



PROFIL DE LA SCPI

CAPITAL STATUTAIRE
AU 31/12/2017 **110 930 355 €**

NOMBRE DE PARTS
AU 31/12/2017 **725 035**

NOMBRE D'ASSOCIÉS
AU 30/09/2018 **5 664**

...
AU 31/12/2017 **5 676**

**VALEUR VÉNALE
DES IMMEUBLES**
AU 31/12/2017 **262,21 M€**

NOMBRE D'IMMEUBLES
AU 30/09/2018 **132**

NOMBRE DE LOCATAIRES
AU 30/09/2018 **164**

**SURFACE TOTALE
DU PATRIMOINE**
AU 31/12/2017 **82 591 m²**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*

(AU 30/09/2018)

* En % des valeurs vénales au 31/12/2017,
corrigées des acquisitions et cessions 2018.



PARIS **35,0 %**
RÉGION PARISIENNE **30,5 %**
AUTRES RÉGIONS **34,5 %**

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF*

(AU 30/09/2018)

LOCAUX COMMERCIAUX **99,8 %**
LOCAUX D'ACTIVITÉ **0,2 %**

POINT MARCHÉ COMMERCE

Le taux de croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail a franchi le seuil des 4,4% au T2 2018. Pour 2018, la croissance du commerce de détail devrait augmenter de manière plus importante qu'en 2017 pour atteindre un chiffre d'affaires total de 530 milliards d'euros. Par type d'activité, certains secteurs comme les magasins alimentaires spécialisés, la restauration, les parfums et la cosmétique ont enregistré une croissance satisfaisante au T2 2018. À l'inverse, l'habillement, l'habitat, l'informatique et les loisirs sous-performent. Concernant les canaux de distribution, les grandes surfaces représentent 40% des ventes et les magasins spécialisés dans l'équipement de la personne et du foyer 37% des ventes.

2,4 milliards d'euros ont été investis en commerces au cours des neuf premiers mois de l'année 2018, soit une hausse de 14% comparativement à la même période en 2017. Cette performance reste toutefois en-dessous de la moyenne 5 ans. Le commerce représente 13% du volume global investi en France depuis le début de l'année en immobilier d'entreprise, contre 17% en moyenne depuis 2014. Du fait d'une offre de qualité, le commerce de centre-ville demeure une typologie convoitée. La vente de l'Apple Store ainsi que celle d'un commerce en pied d'immeuble sur le boulevard de la Croisette à Cannes contribuent fortement à augmenter la part des commerces de centre-ville. Les centres commerciaux représentent ce trimestre 22% des montants engagés. Cette part importante est notamment due à la vente du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer et à celle du Grand Vitrolles pour un montant de 200 millions d'euros. Le commerce de périphérie concentre 22% des montants engagés.

Au cours du deuxième trimestre, le taux « prime » en pied d'immeuble s'est contracté autour des 2,50%. C'est le taux le plus bas historiquement. Il n'est pas attendu de nouvelle baisse d'ici la fin de l'année. Concernant les centres commerciaux, un plancher historique avait été atteint à 4,20% et l'offre actuelle ne permet pas d'envisager une baisse de ce taux. Concernant le commerce de périphérie, le taux « prime » se positionne à 4,50%. En revanche, on peut s'attendre à une légère contraction d'ici la fin de l'année.



PROMENADE DES PYRÉNÉES
64, AV. DU MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY - 64000 PAU

Centre commercial de plein air qui fera l'objet d'un repositionnement, conduit conjointement avec les enseignes, de façon à offrir une véritable « expérience shopping » aux clients actuels et futurs.



E-CONVOCAION

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire de Pierre Sélection dont la 2^{ème} lecture s'est tenue le 10 juillet 2018, la possibilité d'être convoqué et de voter par voie électronique est inscrite dans les statuts. Nous invitons tous les associés à prendre connaissance du courrier adressé par la Société de Gestion précisant les conditions de mise en œuvre de la convocation et du vote électronique et à considérer la proposition qui leur est faite.



Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

www.reim.bnpparibas.fr

L'ACTIF DU TRIMESTRE

PRINCIPAUX INDICATEURS



LA VIE DE LA SCPI

Conseil de surveillance – Appel à candidatures

5 postes de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle. Conformément aux statuts, tout associé de la SCPI Pierre Sélection peut faire acte de candidature. 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 et à les envoyer à l'adresse suivante avant le 31 janvier 2019, cachet de la poste faisant foi : **BNP Paribas REIM France – Service juridique – 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**

Le prélèvement à la source

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'appliquera sur les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2019. Il s'appliquera aux revenus fonciers des SCPI sous la forme d'un acompte prélevé sur le compte bancaire des associés personnes physiques, au prorata de leur participation dans la SCPI et sur la base des revenus de l'année N-1. Ce prélèvement interviendra soit mensuellement, au plus tard le 15 de chaque mois, soit, sur option, trimestriellement, les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

Pour l'année 2019, un « crédit d'impôt modernisation du recouvrement » est mis en place afin de neutraliser l'imposition des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Ainsi, seuls seront imposés en 2019 :

- les revenus perçus en 2019 (par prélèvement d'acomptes) ; et
- les revenus exceptionnels perçus en 2018 (selon les modalités habituelles).

Par ailleurs, nous rappelons que les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes...) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

Activité locative du trimestre



4
ENTRÉES
pour un total des loyers de :
264 K€



2
LIBÉRATIONS
pour un total des loyers de :
218 K€



LOYERS FACTURÉS
3,6 M€

Taux d'occupation financier



Locaux loués : 91,8%
● TOF «ASPIM» **90,1%**
● Locaux loués en franchises de loyers **1,7%**
Locaux vacants : 8,2%
● Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente **0,0%**
● Locaux disponibles à la location **8,2%**

TOF «ASPIM» EN LÉGÈRE DIMINUTION
COMPARÉ AU 2T 2018

-0,6 POINT

Rappel : au 30/06/2018, le TOF «ASPIM» était de 90,7% et le TOF «BRUT» de 93,0%.

Situation locative

Le taux d'occupation financier « ASPIM » de la SCPI Pierre Sélection s'établit à 90,1% au 30 septembre 2018, contre 90,7% au 30 juin 2018.

La légère diminution constatée sur le 3^{ème} trimestre de l'année 2018 est essentiellement liée à la libération au début du trimestre par l'enseigne Monop' des locaux commerciaux qu'elle louait à Montreuil (93). À noter également la libération au cours du trimestre d'un autre commerce situé à Paris 18^{ème} arrondissement, rue de Clignancourt (75). La contribution de ce dernier commerce au loyer global de la SCPI étant faible, l'impact de cette libération demeure néanmoins mesuré au niveau du taux d'occupation financier (TOF).

Ces vacances sont partiellement compensées par quatre nouvelles locations intervenues sur le trimestre :

- Deux d'entre elles portent sur les locaux situés à Coignères (78) pris à bail par les enseignes O'Tera (alimentaire) et Basic Fit (salle de sport) ;
- un local situé à Pau (64) – Promenades des Pyrénées, dans lequel a emménagé l'enseigne Columbus (café) ;
- un local situé à Paris 10^{ème} et loué à l'enseigne SAT (services de dératisation et désinsectisation).

La majeure partie de ces prises à bail étant intervenues sur la 2^{ème} partie du trimestre, leur effet ne vient que partiellement compenser les départs enregistrés et positionne ainsi le TOF en légère baisse.

Acquisition et cession

Au 30 septembre 2018, votre SCPI Pierre Sélection est propriétaire de 132 actifs commerciaux. Ce patrimoine n'a pas évolué depuis le 30 juin 2018, aucun actif n'ayant été acquis ou cédé au cours de ce trimestre.

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT

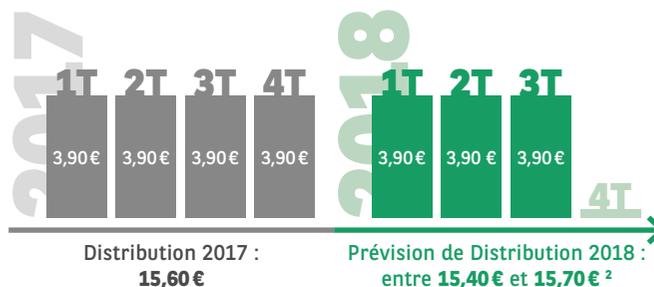
25/10/2018

ACOMPTE DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2018, PAR PART

3,90 €

- » Dont revenus de produits financiers
- » Dont revenus de valeurs mobilières
- » Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)
- » Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR¹

Rappel des distributions (en € / part)



¹ Sauf cas de dispense justifié.

² Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

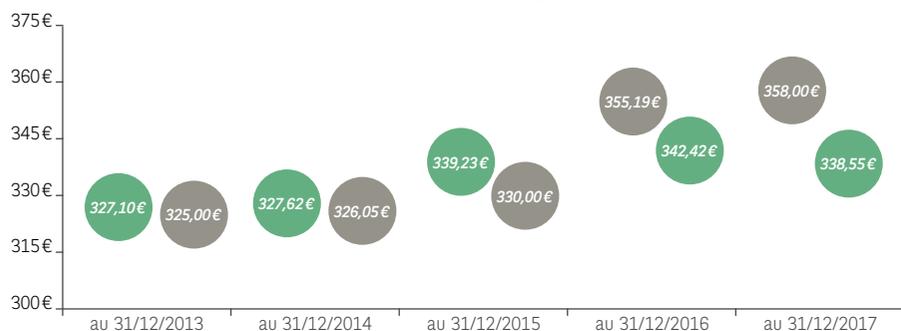
LE MARCHÉ DES PARTS

■ Indicateurs du trimestre



■ Indicateurs historiques

Évolution de la valeur de réalisation et du prix d'exécution (par part)



- Évolution de la valeur de réalisation par part
- Évolution du prix d'exécution par part (prix net vendeur)

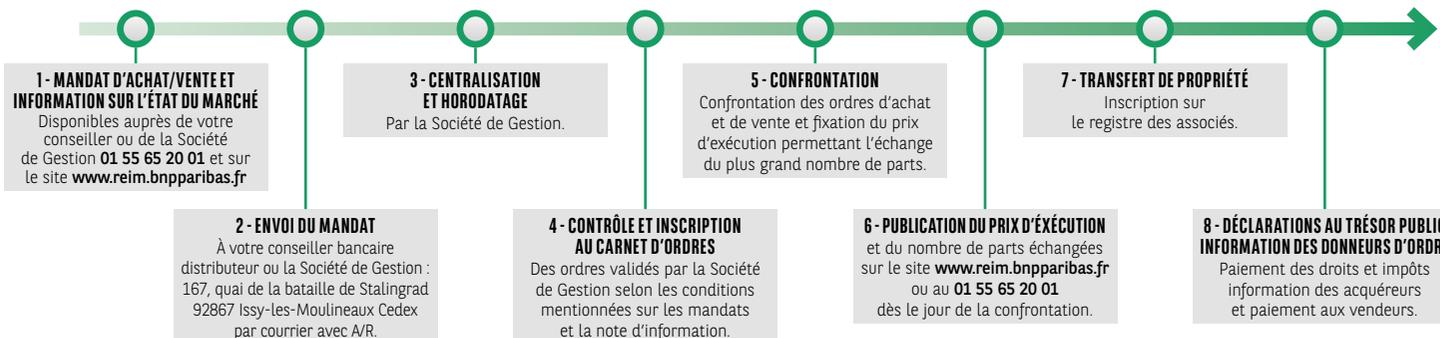
Taux de rendement interne au 31/12/2017

| | |
|-----------|------------|
| TRI 5 ans | TRI 10 ans |
| 5,51% | 9,89% |

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 compensent).

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur www.reim.bnpparibas.fr et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.



Fixation du prix d'exécution

Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Prochaines dates : 31/10 - 30/11 - 31/12 - 31/01

les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant midi.

Règles de jouissance

L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

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), appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France) ou s'adresser à leur conseiller.

Pierre Sélection, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI N°15-13 du 23 juin 2015, mise à jour en mars 2016

Société de Gestion BNP Paribas REIM France - Visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} juillet 2007

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la Société de Gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Fax : 01 46 42 72 54 - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas