

**En ce début d'année, toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous présente ses meilleurs vœux pour 2017 et vous souhaite bonheur et réussite dans vos projets personnels et professionnels.**

BNP Paribas REIM France a le plaisir de vous annoncer le lancement prochain de la **SCPI Opus Real**. Cette nouvelle SCPI aura la particularité d'investir principalement dans l'immobilier d'entreprise en Allemagne. Elle offrira ainsi la possibilité à ses souscripteurs de diversifier leur patrimoine et de profiter des opportunités du marché allemand.

Selon les derniers chiffres de l'INSEE (Novembre 2016), les dépenses des ménages en biens de consommation toutes catégories progressent de nouveau en volume : +0,4% (au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016) après +0,8% (au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016). En particulier, les achats d'automobiles repartent à la hausse et les dépenses en énergie augmentent encore.

De son côté, le segment de l'alimentaire est quasi stable depuis plusieurs trimestres.

Les valeurs « prime » ont plutôt tendance à se maintenir alors que les autres emplacements, en particulier dans les villes moyennes, stagnent, voire baissent. Les enseignes nationales et internationales privilégient les installations sur les emplacements « prime » des grandes/moyennes agglomérations, afin d'assurer la visibilité de leurs marques. Parallèlement, les lieux de « transit » (gares, aéroports...) attirent de plus en plus les enseignes.

Le chiffre d'affaires de ces lieux de « transit » est estimé à plus de 5 milliards d'euros en 2015 et devrait atteindre 8 milliards en 2020. Les gares captent environ 30% de ces revenus, les aéroports 50%.

Sur le marché de l'investissement, les commerces arrivent en troisième position avec 15% des volumes investis (4,5 milliards d'euros), **derrière les bureaux et les services (EHPAD, cliniques, résidences gérées...)**. Le segment des commerces de périphérie affiche la plus forte progression sur un an (+6% des volumes investis). En termes de volume, le commerce en pied d'immeuble reste la première typologie avec plus de 50% des volumes investis.

Enfin, faute d'actifs « phare » mis en vente sur le marché, les centres commerciaux affichent un retrait significatif sur un an (-46%, soit un milliard d'euros sur l'ensemble de l'année 2016).

En termes de taux de rendement, l'année 2016 a été marquée par des compressions sur les trois typologies d'actifs. En centre-ville, le taux de rendement « prime » s'établit à 2,75% en cette fin d'année 2016. Une nouvelle contraction, de l'ordre de 25 points de base (pdb) pourrait avoir lieu au cours des six premiers mois de l'année 2017. Sur le segment des centres commerciaux, le taux de rendement « prime » est aujourd'hui de 4,20%. Enfin, concernant le commerce de périphérie (stand alone et retail park), on observe une baisse de leur taux « prime » de 50 pdb, à 4,50% au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Depuis la fin de l'année, l'inflation montre des signes de reprise progressive, alimenté par la contribution des prix de l'énergie. Cette tendance devrait se poursuivre sur l'ensemble de l'année 2017.

Selon les dernières prévisions de BNP Paribas/Oxford Economics, le chiffre d'affaire des commerces de détail (hors services) devraient totaliser près de 500 milliards d'euros en 2017, en progression de 2% sur un an.



# Pierre Sélection

Bulletin trimestriel d'information 16-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2017

Découvrez les fonctionnalités de votre Espace Associé sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## LE TRIMESTRE EN BREF

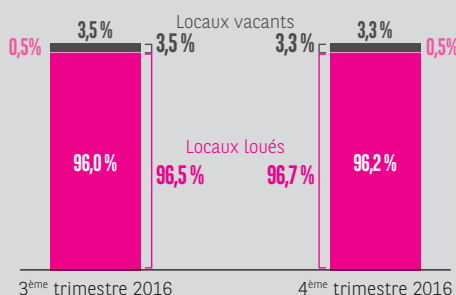
► Acompte sur dividende :

**3,90€ par part**

► Dernier prix d'exécution de la part :

**355,19€**

► 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 :

**127**

► Loyers facturés :

**3,5 M€**

► **3 entrées et 1 libération**

► **5 669 associés**

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



► Commerce de 476 m<sup>2</sup> - situé en centre-ville à Toulon (83)

Commerce acquis ce trimestre pour un montant de 3,6 M€ acte en mains et loué à l'enseigne Nespresso.

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale ordinaire de Pierre Sélection se tiendra le 19 juin 2017. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

### ► ISF 2017 - DÉCLARATIONS FISCALES

La moyenne des prix nets vendeur (prix d'exécution) de l'année 2016 a été de 340€ par part et constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Pour information, le dernier prix d'exécution 2016 était de 355,19€ par part. Il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les déclarations fiscales seront 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 seront également adressés par courrier.

### ► SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier « ASPIM » (Les locaux sous franchise de loyer sont considérés comme vacants) se maintient à un bon niveau, 96,2% contre 96,0% au trimestre précédent.

L'effet de l'acquisition d'un local à Toulon et de la relocation d'une surface vacante à Pau - Palais des Pyrénées (« Aux bonbons Palois ») a plus que compensé celui de la cession intervenue à Rouen et d'une libération enregistrée à Tours.

Enfin, le local situé à Garges-lès-Gonesse (95), libéré le 31 octobre 2016, a aussitôt été reloué à un nouveau locataire le 1<sup>er</sup> novembre 2016 avec un loyer en légère augmentation.

Le TOF brut de Pierre Sélection progresse à 96,7% au 31/12/2016, contre 96,5% au trimestre précédent. La proportion de locaux loués en franchise de loyers est stable à 0,5% du loyer total. Elle concerne les locataires suivants :

- Local commercial situé au 83, rue du Faubourg du temple à Paris 10<sup>ème</sup> (exploitation d'un bar à vins), deux paliers de loyer accordés, avant d'atteindre le loyer facial de 25 K€ le 17/01/2018.
- Commerce du centre commercial Les Tanneurs à Lille (59), enseigne de prêt à porter, fin du palier de loyer le 31/12/2016.

### ► ACQUISITION / CESSION

Une boutique a été acquise le 20 octobre dans le centre-ville de Toulon (83) pour un montant acte en mains de 3,6 M€. Le magasin de 476 m<sup>2</sup>, répartis sur un rez-de-chaussée, une mezzanine et un sous-sol, est loué à Nespresso.

Le petit local situé à Rouen (76), 105, rue Saint-Vivien, de 29 m<sup>2</sup>, a été cédé vacant le 29 décembre 2016 pour un montant de 10 K€.

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25 janvier 2016	Pleine jouissance	2016	Rappel 2015
<b>Acompte 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, par part</b>	3,90 €	3,90 € /part	4T 3,90 € /part
Dont revenus de capitaux mobiliers	-	3,90 € /part	3T 3,90 € /part
Prélèvements sociaux (15,5%)	-	2,90 €/part + 1,00 €/part**	2T 3,90 € /part
Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)	-	3,90 € /part	1T 3,90 € /part
		<b>Distribution 2016 : 15,60€/part</b>	<b>Distribution 2015 : 15,60€/part</b>

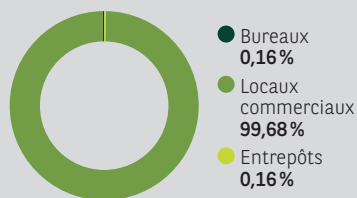
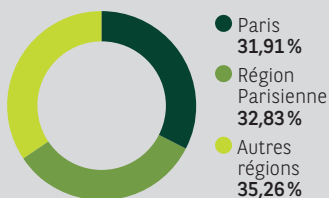
\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\* Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée du 15 juin 2016.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 3 entrées : **1 185 m<sup>2</sup>**    ► Total des loyers des entrées : **223 K€**    ► 1 libération : **868 m<sup>2</sup>**    ► Loyer relatif à la libération : **53 K€**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2016\*



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

## CHIFFRES CLÉS

Capital statuaire au 31/12/2016 :	<b>110 930 355 €</b>	Distribution 2016 :	<b>15,60 €/part</b>
Nombre de parts au 31/12/2016 :	<b>725 035</b>	TOF «ASPIM» au 31/12/2016 <sup>(1)</sup> :	<b>96,2%</b>
Valeur vénale <sup>(2)</sup> :	<b>208,7 M€</b> <b>287,91 €/part</b>	TOF brut au 31/12/2016 <sup>(1)</sup> :	<b>96,7%</b>
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup> :	<b>245,9 M€</b> <b>339,23 €/part</b>	Surface <sup>(2)</sup> :	<b>79 296 m<sup>2</sup></b>

<sup>(1)</sup> L'écart entre le TOF brut et le TOF « ASPIM » correspond aux locaux loués sous franchise de loyers.

<sup>(2)</sup> Chiffres au 31/12/2015 (les valeurs au 31/12/2016 seront publiées dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)).

## LE MARCHÉ DES PARTS

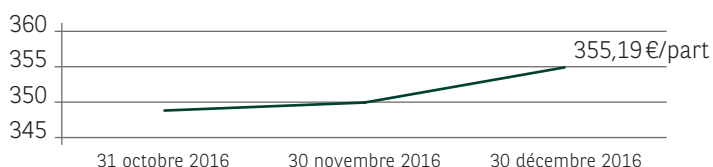
Transactions réalisées au cours du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2016	
Nombre de parts échangées	2 798
Prix d'exécution moyen, net vendeur	350,23€/part
Dernier prix d'exécution (30/12/2016)	355,19€/part
Dernier prix acquéreur*	390,00€/part

Ordres en cours au 31 décembre 2016	
Nombre de parts à la vente	24
En % du nombre total de parts	NS
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

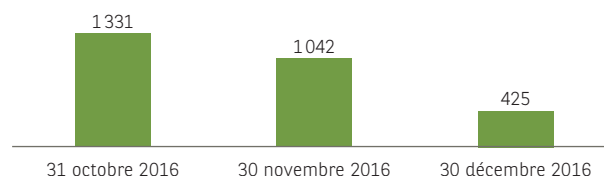
\* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.

Pour mémoire, au 31/12/2015, le prix d'exécution était de 330,00€ par part, soit un prix d'acquéreur de 362,34€ par part.

### Évolution du prix d'exécution au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016



### Nombre de parts échangées au cours du 4<sup>ème</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.

<b>1 MANDAT D'ACHAT/VENTE</b> Disponible auprès de votre conseiller ou de la Société de Gestion <b>01 55 65 20 01</b> et sur le site <a href="http://www.reim.bnpparibas.fr">www.reim.bnpparibas.fr</a>	<b>2 ENVOI DU MANDAT</b> 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.	<b>3 CENTRALISATION ET HORODATAGE</b> Par la Société de Gestion.	<b>4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES</b> Des ordres validés par la Société de Gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.
<b>5 CONFRONTATION</b> Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.	<b>6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION</b> et du nombre de parts échangées sur le site <a href="http://www.reim.bnpparibas.fr">www.reim.bnpparibas.fr</a> ou au <b>01 55 65 20 01</b> dès le jour de la confrontation.	<b>7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ</b> Inscription sur le registre des associés.	<b>DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC INFO DES DONNEURS D'ORDRE</b> Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

La SCPI	Fixation du prix d'exécution	Règles de jouissance
Pierre Sélection	Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Prochaines dates : 31/01 - 28/02 - 31/03 - 28/04	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

MEILLEURS  
VOEUX

2

0

1

7

