



## Pierre Sélection

Issy-les-Moulineaux, le 25 janvier 2021

Chère Associée, cher Associé,

L'année 2020 s'est achevée sur une note d'espoir, avec le début des campagnes de vaccination, laissant enfin entrevoir la possibilité, à moyen terme, d'une maîtrise de la pandémie. Pour autant, ces derniers mois ont bousculé certaines certitudes économiques établies et accéléré des tendances de fond initiées depuis quelques mois ou années déjà. Il aura fallu nous adapter en un temps record à un contexte inédit.

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

### Principaux indicateurs PIERRE SÉLECTION



DVM 2020  
**3,75 %**



TAUX DE RECOURVEMENT  
DES LOYERS  
**81,5 %**  
(du 01/04/2020 au 31/12/2020)



TOF « ASPIM » 2020  
**88 %**



ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN  
DE LA PART ENTRE 2019 ET 2020  
**+1,65 %**

### Comment se sont comportées les SCPI durant cette année 2020 ?

Il est encore un peu tôt pour faire un bilan chiffré, précis et définitif. Cependant, il nous a semblé intéressant de partager un premier constat à travers l'analyse simple de trois données essentielles pour caractériser l'activité d'une SCPI.

**I. Revenus 2020** : en moyenne, sur la période du 1<sup>er</sup> avril au 31 décembre 2020, vos SCPI auront recouvré une part très significative des loyers facturés. Le solde peut correspondre, au cas par cas, à des facilités de paiement (reports), à des négociations en cours ou à des abandons de loyers (parfois assortis d'une prorogation de la durée du bail). Les effets de la crise sanitaire sont donc visibles, personne n'en a jamais douté, mais très supportables par vos SCPI, leur permettant d'honorer l'engagement de distribution 2020 affiché au troisième trimestre.

**II - Valeur des actifs** : les conclusions des experts immobiliers de vos SCPI ne devraient globalement réajuster que très modérément la valeur des immeubles au 31 décembre 2020 par rapport à leur valeur un an plus tôt. Les variations, certes, ne seront pas homogènes d'une typologie d'actifs immobiliers à une autre. Les bureaux adaptés aux besoins des utilisateurs, notamment ceux situés au sein du quartier central des affaires parisien (QCA) et dont les valeurs sont révisées à la hausse, résisteront plutôt bien. Cette évolution sera partagée par les entrepôts logistiques. La résilience des valeurs, s'agissant des locaux commerciaux, concernera les pieds d'immeubles dans des emplacements de première qualité. Les « retail parks » tireront généralement leur épingle du jeu, tandis que les galeries et centres commerciaux porteront davantage la trace de la crise sanitaire et économique.

**III - Liquidité des parts de vos SCPI** : pour les SCPI à capital fixe, le volume des échanges de parts sur le marché secondaire a été affecté, enregistrant un repli de presque 40 % par rapport à 2019. Pour autant les prix d'exécution moyens sur l'exercice 2020 comparés sur un an varient à la hausse (de +0,4 % à +8 % selon la SCPI). Le nombre de parts en attente de contrepartie au 31 décembre 2020 représente entre 0,5 % et 1,2 % du nombre total de parts. Ces derniers chiffres sont très rassurants. Pour les SCPI à capital variable les demandes de retrait se sont réalisées dans les conditions habituelles, les souscriptions de nouvelles parts ayant été très supérieures aux demandes de retrait. Ces constats confirment un grand attentisme chez les acquéreurs potentiels mais aussi que les associés existants ont fait preuve de sang-froid et conservé leur détention.

Au total le produit SCPI aura montré en 2020, dans un contexte tout à fait exceptionnel, sa capacité à amortir les chocs, son caractère défensif, sa compétitivité comparée à d'autres classes d'actifs et sa place méritée dans le paysage de l'épargne en général. Plus que jamais, diversification et vision long terme sont les maîtres mots d'une épargne gagnante.

Cette année 2020, si particulière, aura été celle de tous les défis, face auxquels BNP Paribas REIM France a démontré toute sa capacité de résilience, la force de son savoir-faire et de son expertise. À ce titre, je tiens à adresser plusieurs remerciements sincères. Tout d'abord à nos clients locataires, notamment ceux les plus touchés par la crise, que nous avons accompagnés afin de trouver des solutions pérennes dans l'intérêt de tous. Ensuite, à l'ensemble des équipes de BNP Paribas REIM France qui ont fait preuve d'un engagement exceptionnel et exemplaire tout au long de cette période. Et enfin, et surtout, à vous, Associés de nos SCPI, pour la fidélité et la confiance que vous nous témoignez, année après année, permettant d'appréhender ce nouveau millésime avec prudence, espoir et détermination.

Au nom du Directoire et de l'ensemble des collaborateurs de BNP Paribas REIM France, je vous présente nos meilleurs vœux, en particulier de bonne santé, pour cette nouvelle année 2021. Soyez assurés que la société de gestion emploiera toute son énergie à défendre vos intérêts et mériter votre confiance.





# Pierre Sélection

SCPI À CAPITAL FIXE

BULLETIN  
SEMESTRIEL  
D'INFORMATION

20-S2 du 2<sup>ème</sup> semestre 2020 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Actualité locative

Au cours du semestre, Pierre Sélection a connu 8 départs de locataires représentant un loyer annuel total de 1,3 M€. Ces départs ont concerné des actifs situés rue du Faubourg Saint-Honoré (Paris 8<sup>ème</sup>) pour 2 locataires ainsi qu'à Paris 9<sup>ème</sup>, Paris 12<sup>ème</sup>, Paris 14<sup>ème</sup>, Paris 16<sup>ème</sup>, Boulogne-Billancourt (92) et Bordeaux (33). Ces sorties de locataires étaient anticipées. La moitié d'entre eux était en impayés historiques depuis de nombreux trimestres. Leurs baux ont enfin pu être résiliés 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 84,1 %, soit une baisse de 8 points sur un semestre.

Cette baisse du taux d'occupation était donc prévue. Elle est principalement liée à 4 actifs de taille importante :

- le retail box à Grenoble (38), où Conforama avait signifié fin 2019 vouloir exercer son option de sortie à effet du 30 juin 2020,
- 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,
- le pied d'immeuble à Paris 16<sup>ème</sup> loué à Bio C Bon, dont la résiliation du bail a finalement pu être obtenue,
- ainsi que le pied d'immeuble loué à La Halle à Bordeaux (33).

S'agissant du retail box de Grenoble, une piste sérieuse existe avec une enseigne de bricolage à un loyer supérieur à celui du précédent locataire.

Concernant les 2 pieds d'immeuble à Paris 16<sup>ème</sup> et Bordeaux (33), des discussions sont en cours pour relouer ces locaux à des commerces alimentaires résiliants.

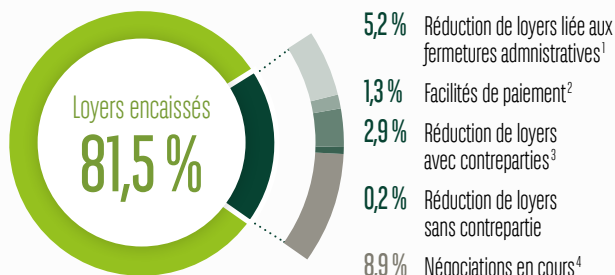
Le taux d'occupation ASPIM baisse également, en partie suite à la prise en compte des avoirs de loyers octroyés durant ces mois de crise sanitaire, avoirs de loyers permettant d'accompagner nos locataires en difficulté pour sécuriser leur maintien et la reprise de leur activité.

Malgré le contexte particulier, la SCPI enregistre également :

- le 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),
- 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 fait partie des enseignes poursuivant leur expansion durant l'épidémie.

### Perception des loyers

La perception des loyers reste un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers encaissés au 31 décembre 2020 représentent 81,5 % des loyers quittancés aux locataires depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020.



<sup>1</sup> Annulation de loyers accordée aux locataires concernés par les fermetures administratives.

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

<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.

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2020

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	110 930 355 €
📄	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	725 035
👤	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	5 656
🏠	<b>VALEUR VÉNALE <sup>(1)</sup></b>	274,25 M€
🏢	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	134
📐	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	82 366 m <sup>2</sup>
🔑	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	163
📈	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	35,1 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale des immeubles au 31/12/2019. La valeur vénale au 31 décembre 2020 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

### PERFORMANCES 2020 <sup>(2)</sup>

📊	<b>DVM 2020 <sup>(3)</sup></b>	3,75 %
📈	<b>VPM 2020 <sup>(4)</sup></b>	1,65 %
	<b>TRI <sup>(5)</sup></b>	
📈	5 ans	0,27 %
📈	10 ans	3,27 %

<sup>(2)</sup> Sous réserve de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des associés.

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020.

<sup>(4)</sup> Variation du prix moyen de la part entre 2019 et 2020.

<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).

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Sélection se tiendra le **22 juin 2021** à 9h30.

### E-Convocation

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site internet [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

### Déclaration fiscale 2020 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2021

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 2020 au cours du deuxième trimestre 2021 par courrier, et sur votre Espace Associé.



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

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

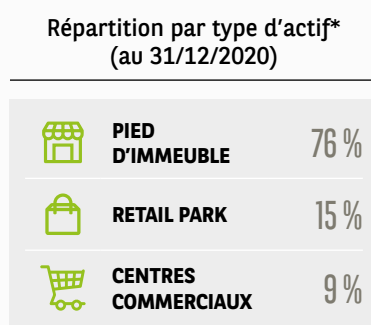
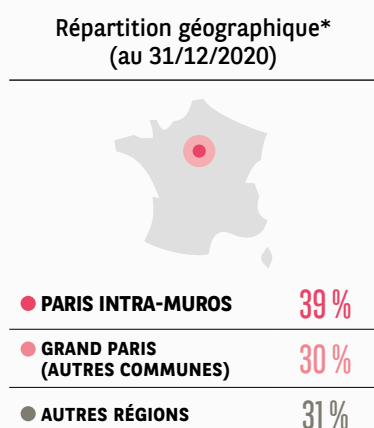
## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE</b> (3T + 4T 2020)	6,75 €/PART
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »</b> (JUIL. - DÉC. 2020)	84,1 %

	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE</b>	1 413
	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2020</b>	
	Acquéreur	318,42 €/PART
	Vendeur	290,00 €/PART
	Variation vs dernier prix 31 déc. 2019	-15,9 %

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

### Répartition du patrimoine



\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

### Évolution du patrimoine

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre, votre SCPI n'a réalisé ni acquisition ni cession.

### Activité locative

	<b>LIBÉRATIONS</b>	
8	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	1 337 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	2 541 m <sup>2</sup>
	<b>RENOUVELLEMENT</b>	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	230 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	1 294 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	6,5 M€

### Taux d'occupation financier (TOF)

	1S 2020	2S 2020	Variation
TOF «ASPIM»**	91,8 %	84,1 %	-7,7 points
TOF «BRUT»	92,0 %	85,4 %	-6,6 points



\*\* Calcul selon méthodologie «ASPIM».

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels (€/part)

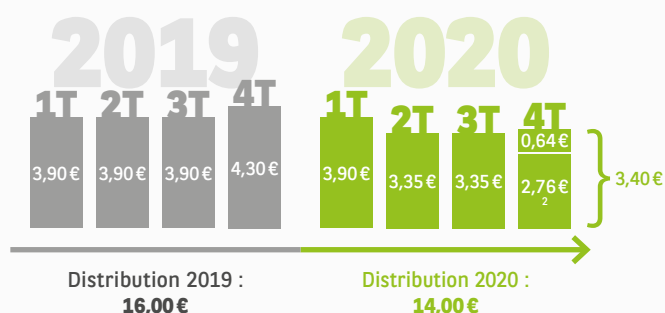
<b>ACOMPTÉ DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART</b>	<b>3,35 €</b>
Date de versement	25/10/2020
<b>ACOMPTÉ DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020, PAR PART</b>	<b>0,64 €</b>
Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- valeurs sur cessions d'immeubles <sup>2</sup>	2,76 €
Date de versement	25/01/2021
<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2020)</b>	<b>6,75 €</b>
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 <sup>1</sup>	-

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

<sup>2</sup> Montants des plus-values versées dans les conditions décidées à l'assemblée du 30 septembre 2020.

Les périodes de fermeture administrative décrétées en 2020 ont fragilisé la trésorerie de nombreux commerçants. Les premières semaines de 2021 n'écartent pas l'éventualité d'un nouveau scénario de restriction de la liberté de circulation et de consommation au 1<sup>er</sup> trimestre. Dans ces circonstances, votre société de gestion joue la prudence. Elle renforce les réserves de la SCPI et la met définitivement en position de force face à un exercice 2021 incertain. Ainsi le dividende 2020 est-il ramené à 14 € par part, au lieu de 16 € par part en 2019.

### Rappel de distribution (€/part)



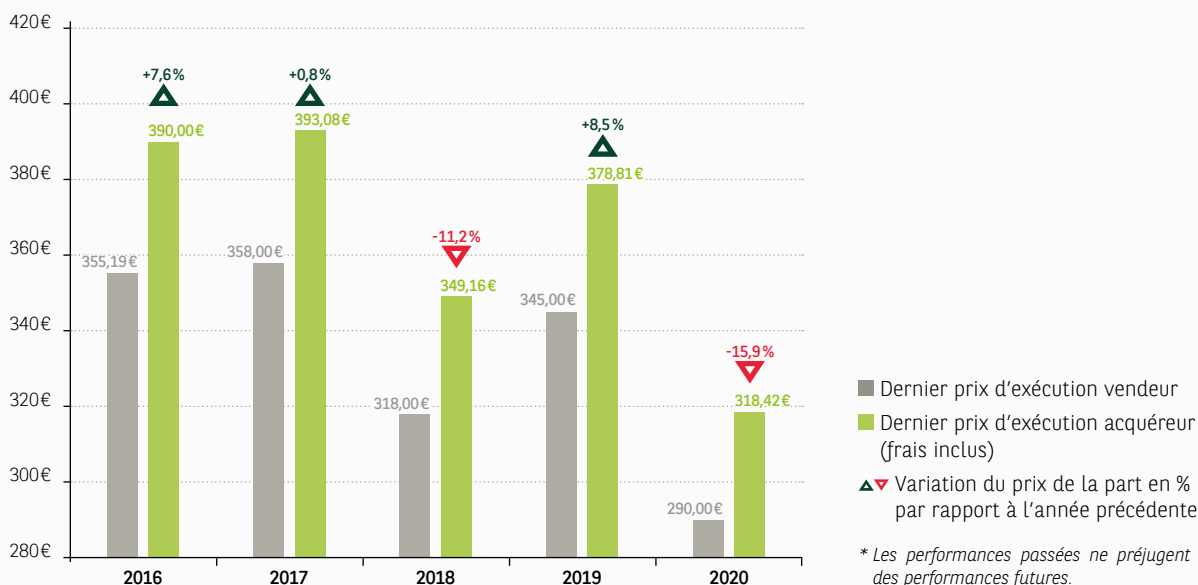
## MARCHÉ DES PARTS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

### Indicateurs du semestre

<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE</b>	<b>VOLUME DE TRANSACTIONS</b>	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/12/2020</b>	<b>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)</b>
1 413	452 K€	ACQUÉREUR: 318,42 €/PART VENDEUR: 290,00 €/PART	8 604 SOIT 1,19 %

### Indicateurs historiques

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



Bien que le prix d'exécution de la part soit en retrait entre fin 2019 et fin 2020, il convient de noter que la variation du prix moyen de la part entre 2019 et 2020 (VPM) évolue quant à elle positivement de +1,65 %.

# 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 :  
167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux 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 : 29/01 - 26/02 - 31/03 - 30/04 - 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.

*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)

