



# Pierre Sélection

Bulletin trimestriel d'information 17-03 du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2017

Découvrez le site BNP Paribas REIM France sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## LE TRIMESTRE EN BREF

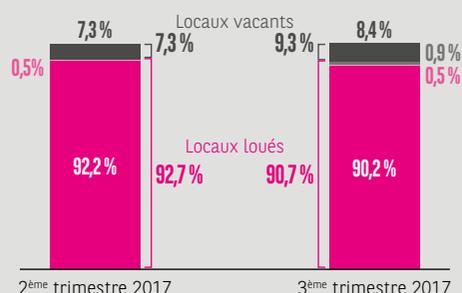
► Acompte sur dividende :

**3,90€ par part**

► Dernier prix d'exécution de la part :

**358,00€**

► 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 :

**130**

► Loyers facturés :

**3,5 M€**

► **10 entrées et 4 libérations**

► **5 676 associés**

## L'ACTIF DU TRIMESTRE



► **Rue du Temple à Paris (75003)**  
Acquisition d'un commerce d'environ 54 m<sup>2</sup>, situé dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Ces locaux sont loués à l'enseigne Rains.



## NOMINATION SIGRID DUHAMEL

Présidente de BNP Paribas REIM France

Je suis ravie et honorée d'intégrer BNP Paribas REIM France dont les équipes contribuent au succès de l'entreprise depuis plusieurs années. Je suis impatiente de poursuivre vers la voie de l'excellence. C'est sur cet élan que nous construirons les prochaines étapes afin de continuer à satisfaire les attentes de nos clients et de rester votre meilleur partenaire.

## POINT MARCHÉ COMMERCE

En 2017, le secteur du commerce de détail a été particulièrement dynamique en France avec un chiffre d'affaires en augmentation (+3% en glissement annuel à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017).

Les visiteurs étrangers reviennent et l'effet « attentat » se dissipe. La France pourrait accueillir entre 88 et 89 millions de visiteurs en 2017. Elle se place au 4<sup>ème</sup> rang mondial en termes de recettes (41,4 milliards d'euros en 2016).

En terme de stratégie, les enseignes continuent à s'installer sur les emplacements n°1, tant à Paris que dans les métropoles régionales. Cette tendance entraîne un renforcement des valeurs « prime » alors que les autres emplacements ont tendance à stagner, voire à baisser.

Cette situation est particulièrement vraie pour les villes de taille moyenne dont le tissu commercial a tendance à s'effiloche. La progression de la vacance dans certaines villes jusqu'à 250 000 habitats entre 2013 (7% à 8%) et 2016 (9% à 11%) explique également l'ajustement de certaines rues, en termes de valeurs locatives.

Du côté de l'investissement, le taux de rendement « prime » se contracte. Il s'établit à 2,75% à Paris et 3,75% en régions. Ce taux descend même à 2,50% à Paris sur les actifs « prime » à potentiel de réversion. En centre commercial, le taux de rendement continue d'être relativement stable autour de 4,20%. En commerce de périphérie, le taux « prime » est aujourd'hui à 4,60%. De nouvelles contractions de taux sont attendues d'ici la fin d'année.

## MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### ► CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURES

2 postes de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale annuelle. Conformément aux statuts, tout associé de la SCPI Pierre Sélection peut faire acte de candidature. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la lettre de candidature et la déclaration de non condamnation disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et à les envoyer à l'adresse suivante avant le 31 janvier 2018, cachet de la poste faisant foi : **BNP Paribas REIM France - Service juridique - 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**

## ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

### ► SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier «ASPIM» de la SCPI s'établit à 90,2% au 30 septembre 2017, contre 92,2% au 30 juin 2017.

Cette évolution à la baisse s'explique principalement par la libération au début du trimestre de 4 commerces situés respectivement à Boulogne (92), Paris 14<sup>ème</sup> et Paris 15<sup>ème</sup> ainsi qu'à Pau (64). Ces vacances ne sont que partiellement compensées par 4 nouvelles prises à bail à Orléans (45), Rouen (76), Arras (62) et Pau (64). Globalement le loyer annuel des nouveaux entrants est inférieur à celui des sortants. À noter que 6 investissements ont été réalisés. Ils sont détaillés ci-dessous. Étant intervenus majoritairement à la fin du trimestre, ils n'auront pas conforté le TOF du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.

### ► ACQUISITIONS / CESSION

Au 30 septembre 2017, votre SCPI Pierre Sélection est propriétaire de 130 actifs commerciaux. Son développement s'est poursuivi avec l'acquisition fin septembre d'un portefeuille composé de 3 commerces situés à Paris (1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> arrondissements) et d'un commerce à Conflans-Sainte-Honorine (78). Ces actifs, notamment loués aux enseignes « Carrefour Bio », « Rains » et « Macif », représentent un montant d'investissement de 8,8 M€ acte en mains (AEM).

Deux autres commerces parisiens (8<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements), loués aux enseignes « Blou » (magasin de maison et décoration) et « Atelier Baudin » (lunetier), compléteront ces achats au plus tard le 30 mars 2018, pour un montant de 2,3 M€ AEM.

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, deux autres acquisitions ont été réalisées à Bordeaux (33) et Saint-Ouen (93). Il s'agit de boutiques de centre-ville louées à « Zadig & Voltaire » pour le local de Bordeaux, « Peinture de Paris » et à une agence « BNP Paribas » pour celui de Saint-Ouen pour un montant de 8,3 M€ AEM.

Ces acquisitions portent l'ensemble des investissements de l'année 2017 à 23 M€. Le taux de rendement moyen acte en mains s'établit à 4,6%. Elles sont intégralement financées par de la dette bancaire à taux fixe, auprès de la banque LCL. L'endettement de la SCPI au 30 septembre 2017 s'élève ainsi à 10,6% de sa dernière valeur de réalisation.

Enfin, la SCPI a cédé un actif qu'elle détenait à Rodez (12) au profit d'un acquéreur particulier pour un montant de 130 K€, contre une valeur d'expertise au 31 décembre 2016 de 100 K€.

## DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25 octobre 2017	Pleine jouissance
<b>Acompte 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, par part</b>	3,90 €
Dont revenus de produits financiers	-
Prélèvements sociaux (15,5%)	-
Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvements sociaux (39,5%)	-
Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles**	-

\* Sauf cas de dispense justifié.

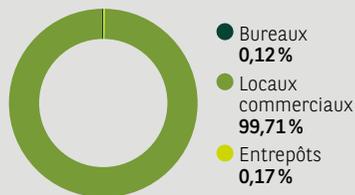
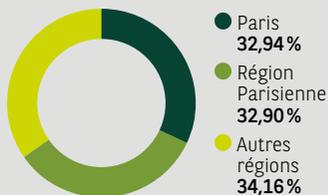
\*\* Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée du 15 juin 2016.

2017	Rappel 2016
3,90 € /part	4T 3,90 € /part
3,90 € /part	3T 3,90 € /part
3,90 € /part	2T 2,90 €/part + 1,00 €/part**
3,90 € /part	1T 3,90 € /part
<b>Prévision de distribution 2017 : entre 15,40 €/part et 15,70 €/part</b>	<b>Distribution 2016 : 15,60 €/part</b>

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 10 entrées :	► Total des loyers des entrées :	► 4 libérations :	► Total des loyers des libérations :
<b>2 300 m<sup>2</sup></b>	<b>879 K€</b>	<b>888 m<sup>2</sup></b>	<b>400 K€</b>

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2017\*



\*en % des valeurs vénables au 31/12/2016 corrigées des acquisitions et des cessions.

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2016

Capital statuaire :	110 930 355 €	Distribution 2016 <sup>(2)</sup> :	15,60 €/part
Nombre de parts :	725 035	TOF «ASPIM» <sup>(4)</sup> :	96,2%
Valeur vénable <sup>(4)</sup> :	243,99 M€	TOF brut <sup>(3)</sup> :	96,7%
	336,53 €/part	Surface <sup>(3)</sup> :	83 438 m <sup>2</sup>
Valeur de réalisation :	248,27 M€		
	342,42 €/part		

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

<sup>(2)</sup> Dont 1,00€ par part au titre de plus-values immobilières réalisées.

<sup>(3)</sup> Immobilisations incluses.

<sup>(4)</sup> Valeur vénable des immeubles détenus directement ou indirectement.

## LE MARCHÉ DES PARTS

### Transactions réalisées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017

Nombre de parts échangées	3 072
Prix d'exécution moyen, net vendeur	358,00€/part
Dernier prix d'exécution (29/09/2017)	358,00€/part
Dernier prix acquéreur*	393,08€/part

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

### Ordres en cours au 30 septembre 2017

Nombre de parts à la vente	3 099
En % du nombre total de parts	0,43%
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

### Évolution du prix d'exécution au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017

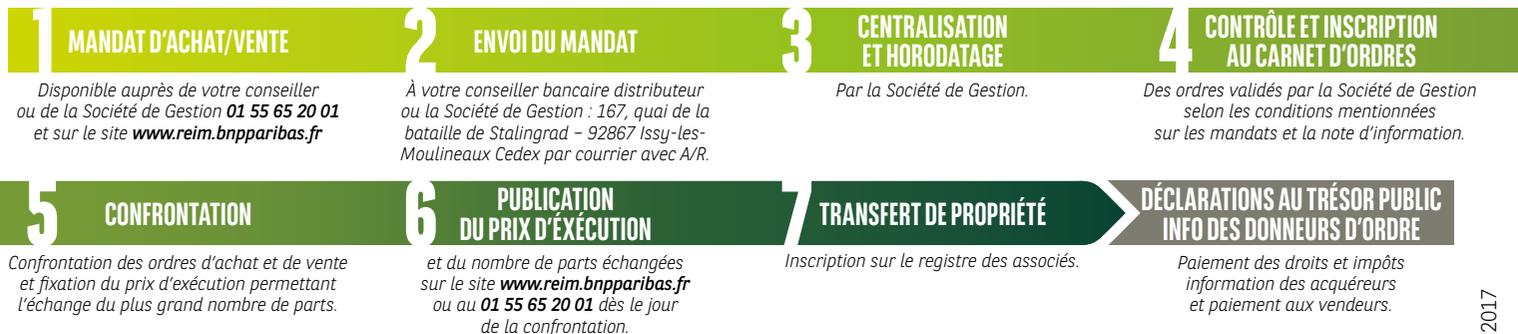


### Nombre de parts échangées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017



## 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 : 31/10 - 30/11 - 29/12 - 31/01	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, mise à jour en mars 2016

**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@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)