



PIERRE SÉLECTION

Bulletin trimestriel d'information du 2nd trimestre 2013

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2013

► ÉDITORIAL



Jacqueline FAISANT

Président de BNP Paribas REIM France

► LA PROTECTION DES ÉPARGNANTS

Pourquoi BNP Paribas REIM France s'intéresse à la protection des épargnants?

BNP Paribas REIM France est une société de gestion régulée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son activité s'exerce dans un cadre strict et défini pour permettre d'assurer cette protection des épargnants.

Le métier de BNP Paribas REIM France consiste en effet à collecter des capitaux auprès d'investisseurs, personnes physiques ou institutionnels ayant eux-mêmes collecté, la plupart du temps, auprès de personnes physiques. Ces personnes souhaitent acquérir des immeubles dont la taille ou les caractéristiques les incitent à en confier la gestion et la valorisation à une société spécialisée. Le but de BNP Paribas REIM France est donc d'extraire des revenus et de la valeur des immeubles et de les distribuer aux épargnants qui lui ont confié de l'argent.

Seul l'intérêt des clients doit orienter les prises de décision en matière d'investissement et de gestion des fonds confiés à BNP Paribas REIM France ; son organisation, par exemple en matière de conflits d'intérêts ou de contrôles, a pour objectif de respecter cette unique orientation et de pouvoir en justifier.

Les collaborateurs de la société sont formés spécifiquement sur des sujets d'éthique et de déontologie, notamment pour leur permettre d'avoir conscience des risques et de la nécessité de la plus grande transparence.

En quoi les réglementations renforcent-elles la protection des épargnants, par exemple la directive MIF?

La Directive sur les Marchés d'Instruments Financiers (dite «MIF», ou en anglais «MIFID»), applicable dans l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1^{er} novembre 2007, a pour objectif d'assurer plus de concurrence et de transparence, en renforçant la protection des investisseurs.

Les sociétés de gestion doivent donc :

- Instaurer des niveaux de protection des clients en fonction de leurs connaissances et de leur situation personnelle,
- Chercher à obtenir la meilleure exécution possible des ordres des clients,
- Donner aux clients toutes les informations relatives à l'exécution de leurs ordres,
- Être en conformité avec des règles d'organisation strictes (traitement des réclamations...) et informer le client de certaines dispositions prises en interne (gestion des conflits d'intérêts...),
- Informer les clients des rémunérations échangées entre la société de gestion et des tiers dans le cadre de prestations réalisées.

C'est pourquoi, par exemple, un questionnaire « connaissance client » doit être régulièrement rempli, permettant d'identifier le niveau de connaissance des clients et ainsi de vérifier que les produits et services proposés sont adaptés et appropriés. Par preuve de prudence, BNP Paribas REIM France a fait le choix de considérer sa clientèle directe comme «clients non professionnels», bénéficiant ainsi du niveau le plus élevé de protection. Par ailleurs, ce questionnaire permet également de collecter des données afin de participer à la lutte anti-blanchiment. Il doit être actualisé à l'occasion de réinvestissements par des associés clients directs et il est prévu de rendre cette obligation annuelle dans les prochaines années.

Qu'est-ce que la directive AIFM ?

Il s'agit d'une réglementation concernant les Alternative Investment Fund Management (AIFM) ou Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA). La plupart des SCPI et les OPCI entrent par nature dans le champ de cette directive et sont donc des FIA. Les Etats membres dont la France doivent transposer ce texte européen d'ici le 22 juillet 2013 ; Outre de nombreux sujets impactant directement la société de gestion :

- Une gestion des risques par un dispositif indépendant,
- Une politique de rémunération n'encourageant pas la prise de risque au détriment des intérêts des investisseurs,
- Un reporting détaillé par fonds géré au régulateur,

Un certain nombre de dispositions vont impacter les SCPI, notamment la désignation d'un dépositaire, et quelques modifications de leurs règles de gestion. La société de gestion vous préviendra via le site internet de la société (www.reim.bnpparibas.fr) dès la parution de l'ordonnance. Par ailleurs, une réunion mi-septembre de tous les membres des conseils de surveillance des SCPI concernées permettra de faire un point pratique des évolutions liées à cette directive, qui seront détaillées dans les prochains bulletins.

Y-a-t-il d'autres réglementations cherchant à protéger l'épargnant ?

Certains textes prévoient de nouvelles règles techniques : EMIR qui concerne par exemple la comptabilisation des couvertures de taux, FATCA et Dodd Frank, textes américains, qui ont pour objectif de lutter contre l'évasion fiscale des contribuables américains, PRIIPS, MIF2...

Toutes ces réglementations vont dans le sens d'un contrôle accru des marchés financiers, pour une meilleure protection pour l'épargnant. BNP Paribas REIM France s'efforce d'anticiper au mieux la mise en œuvre de ces règles dans l'intérêt de ses associés, tout en gardant son bon sens dans sa relation quotidienne avec eux.

Pour suivre l'évolution du contexte réglementaire, nous vous invitons à consulter régulièrement notre site internet www.reim.bnpparibas.fr.

► 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

Commerce

Si la France demeure en tête des pays européens en termes de chiffre d'affaires, la croissance du volume des ventes a nettement décéléré en 2013 (+0,7 % sur un an au 1er trimestre 2013 contre 2,4 % en moyenne par an entre 2000 et 2008). Les résultats sectoriels sont toujours aussi contrastés. En tête, les équipements de l'information regagnent 1 point de croissance au 1^{er} trimestre 2013 par rapport au 4^e trimestre 2012 pour atteindre + 7 % (glissement annuel). Les secteurs de la maroquinerie et de la parfumerie-beauté restent particulièrement dynamiques. L'habillement se redresse lentement. À l'exception de l'électroménager, dont la croissance s'est amplifiée en 2013 T1 (+4 % sur 1 an), l'aménagement de l'habitat et de l'équipement du foyer continuent de se replier dans un contexte de moindre dynamisme du marché résidentiel. Le secteur de la culture loisirs (-2 % sur un an), malgré les croissances légèrement positives du sport et des jeux-jouets, est pénalisé par l'effondrement des ventes de musique-vidéo (-14 % sur un an). Le chiffre d'affaires des magasins non

spécialisés à dominante alimentaire continue de fléchir légèrement en 2013-T1 (-0,4 %), sous l'effet principalement du repli des hypermarchés (-1 %). Particulièrement sensibles aux arbitrages des consommateurs, les secteurs de la restauration et des services (coiffure, soins de beauté, etc.) continuent également de décroître. Du côté des loyers, on constate une forte progression des valeurs de marché des emplacements bien situés au détriment des emplacements secondaires qui garantissent la meilleure visibilité dans un contexte fortement concurrentiel. Dans un environnement économique détérioré, les enquêtes de conjoncture auprès des commerçants restent particulièrement pessimistes, se rapprochant sensiblement de leur plus bas niveau de 2008-2009. Aussi, même si le système de protection sociale continuera d'amortir la dégradation de la situation des ménages et la faiblesse de l'inflation se présentera comme un autre facteur de soutien, la consommation des ménages devrait être légèrement négative sur l'ensemble de l'année 2013 (-0,1 %).

Source : BNP Paribas Real Estate Research

➤ VOTRE SOCIÉTÉ

➤ LE POINT SUR LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE VOTRE SOCIÉTÉ

L'assemblée générale ordinaire annuelle de votre société s'est tenue le 12 juin dernier. À cette occasion, 39,21 % des associés se sont exprimés. Toutes les résolutions ont été approuvées.

Cette assemblée a renouvelé en partie le Conseil de surveillance de votre SCPI qui se compose comme suit :

Claude-Arnold Boccara, Christian Bouthie, Andréa Brignone, Jean-Luc Bronsart, Emmanuel Jung, Hubert Martinier, Jean-Paul Papin, Yves Pernot, Jean-Paul Prince, Patrick Wasse, Aaz SCI représentée par Serge Blanc et AXA France vie représentée par Eddy N'Guyen.

Cette assemblée a également nommé la société KPMG Audit en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices.

Enfin, l'Assemblée Générale à caractère extraordinaire, réunie en 2^e convocation le 10 juillet 2013, a approuvé les modifications statutaires présentées par la société de gestion dont l'autorisation de porter le capital maximum statuaire à 150 M€ de nominal.

➤ AUGMENTATION DE CAPITAL - POINT SUR LA COLLECTE

Le capital de Pierre Sélection a été réouvert le 2 avril 2013 conformément à l'autorisation délivrée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 janvier 2011. La collecte à fin juin s'élève à 31,4 M€.

Ce montant va permettre de poursuivre le développement de votre SCPI en acquérant notamment un supermarché dans le centre-ville de Bordeaux ainsi que d'autres actifs commerciaux en cours de négociation, situés dans des centres villes en province et région parisienne, pour un montant global de 26 M€.

Le rythme des investissements est donc en phase avec la collecte. Cette dernière se clôt le 29 juillet. Les fonds souscrits devraient être investis totalement dans le courant du quatrième trimestre 2013.

➤ INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

➤ ACQUISITION / CESSION

Cession

Adresse	Surface	Nature	Prix Hors Droits (net vendeur)
Paris (75) - 129 rue Blomet	66 m ²	Commerce	250 K€

➤ SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier (TOF)

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30 juin 2013)	Moyenne 2012	Au 31 mars 2013	Au 30 juin 2013
Pierre Sélection	101	92,8 %	93,2 %	94,5 %

*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.

Congés du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Paris (75015) - Le Ponant -13/25 rue Leblanc	184 m ²	Bureaux	Office National Allemand du Tourisme	
Saran (45770) - Parc d'activité des Sables de Sary	455 m ²	Bureaux	Texa Services	
Total	639 m²			91 K€

Relocation du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Paris (75020) - 49 rue des Pyrénées	200 m ²	Commerce	LOXAM	
Total	200 m²			45 K€

Renouvellements du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Paris (75018) -15 rue de la Chapelle	46 m ²	Commerce	Hania	
Orleans (45000) - 37 avenue de Paris	282 m ²	Commerce	BNP Paribas	
Kremlin Bicetre (94270) - 5/7/9 rue Eugène Thomas	204 m ²	Commerce	Agence Service Immobilier	
Paris (75009) - 34 rue Petrelle	85 m ²	Commerce	Restaurant Le Petrelle	
Total	617 m²			124 K€

► DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

► LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 juillet 2013

Acompte 2 ^e trim. 2013 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)	Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvements sociaux (39,5%)	Prix d'exécution		Prix acheteur correspondant en €/part
				Moyen	Dernier (-)	
3,90 €	0,51 €	0,0791 €	0,2015 €	Pour mémoire le marché secondaire des parts est suspendu du 2 avril au 29 juillet 2013		

* Sauf cas de dispense justifié.

Rappel de la distribution (en € par part)

SCPI	2012	1 ^{er} trimestre 2013	2 ^e trimestre 2013
Pierre Sélection	15,60 €	3,90 €	3,90 €

Dispense de prélèvement obligatoire

À compter du 1^{er} 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 est disponible sur le site 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 pôle associés

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

Un exemplaire de ce document sera également joint au prochain bulletin d'information.

► LE CAPITAL

Augmentation de capital

Votre société de gestion a décidé de procéder à une nouvelle augmentation de capital de la SCPI Pierre Sélection, conformément à l'autorisation qui lui a été délivrée par l'assemblée générale extraordinaire du 24 janvier 2011, afin de poursuivre son développement. Le marché secondaire des parts est suspendu depuis le 2 avril 2013 et ce durant toute la période de l'augmentation de capital, soit jusqu'au 29 juillet 2013.

► Les modalités et condition de souscription :

- Période de souscription

Date d'ouverture : 2 avril 2013

Date de clôture : prolongée jusqu'au 29 juillet 2013

Cette période de souscription est susceptible d'être clôturée par anticipation si le montant de l'augmentation du capital est atteint avant la date de clôture.

- Émission de 121 848 parts de 153 € nominal, soit une augmentation totale maximum de 18 642 744 € nominal.

- Minimum d'une première souscription : 10 parts

- Jouissance des parts : le 1^{er} jour du quatrième mois suivant le mois de souscription (soit par exemple le 1^{er} août 2013 pour des parts souscrits en avril 2013).

- Les versements des revenus (acomptes) seront trimestriels (fin janvier, fin avril, fin juillet et fin octobre) et fonction de la date de jouissance des parts souscrites.

- Prix de souscription de la part : 363 €, dont 153 € nominal et 210 € de prime d'émission (dont commission de souscription de 10% HT soit 11,96 % TTC représentant 38,77 € TTC par part prélevé sur le prix de chaque souscription).

► Les souscriptions du 2 avril au 30 juin 2013 :

- 86 556 parts ont été souscrites au prix unitaire de 363 €, soit un montant total de souscription de **31 419 828 €**

SCPI	Au 30 juin 2013		Au 31 décembre 2012			
	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre de parts	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part	Valeur de reconstitution** en €/part
Pierre Sélection	451 030	3 697	364 474	2 912	319,24 €	378,38 €

* 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.

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

Le marché secondaire des parts est suspendu du 2 avril jusqu'au 29 juillet 2013. (voir « le Capital » page 3)

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, 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. 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

mercredi 31 juillet 2013	vendredi 30 août 2013
lundi 30 septembre 2013	jeudi 31 octobre 2013

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 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) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Associés » 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^{er} juillet 2007

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

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relations Associés) / Fax : 01 46 42 72 54

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

| L'immobilier d'un monde qui change

www.reim.bnpparibas.fr