



Pierre Sélection

Issy-les-Moulineaux, le 24 avril 2020

Chère Associée, cher Associé,

À l'heure où nous écrivons ces lignes, le pays lutte contre l'épidémie du Covid-19. Dans ce contexte, nous espérons sincèrement que vous et vos proches êtes en bonne santé. Alors que les mesures de confinement se prolongent et que la distanciation sociale devient la nouvelle norme, nous estimons que le maintien du contact avec nos porteurs de parts est essentiel. La période que nous vivons se caractérise par de nombreuses incertitudes et par une volatilité à laquelle nous n'étions plus habitués. La situation évolue tous les jours. Elle nous oblige à rester humbles et prudents dans nos analyses. Ainsi, nous ne prétendons aucunement pouvoir avoir réponse à tout, mais souhaitons vous informer avec la transparence qui a toujours guidé notre approche.



Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France



274,3 M€

VALEUR DU PATRIMOINE
AU 31 DÉCEMBRE 2019



100 %

PART DES COMMERCES
DANS LE PATRIMOINE
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



Près de 170

NOMBRE DE LOCATAIRES



5,26 €/PART

(3,9 mois de distribution)

REPORT À NOUVEAU
À FIN DÉCEMBRE



14,4 %

RATIO D'ENDETTEMENT
AU 31 DÉCEMBRE 2019
(EN % DE LA VALEUR DE RÉALISATION)



0,01 %

PROPORTION DES PARTS À LA
VENTE AU 31 MARS 2020

BNP Paribas REIM reste mobilisé et poursuit ses activités.

Face à cette crise sanitaire inédite, BNP Paribas REIM a pris les mesures nécessaires pour assurer la santé et la sécurité de ses collaborateurs, et la continuité de ses activités auprès de ses clients et fournisseurs. Ainsi, nos équipes restent mobilisées et opérationnelles en travaillant désormais à distance, avec toutes les précautions prises en matière de confidentialité et de sécurité.

Le choc récessif devrait être temporaire, malgré un profil de reprise encore incertain.

La pandémie internationale liée au Covid-19 oblige à en évaluer les conséquences pour l'économie mondiale. L'épidémie, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance, a des conséquences directes sur une économie temporairement au ralenti. Si le choc récessif semble être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. La maîtrise de la propagation de l'épidémie ainsi que les mesures publiques d'accompagnement, dans les mois qui suivront la fin du confinement, seront déterminantes pour restaurer la confiance et insuffler un regain de l'activité.

En l'espace de 14 mois, plusieurs événements ont affecté le secteur du commerce : d'abord, les différents actes des gilets jaunes en 2018, ensuite les grèves de fin 2019 contre le projet de réforme des retraites, enfin, la fermeture des commerces physiques non alimentaires liée à la crise sanitaire en cours. Pour les commerces qui restent ouverts, l'activité reste soutenue en particulier grâce à la résilience des formats de proximité des enseignes alimentaires. La gestion du ralentissement forcé de la demande et le maintien d'une trésorerie solide seront décisifs pour les enseignes.

La distribution envisagée au titre du premier trimestre 2020 est maintenue.

Nous ne restons pas insensibles aux difficultés rencontrées par certains locataires. Le Président de la République avait appelé les bailleurs à faire preuve de solidarité envers les petites entreprises en difficulté. En accord avec les associations et fédérations représentatives des bailleurs, nous accordons des facilités de paiement aux TPE et PME dont l'activité est interrompue par arrêté. Ces mesures n'ont qu'un effet sur la trésorerie, et n'affectent pas la capacité de distribution à moyen terme. Sur la base des demandes reçues à ce jour, le montant des loyers reportés représente 10,8 % des loyers annuels totaux de votre SCPI. Nous recevons également des demandes d'allègement de loyers. Les réclamations sont analysées au cas par cas, en fonction de la situation spécifique du locataire et de celle de l'immeuble, et ne préjugent pas des mesures d'accompagnement qui pourraient être consenties.

Compte tenu de ses caractéristiques, notamment son report à nouveau équivalent à 3,9 mois de distribution, votre SCPI dispose de solides fondamentaux pour s'adapter à cette situation inédite. Votre SCPI a, en outre, perçu sans aléa significatif, les loyers afférents au premier trimestre. Ainsi, nous confirmons la distribution de dividende au titre du premier trimestre 2020, au cours du mois d'avril, comme prévu. Le recouvrement des loyers du deuxième trimestre 2020 est en cours. Le montant du dividende versé en juillet 2020 dépendra notamment des conditions de ce recouvrement.

L'immobilier est reconnu pour sa résilience.

L'évolution de la situation économique et sanitaire reste incertaine. La crise actuelle aura certainement un effet - ne serait-ce que temporaire - sur la valorisation des actifs immobiliers. À ce stade, il nous semble toutefois prématuré d'en estimer l'ampleur, qui sera en outre variable en fonction de la situation individuelle de chaque actif. La volatilité des marchés financiers depuis quelques semaines illustre la difficulté à mesurer précisément l'effet financier des événements actuels. Pour autant, l'immobilier demeure par définition un investissement à long terme, reconnu pour sa résilience par rapport à d'autres classes d'actifs, avec un couple rendement-risque attractif.

Nous suivons de près l'évolution de la crise sanitaire et des mesures prises par les autorités. La société de gestion adapte ses décisions en fonction du contexte macro-économique et immobilier, en constante évolution. La politique de gestion suit cependant une ligne constante : la recherche de la performance à long terme grâce à des fondamentaux immobiliers solides.

Assemblée générale annuelle

Dans le contexte actuel inédit, et conformément aux possibilités offertes par les ordonnances gouvernementales parues en mars, votre société de gestion a décidé de reporter la date de l'assemblée générale annuelle de votre SCPI au **30 septembre 2020 à 9h30**.



Pierre Sélection

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2020

BILAN 2019

Le mot de la société de gestion

En pleine crise sanitaire, parler des succès de votre SCPI en 2019 ne nous semble pas incongru. Pierre Sélection a cédé l'actif situé à Garges-les-Gonnesse (95) permettant au patrimoine de votre SCPI d'être désormais exclusivement composé de commerces. Le taux d'occupation « ASPIM » moyen sur l'année 2019 s'établit à 93,4 %, soit une hausse de + 2,6 points par rapport à 2018. À périmètre constant, la valorisation du patrimoine de votre SCPI est stable sur l'année. La bonne tenue des commerces de pied d'immeuble, situés au cœur des grandes villes et de Paris s'est confirmée avec une compression des taux de rendement. À l'inverse, les surfaces de vente situées dans des centres ou complexes commerciaux assimilés ont enregistré une baisse de valeur. En anticipation de ce constat, Pierre Sélection a d'ailleurs procédé en octobre 2019 à une acquisition rue de Rennes (Paris 6^{ème}) permettant de reconstituer la pleine propriété de la boutique louée à Brandy Melville.

Le prix d'exécution a connu une évolution très positive au cours de l'année 2019, puisqu'il est passé de 318 € au 1^{er} janvier 2019 à 345 € au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 8,5 %.

Enfin, la distribution 2019 a été revue à la hausse par rapport aux exercices précédents et s'établit à 16 €/part.

Chiffres clés 2019

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2019	
CAPITALISATION ⁽¹⁾	274,7 M€
VALEUR VÉNALE	274,3 M€
SOIT	378,26 €/PART
VALEUR DE RÉALISATION	244,2 M€
SOIT	336,87 €/PART
VALEUR DE RECONSTITUTION	298,8 M€
SOIT	412,09 €/PART
VALEUR IFI	334,99 €/PART

⁽¹⁾ Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

RÉSULTATS FINANCIERS 2019	
PRODUITS IMMOBILIERS	18,7 M€
DONT LOYERS	15,2 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	11,3 M€
SOIT	15,61 €/PART
DISTRIBUTION	11,6 M€
SOIT	16,00 €/PART
REPORT À NOUVEAU	5,26 €/PART
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	3,9 MOIS

PERFORMANCES	
DVM 2019 ⁽²⁾	4,35 %
VPM ⁽³⁾	0,28 %
TRI ⁽⁴⁾	
5 ANS	3,70 %
10 ANS	8,63 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2019	93,4 %

⁽²⁾ Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) = division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acheteur de l'année 2019.

⁽³⁾ Variation du prix moyen de la part 2019 / 2018 (VPM) = division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2019 et le prix acquéreur moyen de l'année 2018 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2018.

⁽⁴⁾ 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).

MARCHÉ DES PARTS 2019	
VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL ⁽⁵⁾	7,1 M€
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	21 083
PRIX MOYEN ANNUEL	
ACQUÉREUR	368,00 €/PART
VENDEUR	335,00 €/PART

⁽⁵⁾ 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

LE PREMIER TRIMESTRE 2020

Votre SCPI a connu 3 libérations au cours du 1^{er} trimestre représentant un loyer annuel total de 89 K€. Ces départs ont concerné des actifs situés à Dijon (21), Pau (64) et Paris 17^{ème}.

Le taux d'occupation « ASPIM » s'établit à 92,10 % ce trimestre, soit une baisse de 1 point par rapport au 4^{ème} trimestre 2019, également en raison de l'effet plein sur un trimestre du départ de Camaieu à Avignon (84) intervenu le 31 décembre dernier.



43 rue de Lissonne, Paris 8^{ème}

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2019 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2020

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1^{er} 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 2019 s'établit à **334,99 €/part** pour la SCPI Pierre Sélection.

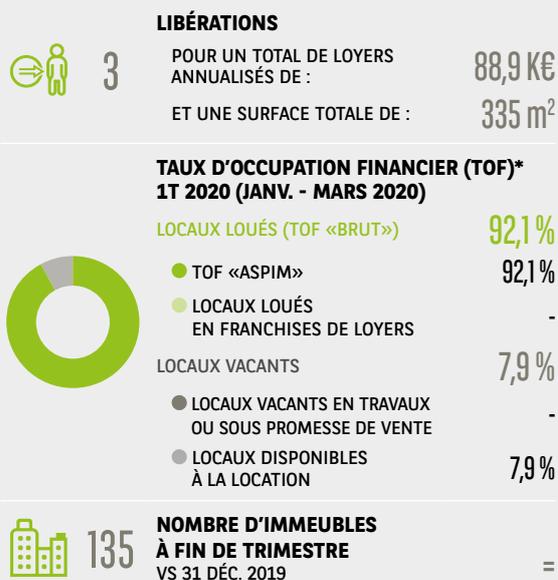
Attention : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-proprétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

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. 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.

Les indicateurs clés du trimestre

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE



* Rappel : au 2^{ème} semestre 2019 (6 mois), le TOF «ASPIM» était de 93,1 % et le TOF «BRUT» de 93,2 %.

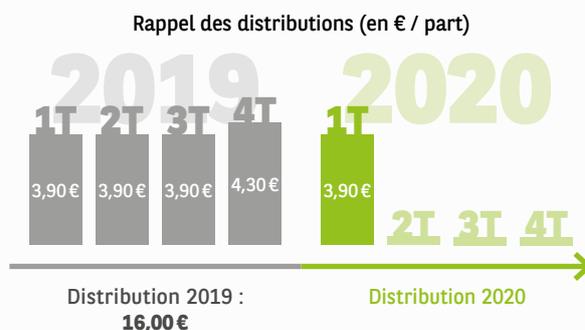
MARCHÉ DES PARTS



Distribution (pour une part de pleine jouissance)

DATE DE PAIEMENT	24/04/2020
ACOMPTÉ DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2020, 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'IR ¹	-

¹ Sauf cas de dispense justifié.



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 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^{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