



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**L'immobilier  
d'un monde  
qui change**

**INVESTMENT  
MANAGEMENT**

# Pierre Sélection

SCPI À CAPITAL FIXE

**BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION**

23-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2023  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'actualité locative de Pierre Sélection poursuit à nouveau sa bonne dynamique. 4 entrées locatives ont eu lieu au cours du 1<sup>er</sup> semestre : un centre médical et dentaire à Morangis (91), deux biscuiteries à Pau (64) et au Mans (72) ainsi qu'une enseigne d'équipement sportif à Pau (64).

Par ailleurs, 2 autres nouveaux baux ont également été signés ce semestre, avec une prise d'effet prévue au 2<sup>ème</sup> semestre : une autre enseigne d'équipement sportif à Marseille (13) et un alimentaire à Avignon (84).

Aucune sortie n'ayant eu lieu ce semestre, le taux d'occupation s'établit donc en hausse au 1<sup>er</sup> semestre 2023 à hauteur de 94 % (93 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2022). L'objectif demeure de consolider l'état locatif de la SCPI en réduisant notamment la vacance dans les centres commerciaux de Pau et de Marseille.

Le prix acheteur est en légère progression et s'élève à 281,09 € par part à fin juin (274,50 € par part à fin décembre 2022).

La distribution aux associés au 1<sup>er</sup> semestre 2023 s'établit à 7,50 € par part au total (3,75 € par part sur chacun des deux premiers trimestres). Grâce à la vente intervenue sur l'actif d'Orléans Libération (45), et à la plus-value générée, une partie de la distribution du 2<sup>ème</sup> trimestre a été réalisée par prélèvement sur le stock de plus-values (0,96 par part).



4, avenue de la Libération – Orléans (45) (actif cédé)

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



**DISTRIBUTION BRUTE  
DU SEMESTRE (1T + 2T 2023)** 7,50 €/part



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
(TOF) « ASPIM » 1S 2023** 94,0 %  
(JANV. – JUIN 2023)



**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES  
AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE** 8 165



**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2023**  
Acquéreur 281,09 €/part  
Vendeur 256,00 €/part  
Variation vs. dernier prix  
31 décembre 2022 +2,4 %

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2023

|   |                                                        |                       |
|---|--------------------------------------------------------|-----------------------|
| € | <b>CAPITAL STATUTAIRE</b>                              | 110 930 355 €         |
|   | <b>NOMBRE DE PARTS</b>                                 | 725 035               |
|   | <b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>                               | 5 533                 |
|   | <b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>                    | 268 M€                |
|   | <b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>                              | 130                   |
|   | <b>VARIATION VS 31/12/2022</b>                         | -2                    |
|   | <b>SURFACE TOTALE<br/>DU PATRIMOINE <sup>(1)</sup></b> | 80 567 m <sup>2</sup> |
|   | <b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>                            | 161                   |
|   | <b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>                           | 35,2 M€               |

<sup>(1)</sup> Valeur vénale et surface au 31/12/2022 des immeubles détenus.

## PERFORMANCES 2022

|  |                                            |              |
|--|--------------------------------------------|--------------|
|  | <b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(2)</sup></b> | 5,58 %       |
|  | Total de la distribution brute             | 15,01 €/part |
|  | Dont revenus non récurrents <sup>(3)</sup> | -            |

<sup>(2)</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 l'année 2022 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire 2021.

<sup>(3)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.



**RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER <sup>(4)</sup>** 4,66 %

<sup>(4)</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 (-0,92 %).



**TRI <sup>(5)</sup>**

|        |         |
|--------|---------|
| 5 ans  | -4,08 % |
| 10 ans | +2,09 % |

<sup>(5)</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).

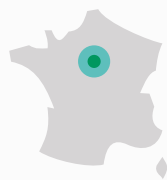


Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

**www.reim.bnpparibas.fr**

## Repartition du patrimoine

### Répartition géographique (au 31/12/2022)



|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| ● PARIS INTRA-MUROS             | 37 % |
| ● GRAND PARIS (AUTRES COMMUNES) | 31 % |
| ● AUTRES RÉGIONS                | 32 % |

### Répartition par type d'actif (au 31/12/2022)

|  |                     |      |
|--|---------------------|------|
|  | PIEDS D'IMMEUBLE    | 79 % |
|  | RETAIL PARKS        | 15 % |
|  | CENTRES COMMERCIAUX | 6 %  |

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale 2023

L'assemblée générale ordinaire de la SCPI Pierre Sélection réunie le 8 juin 2023 à 9h30, a pu valablement délibérer, le quorum requis ayant été atteint (28,23 %). L'ensemble des résolutions a été adopté. À la suite de l'assemblée générale, la composition du conseil de surveillance est la suivante :

• **Président** : Hubert MARTINIER ;

• **Membres** :

*Renouvelés lors de l'assemblée générale du 8 juin 2023 :*

- François MICHARD ;
- Société AXA France VIE (représentée par Rémi MATUSZEWSKI ;
- Pierre LE BOULERE ;
- Marie-Madeleine TOINET ;

*Les autres membres sont :*

- Christian BOUTHIE ;
- Christian DESMAREST ;
- Emmanuel JUNG ;
- Jean-Paul PAPIN ;
- Yves PERNOT ;
- Hervé THOMAS ;
- Patrick WASSE.

### 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 2022 pour des revenus perçus en 2024) 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 2022 pour des revenus perçus en 2024) 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 23 55 (choix 2).

Les associés concernés, par les cas de dispense prévus par la loi, pour bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2024, devront retourner le document avant le 30 novembre 2023 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 2023

### Évolution du patrimoine

#### Cession du semestre

• Deux cessions ont eu lieu au premier semestre. L'actif de pied d'immeuble situé 98, rue de Clignancourt à Paris 18<sup>ème</sup> (75) a été cédé le 24 janvier pour environ 0,3 M€ (prix net vendeur). L'actif situé 4, avenue de la Libération à Orléans (45) a été vendu le 14 avril pour 2,4 M€ (prix net vendeur). Ces deux cessions sont en ligne avec les dernières valeurs d'expertise.

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

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

### Activité locative

|  |   |                                         |                    |
|--|---|-----------------------------------------|--------------------|
|  | 4 | <b>ENTRÉES</b>                          |                    |
|  |   | POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : | 147 K€             |
|  |   | ET UNE SURFACE TOTALE DE :              | 649 m <sup>2</sup> |
|  | 0 | <b>RENOUVELLEMENT</b>                   |                    |
|  |   | POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : | -                  |
|  |   | ET UNE SURFACE TOTALE DE :              | -                  |
|  | 0 | <b>LIBÉRATION</b>                       |                    |
|  |   | POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : | -                  |
|  |   | ET UNE SURFACE TOTALE DE :              | -                  |
|  |   | <b>LOYERS FACTURÉS</b>                  | 7 848 K€           |

### Taux d'occupation financier (TOF) au 1S 2023 (janvier - juin 2023)

|               | 2S 2022 | 1S 2023 | Variation  |
|---------------|---------|---------|------------|
| TOF « ASPIM » | 93,4%   | 94,0 %  | +0,6 point |



## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

|                                                                                                 | 1T 2023           | 2T 2023           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACOMPTE TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b> | <b>3,75 €</b>     | <b>3,75 €</b>     |
| <b>DATE DE VERSEMENT</b>                                                                        | <b>25/04/2023</b> | <b>25/07/2023</b> |
| Revenus fonciers                                                                                | 3,75 €            | 2,79 €            |
| Revenus financiers                                                                              | -                 | -                 |
| Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles                                            | -                 | 0,96 €            |
| Prélèvements sur les revenus financiers                                                         | -                 | -                 |
| <b>Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers</b>                      | <b>3,75 €</b>     | <b>3,75 €</b>     |

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

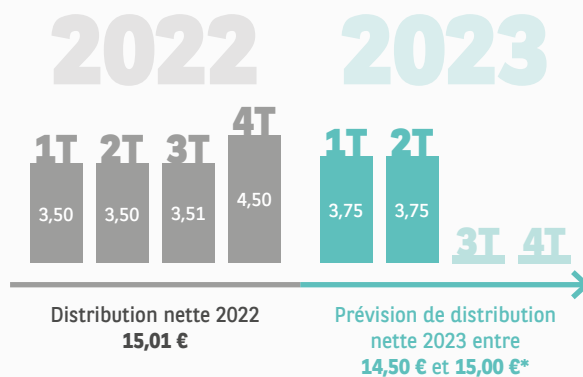
|                                                                                        |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>DISTRIBUTION BRUTE</b>                                                              | <b>3,75 €</b> | <b>3,75 €</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>(1)</sup> | -             | -             |
| Dont distribution récurrente en % <sup>(2)</sup>                                       | 100 %         | 74,4 %        |
| Dont distribution non récurrente en % <sup>(3)</sup>                                   | -             | 25,6 %        |

<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.

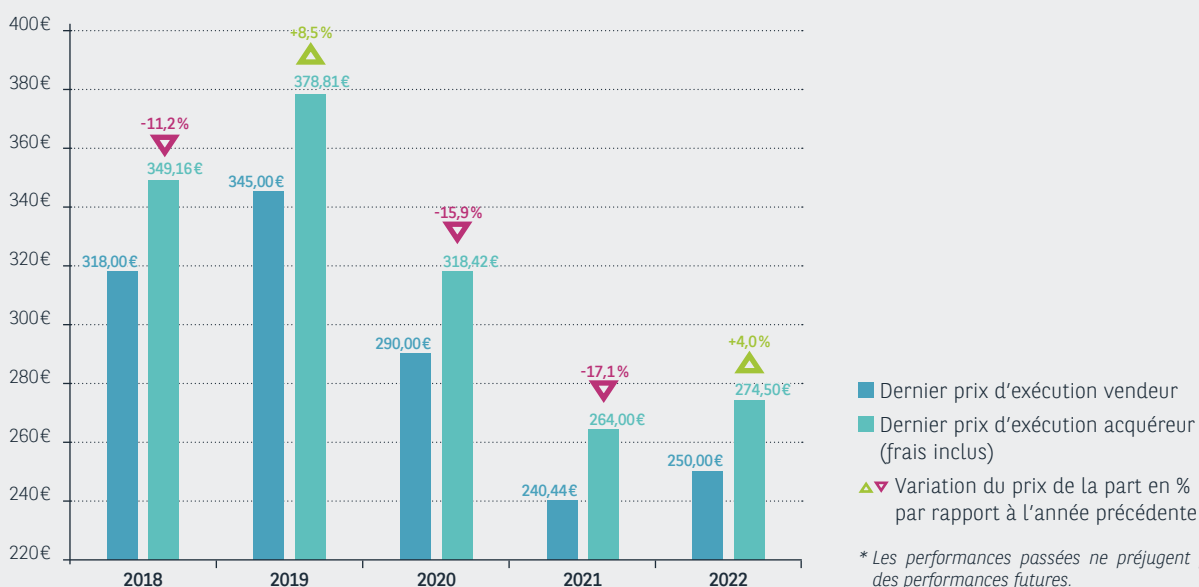
## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

### Indicateurs du semestre

|                                                       |                               |                                                      |                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       |                               |                                                      |                                                                                        |
| <b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE</b> | <b>VOLUME DE TRANSACTIONS</b> | <b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2023</b>        | <b>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)</b> |
| 8 165                                                 | 2 075 K€                      | ACQUÉREUR : 281,09 €/part<br>VENDEUR : 256,00 €/part | 2 457 SOIT 0,34 %                                                                      |

### 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 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.<br>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.<br>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.

*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 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)

