



Bulletin trimestriel d'information 17-04 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018



**PROFIL DE LA SCPI**

**CAPITAL STATUTAIRE**  
AU 31/12/2017 **110 930 355 €**

**NOMBRE DE PARTS**  
AU 31/12/2017 **725 035**

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 31/12/2017 **5 676**

...  
AU 31/12/2016 **5 669**

**VALEUR VÉNALE\*\***  
AU 31/12/2016 **243,99 M€**

\*\* Valeur vénale des immeubles détenus directement et indirectement.

**NOMBRE D'IMMEUBLES**  
AU 31/12/2017 **130**

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
AU 31/12/2017 **164**

**SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE\*\*\***  
AU 31/12/2016 **83 438 m<sup>2</sup>**

\*\*\* Immobilisations incluses.

**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*\*\*\***

(AU 31/12/2017)

\*\*\*\* En % des valeurs vénales au 31/12/2016, corrigées des acquisitions et cessions 2017, participations incluses.



**PARIS** **33,3 %**

**RÉGION PARISIENNE** **30,4 %**

**AUTRES RÉGIONS** **36,3 %**

**RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF**

(AU 31/12/2017)

**BUREAUX** **0,1 %**

**LOCAUX COMMERCIAUX** **99,7 %**

**LOCAUX D'ACTIVITÉ** **0,2 %**

**PRINCIPAUX INDICATEURS**

**DISTRIBUTION**  
(4<sup>ème</sup> ACOMPTE TRIMESTRIEL)  
**3,90 €/PART**

**DISTRIBUTION**  
2017  
**15,60 €/PART**

**TOF ASPIM**  
AU 31/12/2017  
**90,1 %**

**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION DE LA PART AU 29/12/2017**  
**358,00 €**

**VALEUR VÉNALE PAR PART AU 31/12/2016**  
**336,53 €\***

\* La valeur vénale au 31/12/2017 sera publiée dans le prochain bulletin trimestriel ainsi que sur le site internet.

**LA VIE DE LA SCPI**

**Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2018 – Déclaration fiscale 2017**

L'ISF est remplacé, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, par l'IFI. Il est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3M€. L'assiette de l'IFI est composée des biens immobiliers et des actions et parts de fonds immobiliers à hauteur de leur quote-part représentative de biens immobiliers, diminué de l'endettement.

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNPP REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2017 au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et sur votre Espace Associé.

**Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU)**

Le PFU s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur les revenus de capitaux mobiliers perçus par les personnes physiques résidentes en France. À partir de cette date, l'impôt sur le revenu est calculé par application de plein droit d'un taux forfaitaire de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement forfaitaire obligatoire de 30%. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8%. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30% pour les personnes morales non résidentes. **Pour plus d'informations : [www.reim.bnppparibas.fr](http://www.reim.bnppparibas.fr)**

**ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE**

**Activité locative du trimestre**

**ENTRÉES**  
pour un total  
des loyers de :  
**130 K€**

**LIBÉRATIONS**  
pour un total  
des loyers de :  
**127 K€**

**RENOUVELLEMENTS**  
pour un total  
des loyers de :  
**38 K€**

**LOYERS FACTURÉS**  
**3,6 M€**

**Taux d'occupation financier**



**TOF «ASPIM» EN LÉGÈRE**  
**DIMINUTION COMPARÉ AU 3T 2017**  
**-0,1 %**

Rappel : au 31/12/2016, le TOF «ASPIM» était de 96,2% et le TOF «BRUT» de 96,7%.

**Situation locative**

La légère évolution à la baisse du TOF ASPIM s'explique principalement par la libération au cours du trimestre de 2 commerces situés respectivement à Pau (64) et Denain (59) ainsi que 2 autres commerces situés à Paris 11<sup>ème</sup>. Ces vacances sont partiellement compensées par 2 nouvelles prises à bail intervenues au mois de décembre pour des locaux situés à Paris 14<sup>ème</sup> et Paris 15<sup>ème</sup>. Le renouvellement au cours du trimestre de 2 baux à Paris 11<sup>ème</sup> et Pau (64), à un loyer annuel global en retrait de 30 % environ (mais représentant un faible poids relatif) participe également à ce réajustement du TOF (-0,1%). À noter qu'un investissement a été réalisé à Rennes (35), mais n'étant intervenu qu'à la fin du trimestre, il n'aura pas conforté le TOF du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017. Il est détaillé ci-dessous.

**Acquisitions et cessions**

Au 31 décembre 2017, votre SCPI a poursuivi le développement de son portefeuille immobilier avec l'acquisition fin décembre d'un commerce CELIO situé dans le Centre Commercial Colombia à Rennes (35). Cette acquisition d'un montant de 5M€, financée par fonds propres, porte l'ensemble des investissements de l'année à 28M€. Ils ont été réalisés à un taux de rendement moyen acte en mains de 4,85%. Enfin, la SCPI a cédé un actif qu'elle détenait à Courbevoie (92) à un promoteur, qui réalisera un développement résidentiel, pour 8,2M€, contre une valeur d'expertise au 31 décembre 2016 de 7,5M€. Rappelons que cet arbitrage a été initié en 2014. La valeur vénale de cet actif s'établissait alors à 4,1M€.



**LE MOT DE  
LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Cher(e) associé(e),  
Toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous souhaite ses meilleurs vœux pour l'année 2018.  
**Réussite et succès dans tous vos projets à venir !**  
À l'occasion de cette nouvelle année, découvrez le nouveau bulletin trimestriel de Pierre Sélection.



Retrouvez les actualités de votre SCPI et les informations relatives au fond sur le site de BNP Paribas REIM France :

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

Découvrez également votre espace associé et ses fonctionnalités.



**40, PLACE DU COLOMBIER - 35000 RENNES**

Acquisition fin décembre d'un commerce situé dans le Centre Commercial Colombia – Enseigne CELIO.



**ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE ANNUELLE**

L'assemblée générale annuelle de Pierre Sélection se tiendra le **5 juin 2018**.

Elle se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.**

L'ACTIF DU TRIMESTRE

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### DATE DE PAIEMENT

25/01/2018

### ACOMPTÉ 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017, PAR PART

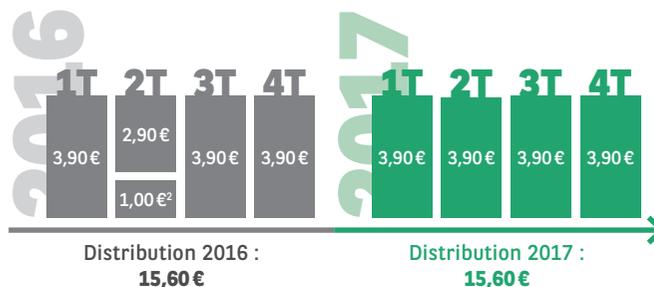
3,90 €

- » Dont revenus de produits financiers
- » Prélèvements sociaux sur produits financiers (17,2%)
- » Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers à titre d'acompte sur l'IR<sup>1</sup> et prélèvements sociaux (30%).
- » Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Sauf cas de dispense justifié.

<sup>2</sup> Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée du 15 juin 2016.

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



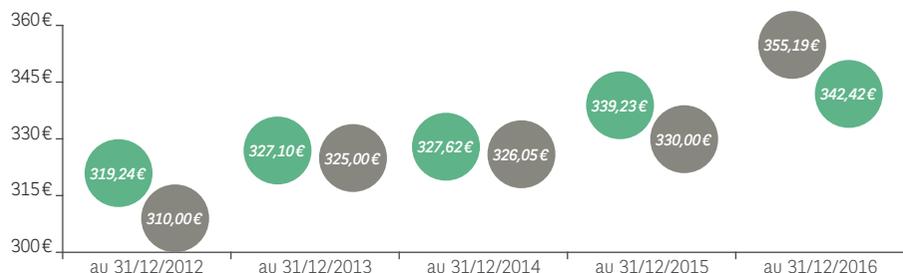
## LE MARCHÉ DES PARTS

### Indicateurs du trimestre



### Indicateurs historiques

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



- Évolution de la valeur de réalisation par part
- Évolution du prix d'exécution par part (prix net vendeur)

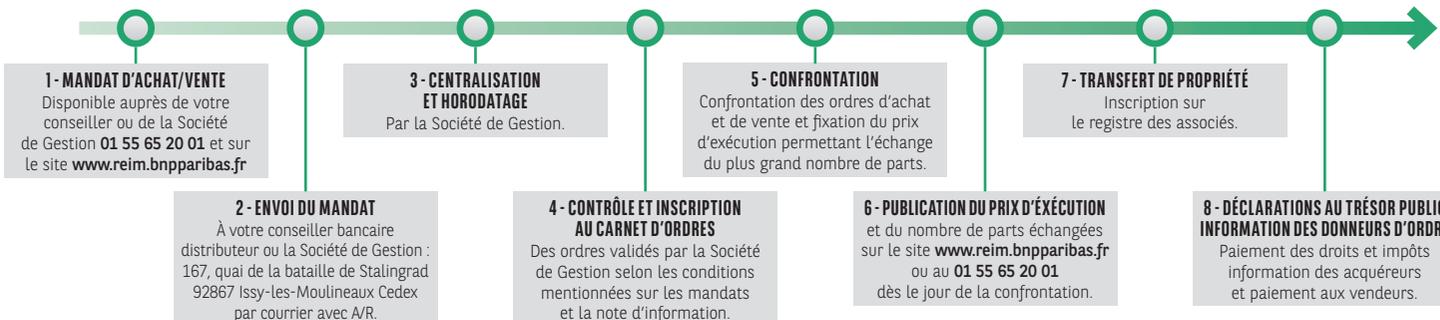
#### Taux de rendement interne au 31/12/2017

TRI 5 ans	TRI 10 ans
5,51%	9,89%

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.

#### 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

#### 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 (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