



# SCPI ACTUALITÉ PIERRE SÉLECTION

Bulletin trimestriel d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2012  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2013

## > ÉDITORIAL

### Description et fonctionnement du marché secondaire des parts de SCPI



#### INTERVIEW

**Fabrice Violot, Responsable Commercial,  
Gérard Adam et Camille D'Heilly, chargés de relation  
associés**

### Description et fonctionnement du marché secondaire des parts de SCPI :

#### Question : Qu'est-ce que le marché secondaire des parts de SCPI ?

Lorsque vous souhaitez investir dans l'immobilier papier avec des parts de SCPI, il y a deux moyens de souscription :

- En achetant des parts de SCPI lors d'une augmentation de capital. En effet, une SCPI peut être à capital ouvert et collecter des fonds en permanence ou alors être à capital fermé et réaliser une augmentation de capital ponctuelle. Dans cette situation la SCPI va alors émettre des parts. C'est ce qu'on appelle le marché primaire.
- En achetant des parts de SCPI à capital fixe à des associés existants qui souhaitent les céder sur le marché secondaire.

Dans ce deuxième cas, la société de gestion met en place un marché des confrontations : un échange est organisé entre les vendeurs et les acquéreurs à une fréquence déterminée (hebdomadaire, mensuelle etc.). Le prix d'exécution (aussi appelé

prix net vendeur) est calculé en fonction des prix minimum fixés par les vendeurs, des prix maximum fixés par les acheteurs et du nombre de parts inscrites pour chaque prix ; le résultat obtenu est le prix permettant d'échanger le plus grand nombre de parts.

#### Question : Vous animez le marché secondaire des SCPI de BNP Paribas REIM France, comment expliquez-vous les évolutions du prix des parts sur le marché au cours de l'année 2012 ?

Les niveaux des prix d'exécution de certaines SCPI rencontrés au cours de l'année 2012 peuvent être décorrélés de leur valeur de réalisation. Pour rappel, la valeur de réalisation reprend la valeur vénale des biens immobiliers détenus par la SCPI et le montant de la trésorerie disponible dont les dettes éventuelles ont été déduites. Or depuis le début de l'année 2012, nous avons constaté un ralentissement général du nombre d'échange de parts sur le marché secondaire et certains vendeurs ont été amenés à privilégier la rapidité d'exécution des ordres, notamment dans le cadre de successions, en proposant des ordres de vente à des valeurs ne reflétant pas la valeur des sociétés. Depuis le mois de novembre, nous constatons un retour des acheteurs qui s'est traduit par une revalorisation du prix d'exécution.

#### Question : Quels sont les points de vigilance de BNP Paribas REIM France sur le marché secondaire ?

Il faut garder à l'esprit que l'investissement dans des parts de SCPI doit s'envisager sur le long terme comme en immobilier direct. Céder ses parts ne saurait être une bonne opération qu'après au moins quelques années de détention. En effet, du fait notamment des frais de transaction, une cession rapide peut s'accompagner d'une perte en capital.

Nous invitons donc les associés qui souhaitent acquérir ou céder des parts de SCPI à contacter Gérard Adam ou Camille D'Heilly, qui sont chargés de l'animation du marché secondaire au 01 55 65 23 55, afin d'évaluer avec eux les conditions les plus favorables de leurs ordres d'achat ou de vente en tenant compte des performances et de la valorisation de leurs sociétés.

#### SOMMAIRE

> ÉDITORIAL .....	1
> ACTUALITÉ.....	2
> VOTRE SOCIÉTÉ .....	3
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE..	3
> DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS .....	5
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE PIERRE SÉLECTION .....	6

**BONNE ANNÉE 2013**

**BNP PARIBAS REIM FRANCE** vous présente ses meilleurs vœux.



## > ACTUALITÉ

### POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

#### LE MARCHÉ DES COMMERCE EN FRANCE

Pour faire face au développement du e-commerce (environ 8% des ventes de biens), les enseignes se concentrent sur les meilleurs emplacements, qui leur garantissent fréquentation et chiffres d'affaires, poussant les valeurs « prime » à la hausse. En conséquence, on assiste à une polarisation des sites avec une demande forte pour ces meilleurs emplacements et des emplacements secondaires délaissés.

La consommation des ménages s'est maintenue en 2012 et a montré, une fois de plus, sa capacité à résister à la morosité. La croissance des chiffres d'affaires des commerçants est restée positive (+1,4% par rapport à 2011). Certains secteurs sont cependant un peu à la peine. Les ménages ont par exemple eu tendance à délaissier les gros achats, tels que les meubles. En revanche, l'électroménager s'est très bien porté notamment avec le succès de machines à café ou autres aspirateurs intelligents. De son côté, l'équipement de la personne s'est bien rattrapé après un début d'année hésitant, avec une percée remarquée de la maroquinerie, dont la croissance s'est accélérée en 2012 (+9%). Quant aux équipements de l'information, les ventes connaissent toujours de belles progressions, tant du côté de la téléphonie (smartphones) que des accessoires audio/vidéo (casques) et des ordinateurs.

Finalement, comme en 2012, on ne prévoit pas de véritable décrochage en 2013. La consommation des ménages pourrait même légèrement progresser (+0,2%).

#### LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Avec 16,6 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une certaine résistance au cœur d'une conjoncture économique difficile. Le 4<sup>e</sup> trimestre affiche ainsi une belle performance avec 6,6 milliards d'euros d'engagements dont 76% en Île-de-France.

En termes de typologie d'actifs, les bureaux restent largement plébiscités avec 64% des engagements sur l'ensemble de l'année 2012. À l'heure où les investisseurs restent averses au risque, ils privilégient naturellement les catégories d'actifs les plus liquides. Les commerces prennent la deuxième position avec 15% des volumes investis. Les pieds d'immeubles en emplacement n°1 et les centres commerciaux restent les principales cibles des investisseurs.

En termes d'acteurs, les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41% des volumes investis (35% en 2011). De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qataris ou asiatiques principalement positionnés sur les « Trophy Assets », immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien.

Au cours des prochains trimestres, l'atonie de la croissance économique et les incertitudes qui continuent de peser sur les dettes souveraines, devraient impacter négativement le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Une baisse de 10 à 15% des volumes est attendue, les volumes devraient ainsi être compris entre 14 et 15 milliards d'euros.

## > VOTRE SOCIÉTÉ

### CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL À CANDIDATURES

Cinq postes de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle.

Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la **lettre de candidature** et la **déclaration de non condamnation** disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et à les envoyer à l'adresse suivante avant le **5 mars 2013** :

BNP Paribas REIM France Service juridique  
A l'attention de Caroline Gourio  
167, quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy les Moulineaux

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

La date de l'Assemblée Générale de votre société est consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr).

### IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2013 ET DÉCLARATIONS FISCALES

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur vénale des parts au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La moyenne des prix nets « vendeur » enregistrés à l'occasion des transactions de l'année 2012 constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Ce prix net moyen a été de 316 euros par part.

À la demande de certains associés, nous indiquons également que le dernier prix d'exécution 2012 était de 310 € par part.

Bien entendu, il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

Par ailleurs, les justificatifs des revenus en vue des déclarations fiscales seront adressés aux associés au printemps 2013.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

L'intégralité du produit de la collecte 2012 a été investi au cours de l'année, soit 45 M€.

### ACQUISITIONS/CESSIONS

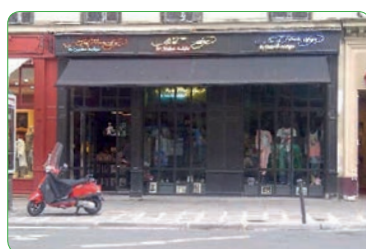
#### Acquisitions



Le Palais des Pyrénées à Pau (64) a été acquis le 29 novembre 2012, 10 300m<sup>2</sup> de commerces (3 300 m<sup>2</sup> en quote-part Pierre Sélection) pour 21 M€ acte en main. La galerie commerciale a été restructurée en 2006, elle est détenue en indivision avec une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM France (Quote-Part Pierre Sélection de 32%) et compte comme locataires des grands noms dont H&M, Orange et Sephora.



Le 15 octobre 2012, la SCPI Pierre Sélection a acquis le Forum des Coignières rue des Frère Lumière à Coignières (78), 14 318 m<sup>2</sup> de commerce (7 000 m<sup>2</sup> en quote-part Pierre Sélection) pour 12,2 M€ acte en main. Actif acheté en VEFA en indivision avec une autre SCPI gérée par BNP Paribas REIM France (Quote-Part Pierre Sélection de 49%). La livraison est prévue au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 avec une certification BREEAM (méthode britannique d'évaluation de la performance énergétique).



La SCPI Pierre Sélection s'est portée acquéreur d'un commerce de 201 m<sup>2</sup>, le 12 novembre 2012, rue de Rennes dans le 6<sup>e</sup> arrondissement de Paris, pour un montant de 5,1 M€ acte en main.



## Cessions

Adresse	Surface	Nature	Prix Hors Droits (net vendeur)
Puteaux (92) 38, avenue Richard Wallace	29 m²	Commerce	
Lyon (69) – 90 Cours Lafayette	43 m²	Commerce	
<b>TOTAL</b>	<b>72 M²</b>		<b>275 000 €</b>

## SITUATION LOCATIVE

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

Le Taux d'Occupation Financier indiqué à partir du 3<sup>e</sup> trimestre 2012 est calculé selon la définition de l'ASPIM.

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeuble (31/12/2012)	Moyenne 2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012	Au 30/09/2012	Au 31/12/2012
Pierre Sélection	103	91,0%	92,5%	92,8%	92,1%	93,8%

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

## CONGÉ DU TRIMESTRE

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Paris (75003) – 33, rue Pastourelle	161 m²	Commerce	Jacky Perles	57 855 €

P. 4

## RELOCATIONS DU TRIMESTRE

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Paris (15) – 129, rue Blomet	66 m²	Commerce	Idées Fermetures	
Fontenay aux Roses (92) 37, rue Boucicault	53 m²	Commerce	Chelaya	
<b>TOTAL</b>	<b>119 M²</b>			<b>14 000 €</b>

## RENOUVELLEMENT DU TRIMESTRE

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Dijon (21) – 15, rue de l'Arquebuse	169 m²	Bureau	G.I.P.E.21	20 759 €

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 janvier 2013

Acompte 4 <sup>e</sup> trim. 2012 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5%)*	Prélèvements forfaitaire libératoire dont prélèvements sociaux (39,5%)*	Prix d'exécution 4 <sup>e</sup> trimestre 2012		Prix acheteur correspondant** en €/part
				Moyen	Dernier (31/12/2012)	
3,90 €	0,42 €	NS	NS	310 €	310,00 €	340,33 €

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

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

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

SCPI	2011	1 <sup>er</sup> trimestre 2012	2 <sup>e</sup> trimestre 2012	3 <sup>e</sup> trimestre 2012	4 <sup>e</sup> trimestre 2012
Pierre Sélection	15,22 €	3,90 €	3,90 €	3,90 €	3,90 €

### LE CAPITAL

Au 31/12/2012			Au 31/12/2011		
SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part	Valeur de reconstitution** en €/part
Pierre Sélection	364 474	2 912	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, ouverte du 8 mars au 29 juin 2012, ont porté jouissance au 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois suivant le mois de souscription (soit par exemple le 1<sup>er</sup> octobre 2012 pour des parts souscrites en juin 2012).

### LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées	Ordres en cours au 31/12/2012			
4 <sup>e</sup> trimestre 2012	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
811	1 249	0,34%	-	51

### RAPPEL DU PRIX D'EXÉCUTION ET DÉTAIL DES TRANSACTIONS DU TRIMESTRE

	Prix d'exécution	Prix acheteur correspondant	Transactions réalisées (en nombre de parts)
Au 31/12/2012	310 €	340,33 €	352
Au 30/11/2012	310 €	340,33 €	444
Au 31/10/2012	310 €	340,33 €	15





## > 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. 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

Jeu 31 janvier 2013	Jeu 28 février 2013
Ven 29 mars 2013	Mardi 30 avril 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](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 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<sup>er</sup> 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**