



# Pierre Sélection

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION  
23-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2023  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2024

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pierre Sélection a connu 4 nouvelles entrées au cours du 2<sup>nd</sup> semestre : une enseigne de luxe à Paris 1<sup>er</sup> (75), une enseigne d'équipement sportif à Marseille (13), un concept store à Pau (64) ainsi qu'un alimentaire à Avignon (84). Votre SCPI a également signé 2 autres baux qui prendront effet en 2024 : une enseigne de restauration rapide à Paris 2<sup>ème</sup> (75) en remplacement du locataire parti (cf. sorties ci-dessous) et une pharmacie à Pau (64). Ces nombreuses relocations mettent en lumière le dynamisme de la SCPI dans une stratégie de diversification locative permise par la résilience de son patrimoine.

Par ailleurs, un renouvellement significatif a eu lieu avec une enseigne d'électroménager et de produits high-tech à Coignières (78) et 4 sorties ont été actées à Montreuil (93), Paris 20<sup>ème</sup> (75), Cosne-Cours-sur-Loire (58) et Paris 2<sup>ème</sup> (75).

Le taux d'occupation financier ASPIM se conforte à un niveau stable à 93,57 % sur le second semestre.

S'agissant de la dette de la SCPI, 2 des 3 emprunts arrivent à échéance en avril prochain et ont déjà fait l'objet d'une consultation bancaire pour retenir la banque la mieux-disante. La société de gestion prépare donc en amont ce refinancement.

La distribution nette de l'année 2023 est stable et s'établit à 15,00 €/part avec une distribution au 2<sup>nd</sup> semestre se décomposant comme suit : 3,75 €/part au 3<sup>ème</sup> trimestre et 3,75 €/part au 4<sup>ème</sup> trimestre.

La distribution brute s'élève à 15,12 €/part (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé).

Le taux de distribution 2023 est à 5,48 % (5,58 % en 2022).

Sur un marché secondaire partiellement décorrélé des fondamentaux immobiliers de la SCPI, le prix acquéreur a fortement baissé, passant de 274,50 €/part fin 2022 à 209,00 €/part fin 2023 (soit -24 %).



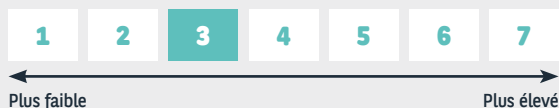
25, rue des Marchands - Avignon (84)

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2023

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	110 930 355 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	725 035
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	5 542
	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	265 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	130
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	80 567 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	169
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	35,2 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale au 31/12/2022 des immeubles détenus directement et indirectement. La valeur vénale au 31 décembre 2023 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

## INDICATEUR DE RISQUE <sup>(2)</sup>



<sup>(2)</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

## PERFORMANCES 2023 <sup>(3)</sup>

<sup>(3)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

	<b>TRI <sup>(4)</sup></b>	5 ans	-5,99 %
		10 ans	-0,50 %

<sup>(4)</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).

	<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(5)</sup></b>	5,48 %
	Total de la distribution brute	15,12 €/part
	Dont revenus non récurrents <sup>(6)</sup>	1,08 €/part

<sup>(5)</sup> Le taux de distribution défini par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2023 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2022.

<sup>(6)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.



## À L’AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L’assemblée générale annuelle de Pierre Sélection se tiendra le **18 juin 2024** à 10h30.

### E-Convocation

Pour bénéficier de la e-convocation et voter par voie électronique, merci de nous retourner votre consentement, par courrier, via le formulaire disponible sur [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

### Déclaration fiscale 2023 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2024

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2023 au cours du deuxième trimestre 2024 par courrier et sur votre Espace Associé.

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



**DISTRIBUTION BRUTE  
DU SEMESTRE (3T + 4T 2023)** 7,62 €/part



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
(TOF) « ASPIM » 2S 2023** 93,6 %  
(JUIL. – DÉC. 2023)



**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES  
AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE** 1 707



**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2023**

Acquéreur 209,00 €/part

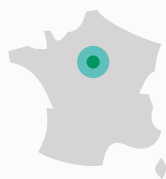
Vendeur 190,35 €/part

Variation vs. dernier prix  
31 décembre 2022 -24 %

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

### Répartition du patrimoine

Répartition géographique\* (au 31/12/2023)



● PARIS INTRA-MUROS 37 %

● GRAND PARIS  
(AUTRES COMMUNES) 32 %

● AUTRES RÉGIONS 31 %

\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

Répartition par type d'actif\* (au 31/12/2023)



PIEDS D'IMMEUBLE 78 %



RETAIL PARK 16 %



CENTRES COMMERCIAUX 6 %

### Évolution du patrimoine

#### Investissements et cessions du semestre

Aucune acquisition ni cession n'a eu lieu au cours du semestre.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

*Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.*

### Activité locative



**ENTRÉES**  
POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : 429,4 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 1 869 m<sup>2</sup>



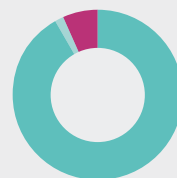
**LIBÉRATIONS**  
POUR UN TOTAL DE LOYERS  
ANNUALISÉS DE : 420,9 K€  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : 1 241 m<sup>2</sup>



**LOYERS FACTURÉS** 7 834 K€

### Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup> au 2S 2023 (juillet - décembre 2023)

	1S 2023	2S 2023	Variation
TOF « ASPIM »	94,0 %	93,6 %	-0,4 point



TOF « ASPIM » 93,57 %

● LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») 93,57 %

● DONT LOCAUX LOUÉS  
EN FRANCHISE DE LOYER 1,80 %

● LOCAUX VACANTS  
EN RESTRUCTURATION -

● LOCAUX VACANTS SOUS  
PROMESSE DE VENTE -

LOCAUX DISPONIBLES  
À LA LOCATION 6,43 %

<sup>(1)</sup> Rappel : au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 94,03 % et le TOF « BRUT » de 93,71 %.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

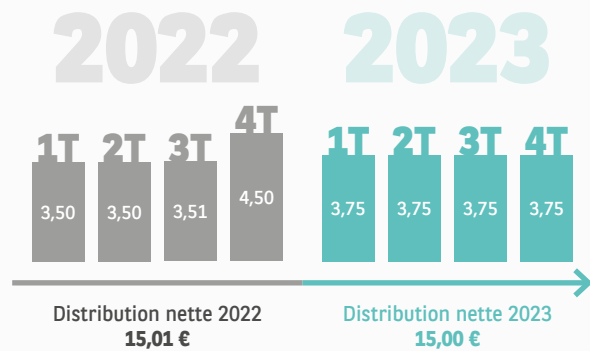
### Acomptes trimestriels versés à l'associé (€/part)

	3T 2023	4T 2023
<b>ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>3,75 €</b>	<b>3,75 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/10/2023</b>	<b>25/01/2024</b>
Revenus fonciers	3,75 €	3,556 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	-	0,1944 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	-	0,0583 €
<b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>	<b>3,75 €</b>	<b>3,6917 €</b>

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

<b>DISTRIBUTION BRUTE</b>	<b>3,75 €</b>	<b>3,8662 €</b>
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	3,75 €	3,75 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	-	0,1162 €
Dont distribution récurrente en % <sup>(2)</sup>	100 %	97,00 %
Dont distribution non récurrente en % <sup>(3)</sup>	-	3,00 %

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



<sup>(1)</sup> Les revenus financiers (liés à un compte courant rémunéré) sont soumis pour les associés personnes physiques résidentes de France au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifiée) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,0249 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0334 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0583 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière. 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.

## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

### Indicateurs du semestre



**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE**

1 707



**VOLUME DE TRANSACTIONS**

408 K€



**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2023**

ACQUÉREUR

VENDEUR

209,00 €/part

190,35 €/part

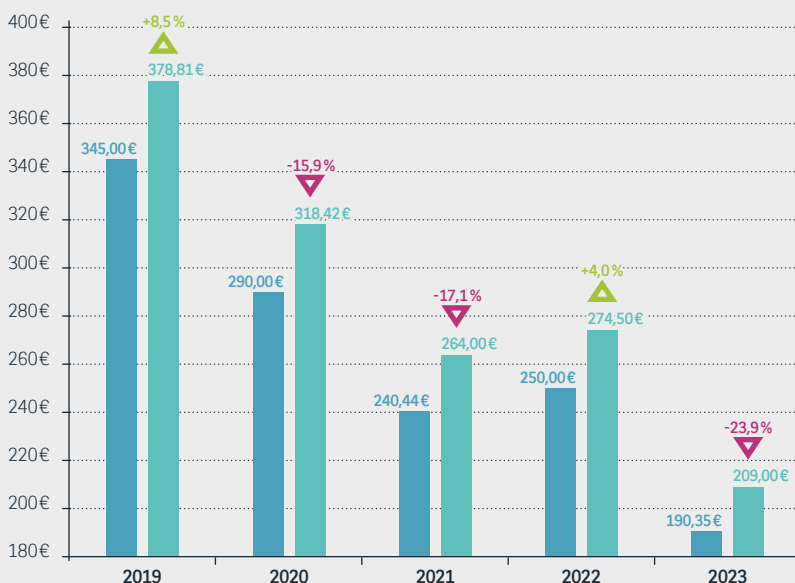


**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)**

9 935 SOIT 1,37 %

### Indicateurs historiques

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



■ Dernier prix d'exécution vendeur  
■ Dernier prix d'exécution acquéreur (frais inclus)  
▲ ▼ Variation du prix de la part en % par rapport à l'année précédente

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# 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 23 55** 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 23 55** 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
Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Prochaines dates : 31/01 - 29/02 - 31/03 - 28/04 - 31/05 - 30/06	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.

## WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS LIVING ASSETS

Contactez-nous au **01 55 65 23 55**  
Restez connecté 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.

*Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le DIC. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des 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 23 55 (« Relation 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 le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

**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 23 55 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)