



# PIERRE SÉLECTION

Bulletin trimestriel d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2013

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2013

## ► ÉDITORIAL



**Fabienne ULRICH**

Responsable Commerciale

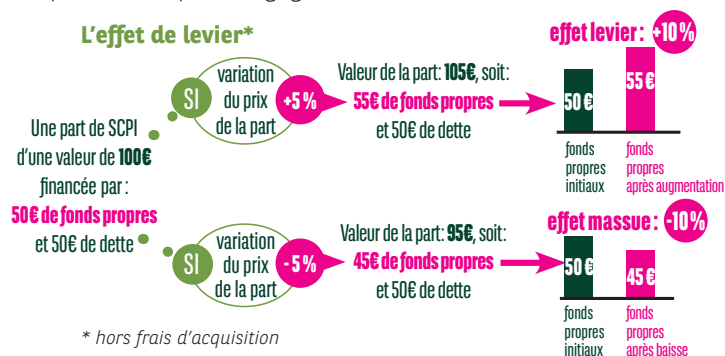
## ► QU'EST-CE QUE L'EFFET DE LEVIER ET EN QUOI PEUT-IL S'APPLIQUER DANS LE CADRE DE L'ACQUISITION DE PARTS DE SCPI ?

### Pouvez-vous définir l'effet de levier ?

Il s'agit d'un procédé d'ingénierie financière ayant pour objet l'acquisition d'un bien, en l'occurrence des parts de SCPI, en ayant recours à l'endettement, comme dans le cadre d'une acquisition en immobilier direct financé par emprunt bancaire.

### Quel est intérêt de ce montage ?

Le recours à l'effet de levier permet d'augmenter la performance globale du produit acquis. Toutefois, le risque d'en augmenter les pertes n'est pas à négliger.



D'autre part, les intérêts des emprunts consacrés à l'acquisition immobilière directe ou indirecte sont déductibles d'éventuels revenus fonciers. Ainsi la fiscalité du porteur de parts est réduite pendant toute la durée de remboursement de son crédit.

### Quelles sont les conditions de succès pour l'opération ?

Pour réaliser une bonne opération, il faut maximiser l'écart entre le taux d'emprunt et le rendement de l'investissement, afin de couvrir au mieux les mensualités de l'emprunt. Aujourd'hui,

les conditions de marché sont favorables car les taux d'emprunt sont historiquement bas, permettant ainsi d'optimiser l'effet de levier. Attention tout de même, l'opération n'est pas sans risque, car si les taux de crédit peuvent être fixés pendant une certaine période, la performance des SCPI, elle, n'est pas garantie dans le temps, ni en termes de capital ni en termes de rendement. Le porteur de parts qui décide d'acheter à crédit doit faire le calcul des remboursements auxquels il devrait faire face si le dividende venait à diminuer ou à disparaître et si la valeur des parts se trouvait inférieure à la valeur d'achat au moment de la vente.

### Y-a-t-il différents types d'emprunts adaptés à ce montage ?

On distingue deux grands types d'emprunts :

- L'emprunt classique avec amortissement du capital : les remboursements à montant fixe sont constitués des intérêts et du capital de sorte qu'à l'échéance de l'emprunt, l'intégralité de la somme est remboursée. Attention, seule la partie du remboursement constituée des intérêts est déductible des revenus fonciers.
- L'emprunt de type « *in fine* », où il n'y a pas d'amortissement du capital durant la durée de l'emprunt et les remboursements sont constitués d'intérêts uniquement, le capital étant remboursé intégralement à l'échéance. Cette solution permet de maximiser la déductibilité des intérêts pendant toute la durée de l'emprunt. Pour mettre en place ce type de crédit, les établissements bancaires demandent généralement d'y adosser un contrat d'assurance dont le montant à l'échéance du crédit sera au moins égal au montant du capital à rembourser.

Ainsi le financement par mensualité fixe permet d'amortir le crédit pour partie à l'aide de la différence entre le dividende perçu et le taux du prêt, mais ce financement reporte un risque sur les revenus de l'emprunteur s'il doit rembourser son prêt alors que le dividende faiblit.

### L'effet de levier est-il réservé aux personnes fortement imposées ?

Ce schéma est adapté pour différentes catégories d'investisseurs, ceux ne disposant pas d'une mise de départ importante, les personnes en activité se situant dans une tranche d'imposition élevée mais aussi, et plus particulièrement, les personnes voulant préparer leur retraite. Le plan optimal étant d'achever le remboursement de l'emprunt qui a servi à l'achat des parts de SCPI au moment du départ en retraite.

## ► SOMMAIRE

► ÉDITORIAL	1
► ACTUALITÉ	2
► VOTRE SOCIÉTÉ	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

Au cours de l'année 2012, la consommation des ménages s'est maintenue 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 avec une progression de +1,4% par rapport à 2011. Certains secteurs sont cependant un peu à la peine comme l'habitat ou l'équipement de la personne qui ont été délaissés par les ménages, ainsi que les gros achats. On ne prévoit pas de décrochage en 2013, une timide amélioration est même attendue avec une consommation des ménages qui pourrait progresser de 0,2%. Toutefois, la hausse du chômage et l'augmentation substantielle de la pression fiscale pèseront sur les dépenses des ménages.

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

Au cœur d'une activité économique en baisse et d'un marché locatif en net recul, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent une belle performance avec 4,1 milliards d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, soit une progression de 78% comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. L'hôtellerie enregistre un résultat exceptionnel avec 28% des volumes investis et des transactions emblématiques dont le Concorde Lafayette à Paris et le Martinez à Cannes, acquis par un fonds Qatari. L'inertie de la croissance économique, l'incertitude concernant la gestion des dettes souveraines et les difficultés enregistrées sur les marchés locatifs devraient pénaliser le marché. Dans ce contexte, les volumes d'engagements pourraient être compris entre 13 et 15 milliards d'euros en 2013 contre 17,6 milliards d'euros en 2012.

Source : BNP Paribas Real Estate Research

## ➤ VOTRE SOCIÉTÉ

### ➤ 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 26 juin 2013.

#### Les modalités et condition de souscription :

- Période de souscription

Date d'ouverture : 2 avril 2013

Date de clôture : 26 juin 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, ou d'être prorogée si ce montant n'est pas intégralement souscrit à la date de clôture prévue.

- Émission de 121 848 parts de 153 € nominal, soit une augmentation totale maximum de 18 642 744 € nominal, éventuellement majoré dans la limite de 30%, soit 5 592 762 euros supplémentaires en nominal par l'émission de 36 554 parts.

- Minimum d'une première souscription : 10 parts

- Jouissance des parts : le 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant le mois de souscription (soit par exemple le 1<sup>er</sup> août 2013 pour des parts souscrites 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).

### ➤ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale de Pierre Sélection se tiendra le 12 juin 2013 à 9 heures.

Cette assemblée se déroulera dans les locaux de la société de gestion :

167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex (Hauts-de-Seine).

### ➤ IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2013

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 € 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.

## ➤ INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ➤ ACQUISITION / CESSION

#### Acquisition

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de ce trimestre.

#### Cessions

Adresse	Surface	Nature	Prix Hors Droits (net vendeur)
Paris (15) - 25 Rue de l'Abbé Groult	217m <sup>2</sup>	Bureaux	0,8 M€

## ► SITUATION LOCATIVE

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

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeuble (31 mars 2013)	Moyenne 2012	Au 31 mars 2013
Pierre Sélection	102	92,8 %	93,2 %

\* 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.

### Congé du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)
Paris (20) - 49 Rue des Pyrénées	203 m <sup>2</sup>	Commerce	Hevenet	41 K€

### Entrée du trimestre

Adresse	Surface	Nature	Locataire	Loyer initial (HT/an)	Commentaire
Rueil Malmaison (92) - Le Manet 65/67 rue Gallieni	102 m <sup>2</sup>	Commerce	Monde du Bien-être	19 K€	Bail 12 ans dont 6 ans fermes

## ► DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### ► LA DISTRIBUTION

Date de paiement : 25 avril 2013

Acompte 1 <sup>er</sup> trim. 2013 en €/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux (15,5 %)	Prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur l'IR* (24 %)	Prix d'exécution 1 <sup>er</sup> trimestre 2013		Prix acheteur correspondant** en €/part
				Moyen	Dernier (29 mars 2013)	
3,90 €	0,18 €	0,0279 €	0,0432 €	319,96 €	325,00 €	356,80 €

\* 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)

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

### Prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur l'IR

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 libérateur 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 votre (vos) SCPI qui feront donc l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.**

Pour l'année 2013 : la demande d'exonération prend effet pour les revenus versés au titre de 2013, sous réserve qu'elle ait été reçue au plus tard le 31 mars 2013.

**La demande de dispense devra ensuite être produite chaque année au plus tard le 30 novembre pour les déclarations suivantes, à compter du 30 novembre 2013.**

## ► LE CAPITAL

SCPI	Au 31 mars 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	364 474	2 915	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.

## ► LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées	Ordres en cours au 31 mars 2013			
1 <sup>er</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)	Nombre de parts à l'achat
2 313	520	0,14 %	-	530

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

	Prix d'exécution	Prix acheteur correspondant	Transaction réalisées (en nombre de parts)
Au 29 mars 2013	325 €	356,80 €	1 536
Au 28 février 2013	310 €	340,33 €	624
Au 31 janvier 2013	310 €	340,33 €	153

## ► FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS DE PIERRE SÉLECTION

**Le marché secondaire des parts est suspendu du 2 avril au 26 juin 2013.** (voir «votre société» page 2)

Pour toute information sur le marché des parts de Pierre Sélection, les associés sont invités à se rapprocher de leur société de gestion (tél 01 55 65 23 55) ou à se connecter sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) et se rendre sur l'onglet «Nous contacter».

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°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 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**

| L'immobilier d'un monde qui change

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