



**Sigrid Duhamel**  
Président du directoire  
de BNP Paribas REIM France



## Pierre Sélection

Issy-les-Moulineaux, le 23 avril 2021

Chère Associée, cher Associé,

Cela fait désormais plus d'un an que la pandémie de la Covid-19 s'est installée dans nos vies quotidiennes. Plus d'un an qu'elle s'invite dans les préoccupations de chaque citoyen, de chaque investisseur particulier ou institutionnel. Plus d'un an, enfin, que cette crise inédite bouscule, voire contredit des modèles de prévision jusqu'alors imperturbables et semble remettre en question les acquis d'un monde que les observateurs économiques appellent désormais celui « d'avant ».

À l'aube d'un nouveau monde qui se cherche encore, nous souhaitons partager avec vous quelques constats et convictions relatifs à l'immobilier d'entreprise, plus particulièrement sur le secteur des commerces, et dresser un « état de santé » du marché des SCPI.

### Principaux indicateurs Marché des SCPI <sup>(1)</sup> au 31/12/2020



COLLECTE DE PRÈS DE  
**6 Mds €**  
3<sup>ème</sup> meilleure collecte annuelle



INVESTISSEMENTS DES SCPI  
**8,4 Mds €**



CAPITALISATION DES SCPI  
**71,4 Mds €**  
(+9,2 % sur un an)

### Le secteur du commerce poursuit son adaptation et demeure une classe d'actifs nécessaire dans la constitution d'un portefeuille immobilier diversifié

La crise sanitaire a accéléré des changements et tendances déjà existants dans le secteur du commerce. Le modèle « omnicanal » devient la référence avec l'importance pour les enseignes de proposer une offre digitale et une présence en magasin physique. Face aux fermetures temporaires de certains commerces, les acteurs présents sur de multiples canaux se sont ainsi logiquement montrés plus résilients. Le commerce physique demeure toujours prépondérant, porté par le besoin d'expérience client, le e-commerce représentant moins de 15 % du commerce de détail global en 2020 selon la FEVAD <sup>(1)</sup>.

Les locataires exploitant les canaux physique et digital et développant leur « business » sur des activités commerciales porteuses et résilientes sont privilégiés par les investisseurs à la recherche de diversification, sécurité et performance : alimentaire de proximité, spécialisé ou encore équipement de la maison. La logistique urbaine est également un secteur en plein essor, portée par le développement du e-commerce.

### Les SCPI, un marché résilient dans le contexte de crise

Malgré le contexte économique, sanitaire et social complexe, les épargnants continuent de faire confiance à la pierre papier. Le marché des SCPI de rendement investies en immobilier d'entreprise a ainsi enregistré une collecte nette de près de 6 milliards d'euros en 2020 <sup>(2)</sup>, soit la 3<sup>ème</sup> meilleure année.

Les performances des SCPI ont logiquement enregistré en 2020, notamment au cours des deuxième et troisième trimestres, les effets des franchises et reports de loyers accordés aux locataires les plus fragilisés. Néanmoins, elles ont réussi à maintenir un niveau de rendement tout à fait satisfaisant, eu égard au contexte sanitaire et aux fermetures administratives, ayant particulièrement touché la classe d'actifs des SCPI de commerces.

Enfin, au titre de l'année, le volume des échanges de parts sur le marché secondaire des SCPI était de 1,25 milliard d'euros, soit 1,76 % de la capitalisation, tout à fait comparables aux 1,53 % enregistrés en 2019, aucune frénésie de vente ou d'achat ne s'étant emparée du marché.

### Le rôle renforcé des professionnels de l'immobilier face aux évolutions sociétales

La crise de la Covid-19 a accéléré les mutations du commerce : diversification des canaux de distribution, nouvelles expériences clients, etc. La question n'est pas de s'en inquiéter ou de s'en féliciter. Elle est de savoir comment accompagner ces évolutions sociétales. Comme tous les métiers complexes, l'immobilier est affaire d'experts. La pierre papier garantit plus que jamais à l'épargnant une gestion professionnelle exercée par une équipe d'experts, très proche de l'ensemble des acteurs de l'immobilier, au service de ses clients investisseurs et locataires.

<sup>(1)</sup> Fédération e-commerce et vente à distance.

<sup>(2)</sup> Source : Étude IEIF « Analyse annuelle SCPI 2020 » - Données au 31/12/2020.





# Pierre Sélection

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021

## BILAN 2020

### Le mot de la société de gestion

L'année 2020 a été marquée par la fermeture temporaire de nombreux commerces. Le taux de recouvrement 2020 de Pierre Sélection s'établit à 80,3 % tenant compte d'une part des mesures prises pour accompagner nos locataires et préserver les revenus locatifs futurs et d'autre part de loyers non perçus en cours de négociation et de recouvrement. Dans ce contexte, la distribution 2020 a été revue à la baisse, la société de gestion jouant la prudence pour renforcer les réserves et mieux appréhender 2021. La performance de la SCPI atteint néanmoins +5,40 % en 2020 (DVM de +3,75 % et VPM de +1,65 %).

### Chiffres clés 2020

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2020		
	<b>CAPITALISATION<sup>(1)</sup></b>	230,9 M€
	<b>VALEUR VÉNALE</b>	264,5 M€
	SOIT	364,79 €/part
	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	233,2 M€
	SOIT	321,57 €/part
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	282,8 M€
	SOIT	390,03 €/part
	<b>VALEUR IFI</b>	290,89 €/part

<sup>(1)</sup> Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

### PERFORMANCES

	<b>DVM 2020<sup>(2)</sup></b>	3,75 %
	<b>VPM<sup>(3)</sup></b>	1,65 %
	<b>PERFORMANCE GLOBALE</b>	5,40 %
	<b>TRI<sup>(4)</sup></b>	
	5 ANS	0,27 %
	10 ANS	3,27 %
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER «ASPIM» MOYEN 2020</b>	88,0 %

<sup>(2)</sup> **Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** = division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020.

<sup>(3)</sup> **Variation du prix moyen de la part 2020 / 2019 (VPM)** = division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2020 et le prix acquéreur moyen de l'année 2019 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2019.

<sup>(4)</sup> **Taux de rendement interne (TRI)** = taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

### RÉSULTATS FINANCIERS 2020

	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	16,8 M€
	DONT LOYERS	13,7 M€
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	8,5 M€
	SOIT	11,73 €/part
	<b>DISTRIBUTION</b>	10,2 M€
	SOIT	14,00 €/part
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	5,75 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	4,9 mois

### MARCHÉ DES PARTS 2020

	<b>VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL<sup>(5)</sup></b>	1,7 M€
	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE</b>	5 010
	<b>PRIX MOYEN ANNUEL</b>	
	ACQUÉREUR	374 €/part
	VENDEUR	340 €/part

<sup>(5)</sup> Sur la base du prix d'exécution vendeur.

NB : les données comptables s'entendent sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des associés.



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

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

## LE PREMIER TRIMESTRE 2021

En plus de l'entrée locative du trimestre à Paris 18<sup>ème</sup>, deux autres baux ont été signés avec une date de prise d'effet au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 :

- Un bail de 7 ans fermes sur un retail box à Grenoble avec une enseigne de bricolage (sous condition suspensive d'obtention d'accords de travaux) sur un gros actif libéré mi-2020 par une enseigne d'ameublement ;
- Un bail de 6 ans fermes sur un pied d'immeuble à Boulogne-Billancourt, dont les travaux pour mise aux normes ERP sont en cours. De plus amples détails seront communiqués dans le prochain bulletin d'information lorsque les baux auront démarré.

D'autre part, des négociations sont en bonne voie pour recommercialiser des adresses de qualité à Bordeaux, Paris, ou Boulogne-Billancourt, dont nous avons réussi à récupérer en 2020 les locaux, auparavant occupés par des locataires en impayés. Ces négociations avancées sont en cours avec des locataires solvables et sur des secteurs d'activité porteurs.

Ces relocations auront un impact positif sur le taux d'occupation ASPIM, de manière progressive, les relocations étant accompagnées de franchises en début de bail (considérées comme de la vacance dans le calcul du TOF ASPIM).



Biocoop - Bois-Colombes (92)

### À l'affiche ce trimestre

#### Déclaration fiscale 2020

#### Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2021

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
  - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait\*\* ;
  - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution\*\* ;
  - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation\*\*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2020 s'établit à **290,89 €/part** pour la SCPI Pierre Sélection.

*Attention : dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.*

Les déclarations fiscales seront disponibles d'ici fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

\*\* Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Sélection se tiendra le **22 juin 2021 à 9h30 à huis-clos**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de convoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

### Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr/documentation](http://www.reim.bnpparibas.fr/documentation). Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

## Les indicateurs clés du trimestre

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

	<b>1</b>	<b>ENTRÉE</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : <b>30 K€</b> ET UNE SURFACE TOTALE DE : <b>83 m<sup>2</sup></b>
--	----------	---

	<b>2</b>	<b>RENOUVELLEMENTS</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : <b>212 K€</b> ET UNE SURFACE TOTALE DE : <b>2 027 m<sup>2</sup></b>
--	----------	--

	<b>4</b>	<b>LIBÉRATIONS</b> POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : <b>232 K€</b> ET UNE SURFACE TOTALE DE : <b>676 m<sup>2</sup></b>
--	----------	--

<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)* 1T 2021 (JANV. - MARS 2021)</b>	
	<b>LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») 82,9 %</b>
	● TOF « ASPIM » 82,0 %
	● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISES DE LOYERS 0,9 %
	LOCAUX VACANTS 17,1 %
	● LOCAUX VACANTS EN TRAVAUX OU SOUS PROMESSE DE VENTE -
	● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION 17,1 %

	<b>134</b>	<b>IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 31 DÉC. 2020</b>	=
--	------------	---	---

\* Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2020 (6mois), le TOF « ASPIM » était de 84,1 % et le TOF « BRUT » de 85,4 %.

### MARCHÉ DES PARTS

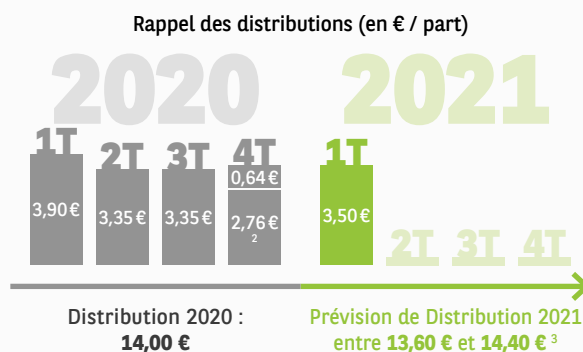
	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE</b>	<b>925</b>
--	---	------------

<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/03/2021</b>	
	ACQUÉREUR <b>290,97 €/part</b>
	VENDEUR <b>265,00 €/part</b>

	<b>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)</b>	<b>10 692 SOIT 1,47 %</b>
--	--	---------------------------

## Distribution (pour une part de pleine jouissance)

DATE DE PAIEMENT	23/04/2021
ACOMPTÉ DU 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021, PAR PART	3,50 €
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'IR <sup>1</sup>	-



<sup>1</sup> Sauf cas de dispense justifié.

<sup>2</sup> Montants des plus-values versées dans les conditions décidées à l'assemblée du 30 septembre 2020.

<sup>3</sup> 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.

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).

**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.

**BNP PARIBAS REIM FRANCE** - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. 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) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)

