

# Pierre Sélection

 Bulletin trimestriel d'information 16-01 du 1<sup>er</sup> trimestre 2016

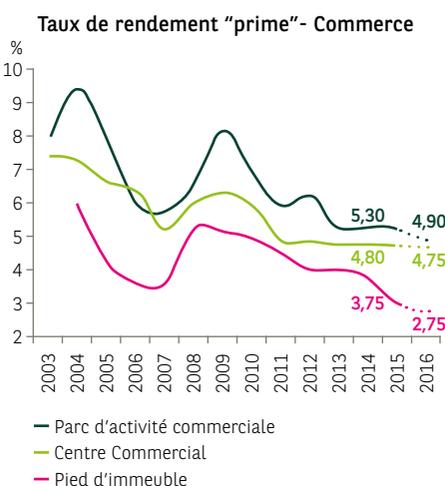
 Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2016

## POINT MARCHÉ IMMOBILIER

Sur le marché de l'immobilier commercial, les grandes enseignes cherchent toujours à s'installer sur les emplacements n°1, tant à Paris que dans les métropoles régionales afin d'assurer la visibilité de leurs marques. À Paris, les valeurs s'échelonnent de 3 300 à 7 500€/m<sup>2</sup> pour les principales rues « mass-market », elles peuvent atteindre 20 000 €/m<sup>2</sup> pour les meilleures adresses sur les Champs-Élysées. Dans les métropoles régionales, les loyers « prime » sont stables. Ils se situent entre 2 000 et 3 000€/m<sup>2</sup>. Au contraire, pour les emplacements 1bis et 2, en particulier dans les villes moyennes de régions, la vacance progresse et les loyers ont tendance à stagner, voire à baisser.

Du côté de l'investissement, les commerces poursuivent leur bonne performance amorcée il y a deux ans. Avec 1,2 milliard d'euros, ils représentent 31% des volumes investis. Une transaction significative est à recenser : il s'agit des outlet centers McArthurGlen de Troyes et Roubaix acquis par Ares Management pour environ 200 millions d'euros.

Le taux prime s'est encore compressé. Il s'établit à 3% à Paris et 4% en régions. Ce taux descend même à 2,50% à Paris sur les actifs « prime » à potentiel de réversion. En centre commercial, le taux s'est légèrement contracté, pour atteindre 3,75%. En commerce de périphérie, le taux « prime » devrait encore fléchir avec des transactions inférieures à 5% attendues en 2016.



## ACQUISITION / CESSION

Il y a eu deux acquisitions au cours de ce trimestre. 2 commerces situés à Sainte-Geneviève-des-Bois (91) et Bordeaux (33) ont été acquis pour un montant total de 5,5 M€.

## LE TRIMESTRE EN BREF

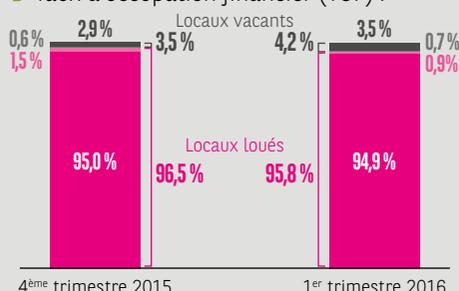
► Acompte sur dividende :

**3,90€ par part**

► Dernier prix d'exécution de la part :

**334,00€**

► Taux d'occupation financier (TOF) :



- TOF «ASPIM»
- Locaux loués en franchises de loyers
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente
- Locaux disponibles à la location

► Nombre d'immeubles :

**119**

► Loyers facturés :

**3,15 M€**

► **1** entrée et **1** renouvellement

► **5 683** associés

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



► Enseigne Maxi Zoo - Zone d'activité commerciale de la Croix Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois (91)  
Acquise le 26 Février 2016

Découvrez les nouvelles fonctionnalités de votre espace associé sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale de Pierre Sélection se tiendra le 15 juin 2016 à 14h30. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

### ► DÉCLARATIONS FISCALES

Les déclarations fiscales sont disponibles sur votre espace associé consultable sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse mail à la société de gestion. Les documents ont également été adressés par courrier.

### ► ISF 2016

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1<sup>er</sup> janvier 2016. La moyenne des prix net vendeur de l'année 2015 a été de 329€ par part et constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Pour information, le dernier prix d'exécution 2015 était de 330€ par part. Il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

### ► SITUATION LOCATIVE

**TOF au 4T2015** : une erreur figure dans le bulletin d'information du trimestre précédent. Le taux d'occupation brut de votre SCPI s'établissait à 96,5% contre 97,5% indiqué.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2016, le taux d'occupation financier brut de votre SCPI s'établit à 95,8%. La signature d'un bail sur le local commercial situé au 83, rue du Faubourg du temple à Paris 10<sup>ème</sup>, pour l'exploitation d'un bar à vins, ne compense pas tout à fait les effets de la libération par Miss Coquine des locaux commerciaux situés place Franklin Roosevelt au Mans (72), en fin d'année 2015.

L'enseigne de prêt-à-porter Havane, situé rue du Marché Notre-Dame à Poitiers (86), a quant à elle, renouvelé son bail.

### ► INVESTISSEMENTS

Votre SCPI poursuit son programme d'acquisition. Au cours de ce trimestre, deux acquisitions ont été réalisées, pour un montant total de 5,5 M€. La première acquisition est située dans la zone d'activité commerciale de la Croix Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois (91). Cette zone regroupe plus de 250 enseignes dédiées principalement à l'équipement de la maison et de la personne. Le locataire, l'enseigne Maxi-Zoo, est leader sur le marché de l'animalerie en France.

La seconde acquisition du trimestre a été effectuée à Bordeaux, au cœur du nouveau quartier des Bassins à Flot. Cet ancien quartier manufacturier et maritime est en pleine mutation. Il accueillera à terme des bureaux, des équipements culturels (nouveau musée du vin) et hôteliers et bien sûr un ambitieux programme de logements. Votre SCPI a acquis 3 boutiques en pied d'immeuble. Ces 3 boutiques sont louées à une boulangerie, un restaurant italien et un opticien.

En parallèle, le programme d'arbitrage suit son cours. Votre SCPI a signé ce trimestre une promesse de vente sur un local qu'elle détenait au-dessus du commerce situé au 91, avenue du Général Leclerc à Paris 14<sup>ème</sup>. Détaché du bail de l'exploitant du commerce en rez-de-chaussée, cette surface reviendra à un usage résidentiel. La réitération de la vente est prévue courant mai 2016.

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

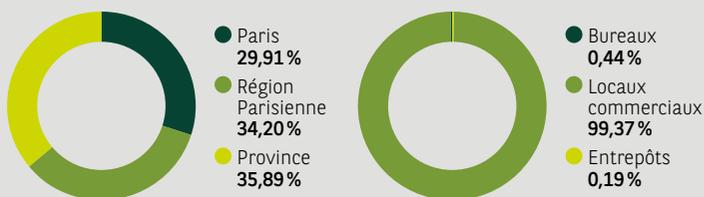
Date de paiement : 25 avril 2016	Pleine jouissance	2016	Rappel 2015
<b>Acompte 1<sup>er</sup> trimestre 2016, par part</b>	3,90€	3,90€ /part 1T	3,90€ /part 4T
<b>Dont revenus de capitaux mobiliers</b>	-		3,90€ /part 3T
<b>Prélèvements sociaux (15,5%)</b>	-		3,90€ /part 2T
<b>Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)</b>	-		3,90€ /part 1T
		<b>Prévision de distribution 2016 :</b> entre 15,40€/part et 15,70€/part	<b>Distribution 2015 :</b> 15,60€/part

\* Sauf cas de dispense justifié.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 1 entrée :	► Total des loyers de l'entrée :	► 1 renouvellement :	► Total des loyers du renouvellement :
<b>75 m<sup>2</sup></b>	<b>25 K€</b>	<b>401,4 m<sup>2</sup></b>	<b>95 K€</b>

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2016\*



\* en % des valeurs vénales au 31/12/2015 corrigées des acquisitions et des cessions.

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2015

▶ Capital statutaire :	<b>110 930 355 €</b>	▶ Valeur de réalisation :	<b>245,9 M€</b>
▶ Nombre de parts :	<b>725 035</b>	▶ Valeur de réalisation :	<b>339,23 €/part</b>
▶ Nombre d'associés :	<b>5 672</b>	▶ Distribution 2015 :	<b>15,60 €/part</b>
▶ Valeur vénale :	<b>208,7 M€</b>	▶ TOF «ASPIM» au 31/12/2015* :	<b>95,0%</b>
	<b>287,91 €/part</b>	▶ TOF brut au 31/12/2015 :	<b>96,5%</b>
		▶ Surface :	<b>79 296 m²</b>

\* L'écart entre le TOF brut et le TOF «ASPIM» correspond aux locaux loués sous franchise de logers.

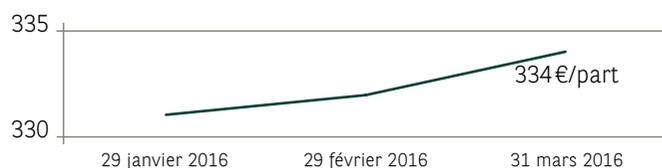
## LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 1 <sup>er</sup> trimestre 2016	
Nombre de parts échangées	2 190
Prix d'exécution moyen, net vendeur	332,76 €/part
Dernier prix d'exécution (31/03/2016)	334,00 €/part
Dernier prix acquéreur*	366,73 €/part

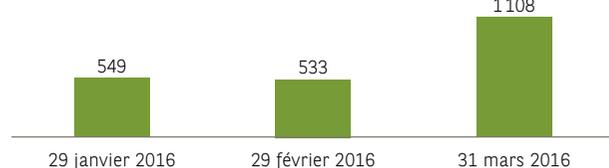
\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.

Ordres en cours au 31 mars 2016	
Nombre de parts à la vente	110
En% du nombre total de parts	0,02%
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en% du capital)	-

### Évolution du prix d'exécution au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016

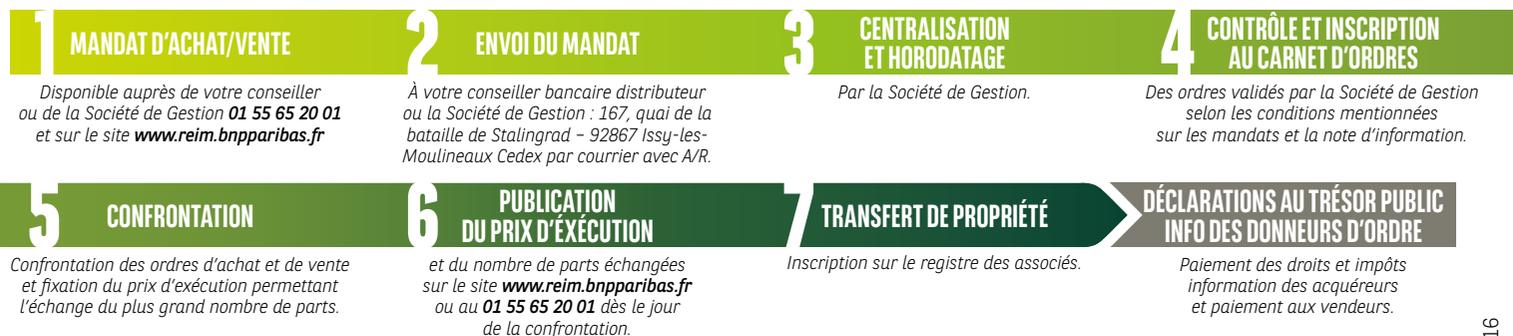


### Nombre de parts échangées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016



## 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.



La SCPI	Fixation du prix d'exécution	Règles de jouissance
Pierre Sélection	Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Prochaines dates : 29/04 - 31/05 - 30/06 - 29/07	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)), appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France) ou s'adresser à leur conseiller.

**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

**Société de Gestion BNP Paribas REIM France**

Visa AMF n° GP-070000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007

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 (Relations Clients) / Fax : 01 46 42 72 54 / Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change