



# SCPI ACTUALITÉ PIERRE SÉLECTION

Bulletin trimestriel d'information n°49 du 4<sup>e</sup> trimestre 2010  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2011

## > INTERVIEW



**INTERVIEW DE SYLVIE PITTICCO,  
Secrétaire Générale et Directeur  
Financier de BNP Paribas REIM**

**Question :** quel est le rôle du Secrétariat Général dans une société de gestion de portefeuille ?

**S.P. :** L'asset management immobilier constitue le cœur de métier d'une société

de gestion de portefeuille telle que BNP Paribas REIM. Mais il doit nécessairement s'appuyer sur les fonctions support comme notamment les finances, le back office titres, le juridique, le contrôle de gestion, la communication, fonctions support que le Secrétariat Général a en charge de coordonner.

**Question :** Pouvez-vous nous préciser plus particulièrement l'activité du Pôle Finances ?

**S.P. :** Les principaux volets de son activité sont l'enregistrement comptable des opérations quotidiennes (recettes, dépenses), l'arrêté trimestriel et annuel des comptes, bien entendu, mais aussi la gestion de la trésorerie, les prévisions de résultat, le traitement de la fiscalité et, ceci, société par société, ainsi que le contrôle de gestion.

**Question :** c'est donc vous qui décidez de la distribution ?

**S.P. :** Il appartient à la société de gestion de décider, en bonne intelligence avec le Conseil de surveillance concerné, des acomptes à distribuer. Nous déterminons le résultat distribuable, qui doit ensuite être validé par le Commissaire aux comptes désigné par l'assemblée générale. Enfin, les associés réunis en assemblée générale doivent en approuver annuellement le montant.

**Question :** vous avez parlé de prévisions...

**S.P. :** Oui, notamment en matière de résultat distribuable, nous établissons des prévisions sur trois années.

Ce travail est réalisé conjointement avec l'asset management : sont notamment prises en compte l'évolution des situations locatives et la stratégie d'investissement de la société (en matière de travaux, ventes, achats, distribution de plus-values...).

Nous actualisons ces prévisions chaque trimestre : nous les comparons aux résultats enregistrés et analysons les écarts éventuels afin d'ajuster ou de rectifier, si besoin est, les hypothèses.

L'objectif est non seulement d'avoir une visibilité sur le potentiel de

distribution d'une société, mais également de permettre des prises de décisions stratégiques.

**Question :** comment est gérée la trésorerie d'une SCPI ?

**S.P. :** elle est gérée au jour le jour et au plus près, en fonction des fonds dont dispose la société et d'un échéancier des recettes et des dépenses (y compris le cas échéant les fonds provenant de ventes ou acquisitions en cours de réalisation). Elle s'opère dans le respect des règles édictées par un Comité financier, qui se réunit mensuellement.

**Question :** quelles sont ces règles ?

**S.P. :** Elles sont nombreuses, mais l'une des règles essentielles consiste à répartir les placements de trésorerie entre différents établissements bancaires, impérativement choisis parmi ceux qui sont cotés "A3" ou "P3" par les agences de notation. Il n'est pas question de déroger à cette règle prudentielle, quand bien même nous pourrions obtenir une meilleure rémunération dans d'autres établissements.

**Question :** vous avez également en charge la fiscalité ?

**S.P. :** En effet. Il faut savoir que les règles comptables et les règles fiscales ne sont pas les mêmes.

En comptabilité, les recettes et les dépenses sont enregistrées dès lors qu'elles sont dues ou engagées, même si elles n'ont pas été perçues ou décaissées au cours de la période.

En matière fiscale, ce qui compte, c'est ce que la société a réellement encaissé et décaissé au cours de l'année concernée. Ceci oblige à retraiter, chaque année, la comptabilité de chacune des SCPI, dans une optique fiscale, afin de permettre aux associés de disposer des éléments nécessaires à la déclaration de leurs revenus.

**Question :** enfin, et le contrôle de gestion ?

**S.P. :** c'est effectivement une autre facette de notre activité. Sa mission est de s'assurer de la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise et des moyens engagés, afin de gagner en efficacité.

**Question :** votre conclusion ?

**S.P. :** Le rôle du Secrétariat Général est donc pluriel. Il fait appel à des compétences et des connaissances techniques très diverses. Chacune des activités précitées participe par son savoir-faire à la bonne gestion des actifs gérés et des fonds que nous confient nos clients.

## BNP PARIBAS REIM DÉMÉNAGE

À compter de fin janvier 2011, BNP Paribas REIM installe son siège social et ses bureaux dans de nouveaux locaux :

167 quai de la bataille de Stalingrad à Issy-les-Moulineaux (92867 ISSY LES MOULINEAUX Cedex).

Les numéros de téléphone et de fax des Relations Associés restent inchangés :

Téléphone : 01 55 65 23 55 - Fax : 01 55 65 26 60 et 01 55 65 28 25

## SOMMAIRE

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

## > ACTUALITÉ

### CONJONCTURE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

#### FORTE RÉSISTANCE DES COMMERCES

En 2010, le marché des commerces a été l'un des marchés de l'immobilier d'entreprise le plus préservé. La consommation des ménages et les chiffres d'affaires des enseignes se sont redressés par rapport à 2009. La demande de locaux commerciaux a été plus dynamique et plus diversifiée. En particulier, les enseignes alimentaires, les marques internationales, notamment de prêt-à-porter, la restauration rapide, ont été particulièrement actives. La concurrence s'est accrue sur les emplacements "prime", offrant le plus fort potentiel de flux et de chiffres d'affaires, préservant par conséquent des loyers élevés. En 2011, grâce au maintien d'une croissance de la consommation privée (autour de + 1 %), le marché des commerces devrait rester dynamique

#### UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN RECHERCHE DE SÉCURITÉ

Au cours de l'année 2010, les volumes investis en France en immobilier d'entreprise dépasseront vraisemblablement le

seuil des 10 milliards d'euros. L'amélioration des conditions de financement et l'attractivité des rendements immobiliers, comparée notamment aux obligations d'État, justifient cette tendance. Malgré la reprise, les investisseurs restent averses au risque et privilégient principalement les actifs sécurisés. Compte tenu de la forte concurrence sur ces actifs, le taux de rendement "prime" poursuit sa contraction amorcée au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2009. En 2011, les volumes investis devraient être légèrement supérieurs, compris entre 11 et 12 milliards d'euros. Cette évolution restera limitée par une croissance économique atone et des marchés sous-jacents toujours fragiles.

En matière de locaux commerciaux, les premiers chiffres soulignent l'augmentation du poids des acquisitions de cette classe d'actifs qui ont représenté le tiers des volumes investis en 2010, avec 3,6 milliards, soit une hausse de quelque 89 % au regard de l'année 2009.

(Source : BNP Paribas Real Estate Research France)

TOUTE L'ÉQUIPE DE BNP PARIBAS REIM VOUS SOUHAITE UNE EXCELLENTE ANNÉE 2011.

P. 2

#### APPEL À CANDIDATURES

Les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance de Pierre Sélection arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les candidatures peuvent être adressées jusqu'au **25 février 2011** à la société de gestion, qui les transmettra au Conseil. Les courriers devront être accompagnés d'une brève note de présentation mentionnant l'âge, les références professionnelles et les activités exercées au cours des cinq dernières années.

#### DERNIÈRE MINUTE

L'Assemblée générale extraordinaire de Pierre Sélection s'est réunie le 24 janvier 2011. Près de 54 % des associés se sont exprimés. 98,4 % d'entre eux ont pris en compte les arguments développés, tant par le Conseil de Surveillance que par la société de gestion, et ont rejeté la transformation de la SCPI en OPCI. 92 % ont approuvé l'augmentation du capital. Vous serez prochainement informés des conditions de cette augmentation.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

Au début du mois de décembre 2010, l'appartement (65 m<sup>2</sup>) de la rue d'Anjou, à Boulogne-Billancourt (92), a été cédé au prix net vendeur de 252 380 euros.

Pour mémoire, Pierre Sélection a acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) le 22 octobre 2008 un ensemble de commerces, en rez-de-chaussée d'un immeuble neuf résidentiel, le Manet, situé à Rueil-Malmaison (92). Le prix de 1,93 millions d'euros a été payé le 23 décembre 2010. La commercialisation est en cours. Le taux d'occupation au 31 décembre 2010 tient compte de cette vacance.

### SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (31/12/2010)	Moyenne annuelle 2009	Au 31/03/2010	Au 30/06/2010	Au 30/09/2010	Au 31/12/2010
Pierre Sélection	99	95,7	96,4	96,6	95,8	92,4**

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

\*\* Taux d'occupation incluant les surfaces commerciales vacantes dépendant de la Résidence "Le Manet", à Rueil-Malmaison.

Au cours du trimestre, trois commerces parisiens ont été reloués : 192 m<sup>2</sup> au 38, rue de Flandres, 19<sup>e</sup> arrondissement, par la société Supermarché Baba ; 73 m<sup>2</sup> au 18, rue du Faubourg Saint-Denis, 10<sup>e</sup> arrondissement, à la société Choisy-c, ainsi que 34 m<sup>2</sup> au 89,

rue Lemer cier, 17<sup>e</sup> arrondissement, à Jib & Jol dans le cadre d'une cession de son droit au bail par Intaglio. Dans le même temps, Artus Interim Tours a pris à bail un commerce de 104 m<sup>2</sup>, au 73, avenue de Grammont, à Tours (37), à la suite du congé de la société Start People. Enfin, la société Texa Services a pris à bail 432 m<sup>2</sup> de bureaux au Parc d'Activités des Sables de Sary, à Saran (45). L'ensemble de ces relocations représente un loyer annuel de l'ordre de 129 000 euros.

Le trimestre a également vu le départ de la société Bachelet d'un commerce de 75 m<sup>2</sup> au Parc Montaigne, à Fontenay-le-Fleury (78), soit un loyer annuel de l'ordre de 1 300 euros.

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### 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 31,3 %\*, soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 12,3 %\* et imposition à l'IR), devront en informer la société de gestion **avant le 31 mars 2011**. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année en cours ne pourra être enregistrée.

\* Taux applicables depuis le 1/1/2011.

### LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel a été maintenu à 3,80 euros par part. Date de paiement : 25 janvier 2011.

Acompte 4 <sup>e</sup> trim. 2010 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux*	Prélèvement forfaitaire libératoire*	Prix d'exécution 4 <sup>e</sup> trimestre 2010		Prix acheteur correspondant <sup>(1)</sup> en euros/part	Rendement acheteur <sup>(2)</sup>
		(12,3 %)	(31,3 %)	Moyen	Dernier (31/12/2010)		
3,80	0,07	0,01	0,02	288	309,70	340	4,5 %

\* Montant arrondi au cent d'euro le plus proche.

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

(2) Distribution 2010 rapportée au dernier prix acheteur du trimestre.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le taux des prélèvements sociaux est passé de 12,1 % à 12,3 % et celui du prélèvement forfaitaire libératoire de 30,1 % à 31,3 %. Les plus-values sur cessions immobilières sont désormais imposées au taux de 19 %, contre 16 %, précédemment.

### RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	2009	1 <sup>er</sup> trimestre 2010	2 <sup>e</sup> trimestre 2010	3 <sup>e</sup> trimestre 2010	4 <sup>e</sup> trimestre 2010
Pierre Sélection	15,20	3,80	3,80	3,80	3,80

### LE CAPITAL

Capital au 31 décembre 2010			Au 31 décembre 2009		
SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part	Valeur de reconstitution** en euros/part
Pierre Sélection	189 074	1 335	1 309	291,51	335,81

\* 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.

### LE MARCHÉ DES PARTS

Les transactions du troisième trimestre ont été inférieures à celles du trimestre précédent en nombre de parts, mais le prix d'exécution moyen a augmenté, passant de 272 euros à 288 euros.

Transactions réalisées	Ordres en cours au 31/12/2010			
4 <sup>e</sup> trimestre 2010	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en %)	Nombre de parts à l'achat
949	0	0	0	960

## > 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'EXÉCUTION**

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 janvier 2011	Lundi 28 février 2011	Jeudi 31 mars 2011	Vendredi 29 avril 2011
-----------------------	-----------------------	--------------------	------------------------

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

### **TRANSACTION ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

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.

### **RÈGLES 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'EXÉCUTION**

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°09-04 en date du 3 mars 2009

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

Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

BNP Paribas REIM : visa AMF n° GP-070000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) Fax : 01 55 65 26 60 et 01 55 65 28 25