



# SCPI ACTUALITÉ PIERRE SÉLECTION

Bulletin trimestriel d'information n°52 du 3<sup>e</sup> trimestre 2011  
Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2011

## > INTERVIEW



**TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : CE QUI VA CHANGER POUR LES PORTEURS DE PARTS DE SCPI**  
A la fin de l'été dernier, l'annonce par le Premier ministre de la suppression avec effet immédiat de l'abattement pour durée de détention a fait l'effet d'une bombe et a posé les bases d'une importante réforme

fiscale. Afin de décrypter ces mesures, **Laurent Modave, Avocat Associé au sein du cabinet Gide Loyrette Nouel A.A.R.P.I.,** a accepté de répondre à nos questions.

**Q :** Pourquoi cette réforme fiscale ?

**LM :** L'abattement pour durée de détention permettait jusqu'à présent aux particuliers de ne plus subir d'imposition de leurs plus-values immobilières après quinze années de détention. Sa suppression a constitué la clé de voûte d'un plan de réduction des déficits publics (estimés à 11 milliards d'euros). À elle seule, telle qu'elle avait été annoncée le 24 août dernier, la suppression (avec effet immédiat) de cette mesure fiscale était censée procurer un rendement budgétaire estimé à 2,2 milliards d'euros en année pleine.

**Q :** Qu'est-il finalement advenu de la proposition initiale ?

**LM :** Réuni début septembre en session extraordinaire, le Parlement a adopté un texte finalement différent de cette proposition, tenant compte des réactions hostiles qu'elle avait suscitées. L'abattement pour durée de détention a été maintenu, mais le taux de l'abattement a été réduit et sa durée d'application étendue : il faudra désormais trente ans pour gommer totalement l'imposition des plus-values.

**Q :** Que change concrètement cette mesure ?

**LM :** Depuis 2004, en cas de cession d'immeubles ou de parts de SCPI, la plus-value à soumettre à l'impôt était diminuée d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième. La plus-value était par conséquent totalement exonérée d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux au bout de quinze ans. Désormais, les plus-values imposables seront réduites d'un abattement égal à :

- 0 % pour les cinq premières années de détention ;
- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;

- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
  - 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.
- La progressivité du nouveau mécanisme, combinée à la réduction du taux de l'abattement, produit un double effet. D'une part, elle alourdit la taxation des plus-values immobilières, d'autant que ces règles, comme auparavant, concernent à la fois les cessions d'immeubles réalisées par les SCPI et les cessions de parts réalisées par les associés. D'autre part, la réforme tend à rendre moins incitative la détention longue des investissements immobiliers.

**Q :** Comment traduire concrètement ces nouvelles règles ?

**LM :** A titre d'exemple, au bout de quinze années de détention, ce n'est plus 100 % de la plus-value qui est exonérée, mais 20 % seulement. Après vingt années de détention, l'abattement ne gomme qu'un tiers environ de la plus-value. Et il faut attendre vingt-quatre années de détention pour bénéficier d'un abattement de moitié (contre dix ans auparavant). L'exonération totale n'est quant à elle acquise que si l'immeuble ou les parts cédés ont été détenus pendant plus de trente ans.

**Q :** A quelle date ces nouvelles mesures seront-elles appliquées ?

**LM :** Ces nouvelles règles s'appliqueront aux plus-values réalisées au titre des cessions d'immeubles ou de parts qui interviendront à compter du 1<sup>er</sup> février 2012, quelle que soit la date d'acquisition. Ainsi, la plus-value résultant d'une cession de parts de SCPI intervenant en juin 2012, par exemple, ne sera totalement exonérée que si les parts ont été acquises ou souscrites avant juin 1982.

**Q :** Quelles sont les autres mesures de cette réforme ?

**LM :** Cette réforme s'est accompagnée d'une suppression de l'abattement fixe de 1000 euros, qui venait jusqu'à présent minorer la plus-value imposable. Celle-ci est effective depuis le 21 septembre 2011, date d'entrée en vigueur de la loi. Enfin, le législateur a également décidé un relèvement du taux des prélèvements sociaux de 12,3 % à 13,5 %, qui a pour effet de porter à 32,5 % le taux effectif d'imposition des plus-values immobilières notamment. Cette augmentation est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2011.

## SOMMAIRE

> INTERVIEW .....	1
> AUGMENTATION DE CAPITAL .....	2
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE .....	2
> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS .....	3
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE PIERRE SÉLECTION .....	4



## > AUGMENTATION DE CAPITAL

L'augmentation de capital ouverte au public le 28 mai 2011 a été clôturée par anticipation le 3 septembre 2011, l'intégralité des parts émises ayant été souscrite avant la fin de la période de souscription fixée au 30 septembre 2011.

Les fonds collectés, soit 21 383 313,08 €, se répartissent en :

- 2111958,08 € représentant 6541 parts souscrites pendant la période réservée aux associés de la SCPI inscrits sur le registre de la société à la veille de l'augmentation de capital, soit du 13 au 27 mai 2011, au prix de 322,88 € ;
- 19271355 € représentant 55859 parts souscrites du 28 mai au 3 septembre 2011 au prix de 345 € la part.

À l'issue de cette augmentation, le capital s'élève à 38475522 €, composé de 251474 parts de 153 € de valeur nominale.

### LE CAPITAL

Capital au 30 septembre 2011			Au 31 décembre 2010				
SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre de parts	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part	Valeur de reconstitution** en euros/part	Valeur de reconstitution recalculée sur la base de la commission de souscription de 10% HT max. décidée par l'AG du 24/01/2011
Pierre Sélection	251474	1833	189074	1335	305,29 €	351,55 €	361,19 €

\* 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.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### EVOLUTION

#### INVESTISSEMENTS

Au mois de juillet 2011, la SCPI a acquis deux actifs à usage commercial à **Marseille/Aubagne (13)** et **Laon (02)**, respectivement aux prix actes en main de 6,17 millions d'euros et 4,38 millions d'euros. Ces magasins sont entièrement loués en vertu de baux de 12 ans fermes à la société BUT International.

Le 29 juillet 2011, 106-112, **boulevard Diderot, Paris 12<sup>ème</sup>**, Pierre Sélection a acquis un magasin de 2648 m<sup>2</sup> occupé par Gigastore, au prix acte en main de 6 millions d'euros.

Enfin, le 8 septembre, Pierre Sélection a acquis, à **Cosne Cours-sur-Loire (58)**, au prix acte en main de 3,7 millions d'euros, un bâtiment à usage commercial d'une surface de 3087 m<sup>2</sup>, divisé en 5 cellules et comprenant 115 emplacements de stationnement. Quatre cellules sont actuellement louées, en vertu de baux commerciaux (6/9/12 ans) à compter de juillet 2011, et la dernière, d'une surface de 418 m<sup>2</sup>, est en cours de commercialisation.

#### CESSION

Le 28 septembre 2011, la SCPI a cédé, au prix net vendeur de 350000 euros, l'actif situé 215 rue de Vaugirard, Paris 15<sup>ème</sup>.

#### Situation locative

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/09/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011	Au 30/09/2011
Pierre Sélection	101	95,3 %	89,5 %	90,2 %	92,1 %

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

Au cours du trimestre, un commerce de 79 m<sup>2</sup>, situé 35 rue de Torcy, à Paris 18<sup>ème</sup>, a été reloué à la société le 38 Gourmet (bar à vins), pour un loyer annuel de 25000 euros.

Dans le même temps, 150, rue de Tolbiac, à Paris 13<sup>ème</sup>, Damsol a renouvelé son bail portant sur un commerce de 87 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de l'ordre de 22 000 euros.

Le trimestre a également vu trois résiliations représentant un loyer annuel de l'ordre de 21 000 euros :

- à Fontenay-le-Fleury (78), avec le départ des sociétés Anne Brizard et Sabri Maghnia qui occupaient chacune une surface commerciale de 119 m<sup>2</sup> ;
- à Paris 10<sup>ème</sup>, 145, rue du Faubourg Saint-Denis, avec le départ de News Com du commerce de 46 m<sup>2</sup> qu'elle occupait.

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été porté à 3,81 euros par part.

Date de paiement : 25 octobre 2011

Acompte 3 <sup>e</sup> trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (13,5%*)	Prélèvement forfaitaire libératoire* (32,5%)	Prix d'exécution 3 <sup>e</sup> trimestre 2011		Prix acheteur correspondant <sup>(1)</sup> en euros/part	Rendement acheteur <sup>(2)</sup>
				Moyen	Dernier (30/09/2011)		
3,81 €	0,15 €	0,02 €	0,05 €	310 €	310,00 €	340,33 €	4,5 %

\* Montant arrondi au cent d'euro le plus proche – Nouveaux taux au 01/10/2011

(1) Dernier prix d'exécution, augmenté des droits de 5 % et de la commission de cession.

(2) Distribution prévisionnelle 2011 rapportée au dernier prix acheteur du trimestre.

### Rappel de la distribution (en euros par part)

SCPI	2010	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	2 <sup>e</sup> trimestre 2011	3 <sup>e</sup> trimestre 2011
Pierre Sélection	15,20 €	3,80 €	3,80 €	3,81 €

### CHANGEMENT DE RÉGIME FISCAL

Les associés qui souhaiteraient changer de régime fiscal sur les revenus de capitaux mobiliers, soit en faveur du prélèvement forfaitaire libératoire de 32,5 %\*, soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 13,5 %\* et imposition à l'IR), devront le faire **avant le 31 mars 2012**. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année en cours ne pourra être enregistrée.

\* Nouveaux taux appliqués au 01/10/2011 – sauf évolution de ces taux en 2012

### LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées 3 <sup>e</sup> trimestre 2011	Ordres en cours au 30 septembre 2011			
	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
626	30	0,01 %	0	0

### Rappel du prix d'exécution et détail des transactions du trimestre

	Prix d'exécution	Prix acheteur correspondant	Transactions réalisées (en nombre de parts)
au 29 juillet 2011	314,25 €	345,00 €	33
au 31 août 2011	310,00 €	340,33 €	90
au 30 septembre 2011	310,00 €	340,33 €	503

## > 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](http://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, 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 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 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.

#### Fixation du prix d'exécution des prochains mois

Lundi 31 octobre 2011	Mercredi 30 novembre 2011	Vendredi 30 décembre 2011	Mardi 31 janvier 2012
-----------------------	---------------------------	---------------------------	-----------------------

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

### 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 ([www.reim.bnpparibas.fr](http://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](http://www.reim.bnpparibas.fr)) ou appeler le 01 55 65 23 55 («Relations Associés» de BNP Paribas REIM)

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 : visa AMF n° GP-070000031 du 1er juillet 2007  
167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex  
Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) / Fax : 01 46 42 72 54  
Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Messagerie : [reim.bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim.bnpparibas@bnpparibas.com)