



## PROFIL DE LA SCPI

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 31/12/2018 **110 930 355 €**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 31/12/2018 **725 035**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 31/12/2018 **5 653**

**...**  
AU 31/12/2017 **5 676**

**VALEUR VÉNALE  
DES IMMEUBLES\***  
AU 31/12/2017 **262,21 M€**

\* La valeur vénale au 31/12/2018 sera publiée dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet.

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 31/12/2018 **137**

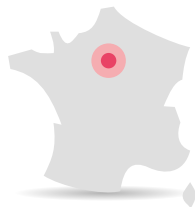
**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 31/12/2018 **166**

**SURFACE TOTALE  
DU PATRIMOINE**  
AU 31/12/2018 **83 133 m<sup>2</sup>**

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*\*

(AU 31/12/2018)

\*\* En % des valeurs vénales au 31/12/2017, corrigés des acquisitions et cessions 2018, participations incluses.



**PARIS** **37 %**

**RÉGION PARISIENNE** **30 %**

**AUTRES RÉGIONS** **33 %**

## RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF\*\*

(AU 31/12/2018)

**LOCAUX COMMERCIAUX** **99,8 %**

**LOCAUX D'ACTIVITÉ** **0,2 %**



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),



En ce début d'année, toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous présente ses meilleurs vœux pour 2019, et vous souhaite bonheur et réussite dans vos projets !

Le taux de **croissance** du chiffre d'affaires du commerce de détail a atteint +4,3% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, retrouvant ainsi les niveaux de croissance de 2012. Pour 2018, la croissance du commerce de détail devrait augmenter de manière plus importante qu'en 2017 pour atteindre les 530 milliards d'euros. Dans un contexte de hausse du e-commerce, le commerce physique poursuit sa transformation et développe la stratégie « phygital » (contraction de physique et digital). Ainsi, les enseignes développent des concepts innovants avec notamment l'ouverture prochaine du premier Ikea parisien proche de la place de la Madeleine, et le développement des pop-up stores.

Pour autant, le contexte reste très difficile pour des activités comme le prêt à porter et plus généralement le commerce dans les centres des villes, petites et moyennes.

4,4 milliards d'euros ont été investis en Commerce en 2018, soit une hausse de 10% comparativement à 2017. Cette performance reste toutefois en dessous de la moyenne 5 ans (5,2 milliards d'euros). Le Commerce représente 13% du volume global investi en France en 2018 en immobilier d'entreprise, contre 17% en moyenne depuis 2014. Du fait d'une offre de qualité, le commerce de centre-ville demeure une typologie convoitée. La vente de l'Apple Store et du Nike sur les Champs Élysées expliquent principalement cette hausse des volumes.

En 2018, le **taux « prime »** en pied d'immeuble s'est contracté autour des 2,50%. C'est le taux le plus bas historiquement.



**INAUGURATION PROMENADE DES PYRÉNÉES**  
64, AV. DU MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY - 64000 PAU

La Société de Gestion a profité de l'ouverture du Café Columbus au sein du centre commercial de Pau pour organiser un événement festif en présence de François Bayrou, Maire de la ville de Pau. Cette inauguration marque le lancement de la première phase du projet de repositionnement de cet espace marchand (changement de nom, transformation de la rue en espace de promenade, relooking des façades, etc.)



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle de Pierre Sélection se tiendra le **6 juin 2019**.

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-CONVOCAION

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Nous vous invitons à vous rapprocher de la Société de Gestion qui vous indiquera la marche à suivre.



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

**www.reim.bnpparibas.fr**

L'ÉVÈNEMENT  
DU TRIMESTRE

## PRINCIPAUX INDICATEURS

**DISTRIBUTION**  
(4<sup>ÈME</sup> ACOMPTÉ TRIMESTRIEL)

**3,90 €/PART**

**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART**  
AU 31/12/2018

**318,00 €**

**DISTRIBUTION**  
2018

**15,60 €/PART**

**VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES\* PAR PART**  
AU 31/12/2017

**361,65 €**

**TOF ASPIM**  
AU 31/12/2018

**91,6 %**

## LA VIE DE LA SCPI

### ■ Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'applique à raison des revenus perçus depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2019**.

Il s'applique aux revenus fonciers des SCPI sous la forme d'un acompte prélevé sur le compte bancaire des associés personnes physiques au prorata de leur participation dans la SCPI, et sur la base des revenus de l'année N-1.

Ce prélèvement intervient soit mensuellement, au plus tard le 15 de chaque mois, soit, sur option, trimestriellement, les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre. Pour l'année 2019, un « crédit d'impôt modernisation du recouvrement » est mis en place afin de neutraliser l'imposition des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Ainsi, seuls sont imposés en 2019 :

- les revenus perçus en 2019 (par prélèvement d'acomptes) ; et
- les revenus exceptionnels perçus en 2018 (selon les modalités habituelles).

Par ailleurs, nous rappelons que les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes...) et les plus-values immobilières réalisés par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

### ■ Déclaration fiscale 2018 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2019

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 2018 au cours du premier trimestre 2019 par courrier, et sur votre Espace Associé.

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### ■ Activité locative du trimestre



**2**

**ENTRÉES**

pour un total des loyers de :

**105 K€**



**2**

**LIBÉRATIONS**

pour un total des loyers de :

**287 K€**



**LOYERS FACTURÉS**

**3,7 M€**

### ■ Taux d'occupation financier



- Locaux loués : **92,7%**
- TOF «ASPIM» **91,6%**
- Locaux loués en franchises de loyers **1,1%**
- Locaux vacants : **7,3%**
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente **0,0%**
- Locaux disponibles à la location **7,3%**

Rappel : au 30/09/2018, le TOF «ASPIM» était de 90,1% et le TOF «BRUT» de 91,8%.

### ■ Situation locative

Le taux d'occupation financier « ASPIM » de la SCPI Pierre Sélection s'établit à 91,60% au 31 décembre 2018, contre 90,1% au 30 septembre 2018.

L'augmentation constatée sur le 4<sup>ème</sup> trimestre est liée d'une part à l'effet sur un trimestre plein des 4 prises à bail du trimestre précédent ainsi qu'aux deux nouvelles prises à bail intervenues sur ce quatrième trimestre. Ces prises à bail ont porté sur les actifs situés à Coignières (78) qui est désormais occupé à 100% depuis l'entrée du locataire Aminoaé (animalerie), ainsi qu'au Mans, rue des Minimes (72) avec l'arrivée des Galeries du Livre - Doucet.

### ■ Acquisitions et cession

Au 31 décembre 2018, la SCPI Pierre Sélection est désormais propriétaire de 137 actifs commerciaux. Son patrimoine a évolué depuis le 30 septembre 2018, suite à l'acquisition d'un portefeuille de 5 pieds d'immeuble situés à Paris, boulevard Voltaire (Paris 11<sup>ème</sup>), rue Guisarde (Paris 6<sup>ème</sup>), avenue des Ternes et rue des Acacias (Paris 17<sup>ème</sup>), ainsi qu'avenue Gambetta (Paris 20<sup>ème</sup>). Cette acquisition a été réalisée à la fin du trimestre pour un montant global de 8,5M€ AEM et une surface développée de 542 m<sup>2</sup>.



**TOF «ASPIM»  
COMPARÉ AU 3T 2018**

**+1,5 POINT**

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### DATE DE PAIEMENT

25/01/2019

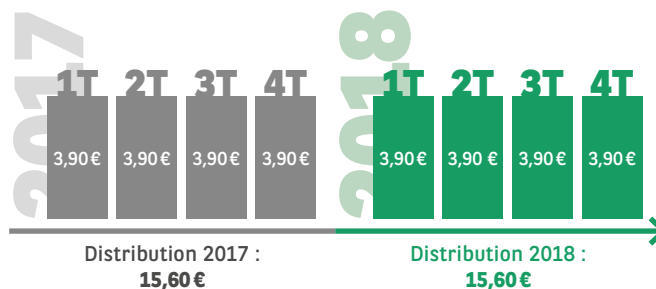
### ACOMPTE DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018, PAR PART

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.

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



## LE MARCHÉ DES PARTS

### Indicateurs du trimestre

**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES**  
3 493

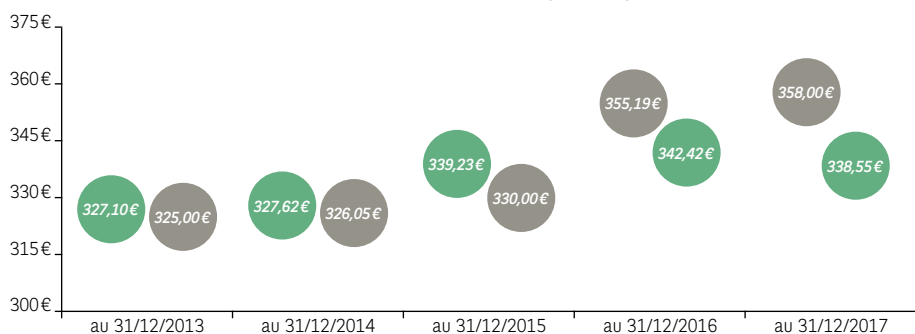
**PRIX D'EXÉCUTION MOYEN NET VENDEUR**  
318,00 €/PART

**DERNIER PRIX D'ACHAT DU TRIMESTRE AU 31/12/2018**  
349,16 €/PART

**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2018**  
8 634 SOIT 1,19 %  
(EN % DU NB TOTAL DE PARTS)

### Indicateurs historiques

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



● Prix de souscription par part (prix net vendeur)  
● Valeur de réalisation par part

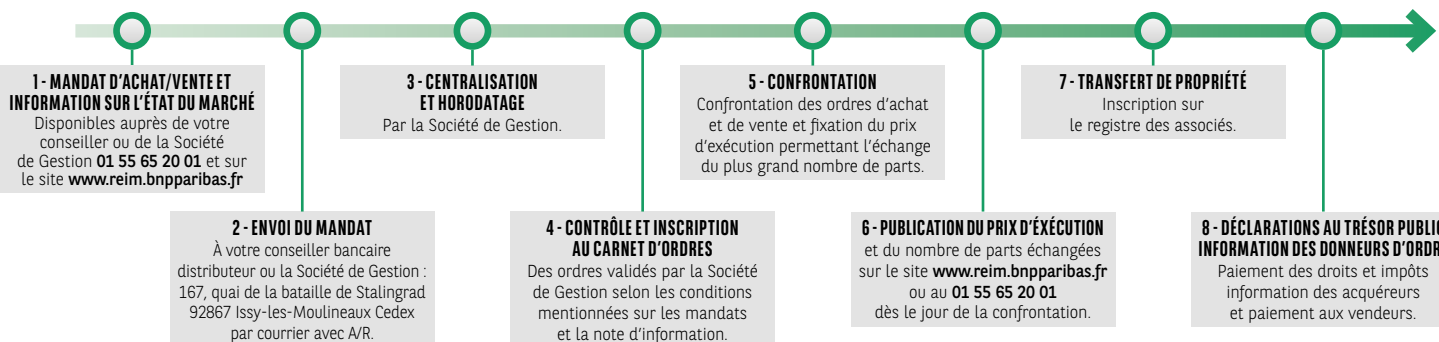
#### Taux de rendement interne au 31/12/2018

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. les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant midi.  
Prochaines dates : 31/01 - 28/02 - 29/03 - 30/04

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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

# Pierre Sélection