



Pierre Sélection

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION

21-S1 du 1^{er} semestre 2021 - Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2021

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Un premier semestre prometteur sur le plan de l'activité locative.

Pierre Sélection connaît un premier semestre très dynamique avec **7 nouvelles entrées locatives** :

- Un institut de beauté à Paris 18^{ème} et un traiteur à Paris 12^{ème} ;
- Une salle de sport et un restaurant appartenant à une chaîne en pleine croissance à Boulogne-Billancourt ;
- Un alimentaire de proximité en région parisienne ;
- Une enseigne internationale branchée de textile à Bayonne ;
- Une enseigne nationale de bricolage à Grenoble, à un loyer plus élevé que le précédent.

La SCPI a par ailleurs signé un 8^{ème} bail avec une prise d'effet différée à fin d'année 2021 avec un commerce alimentaire discount à Bordeaux, à un loyer significativement plus élevé que le précédent (bail avec condition suspensive d'autorisation de travaux d'où la prise d'effet prévue pour la fin de l'année).

Des négociations avancées sur d'autres actifs sont en cours pour des relocations prochaines à des locataires de qualité, sur des secteurs d'activité porteurs (alimentaire bio, équipement de la maison). Elles concernent notamment 5 actifs situés à Paris et Boulogne-Billancourt.

Ces relocations auront un impact significativement 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).

Au cours du 1^{er} semestre 2021, les 2 distributions trimestrielles réalisées sont d'un montant identique, de 3,50 €/part chacune. Afin d'optimiser la distribution et préserver le bon niveau de report à nouveau, la distribution du 2^{ème} trimestre est constituée en partie (à hauteur de 2 €/part) de plus-values réalisées au fur et à mesure des arbitrages passés.



Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - Pau (64)

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2021

€	CAPITAL STATUTAIRE	110 930 355 €
📄	NOMBRE DE PARTS	725 035
👤	NOMBRE D'ASSOCIÉS	5 650
🏠	VALEUR VÉNALE ⁽¹⁾	264 M€
🏢	NOMBRE D'IMMEUBLES	134
📏	SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE	82 366 m ²
🔑	NOMBRE DE LOCATAIRES	155
📊	MONTANT D'ENDETTEMENT	35,1 M€

⁽¹⁾ Valeur vénale au 31/12/2020 des immeubles détenus directement et indirectement.

PERFORMANCES 2020

📈	DVM 2020 ⁽²⁾	+3,75 %
△▽	VPM 2020 ⁽³⁾	+1,65 %
📊	TRI ⁽⁴⁾	
	5 ans	+0,27 %
	10 ans	+3,27 %

⁽²⁾ 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 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020.

⁽³⁾ Variation du prix moyen de la part entre 2019 et 2020.

⁽⁴⁾ 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).

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

€	DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2021)	7,00 €/part
📈	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » (JANV. - JUIN 2021)	82,3 %

↔	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE	4 348
📁	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2021	
	Acquéreur	273,40 €/part
	Vendeur	249,00 €/part
	Variation vs. 31 décembre 2020	-14,1 %



Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

www.reim.bnpparibas.fr

À L’AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée Générale

L’assemblée générale ordinaire du 22 juin 2021, réunie à huis clos, a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (29,21 %).

L’ensemble de ces résolutions a été adopté.

Suite à l’assemblée générale, la nouvelle composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président du conseil de surveillance** : Hubert MARTINIER
- **Membres du conseil de surveillance** :
 - Christian BOUTHIE ;
 - Christian DESMAREST (*nouvellement élu lors de l’assemblée générale du 22 juin 2021*) ;
 - Emmanuel JUNG ;
 - Pierre LE BOULERE ;
 - François MICHARD ;
 - Jean-Paul PAPIN (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 22 juin 2021*) ;
 - Yves PERNOT ;
 - Hervé THOMAS (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 22 juin 2021*) ;
 - Marie-Madeleine TOINET ;
 - Patrick WASSE ;
 - Axa France Vie, représentée par Aldric VIOT.

Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d’acompte d’impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense.

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l’année N-2 (soit 2020 pour des revenus perçus en 2022) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l’imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l’avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2020 pour des revenus perçus en 2022) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l’imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l’impôt sur le revenu et sont perçus à titre d’acompte l’année du versement des revenus ; l’année suivante l’ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d’impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l’impôt prélevé à titre d’acompte. Cette règle s’applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l’objet d’un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

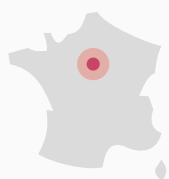
Un modèle de dispense standard est disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Pour bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2022, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2021 à l’adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients – 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.**

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1^{ER} SEMESTRE 2021

Répartition du patrimoine

Répartition géographique* (au 30/06/2021)



● PARIS INTRA-MUROS	39 %
● RÉGION PARISIENNE	30 %
● AUTRES RÉGIONS	31 %

* En % des valeurs vénales au 31/12/2020.

Répartition par type d’actif* (au 30/06/2021)

	PIEDS D’IMMEUBLES	76 %
	RETAIL PARKS	15 %
	CENTRES COMMERCIAUX	9 %

Évolution du patrimoine

Votre SCPI n’a acquis ni cédé aucun actif au cours du 1^{er} semestre 2021.

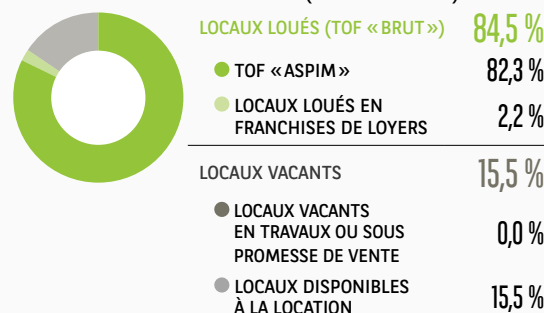
Activité locative

	ENTRÉES	
7	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	893 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	5 124 m ²
	RENOUVELLEMENTS	
3	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	232 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	2 089 m ²
	LIBÉRATIONS	
5	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	244 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	750 m ²
	LOYERS FACTURÉS	6,4 M€

Taux d’occupation financier (TOF)

	2S 2020	1S 2021	Variation
TOF «ASPIM»**	84,1 %	82,3 %	-1,8 point
TOF «BRUT»	85,4 %	84,5 %	-0,9 point

TOF 1S 2021 (JANV. - JUIN 2021)



** Calcul selon méthodologie «ASPIM».

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

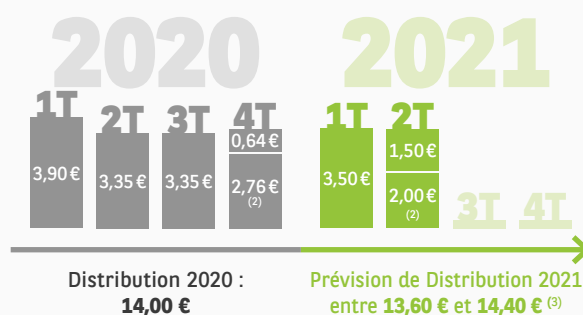
ACOMPTÉ DU 1^{ER} TRIMESTRE 2021, PAR PART	3,50 €
Date de versement	23/04/2021
ACOMPTÉ DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2021, PAR PART	1,50 €
Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d'immeubles	2,00 €
Date de versement	26/07/2021
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2021)	7,00 €
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 ⁽¹⁾	-

⁽¹⁾ Sauf cas de dispense justifié

⁽²⁾ Montants des plus-values versées dans les conditions décidées aux assemblées du 30 septembre 2020 et du 22 juin 2021.

⁽³⁾ 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.

Rappel de distribution (€/part)



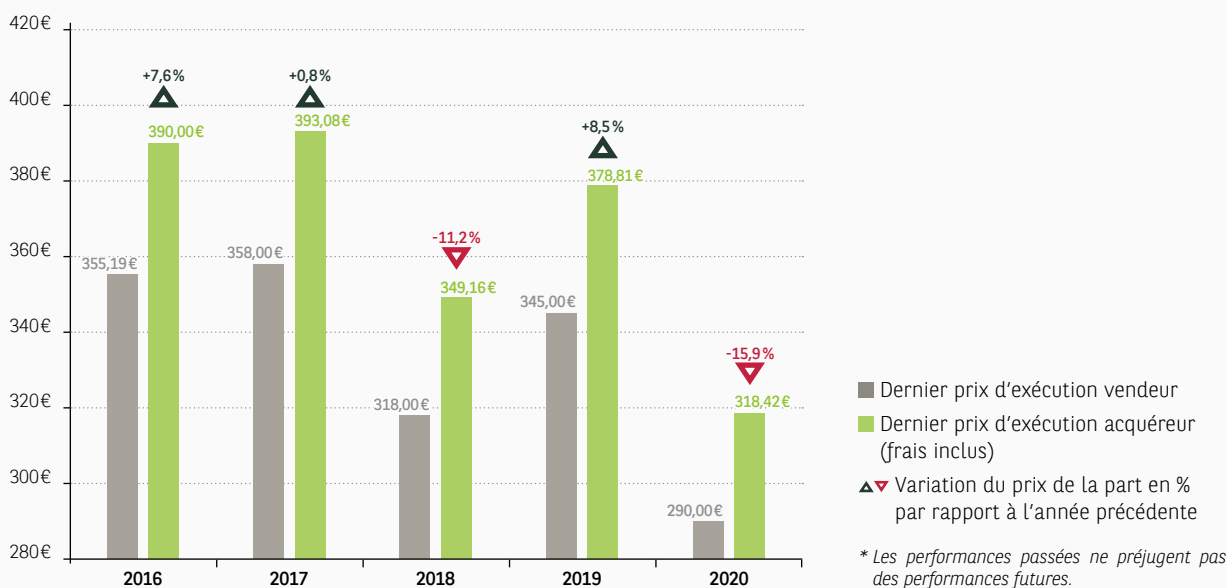
MARCHÉ DES PARTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2021

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2021	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
4 348	1 096 K€	ACQUÉREUR : 273,40 €/part VENDEUR : 249,00 €/part	10 270 SOIT 1,42 %

Indicateurs historiques

Évolution des prix d'exécution* par part



Bien que le prix d'exécution de la part soit en retrait entre fin 2019 et fin 2020, il convient de noter que la variation du prix moyen de la part entre 2019 et 2020 (VPM) évolue quant à elle positivement de +1,65 %.

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.

- 1 MANDAT D'ACHAT/VENTE ET INFORMATION SUR L'ÉTAT DU MARCHÉ**
Disponibles auprès de votre conseiller ou de la société de gestion **01 55 65 20 01** et sur le site www.reim.bnpparibas.fr
- 2 ENVOI DU MANDAT**
À votre conseiller bancaire distributeur ou la société de gestion :
167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex par courrier avec A/R.
- 3 CENTRALISATION ET HORODATAGE**
Par la société de gestion.
- 4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES**
Des ordres validés par la société de gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.
- 5 CONFRONTATION**
Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.
- 6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION**
et du nombre de parts échangées sur le site www.reim.bnpparibas.fr ou au **01 55 65 20 01** dès le jour de la confrontation.
- 7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**
Inscription sur le registre des associés.
- 8 DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC - INFORMATION DES DONNEURS D'ORDRE**
Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

Fixation du prix d'exécution	Règles de jouissance
Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Prochaines dates : 30/07 - 31/08 - 30/09 - 29/10 - 30/11 - 31/12	Les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant midi. L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, [depuis notre site internet.](#)

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 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 en date du 23 juin 2015 – Note d'information actualisée en mars 2021.

BNP PARIBAS REIM FRANCE - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} 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 - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

