



**SCPI Pierre Sélection**

Bulletin semestriel d'information 19-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2019  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2019



**PROFIL DE LA SCPI**

<b>CAPITAL STATUTAIRE</b> AU 30/06/2019	<b>110 930 355 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b> AU 30/06/2019	<b>725 035</b>
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b> AU 30/06/2019	<b>5 643</b>
... AU 31/12/2018	<b>5 653</b>
<b>VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES</b> AU 31/12/2018	<b>270,76 M€</b>
SOIT, PAR PART	<b>373,44 €</b>
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b> AU 30/06/2019	<b>136</b>
<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b> AU 30/06/2019	<b>171</b>
<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b> AU 30/06/2019	<b>82 577 m<sup>2</sup></b>

**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE <sup>1</sup>**

(AU 30/06/2019)

<sup>1</sup> En % des valeurs vénales au 31/12/2018.



<b>PARIS</b>	<b>37,0 %</b>
<b>RÉGION PARISIENNE</b>	<b>30,0 %</b>
<b>AUTRES RÉGIONS</b>	<b>33,0 %</b>

**RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF <sup>1</sup>**

(AU 30/06/2019)

<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>	<b>100,0 %</b>
---------------------------	----------------

**PRINCIPAUX INDICATEURS**

<b>DISTRIBUTION (1<sup>ER</sup> SEMESTRE)</b> 7,80 €/PART	<b>PRÉVISION DE DISTRIBUTION 2019 <sup>3</sup></b> ENTRE 15,40 ET 15,70 €/PART	<b>TOF ASPIM AU 30/06/2019</b> 93,6 %
<b>VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2018</b> 334,75 €/PART	<b>VALEUR IFI AU 31/12/2018</b> 300,30 €/PART	<b>DVM 2018</b> 4,25 %

<sup>3</sup> Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

**L'ACTUALITÉ DE LA SCPI**

**■ Dispense de prélèvement**

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense.

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence pour 2018 inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence pour 2018 inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu ; vous devez déclarer l'ensemble de ces produits au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et des revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, pour 2020, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2019 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients** - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.



**Assemblée générale**

L'assemblée générale mixte du 6 juin 2019 a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, le quorum ayant été atteint. L'ensemble des résolutions a été adopté.

L'assemblée générale extraordinaire a été convoquée, en deuxième lecture, le 24 juin 2019 et la résolution relative à la modification des statuts consécutive à l'homologation du nouveau règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers par arrêté du 12 février 2019 a été adoptée.

Suite à l'assemblée générale, la nouvelle composition du conseil de surveillance est la suivante :

**• Président du conseil de surveillance :**

Hubert MARTINIER (*renouvellement du mandat de membre lors de l'assemblée générale du 6 juin 2019 et de Président lors du conseil réuni à l'issue de l'assemblée*)

**• Membres du conseil de surveillance :**

Christian BOUTHIE (*renouvellement lors de l'assemblée générale du 6 juin 2019*),  
Andrea BRIGNONE,  
François GUGENHEIM,  
Emmanuel JUNG (*renouvellement lors de l'assemblée générale du 6 juin 2019*),  
Pierre MOURIER,  
Jean-Paul PAPIN,  
Yves PERNOT (*renouvellement lors de l'assemblée générale du 6 juin 2019*),  
Hervé THOMAS,  
Marie-Madeleine TOINET,  
Patrick WASSE (*renouvellement lors de l'assemblée générale du 6 juin 2019*),  
Axa France Vie, représentée par Arnaud LEHUEDE.



L'ACTIF DU SEMESTRE

Actif de commerce acquis en fin d'année 2018, loué à une enseigne d'habillement pour enfant et bébé.



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

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

**ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE**

**■ Activité locative du semestre**



**ENTRÉES**

pour un total des loyers annualisés de : **332 K€**



**LIBÉRATIONS**

pour un total des loyers annualisés de : **448 K€**



**LOYERS FACTURÉS**

**7,6 M€**

**■ Taux d'occupation financier**



- Locaux loués (TOF « Brut ») : **94,5 %**
- TOF « ASPIM » **93,6 %**
- Locaux loués en franchises de loyers **0,9 %**
- Locaux vacants : **5,5 %**
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente **0,1 %**
- Locaux disponibles à la location **5,4 %**

Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2018, le TOF « ASPIM » était de 90,8% et le TOF « BRUT » de 92,2%.

**■ Situation locative**

Le taux d'occupation financier « ASPIM » de la SCPI Pierre Sélection augmente significativement par rapport au semestre précédent. Il s'établit désormais à 93,6% au 1<sup>er</sup> semestre 2019, contre 90,8% au 2<sup>ème</sup> semestre 2018.

Cette nette hausse est liée aux effets sur un semestre plein, des prises à bail du 2<sup>ème</sup> semestre 2018, ainsi qu'à 5 nouveaux baux signés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019 :

- deux opérateurs de salles de sport sur les actifs situés à Montreuil (93) et Cosne-Cours-sur-Loire (58) ;
- deux enseignes d'habillement, rue du Faubourg Saint-Honoré (Paris 8<sup>ème</sup>) et rue de Charenton (Paris 12<sup>ème</sup>) ;
- un salon de coiffure à Nantes (44).

La hausse du taux d'occupation financier « ASPIM » est atténuée par les 2 libérations intervenues sur le semestre :

- l'enseigne C&A (habillement) à Marseille (13) à fin mars 2019 ;
- une enseigne d'habillement à Dijon (21) courant du mois d'avril 2019.

Il est à noter que le bail de l'enseigne C&A, relatif aux locaux que ce locataire occupe à Lille Les Tanneurs (59), a fait l'objet d'une renégociation à un loyer allégé. Cette renégociation a permis le maintien de l'enseigne sur le site et fait suite au congé adressé par C&A, à effet au 31 mars 2019.

**■ Évolution du patrimoine**

Suite à la cession au mois de mai 2019 du dernier actif logistique situé à Garges-lès-Gonesses (95), le patrimoine de la SCPI Pierre Sélection est désormais composé de 136 actifs.



**TOF « ASPIM »  
COMPARÉ AU S2 2018**

**+2,8 POINTS**

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### DATE DE PAIEMENT

25/07/2019

### ACOMPTÉ DU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019, PAR PART

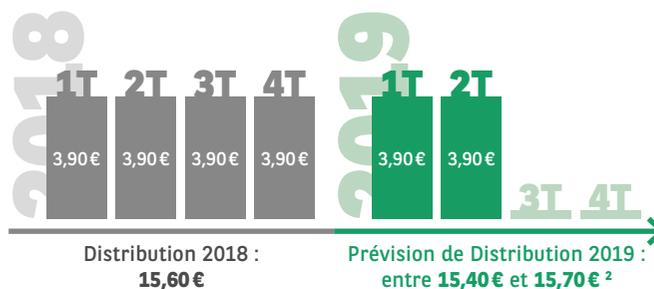
3,90 €

- » 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.

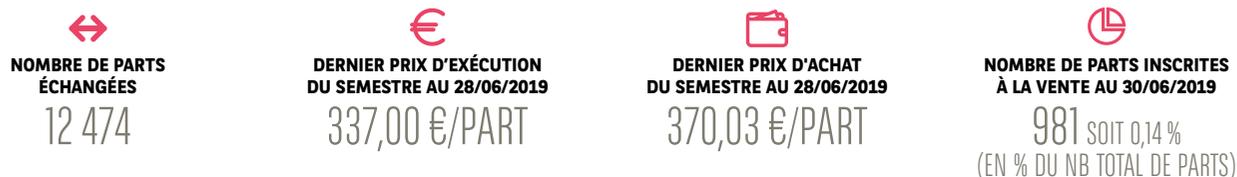
<sup>2</sup> Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

### Rappel des distributions (en € / part)



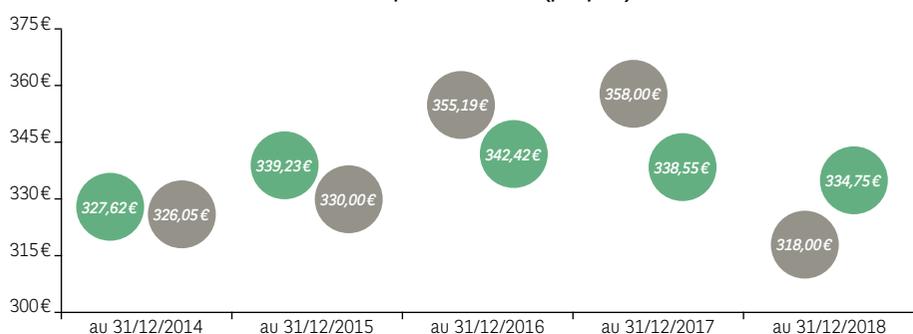
## LE MARCHÉ DES PARTS

### Indicateurs du semestre



### Indicateurs historiques

#### Évolution de la valeur de réalisation et du prix d'exécution (par part)



- Dernier prix d'exécution par part de l'année (prix net vendeur)
- Valeur de réalisation par part

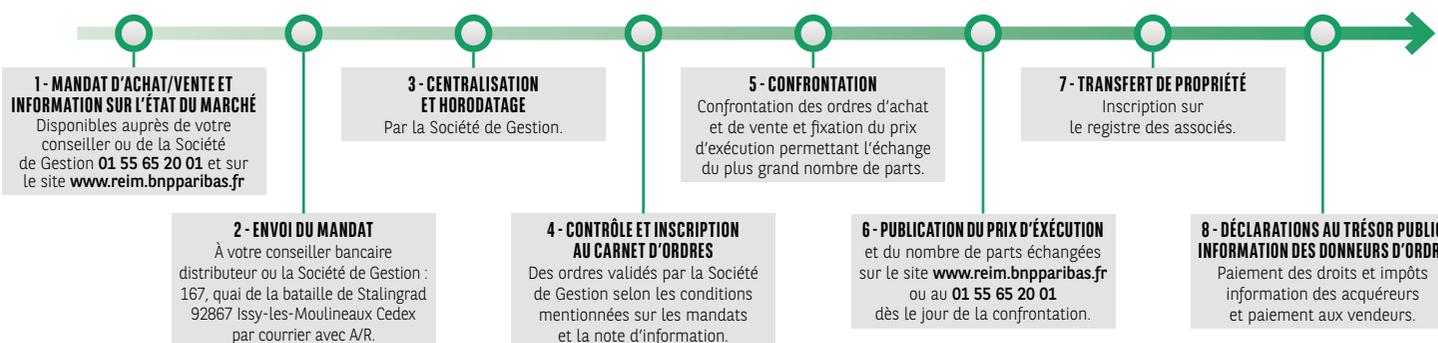
#### Taux de rendement interne au 31/12/2018

TRI 5 ans	TRI 10 ans
2,29 %	9,94 %

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).

## 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.



#### Fixation du prix d'exécution

Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h.  
Prochaines dates : 31/07 - 30/08 - 30/09 - 31/10

Les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant midi.

#### Règles de jouissance

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, 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)

# Pierre Sélection

Chers Associés,

Le Règlement général de l'AMF a été modifié le 12 février 2019, et l'instruction relative aux SCPI publiée le 13 mars 2019.

Cette nouvelle réglementation a notamment allégé les exigences en matière de communication réglementaire aux associés.

Elle prévoit ainsi :

- une évolution de la périodicité du bulletin d'information, qui passe de trimestrielle à semestrielle ;
- une diffusion du bulletin d'information aux associés au format digital et non plus au format papier.

Soucieuse de préserver la qualité et la régularité de l'information qui vous est transmise, votre société de gestion BNP Paribas REIM France a décidé de **maintenir une information trimestrielle** en complétant les bulletins d'information semestriels obligatoires des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> semestres par des notes d'information trimestrielles allégées, arrêtées à fin mars et à fin septembre de chaque année.

Dans le cadre de la poursuite de son programme de digitalisation et conformément à ses engagements en faveur d'un développement durable, votre société de gestion diffusera, à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, les documents d'informations périodiques, **en version digitale**, sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Néanmoins, conformément aux dispositions réglementaires, un exemplaire du bulletin d'information au format papier sera envoyé à tout associé en faisant la demande expresse auprès de la société de gestion.

Nous profitons de cette information, pour vous inviter, si ce n'est déjà fait, à nous transmettre votre adresse e-mail, ce qui favorisera nos échanges et vous permettra de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI.

Nous vous souhaitons un très bel été.