



# Pierre Sélection

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

22-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2022 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- En ce premier semestre 2022, la SCPI a poursuivi son travail dynamique de relocation. Pierre Sélection a connu l'arrivée de 4 nouveaux locataires à Paris (75) : une enseigne de linge de table, un institut de beauté, un restaurant et un atelier d'artiste. Un nouveau bail a également été signé avec une enseigne de vélos à Paris 7<sup>ème</sup> (75) pour une prise d'effet au 2<sup>ème</sup> semestre 2022 en fonction de travaux préalable. Enfin, 2 renouvellements ont eu lieu avec un magasin de vêtements dans le centre commercial Les Tanneurs à Lille (59) et une boutique de luxe à Paris 8<sup>ème</sup> (75).
- Concernant les 4 départs, ils concernent des actifs en région, notamment une librairie, une agence immobilière et une enseigne textile. Ces sorties étaient attendues et permettent une rotation nécessaire des locataires du patrimoine, avec la volonté de relouer à des preneurs de secteurs d'activité porteurs. Les locaux libérés sont en cours de commercialisation.
- Le taux d'occupation financier « ASPIM » (nouvelle méthodologie) du semestre s'établit à 93,1 % (versus 89,7 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2021) et matérialise la réduction progressive de la vacance sur la SCPI.



12, avenue Montaigne – Paris 8<sup>ème</sup> (75)

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	<b>DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE (1T + 2T 2022)</b>	7,00 €/part
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » (JANV. – JUIN 2022)*</b> Nouvelle méthodologie	93,1 %

\* Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE</b>	14 264
	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2022</b>	
	Acquéreur	274,50 €/part
	Vendeur	250,00 €/part
	Variation vs. 31 déc. 2021	+4 %

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2022

	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	110 930 355 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	725 035
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	5 584
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	268 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	133
	Variation vs. 31 décembre 2021	-1
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	81 235 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	161
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	35,1 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2021 des immeubles détenus directement et indirectement, corrigée de la cession du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

## PERFORMANCES 2021

	<b>DVM (ancienne règle « ASPIM ») <sup>(2)</sup></b>	5,40 %
	<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(3)</sup></b>	3,88 %
	Total de la distribution brute	14,50 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(4)</sup>	4,00 €/part

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) correspond à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2021. L'écart de -1,5 % entre le taux de distribution et le DVM provient principalement du prix de référence de la part : prix moyen acheteur 2020 (374 €) pour le taux de distribution et prix moyen acheteur 2021 (269 €) pour le DVM.

<sup>(4)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

	<b>RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER <sup>(5)</sup></b>	5,70 %
--	---	--------

<sup>(5)</sup> Le rendement global immobilier se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année (+6,68 %).

	<b>TRI <sup>(6)</sup></b>	5 ans	-4,52 %
		10 ans	+1,82 %

<sup>(6)</sup> 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).



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

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

## À L’AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée Générale

L’assemblée générale mixte du 9 juin 2022, faute de quorum (22,68 %) n’a pas pu valablement délibérer.

Les associés ont été convoqués en seconde lecture le 6 juillet 2022 et toutes les résolutions ont été adoptées. Le quorum était de 28,15 %. 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 :**

Renouvelés lors de l’assemblée générale du 6 juillet 2022 :

- Hubert MARTINIER ;
- Emmanuel JUNG ;
- Patrick WASSE ;
- Yves PERNOT ;
- Christian BOUTHIE.

Les autres membres sont :

- Christian DESMAREST ;
- Pierre LE BOULERE ;
- François MICHARD ;
- Jean-Paul PAPIN ;
- Hervé THOMAS ;
- Marie-Madeleine TOINET ;
- Axa France Vie, représentée par Rémi MATUSZEWSKI.

### 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 2021 pour des revenus perçus en 2023) 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 2021 pour des revenus perçus en 2023) 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 ; vous devez déclarer l’ensemble de ces produits au barème progressif de l’impôt sur le revenu. 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, par les cas de dispense prévus par la loi, pour bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2023, devront retourner le document avant le 30 novembre 2022 à l’adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients – 50, cours de l’Île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.**

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

### Répartition du patrimoine

#### Répartition géographique\* (au 30/06/2022)



● PARIS INTRA-MUROS	38 %
● GRAND PARIS (AUTRES COMMUNES)	31 %
● AUTRES RÉGIONS	31 %

\* En % des valeurs vénales au 31/12/2021.

#### Répartition par type d’actif\* (au 30/06/2022)

	<b>PIEDS D’IMMEUBLE</b>	80 %
	<b>RETAIL PARK</b>	15 %
	<b>CENTRES COMMERCIAUX</b>	5 %

### Évolution du patrimoine

#### Cession

• Sur le semestre, le commerce détenu à Denain (59) a été cédé à un prix de 330 K€ (net vendeur) à un acquéreur utilisateur qui y a installé son laboratoire médical.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.*

### Activité locative

	<b>ENTRÉES</b>	
4	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	312,5 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	400 m <sup>2</sup>
	<b>RENOUVELLEMENTS</b>	
2	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	226,9 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	2 281 m <sup>2</sup>
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
4	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	296,4 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 584 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	6 976 K€

### Taux d’occupation financier (TOF)

	2S 2021	1S 2022	Variation
TOF « ASPIM » nouvelle méthodologie*	89,7%	93,1 %	+3,4 points

\* Selon la nouvelle méthodologie définie par l’ASPIM et applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.



## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels versés à l'associé (€/part)

	1T 2022	2T 2022
ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS	3,50 €	3,5001 €
DATE DE VERSEMENT	25/04/2022	25/07/2022
Revenus fonciers	3,50 €	3,5001 €
Revenus financiers	-	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers	-	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	3,50 €	3,5001 €

### Distribution brute de la SCPI (€/part)

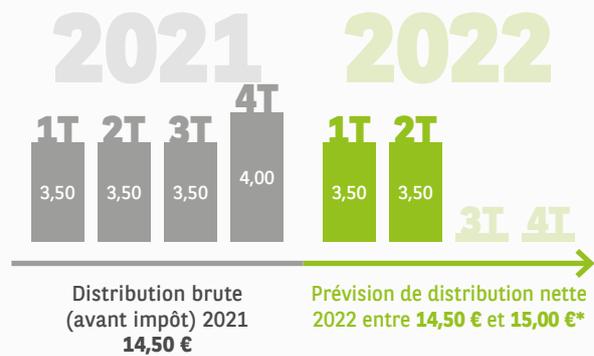
DISTRIBUTION BRUTE	3,50 €	3,5001 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,50 €	3,5001 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(1)</sup>	-	-
Dont distribution récurrente en % <sup>(2)</sup>	100 %	100 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(3)</sup>	-	-

<sup>(1)</sup> En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

<sup>(2)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

<sup>(3)</sup> La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

### Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



\* 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.

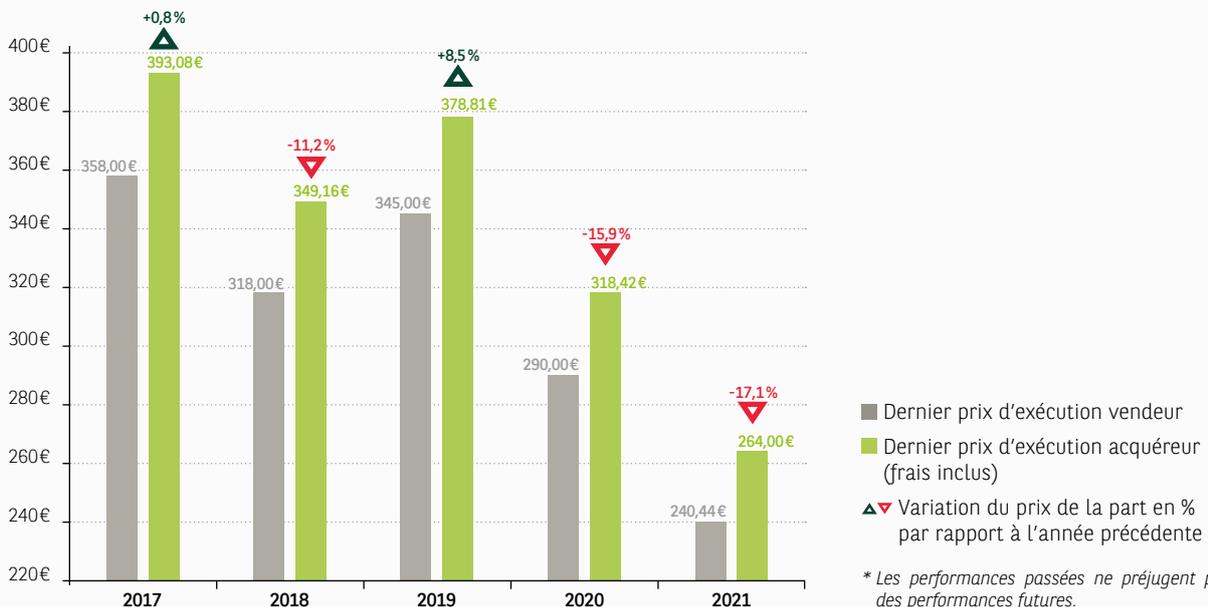
## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

### Indicateurs du semestre

<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE</b>	<b>VOLUME DE TRANSACTIONS</b>	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2022</b>		<b>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)</b>
14 264	3 523 K€	ACQUÉREUR	VENDEUR	962 SOIT 0,13 %
		274,50 €/part	250,00 €/part	

### Indicateurs historiques

#### Évolution des prix d'exécution\* par part



# 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](http://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](http://www.reim.bnpparibas.fr)
- 2 ENVOI DU MANDAT**  
À votre conseiller bancaire distributeur ou la société de gestion :  
50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt 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](http://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 : 29/07 - 31/08 - 30/09 - 31/10 - 30/11 - 30/12	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.](#)

## SCPI PIERRE SÉLECTION

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*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 en date du 23 juin 2015 - Note d'information actualisée au 21 mars 2022.

**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.

50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)

