigne Brandy Melville, étant déjà propriétaire de la cellule adjacente louée au même locataire depuis 2012.



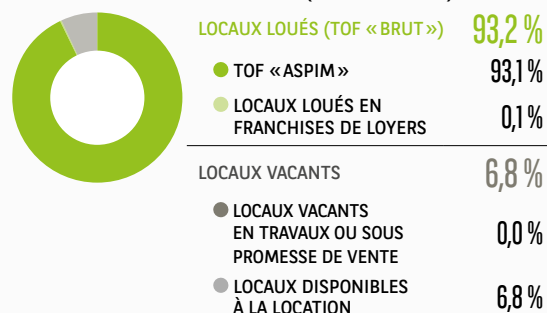
### Activité locative

	<b>2</b>	<b>ENTRÉES</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	<b>39 K€</b>
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	<b>142 m<sup>2</sup></b>
	<b>4</b>	<b>LIBÉRATIONS</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	<b>197 K€</b>
		ET UNE SURFACE TOTALE DE :	<b>562 m<sup>2</sup></b>
		<b>LOYERS FACTURÉS</b>	<b>7,5 M€</b>

#### Taux d'occupation financier (TOF)

	1S 2019	2S 2019	Variation
TOF « ASPIM »**	93,6%	93,1%	- 0,5 point
TOF « BRUT »	94,5%	93,2%	- 1,3 point

TOF 2S 2019 (JUIL. - DÉC. 2019)



\*\* Calcul selon méthodologie « ASPIM ».

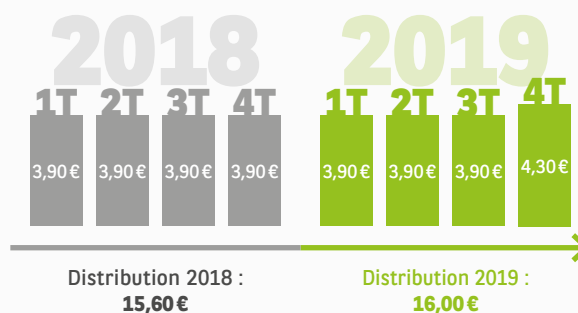
## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels (€/part)

ACOMPTÉ DU 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART	<b>3,90 €</b>
Date de versement	<b>25/10/2019</b>
ACOMPTÉ DU 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART	<b>4,30 €</b>
Date de versement	<b>24/01/2020</b>
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2019)	<b>8,20 €</b>
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	-
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR <sup>1</sup>	-

<sup>1</sup> Sauf cas de dispense justifié.

### Rappel de distribution (€/part)



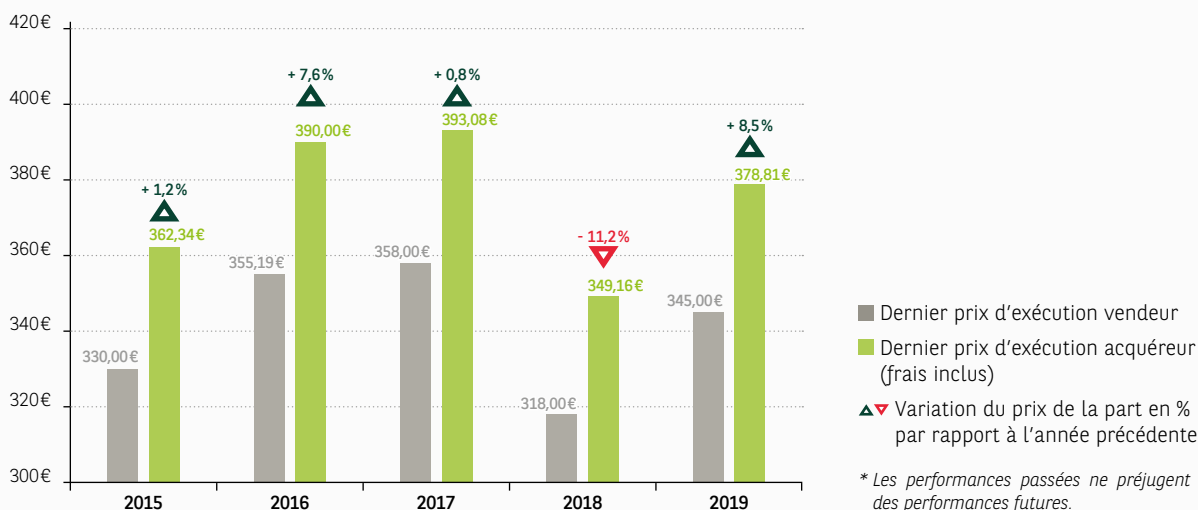
## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2019

### Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2019		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2019 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
8 609	2 977 K€	378,81 €/PART	345,00 €/PART	765 SOIT 0,11 %

### Indicateurs historiques

#### Évolution des prix d'exécution\* par part



# FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.

- 1 MANDAT D'ACHAT/VENTE ET INFORMATION SUR L'ÉTAT DU MARCHÉ**  
Disponibles auprès de votre conseiller ou de la société de gestion **01 55 65 20 01** et sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)
- 2 ENVOI DU MANDAT**  
À votre conseiller bancaire distributeur ou la société de gestion :  
167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex par courrier avec A/R.
- 3 CENTRALISATION ET HORODATAGE**  
Par la société de gestion.
- 4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES**  
Des ordres validés par la société de gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.
- 5 CONFRONTATION**  
Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.
- 6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION**  
et du nombre de parts échangées sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) ou au **01 55 65 20 01** dès le jour de la confrontation.
- 7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**  
Inscription sur le registre des associés.
- 8 DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC - INFORMATION DES DONNEURS D'ORDRE**  
Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

Fixation du prix d'exécution	Règles de jouissance
Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Prochaines dates : 31/01 - 28/02 - 31/03 - 30/04 - 29/05 - 30/06	Les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant midi. L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

*La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.*

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).

Pierre Sélection, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI N°15-13 du 23 juin 2015, mise à jour en mars 2016.

BNP PARIBAS REIM FRANCE - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)

