



SCPI ACTUALITÉ PIERRE SÉLECTION

Bulletin trimestriel d'information du 2^e trimestre 2012
Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2012

> ÉDITORIAL



Au nom des équipes de BNP Paribas REIM France, votre société de gestion, je tiens à témoigner mes remerciements à chacun des associés ayant pris part aux assemblées générales annuelles en se déplaçant ou en transmettant son vote.

Ces moments constituent, pour les associés et BNP Paribas REIM France, un lieu d'échange privilégié sur la gestion et l'évolution de vos SCPI, permettant d'explicitier la stratégie de chaque société, en réponse aux interrogations des porteurs de parts sur leurs placements.

Votre participation à ces assemblées est donc primordiale car elle permet de faire entendre votre voix au travers de vos votes. Quelques assemblées ont notamment eu pour objet de désigner vos représentants au sein des conseils de surveillance.

Rappelons le rôle de cet organe qui relaie les attentes des associés auprès de BNP Paribas REIM France et veille à la bonne gestion de leur SCPI.

Vos représentants élus se réunissent généralement plusieurs fois par an. Ces réunions sont l'occasion pour la société de gestion de présenter un rapport d'activité portant sur l'ensemble des aspects du quotidien de vos SCPI, au premier rang desquels la gestion immobilière et comptable, le marché des parts, les investissements et ventes d'actifs ou bien encore les travaux.

Les membres élus expriment leur avis, questionnent la société de gestion ou demandent des analyses complémentaires sur l'ensemble de ces aspects. Afin de suivre avec davantage d'efficacité des sujets ciblés, certains conseils de surveillance ont même créé des commissions thématiques permettant d'approfondir certains sujets, les investissements ou les comptes, par exemple.

Ce dialogue entre la société de gestion et vos représentants est ainsi productif d'intérêts pour tous.

Par ailleurs, ce début d'année a été marqué par des élections et divers travaux, notamment avec l'AMF et le Trésor, qui déboucheront au second semestre 2012, pour partie, sur quelques réformes ou modifications pouvant impacter les sociétés de gestion, l'immobilier en général et la fiscalité des particuliers. Votre société de gestion, BNP Paribas REIM France, veillera particulièrement à vous informer de ces évolutions.

Je souhaite à chacun d'entre vous un excellent été.

JACQUELINE FAISSANT

Présidente de BNP Paribas REIM France

P. 1

SOMMAIRE

> ÉDITORIAL	1
> ACTUALITÉ	2
> VOTRE SOCIÉTÉ.....	3
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE	3
> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS	4
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE PIERRE SÉLECTION	6



> ACTUALITÉ

POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

LES COMMERCES EN FRANCE

RALENTISSEMENT DE LA CONSOMMATION ET RENCHÉRISSEMENT DES EMPLACEMENTS « PRIME »

Ces derniers mois, le marché du commerce aura connu la finalisation de transactions emblématiques de grandes enseignes internationales comme Mac ou Tiffany's sur les Champs Elysées à des valeurs locatives jamais égalées, ainsi que la livraison en fanfare de grands centres commerciaux, tels que Confluence à Lyon ou l'Atoll à Angers.

Dans un environnement concurrentiel accru entre les marques, révolutionné de surcroît par l'explosion du e-commerce, disposer d'une « vitrine » prestigieuse peut permettre de se singulariser sur le marché, de développer son identité. L'engouement pour les emplacements « prime » a diffusé ses effets dans des quartiers hier moins concurrentiels, comme Saint-Germain-des-Prés ou Le Marais à Paris, où là aussi les valeurs ont explosé. Toutefois, la compétition pour le « prime », gage d'une visibilité et d'alléchantes perspectives de fréquentation ainsi que de chiffres d'affaires, est le jeu d'une partie seulement des acteurs du commerce.

En effet, parallèlement à l'euphorie palpable dans certains secteurs, d'autres sont davantage à la peine. Certains projets de centres commerciaux ont été abandonnés ou reportés comme l'Aréna à Bordeaux. D'autres récemment livrés affichent des résultats décevants. Si certaines enseignes internationales ont des stratégies d'implantation agressives, quitte à payer le prix fort, d'autres freinent leurs stratégies d'expansion (Hollister, New Look). Par ailleurs, cette course au meilleur emplacement est surtout celle des réseaux, en particulier de l'équipement de la personne et de la beauté-santé, les commerçants indépendants déclarant souvent forfait, faute de pouvoir assumer les niveaux de loyer atteints.

Dans un contexte économique et politique incertain, il est probable que la consommation des ménages continue de se dégrader au cours de l'année. Les dernières enquêtes de conjoncture montrent toutefois des ménages et des commerçants moins pessimistes que ces derniers mois sur leur situation et leurs perspectives. L'amplitude des valeurs locatives entre emplacements « prime » et emplacements secondaires devrait encore s'accroître.

P. 2

INVESTISSEMENT EN FRANCE

LES SERVICES PRENNENT LE RELAIS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE BANALISÉ

Avec 2,2 milliards investis au 1^{er} trimestre 2012, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est stable comparativement au 1^{er} trimestre 2011. Notons cependant que le volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (hors services) a enregistré une baisse de 12 % sur cette période. L'hôtellerie a en effet contribué à renforcer le marché de l'investissement en ce début d'année avec une progression des volumes de 72 %.

Si les actifs « prime » (immeubles de qualité, bien positionnés loués à des locataires de renom sur une longue période) restent les cibles privilégiées des acquéreurs, l'offre reste rare sur cette typologie d'actifs. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande justifie la progression des valeurs vénales des immeubles « prime » au cours de ces 2 dernières années, ainsi que la faiblesse du taux de rendement « prime » qui s'établit à 4,70 % pour les meilleurs actifs situés dans le quartier Central des Affaires de Paris (Paris QCA).

Après avoir enregistré plus de 18 milliards d'euros en 2011, l'investissement en immobilier d'entreprise en France devrait marquer un ralentissement en 2012. La crise de la dette souveraine, les élections présidentielles, le ralentissement anticipé du marché utilisateurs ainsi que les difficultés de financement représentent des freins au développement du marché. Ainsi, les volumes pourraient être compris entre 14 et 15 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2012.

> VOTRE SOCIÉTÉ

LE POINT SUR LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE VOTRE SOCIÉTÉ

L'assemblée générale ordinaire annuelle de votre société s'est tenue le 5 juin dernier. À cette occasion, 832 associés, représentant 41,48 % du capital, se sont exprimés. Toutes les résolutions ont été approuvées.

Cette assemblée a permis de renouveler en partie le Conseil de surveillance de votre SCPI. Il se compose désormais comme suit : Hubert MARTINIER (Président), Serge BLANC (AAAZ SCI), Claude-Arnold BOCCARA, Christian BOUTHIE, Andréa BRIGNONE, Jean-Luc BRONSART, Stéphane GRIMALDI (SCI LES PACANIERS), Eddy N'GUYEN (AXA France VIE), Jean-Paul PAPIN, Yves PERNOT, Jean-Paul PRINCE, Patrick WASSE.

LE POINT SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL ET LES INVESTISSEMENTS ENVISAGÉS

L'augmentation de capital de la SCPI Pierre Sélection, ouverte au public le 8 mars 2012, a été clôturée par anticipation le 29 juin 2012, l'intégralité des parts émises ayant été souscrite avant la fin de la période de souscription, initialement fixée au 13 juillet 2012. Les fonds collectés, soit 40 002 000 €, représentent 113 000 parts souscrites au prix de 354 € la part.

À l'issue de cette augmentation, le capital s'élève à 55 764 522 €, composé de 364 474 parts de 153 € de valeur nominale.

Pierre Sélection a d'ores et déjà affecté une partie significative des fonds collectés à des investissements de qualité, exclusivement à usage de « commerce », conformément à sa stratégie.

Plus de 33 millions d'euros d'actifs sont en phase finale d'étude et de négociation, répartis comme suit :

- 18,6 millions d'euros en murs de boutiques/ pieds d'immeuble et autres locaux commerciaux urbains,
- 9 millions d'euros en « retail boxes »,
- 5,7 millions d'euros en galerie marchande.

Tous ces actifs sont loués et occupés.

Pierre Sélection poursuit la constitution de son portefeuille d'actifs immobiliers, à travers la sélection d'un certain nombre de locaux commerciaux, à l'étude.

> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/06/2012)	Moyenne annuelle 2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012
Pierre Sélection	101	91 %	92,52 %	92,78 %

* Montant des loyers facturés rapporté au montant que procurerait le patrimoine s'il était loué à 100%.

À titre d'information, à compter du 1^{er} juillet 2012, les indicateurs des performances financières des SCPI, notamment le **Taux d'occupation Financier (TOF)**, seront calculés par toutes les sociétés de gestion selon une modalité identique, élaborée par l'ASPIM et validée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Pour mémoire, le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, relatifs aux immeubles acquis et livrés (sont donc exclus les immeubles objets d'un contrat de vente à terme, ou en état futur d'achèvement). Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

Le TOF est présenté chaque trimestre dans le bulletin trimestriel d'information. Le TOF annuel sera la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

Cette nouvelle méthode, qui sera appliquée à compter du 1^{er} juillet, devrait très peu impacter le taux d'occupation financier tel que calculé pour votre SCPI jusqu'au 30 juin 2012.

RELOCATIONS

Adresse	Surface	Nature	Nom locataire	Loyer annuel
AVIGNON (84) 25 rue des Marchands	44 m ²	Commerce	Eco Immo	
PARIS (75010) 145 Rue du Fbg Saint-Denis	46 m ²	Commerce	Khan	
TOTAL	90 m²			28 700 €

RENOUVELLEMENTS

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer annuel
DIJON (21) 15 Rue de l'Arquebuse	197 m ²	Bureaux	G.I.P.E. 21	
FONTENAY LE FLEURY (78) Centre commercial du Parc Montaigne	206 m ²	Commerce	Barreto	
PARIS (75018) 6 Rue Ordener	51 m ²	Commerce	Pavlovic	
TOTAL	454 m²			35 500 €

CONGÉS

Aucun locataire n'a libéré de locaux sur le patrimoine de Pierre Sélection au cours du 2^e trimestre 2012.

> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 juillet 2012.

Acompte 2 ^e trim. 2012 en euros/part de pleine jouissance	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (15,5 %)	Prélèvement forfaitaire libératoire* dont prélèvements sociaux (39,5 %)
3,90 €	0,16 €	0,02 %	0,06 €

* Taux en vigueur depuis le 01/07/2012 / arrondis au cent d'euro le plus proche

RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part de pleine jouissance)

SCPI	2011	1 ^{er} trimestre 2012	2 ^e trimestre 2012
Pierre Sélection	15,22 €	3,90 €	3,90 €

LE CAPITAL

113 000 parts nouvelles ont été souscrites du 8 mars au 29 juin 2012, dont 73 207 parts au cours de ce 2^e trimestre 2012.

SCPI	Capital au 30/06/2012		Au 31/12/2011		
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part	Valeur de reconstitution** en euros/part
Pierre Sélection	364 474	2 899	1 827	314,38 €	372,67 €

* Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués des dettes).

** Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Rappelons que les parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital portent jouissance au 1^{er} jour du 4^e mois suivant le mois de souscription (soit par exemple le 1^{er} juillet 2012 pour des parts souscrites en mars 2012)

LE MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI Pierre Sélection, ouverte au public le 8 mars 2012, la société de gestion avait décidé de suspendre l'inscription de tous ordres depuis le 10 février 2012 et ce durant toute la période de l'augmentation de capital. De ce fait, aucune transaction n'a été réalisée sur le marché des parts au cours du trimestre.

Cette augmentation ayant été clôturée par anticipation, les confrontations sur le marché secondaire des parts ont repris dès juillet 2012, selon les modalités habituelles : périodicité mensuelle – le prix d'exécution étant déterminé le dernier jour ouvré de chaque mois. La prochaine confrontation interviendra le 31 juillet 2012.

> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE PIERRE SÉLECTION

Pour tout achat ou vente de parts, les mandats sont disponibles auprès de la société de gestion ou sur son site internet, dont les coordonnées, adresse et téléphone, figurent en bas de page.

ACHAT ET VENTE DE PART

Les ordres d'achat et de vente de parts sont exprimés par un mandat, disponible auprès des réseaux bancaires distributeurs, de la société de gestion ou sur son site internet (www.reim.bnpparibas.fr, sous la rubrique «Comment passer un ordre»). Le mandat d'achat doit comporter un prix maximum tous frais inclus (droit d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 4,784 % TTC acquise à la société de gestion) et celui de vente un prix minimum (net de tous frais).

MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

Le mandat est adressé directement à la société de gestion (BNP Paribas REIM France, 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92 867 Issy-les-Moulineaux cedex), par courrier avec avis ou accusé de réception.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de transmission.

CENTRALISATION ET HORODATAGE DES ORDRES

Pendant la période de confrontation, la société de gestion centralise et horodate l'ensemble des ordres en vue de la fixation du prix d'exécution et les enregistre après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription.

REGISTRE DES ORDRES

Après enregistrement, les ordres valides sont inscrits par ordre de prix décroissant à l'achat et croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

COUVERTURE DES ORDRES

Les acheteurs doivent assurer la couverture de leurs ordres, selon des modalités précisées sur les mandats. BNP Paribas REIM France ou l'intermédiaire restituera à l'acheteur l'éventuelle différence après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

FIXATION DU PRIX D'EXECUTION

Le prix d'exécution est le prix unique résultant d'une confrontation des ordres auquel peut être échangé le maximum de parts.

Le prix d'exécution est fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures.

Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et valides au plus tard la veille, avant midi.

Fixation du prix d'exécution des prochains mois

Mardi 31 juillet 2012	Vendredi 31 août 2012
Vendredi 28 septembre 2012	Mercredi 31 octobre 2012

TRANSACTION ET TRANSFERT DE PROPRIETE

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

REGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient.

PUBLICATION DU PRIX D'EXECUTION

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est rendu public le jour même de son établissement, ainsi que les quantités échangées à ce prix.

Ces informations sont disponibles sans délai sur le site internet de BNP Paribas REIM France (www.reim.bnpparibas.fr).

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités offertes à ce prix, sont consultables sur le site internet. Les dernières informations relatives à ces prix peuvent être obtenues auprès de la société de gestion, au 01 55 65 23 55.

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) ou appeler le 01 55 65 23 55 («Relations Associés» de BNP Paribas REIM France)

Visa de l'AMF à la note d'information de Pierre Sélection : SCPI n°11-08 en date du 3 mai 2011

BNP Paribas REIM France : visa AMF n° GP-070 00 0031 du 1^{er} juillet 2007

167 quai de la Bataille de Stalingrad 92 867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) / Fax : 01 46 42 72 54

Site web : www.reim.bnpparibas.fr / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com