



## Pierre Sélection

Issy-les-Moulineaux, le 26 octobre 2020

Chère Associée, cher Associé,

Dans un contexte où les incertitudes persistent sur la maîtrise de la pandémie et sur la capacité de rebond de l'économie, nous souhaitons vous apporter notre point de vue sur des questions spécifiques relatives au marché de l'immobilier. Il est entendu que l'exercice qui tend à émettre des prévisions, à plus ou moins long terme, est plus que jamais délicat. Nous avons pris connaissance des nouvelles mesures gouvernementales qui ont été mises en oeuvre à compter du 17 octobre dont l'impact reste à mesurer.

Pour cette nouvelle édition de la newsletter accompagnant les indicateurs trimestriels pertinents de la vie de votre SCPI, j'ai demandé à Richard Malle, Global Head of Research et membre du comité exécutif international de BNP Paribas Real Estate, et à Jean-Maxime Jouis, Head of Fund Management et membre du directoire de BNP Paribas REIM France, de nous apporter leur expertise pour mieux comprendre et anticiper les bouleversements qu'engendre cette crise sanitaire inédite.



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

### Richard, que dire du contexte macro-économique en France à fin septembre 2020 ?

Après un redémarrage rapide à la sortie du confinement, l'économie française est revenue à 95 % de son niveau normal depuis le mois d'août. Au total, la croissance économique est attendue en recul de 9,8 % en 2020, puis en fort rebond de 6,9 %. Toutefois, l'emploi pourrait continuer à se dégrader l'an prochain, avec un taux de chômage estimé à près de 10 % courant 2021, contre 8,5 % deux ans auparavant. L'inflation devrait atteindre un niveau très bas en 2020 (+0,6 %), freinée à la fois par la chute du prix des matières premières et par le déséquilibre provoqué entre moindre demande des consommateurs et progression des stocks des entreprises. L'indice des loyers commerciaux (ILC), utilisé principalement pour indexer les loyers en commerce, a progressé de +2 % en moyenne sur l'année 2019. Grâce au rebond de la consommation observé au début de l'été qui amortit le choc subi pendant le confinement, l'indice pourrait enregistrer une croissance nulle en moyenne annuelle pour les quatre trimestres de l'année 2020. Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins fin 2020, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

### Quels sont les effets de la crise sur le marché immobilier du commerce de pied d'immeuble ?

Après la levée des mesures sanitaires à partir de mi-mai, les consommateurs sont retournés dans les magasins physiques, et la fréquentation des commerces et lieux de loisirs est revenue dès début juillet à plus de 90 % de son niveau d'avant-crise. Après une augmentation du taux d'épargne des ménages français cette année, les perspectives pour la consommation des ménages sont positives avec une hausse annuelle attendue de 8,40 % en 2021 et 4,30 % en 2022. Au sein des commerces, des disparités ont été observées avec une meilleure résilience des pieds d'immeubles (75 % du patrimoine de votre SCPI Pierre Sélection) par rapport aux centres commerciaux. Ces résultats honorables sont notamment portés par les volumes de ventes en alimentaires dépassant aujourd'hui de 5 % leur niveau de février. Aussi, l'équipement du foyer a enregistré une hausse record de 10 % des ventes par rapport au début d'année. Passer davantage de temps à son domicile modifie les besoins et les envies d'achat. Avec le renforcement des restrictions sanitaires dans certains secteurs (notamment la restauration), les couvre-feux mis en place dans les grandes métropoles et la dissipation des effets de rattrapage, un ralentissement des dépenses des ménages est néanmoins attendu au dernier trimestre.

### Une accélération des mutations du secteur du commerce

Le modèle omnicanal est devenu une priorité avec la nécessité pour les enseignes de proposer deux canaux complémentaires pour le client : le magasin physique et le digital. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les ventes en ligne ont augmenté de 2 % par rapport à 2019 et de 5 % au 2<sup>ème</sup> trimestre, période pendant laquelle, les sites de ventes en ligne liés à des enseignes physiques ont vu leurs ventes progresser de 83 %. Les ventes en ligne représentent 11 % des ventes de détail en France, le commerce physique demeurant majoritaire avec l'importance de l'expérience client, de l'offre de restauration et de loisirs.

Dans un contexte de recherche accrue de rentabilité, certaines enseignes se concentrent sur la performance de leur réseau de distribution physique. Les qualités intrinsèques des emplacements, les attributs de la zone de chalandise, les niveaux de loyer et les chiffres d'affaires par surface de vente seront plus que jamais des éléments déterminants pris en compte par les enseignes dans l'arbitrage de leurs implantations.

**Demain, la stratégie omnicanale renforcera le rôle du magasin physique au côté du digital. Les emplacements de première qualité continueront de susciter l'intérêt des enseignes et d'afficher leur résilience. Une attention particulière doit toutefois être portée aux locataires impactés par le confinement, puis par les couvre-feux annoncés le 14 octobre.**

**Jean-Maxime, pour les SCPI, le sujet de la perception des loyers reste un point central sur lequel BNP Paribas REIM France se concentre. La société de gestion a adopté une démarche très active à ce sujet.**

La capacité de nos locataires à honorer leurs loyers pour les trimestres suivants, ou le cas échéant à rattraper les différés de paiement qui ont pu leur être accordés, reste sous haute surveillance. À court terme nous enregistrons, et continuerons certainement d'enregistrer des dégradations de taux d'impayés. Afin de les contrôler, et autant que possible de les résorber, la gestion au cas par cas et le pragmatisme doivent être la règle, tout en gardant à l'esprit la primauté absolue de l'intérêt de nos porteurs de parts : faire preuve de souplesse en proposant si nécessaire des reports ou étalements des loyers, voire dans certains cas de la franchise peut s'avérer une stratégie gagnante à long terme, en pérennisant la perception des revenus locatifs et en instaurant une saine relation, quasi partenariale, avec nos locataires. Il ne faut néanmoins pas tomber dans l'excès inverse : le bailleur n'est ni un prêteur en dernier ressort, ni en mesure de supporter les risques liés à la variabilité - voire malheureusement parfois à l'absence de rentabilité - de l'activité commerciale de ses locataires.

Nos équipes sont en contact permanent avec les locataires car, sans ceux-ci, point de performance pour nos fonds.



**Richard Malle**  
Global Head of Research  
Membre du comité exécutif  
de BNP Paribas Real Estate



**Jean-Maxime Jouis**  
Head of Fund Management  
Membre du directoire  
de BNP Paribas REIM France



# Pierre Sélection

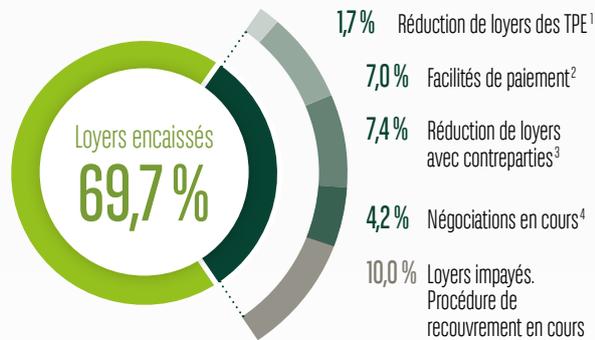
SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Actualité locative

La perception des loyers reste un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers encaissés au 30 septembre 2020 représentent 69,7 % des loyers quittancés aux locataires depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020.



<sup>1</sup> Annulation de loyers accordée aux TPE concernées par les fermetures administratives.

<sup>2</sup> Report et échelonnement des paiements des loyers dus.

<sup>3</sup> Réduction ponctuelle de loyers avec contrepartie (notamment allongement de la durée ferme du bail).

<sup>4</sup> Échanges en cours avec les locataires afin d'aboutir à un accord locatif.

Au cours du trimestre, Pierre Sélection a connu 5 départs de locataires représentant un loyer annuel total de 727 K€. Ces départs ont concerné des actifs situés rue du Faubourg Saint-Honoré (Paris 8<sup>ème</sup>) pour 2 locataires ainsi que Paris 9<sup>ème</sup>, Paris 14<sup>ème</sup> et Boulogne-Billancourt (92).

Ces sorties de locataires étaient anticipées. Deux d'entre eux étaient en impayés historiques depuis de nombreux trimestres. Leurs locaux ont enfin pu être récupérés et une vigilance toute particulière sera apportée à la relocation de ces cellules.

Le taux d'occupation ASPIM de la SCPI s'établit ainsi à 86,6 %, soit une baisse de 5 points sur un trimestre. Cette baisse du taux d'occupation était cependant attendue et liée principalement à 2 actifs de taille importante : le retail box à Grenoble (38) où Conforama avait signifié fin 2019 vouloir exercer son option de sortie à effet le 30 juin 2020 et l'actif parisien sis rue du Faubourg Saint-Honoré où les baux de Louboutin et d'une enseigne de robes de mariées sont arrivés à échéance le 31 juillet 2020 comme prévu. Plusieurs marques d'intérêt ont été reçues s'agissant du retail box de Grenoble, à un loyer supérieur à celui du précédent locataire. Une piste sérieuse avec une enseigne de bricolage est notamment en cours.

Malgré le contexte particulier, la SCPI vous fait part également :

- du renouvellement du locataire Maxi Zoo à Ste-Geneviève-des-Bois (91) à effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2020, pour une durée de 10 ans à un loyer annuel de 230 K€ (+15 % versus dernier loyer) ;
- de l'ouverture en août 2020 d'une salle de sport Basic Fit dans le centre commercial de Pau détenu en indivision (64). Le locataire a ainsi pu ouvrir après une période de travaux d'aménagement et a atteint, en 2 mois, 70 % de son objectif en nombre d'adhérents. Pour rappel, le bail a pris effet en janvier 2020 pour une durée de 12 ans à un loyer annuel de près de 150 K€ (50 K€ pour la quote-part de Pierre Sélection). Basic Fit partie des enseignes poursuivant leur expansion durant l'épidémie.

### Marché des parts

Le nombre de parts à la vente sur Pierre Sélection reste à un niveau faible. La hausse du prix d'exécution constatée de fin 2018 à fin 2019 (+8,5 %) est néanmoins corrigée par la baisse constatée sur les 9 premiers mois de l'année 2020 (-9 %).

Néanmoins et c'est un indicateur de performance de la SCPI, la variation du prix moyen s'établit à +2,7 % entre 2019 et 2020 (au 30 septembre).

## LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

LIBÉRATIONS	
	5
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	727 K€
ET UNE SURFACE TOTALE DE :	771 m <sup>2</sup>

RENOUVELLEMENT	
	1
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	230 K€
ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 294 m <sup>2</sup>

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)* 3T 2020 (JUIL. - SEPT. 2020)	
LOCAUX LOUÉS (TOF «BRUT»)	86,6 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>● TOF «ASPIM»</li> <li>● LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISES DE LOYERS</li> </ul>	86,6 %
LOCAUX VACANTS	13,4 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>● LOCAUX VACANTS EN TRAVAUX OU SOUS PROMESSE DE VENTE</li> <li>● LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION</li> </ul>	13,4 %

	135	IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 30 JUIN 2020	=
--	-----	----------------------------------------------	---

\* Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2020 (6 mois), le TOF «ASPIM» était de 91,8 % et le TOF «BRUT» de 92,0 %.

### MARCHÉ DES PARTS

	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE	1 054
--	--------------------------------------------	-------

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/09/2020		
	ACQUÉREUR	345,87 €/PART
	VENDEUR	315,00 €/PART

	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/09/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	5 013 SOIT 0,69 %
--	---------------------------------------------------------------------------------	-------------------



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 TRIMESTRE

## Assemblée générale

L’assemblée générale ordinaire du 30 septembre 2020, réunie à huis clos, a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (29,78 %).

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 ;
  - François GUGENHEIM (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 30 septembre 2020*) ;
  - Emmanuel JUNG ;
  - Pierre LE BOULERE (*membre nouvellement élu lors de l’assemblée générale du 30 septembre 2020*) ;
  - François MICHARD (*membre nouvellement élu lors de l’assemblée générale du 30 septembre 2020*) ;
  - Jean-Paul PAPIN ;
  - Yves PERNOT ;
  - Hervé THOMAS ;
  - Marie-Madeleine TOINET (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 30 septembre 2020*) ;
  - Patrick WASSE ;
  - Axa France Vie, représentée par Aldric VIOT (*renouvellement lors de l’assemblée générale du 30 septembre 2020*).

## Appel à candidature au conseil de surveillance

**2 postes** de membres du 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 compléter et à signer **le dossier de candidature au conseil de surveillance** sur le site internet de BNP Paribas REIM France [www.reim.bnpparibas.fr/documentation](http://www.reim.bnpparibas.fr/documentation). Ces documents doivent être adressés **avant le 31 janvier 2021** soit (i) par **courrier recommandé** à l’adresse suivante (cachet de la poste faisant foi) : BNP Paribas REIM France – Service juridique – 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex, soit (ii) **par email** (version numérisée desdits documents signés), via notre adresse dédiée : [candidature.scpi@realestate.bnpparibas](mailto:candidature.scpi@realestate.bnpparibas).

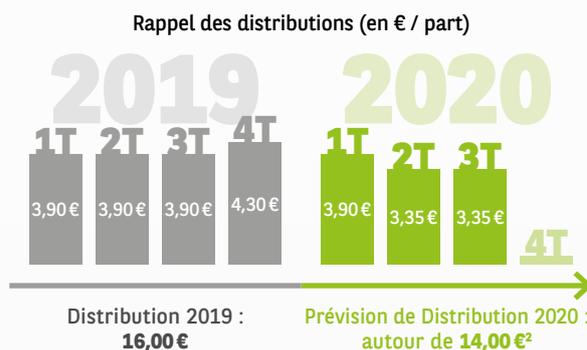
## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

<b>DATE DE PAIEMENT</b>	<b>26/10/2020</b>
<b>ACOMPTÉ DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART</b>	<b>3,35 €</b>
<i>Dont revenus de produits financiers</i>	-
<i>Dont revenus de valeurs mobilières</i>	-
<i>Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)</i>	-
<i>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></i>	-

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

<sup>2</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.

Tout comme au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, la distribution du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 s’établit à 3,35 € par part. Cette légère baisse de la distribution par rapport à 2019 est en ligne avec ce qui est constaté chez les SCPI commerces comparables de la place. Même si les indicateurs liés à la reprise économique sont rassurants, la société de gestion préfère rester prudente et préserver le report à nouveau. À fin 2020, ce dernier devrait même s’établir en hausse par rapport à 2019, compte tenu de la distribution d’une partie du stock de plus-values de cessions au 4<sup>ème</sup> trimestre. La distribution 2020 devrait ainsi représenter un peu moins de 90 % de celle de 2019.



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)

