



# PIERRE SÉLECTION

Bulletin trimestriel d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2013

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2013

## ► ÉDITORIAL



**Anthony GODAT**

*Responsable technique et Responsable  
du développement durable.*

## ► RAPPORT RSE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

### Que signifie RSE ?

La RSE est la Responsabilité Sociétale des Entreprises. C'est pour une entreprise un rapport factuel sur ses activités et sur l'impact de ses activités sociales, environnementales et économiques.

### En quoi cela change la gestion pour BNP Paribas REIM France ?

L'immeuble est naturellement durable. Les problématiques d'immeubles verts, respectueux de l'environnement aussi bien en théorie qu'en exploitation, sont bien connues de BNP Paribas REIM France. Nous travaillons au verdissement de notre patrimoine et le cadre RSE nous donne l'opportunité de fournir un suivi de nos engagements. Nous avons d'ailleurs rédigé une charte RSE en juin 2013.

### Où vais-je trouver ces engagements ?

La charte RSE de BNP Paribas Reim France est disponible depuis juin 2013 sur notre site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

La démarche se traduit par 15 actions à horizon 2020. Chaque année, nous ferons le point sur l'avancement de ces 15 engagements :

- Inciter les fournisseurs à adopter une démarche environnementale
- Permettre l'accessibilité des personnes handicapées
- Moderniser notre parc immobilier
- Connaître le niveau de performance
- Réduire la consommation énergétique des bâtiments
- Obtenir des labels environnementaux
- Maîtriser la pollution des sols
- Réduire la consommation d'eau
- Suivre les déchets et les trier
- Favoriser le transport propre
- Renoncer au fioul
- Appliquer le principe zéro amiante
- Assurer la sécurité des personnes
- Impliquer nos property managers
- S'engager en faveur de l'innovation technologique et des énergies propres

### En quoi est-ce utile pour les clients ?

L'enjeu du développement durable et de la performance énergétique concerne au premier chef les bâtiments. Il est donc important que les clients sachent quels engagements concrets leur société de gestion prend pour améliorer leur patrimoine et le préparer aux attentes des locataires de demain.

### Et si ce n'était qu'un effet de mode ?

Certaines modes, quoi qu'il en soit, perdurent. Les démarches RSE qui inscrivent une action dans le temps pour des immeubles plus durables ont, je le crois, un bel avenir devant elles.

## ► SOMMAIRE

|  |   |
|--|---|
| ► ÉDITORIAL .....                          | 1 |
| ► ACTUALITÉ .....                          | 2 |
| ► INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE .....     | 2 |
| ► DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS .....   | 3 |
| ► FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS ..... | 4 |



## ➤ ACTUALITÉ

### ➤ POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

#### Le marché des commerces

En septembre 2013, le climat des affaires dans le commerce de détail est revenu à son niveau moyen pour la première fois depuis 2 ans. La confiance des ménages s'est redressée également, s'éloignant ainsi de son point bas historique atteint en juin 2013. Au 2<sup>e</sup> trimestre 2013, la croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail s'est très légèrement redressée (+0,8% en volume sur un an contre +0,3% au 2<sup>e</sup> trimestre 2012), sans pour autant retrouver son dynamisme d'avant-crise. Les résultats par secteurs demeurent hétérogènes. Toujours en tête, la croissance du chiffre d'affaires des équipements de l'information se rapproche des 8% sur un an. L'équipement de la personne retrouve une croissance positive (+1,4%) grâce à l'amélioration des ventes dans l'habillement. Dans un marché résidentiel au ralenti, l'aménagement de l'habitat et l'équipement du foyer continuent de se dégrader, en particulier les meubles (-4%) et les magasins de bricolage (-2,5%). Seul l'électroménager conserve une bonne performance (+3% sur un an). Le secteur de la Beauté-Santé, qui avait connu de très bons niveaux de croissance ces derniers trimestres, s'essouffle, notamment la parfumerie et l'optique. Néanmoins, la croissance du chiffre d'affaires des produits pharmaceutiques s'est accélérée (+4% sur un an au 2<sup>e</sup> trimestre 2012). Les secteurs de la restauration et des services à la personne (coiffure, soins de beauté, etc.) continuent de subir les arbitrages des consommateurs. Les hausses du chômage et de la pression fiscale sur les ménages ne joueront pas en faveur de la consommation dans les mois à venir. Néanmoins, le faible niveau d'inflation contribuera à soutenir le pouvoir d'achat des ménages. En définitive, sur l'ensemble de l'année 2013, la consommation des ménages devrait être légèrement positive (+0,3% après -0,3% en 2012). Du point de vue de l'immobilier de commerce, la scission entre emplacements « prime » et emplacements secondaires est plus que jamais d'actualité : forte demande portée par les grandes enseignes, faibles disponibilités et valeurs en hausse dans les meilleurs emplacements, augmentation de la vacance liés aux départs des indépendants et pression à la baisse sur les loyers dans les emplacements 1bis et 2, en particulier en régions.

#### Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

Avec 12,9 milliards d'euros engagés sur les neuf premiers mois de l'année 2013, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France confirme son dynamisme, en hausse de + 27% comparativement à la même période de 2012. Malgré un contexte économique toujours difficile, le marché de l'investissement tire une nouvelle fois son épingle du jeu. Avec 77% des acquisitions, l'Île-de-France reste sans conteste le marché privilégié des investisseurs. De son côté, le marché de l'investissement en régions affiche de bons résultats, en hausse de +40% sur un an. En termes de typologies d'actifs, le bureau reste toujours plébiscité par les investisseurs avec 64% des montants investis, en phase avec la moyenne de longue période. Les services enregistrent une belle performance avec 19% des engagements en 2013. Concernant la typologie des acquéreurs, peu de bouleversements par rapport au trimestre précédent, les acteurs disposant d'importantes liquidités continuent de dominer le marché. Ainsi, les compagnies d'assurances françaises et les SCPI progressent en 2013 pour atteindre 44% des montants investis. Les investisseurs poursuivent leur stratégie de sécurisation des revenus locatifs via l'acquisition des meilleurs actifs situés dans les quartiers d'affaires traditionnels sur des baux de longue durée. Néanmoins, compte tenu des prix élevés, certains investisseurs commencent à se repositionner sur les actifs dits « secondaires » afin d'adopter une stratégie plus opportuniste. Au final, compte tenu de la bonne performance du marché, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient être compris entre 17 et 18 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2013, à comparer aux 17,6 milliards d'euros en 2012.

Source: BNP Paribas Real Estate Research 2013

### ➤ VOTRE SOCIÉTÉ

#### ➤ PROJET DE FUSION SCPI PIERRE SÉLECTION (ABSORBANTE) ET SCPI SÉLECTION BOUTIQUES (ABSORBÉE)

Vous trouverez dans le document joint une présentation du projet de fusion entre Pierre Sélection et Sélection Boutiques qui sera proposé aux associés réunis en assemblée générale le 2 décembre prochain.

#### ➤ AUGMENTATION DU CAPITAL CLOSE LE 29 JUILLET 2013

La dernière augmentation de capital de Pierre Sélection ouverte le 2 avril et close le 29 juillet 2013 a permis de collecter 40,4 M€ représentant 111 302 parts au prix unitaire de 363€. Les fonds souscrits ont été investis pour partie en VEFA (voir ci-dessous), le solde de la collecte sera investi dans le courant du 4<sup>e</sup> trimestre 2013.

## ➤ INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ➤ ACQUISITION



Pierre Sélection s'est portée acquéreur de 1 300 m<sup>2</sup> de commerce à Bordeaux, au 7 rue de la Merci, pour une valeur de 5,6 M€ et un taux de 5,32% acte en main. La livraison est prévue en VEFA en octobre 2013.

### ➤ SITUATION LOCATIVE

#### Le taux d'occupation financier (TOF)

| Taux d'occupation financier* | Nombre d'immeubles<br>(30 septembre 2013) | Moyenne 2012 | Au 31 mars 2013 | Au 30 juin 2013 | Au 30 septembre 2013 |
|------------------------------|---|--------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Pierre Sélection             | 102                                       | 92,8 %       | 93,2 %          | 94,5 %          | 92,3 %               |

\*Le taux d'occupation financier est déterminé selon la méthode ASPIM par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

## Relocations du trimestre

| Adresse                                   | Surface                  | Nature   | Locataire                  | Loyer initial (HT/an) |
|---|--------------------------|----------|----------------------------|-----------------------|
| PARIS (03) - 24 Rue De Réaumur            | 43 m <sup>2</sup>        | Commerce | Société Nouvelles au Maire |                       |
| PARIS (03) - 38 rue Pastourelle           | 179 m <sup>2</sup>       | Commerce | Soif D'ailleurs            |                       |
| RUEIL MALMAISON (92) - 65-67 Rue Gallieni | 102 m <sup>2</sup>       | Commerce | Monde du bien-être         |                       |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>324 m<sup>2</sup></b> |          |                            | <b>85 K€</b>          |

## Renouvellements du trimestre

| Adresse  | Surface                  | Nature   | Locataire      | Loyer initial (HT/an) |
|--|--------------------------|----------|----------------|-----------------------|
| BOULOGNE-BILLANCOURT (92) - 72 Ter Route De La Reine | 237 m <sup>2</sup>       | Commerce | Société ANFRED |                       |
| PARIS (18) - 15 Rue De La Chapelle                   | 352 m <sup>2</sup>       | Commerce | Hania          |                       |
| <b>TOTAL</b>   | <b>589 m<sup>2</sup></b> |          |                | <b>69 K€</b>          |

# ► DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

## ► LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 octobre 2013

| Acompte<br>3 <sup>e</sup> trim. 2013<br>en €/part* | Dont revenus<br>de capitaux<br>mobiliers | Prélèvements<br>sociaux<br>(15,5%) | Prélèvement obligatoire<br>à la source à titre<br>d'acompte sur l'IR**<br>et prélèvements sociaux<br>(39,5%) | Prix d'exécution<br>3 <sup>e</sup> trimestre 2013 |                         | Prix acheteur<br>correspondant***<br>en €/part |
|--|--|------------------------------------|--|---|-------------------------|--|
|  |  |                                    |  | Moyen   | Dernier<br>(30/09/2013) |  |
| 3,90€*   | 0,42 €                                   | 0,0651 €                           | 0,1659 €   | 317,71 €  | 320,00 €                | 351,31 €                                       |

\* Pour 3 mois de jouissance soit 1,30€ par mois de jouissance.

\*\* Sauf cas de dispense justifié.

\*\*\* Dernier prix d'exécution, augmenté des droits d'enregistrement de 5 % et de la commission de cession.

### Rappel de la distribution (en € par part de pleine jouissance)

| SCPI             | 2012    | 1 <sup>er</sup> trimestre 2013 | 2 <sup>e</sup> trimestre 2013 | 3 <sup>e</sup> trimestre 2013 |
|------------------|---------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Pierre Sélection | 15,60 € | 3,90 €                         | 3,90 €                        | 3,90 €                        |

## Dispense de prélèvement obligatoire

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire un prélèvement obligatoire à la source, est prélevé sur tous les produits de placement à revenu fixe (24 %) avant leur versement et sauf demande de dispense, sous la forme de déclaration sur l'honneur, conforme aux cas prévus par la Loi (Célibataires, veufs/veuves ou divorcés dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 K€, couple soumis à l'imposition commune dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 K€). Ce prélèvement à titre d'acompte n'étant pas libératoire de l'impôt sur le revenu, vous devrez dorénavant déclarer l'ensemble de vos intérêts au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement à titre d'acompte sera imputable sur le montant de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus. Si la somme des acomptes prélevés s'avère supérieure au montant de l'impôt dû, l'excédent d'impôt sera restitué. Cette règle s'applique aux intérêts des produits financiers de vos SCPI qui feront donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

**Pour l'année 2014** : la demande d'exonération prendra effet pour les revenus versés au titre de 2014, sous réserve qu'elle ait été reçue au plus tard le 30 novembre 2013. Pour les déclarations suivantes, la demande de dispense devra ensuite être produite chaque année au plus tard le 30 novembre.

Un modèle de dispense personnalisé est joint à ce bulletin trimestriel. Un exemplaire standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique "Télécharger la documentation", ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 3).

**Les associés concernés, pour 2014, par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2013 à l'adresse suivante :**

BNP Paribas REIM France Direction Clients

167 quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex.

## ► LE CAPITAL

| SCPI             | Au 30 septembre 2013* |                   | Au 31 décembre 2012 |                                   |                                       |
|------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
|                  | Nombre de parts       | Nombre d'associés | Nombre d'associés   | Valeur de réalisation** en €/part | Valeur de reconstitution*** en €/part |
| Pierre Sélection | 475 776               | 3 904             | 2 912               | 319,24 €                          | 378,38 €                              |

\* Après augmentation du capital close le 29 juillet 2013.

\*\* 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

| Transactions réalisées        |                            | Ordres en cours au 30 septembre 2013 |   |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|---|
| 3 <sup>e</sup> trimestre 2013 | 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) |
| 933                           | 1 486                      | 0,31 %                               | -   |

## PERFORMANCES 2012

| TRI 5 ans | TRI 10 ans | DVM    | Variation du prix moyen de la part |
|-----------|------------|--------|------------------------------------|
| 11,62 %   | 17,17 %    | 4,58 % | 1,17 %                             |

### Définitions

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 compensant) ;

le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N ;

La **variation du prix moyen de la part 2012/2011** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

## 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), onglet « télécharger la documentation », rubrique « documentation commerciale » de la SCPI). 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 et la note d'information. 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'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.

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

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| jeudi 31 octobre 2013  | vendredi 29 novembre 2013 |
| mardi 31 décembre 2013 | vendredi 31 janvier 2014  |

### 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 sur le site internet de BNP Paribas REIM France ([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 ces 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 20 01.

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 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France)

Visa de l'AMF à la note d'information de Pierre Sélection : SCPI n°13-06 du 22 mars 2013

BNP Paribas REIM France : visa AMF n° GP-070 00 0031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007

167 quai de la Bataille de Stalingrad 92 867 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@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

| L'immobilier d'un monde qui change

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