

# PIERRE SÉLECTION

## RAPPORT ANNUEL 2021



INVESTMENT  
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### ➤ **BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE**

Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros.

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt - RCS Nanterre n° 300 794 278.

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



#### **LE DIRECTOIRE** (de gauche à droite)

**Guillaume DELATTRE**  
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué  
en charge de l'Investissement  
de l'Arbitrage et  
de l'Asset Management*

**Sigrid DUHAMEL**  
Président du directoire

**Sylvie PITTICCO**  
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué  
en charge des activités  
Finance et Corporate*

**Jean-Maxime JOUIS**  
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué  
en charge du Fund  
Management et des  
Relations Investisseurs Privés*

#### **LE CONSEIL DE SURVEILLANCE**

##### **Président**

- **Frédéric JANBON**

##### **Vice-président**

- **Nathalie CHARLES**, Deputy CEO - Global Head of Investment Management de BNP Paribas Real Estate

##### **Membres**

- **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE**, Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal de BNP Paribas
- **Guillaume BRATEAU**, Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- **Cardif Assurance Vie, représentée par Nathalie ROBIN**, Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif
- **Claire ROBOREL de CLIMENS**, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management

## LA SCPI

### ► PIERRE SÉLECTION

#### **Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe**

Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L.214-24, L.214-86 et suivants, L.214-114 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier

**Capital social :** 110 930 355 euros

**Siège social :** 50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

**Numéro d'immatriculation au RCS :** 308 621 358 RCS NANTERRE

**Visa AMF :** SCPI n° 15-13 en date du 23 juin 2015 - Note d'information actualisée le 1<sup>er</sup> janvier 2022

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.

#### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### Président

- Hubert MARTINIER  
73000 CHAMBÉRY

##### Membres

- Christian BOUTHIE  
46300 GOURDON
- Christian DESMAREST  
38330 SAINT-ISMIER
- Emmanuel JUNG  
33120 ARCACHON
- Pierre LE BOULERE  
56400 LE BONO
- François MICHARD  
94160 SAINT-MANDÉ
- Jean-Paul PAPIN  
93250 VILLEMOMBLE
- Yves PERNOT  
26800 ÉTOILE-SUR-RHÔNE
- Hervé THOMAS  
13320 BOUC-BEL-AIR
- Marie-Madeleine TOINET  
75006 PARIS
- Patrick WASSE  
89400 MIGENNES
- Axa France Vie,  
représentée par Aldric VIOT  
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

#### COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

- KPMG SA  
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta  
92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

#### COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

- KPMG Audit FSI  
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta  
92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

#### DÉPOSITAIRE

- BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES  
9, rue du Débarcadère  
93761 PANTIN CEDEX  
Siège social : 3, rue d'Antin - 75002 PARIS

#### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

- CBRE VALUATION  
131, avenue de Wagram  
75017 PARIS



# SOMMAIRE



LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2021	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	22
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2021	30
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 9 JUIN 2022	49
GLOSSAIRE	54



## Éditorial

Par Bertrand Guillon,  
Fund Manager  
de la SCPI Pierre Sélection



**P**ierre Sélection a connu une année locative très dynamique en 2021, avec la signature de 14 nouveaux baux au cours de l'année écoulée.

Les nouvelles enseignes portent sur des secteurs diversifiés et porteurs comme le bricolage (Bricorama à Grenoble) ou l'alimentaire (4 supermarchés dont un alimentaire bio et un alimentaire discount). Elles consolident un état locatif plus qualitatif, avec une prédominance de l'alimentaire (plus de 25 % des loyers totaux) et une exposition au secteur du textile en baisse. Cette même stratégie de sélection de locataires s'applique pour les investissements à venir.

Ces relocations promettent à la SCPI de belles perspectives et la reprise progressive mais importante du taux d'occupation financier, après l'extinction des paliers de loyers accordés.

« Le taux d'occupation financier ASPIM du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'établit à 90,0%, en hausse de +7,1 points par rapport au point bas de 82,9% atteint au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Cette hausse illustre la très bonne dynamique locative entamée au cours de l'année 2021. Plusieurs pistes locatives sérieuses sont en cours pour continuer sur cette lancée. »

La transformation de la base locative s'est accompagnée de la rotation qualitative du patrimoine. Votre SCPI a cédé l'étage détenu dans l'immeuble situé rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8<sup>ème</sup>. Cette surface en étage ne correspondait plus à la stratégie de la SCPI, qui conserve le commerce en rez-de-chaussée reloué à effet début 2022 à une enseigne de linge de table.

Le patrimoine immobilier de la SCPI s'est apprécié de +2,0 % à périmètre constant en 2021. Cette hausse est notamment expliquée par les relocations effectuées sur de nombreux actifs et par la reprise d'activité et les perspectives rassurantes sur l'univers du commerce physique. Sans surprise, les commerces de pied d'immeuble (80 % du patrimoine, en valeur vénale) résistent bien et affichent une progression de valeur de +2,6 %. Ces commerces situés en centre-ville sont particulièrement attractifs pour la clientèle en recherche de plus de proximité. Les retail parks (15 % du patrimoine) connaissent une hausse de valeur de +1,5 %, typologie particulièrement résiliente pendant la crise sanitaire car permettant aux clients une accessibilité en voiture et une circulation en extérieur entre les boutiques, contrairement au parcours client plus resserré et en lieu fermé au sein des galeries commerciales (seulement 5 % du patrimoine).

Les taux de vacance des pieds d'immeuble des principales villes françaises sont restés globalement stables entre 2020/2021 et 2019. Les mesures d'aide octroyées par l'État ont pu permettre à de nombreux magasins de faire face à la crise de Covid-19. L'équilibre de la concurrence entre les différents formats et la qualité des emplacements expliquent également la bonne santé des commerces de centre-ville.

Les perspectives sont encourageantes : le chiffre d'affaires du commerce de détail devrait connaître une croissance satisfaisante, soutenue par les dépenses des consommateurs et la création d'emplois marchands.

Les ventes en ligne représentent 14,1 % du chiffre d'affaires du commerce de détail global contre 13,4 % l'an dernier selon la Fédération du e-commerce et de la vente à distance (FEVAD). Le digital assure la complémentarité des canaux de distribution, dont le commerce physique, qui reste largement majoritaire.

La distribution est en hausse et atteint 14,50 €/part en 2021 (contre 14 €/part en 2020). Une partie de la distribution provient du stock de plus-values. Les loyers non distribués consolident le report à nouveau, qui représente l'équivalent de 7 mois de distribution à fin 2021 (contre 4 mois à fin 2020) et permettra de soutenir la distribution future.

### NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Nous attirons votre attention sur l'évolution des indicateurs de performance et du Taux d'Occupation Financier (TOF) conformément aux nouveaux modes de calculs définis par l'ASPIM et applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Cette évolution a pour objectif de simplifier la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier. Un nouveau « Ratio Dettes et autres engagements » fait également son apparition. Les indicateurs 2021 présentés dans ce rapport annuel sont conformes à ces nouvelles règles de calcul. Pour en savoir plus sur ces évolutions : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)

# LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2021

## FICHE D'IDENTITÉ

NOM	PIERRE SÉLECTION	
TYPE	Immobilier de commerce France entière	
NOMBRE DE PARTS	725 035	
CAPITAL	110 930 355 €	
NOMBRE D'ASSOCIÉS	5 844	

## LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale	267,88	369,47 €
Valeur de réalisation	237,39	327,42 €
Valeur de reconstitution	287,80	396,95 €

### LA DISTRIBUTION

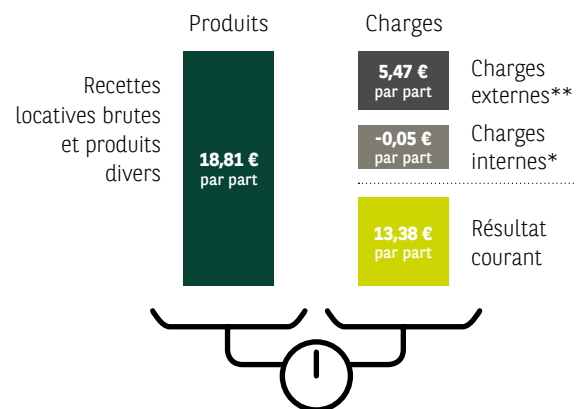
Distribution de dividende	10,50 €	€/part
Distribution de plus value	4,00 €	€/part
Distribution brute (avant fiscalité)	14,50 €	€/part
Report à nouveau cumulé	8,63 €	€/part

### LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	3 143 000	€*
Nombre de parts échangées	12 849	
Prix moyen net vendeur	245	€
Prix moyen acheteur	269	€
Confrontations	Mensuelles	
	Dernier jour ouvré de chaque mois à 12 h	

\* Sur la base du prix d'exécution vendeur.

## LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



\* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.

\*\* Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.

## PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS -4,52%	TRI 10 ANS +1,82%	DVM +5,40%
Taux de distribution (nouvelle règle « ASPIM ») (a) +3,88%	Variation valeur de réalisation 2021 vs. valeur de réalisation 2020 (b) +1,82%	Rendement global immobilier (a) + (b) +5,70%

### DÉFINITIONS

- 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) ;
- 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 2021 par le prix moyen acquéreur de l'année 2021 ;
- Le **rendement global immobilier** s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.
- Le **taux de distribution** selon la nouvelle méthodologie définie 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 2021 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2020.

## IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

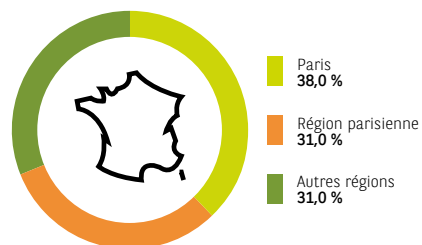


\* Moyenne annuelle 2021.

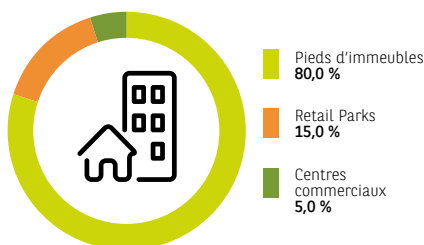
\*\* Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

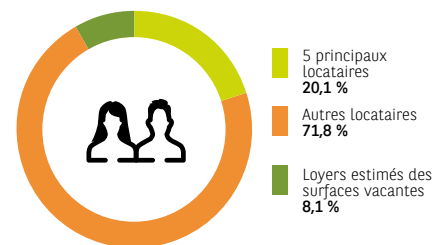
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



### RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



# LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



Nehla Krir, Directrice Développement Durable & RSE de BNP Paribas REIM

## ► CONTEXTE ET CHALLENGES

L'année 2021 a marqué une nouvelle page de la feuille de route ESG ambitieuse et de long terme de BNP Paribas REIM. Nous avons lancé au début de l'année un nouveau plan d'action en faveur de notre engagement environnemental, sociétal et de gouvernance dit ESG, en cohérence avec la recherche d'une performance durable et de long-terme de l'ensemble de nos fonds. Nous espérons ainsi contribuer à l'accélération de la décarbonisation de l'industrie immobilière européenne.

À l'échelle des actifs immobiliers gérés, nous cherchons à anticiper autant que possible l'évolution des réglementations nationales et leurs impacts sur les immeubles. À l'échelle des fonds, nous nous conformons aux exigences du règlement européen dit « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR) et de la Taxonomie européenne, ce qui signifie que nous classons nos fonds en fonction de leurs objectifs ESG et mesurons l'impact sur les actifs qu'ils détiennent.

D'ici fin 2022, notre objectif est d'atteindre 85 % des fonds ouverts à la souscription par les investisseurs, conformes aux articles 8 et 9 de SFDR, ce qui dépassera l'objectif fixé en 2021 de 70 %.

De plus, en 2022, 100 % des fonds ouverts à la collecte primaire destinés aux investisseurs privés ont pour objectif d'être labellisés ISR et également conformes aux articles 8 et 9 de SFDR.

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG, notre plan d'action se concentre autour de trois objectifs simples pour parvenir à un changement positif. Chaque objectif est appuyé par des indicateurs de performance clés :

- Nous travaillons à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> ; nous avons sélectionné cinq indicateurs de performance pour suivre l'adaptation des actifs face au changement climatique, améliorer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM in use, etc.).
- Nous gérons les actifs de manière responsable ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité douce, promouvoir le tri des déchets et assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- Nous sensibilisons nos parties prenantes ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance qui reflètent les initiatives environnementales et sociales mise en œuvre par les gestionnaires immobiliers et les locataires.

En 2021, plusieurs fonds ont renforcé leur performance ESG, et désormais six fonds sont conformes à l'Article 8 ou 9. Quatre de nos fonds ont également obtenu le label ISR Immobilier français.

BNP Paribas REIM participe activement à la promotion de bonnes pratiques ESG en encourageant l'implication des parties prenantes externes et internes. En plus d'un certain nombre d'initiatives comme une enquête locataire et des groupes de travail réunissant locataires et bailleur, nous participons à des groupes de travail de l'industrie immobilière pour promouvoir l'application concrète des meilleures pratiques. Nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et soutenons le projet d'expansion de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) à l'échelle de l'UE.

Enfin, nous avons mis l'accent en 2021 sur la mobilisation des collaborateurs de l'entreprise. Nous nous engageons à diffuser des connaissances en matière de développement durable et à former nos équipes à ces problématiques. Nous organisons régulièrement des sessions d'apprentissage sur ces sujets et investissons dans des programmes de formations, qui seront disponibles en 2022.

Notre entreprise s'engage aussi socialement: suite au succès d'initiatives locales depuis quelques années, nous avons lancé les REIM Social Days à l'échelle paneuropéenne, donnant la possibilité à l'ensemble de nos équipes de BNP Paribas REIM en Europe de collecter des fonds pour la recherche contre le cancer chez les enfants.

## ► PIERRE SÉLECTION

En valeur vénale, 32 % des actifs de la SCPI Pierre Sélection sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



27 %

de données de consommations d'énergie collectées



11 %

des actifs avec un plan d'efficacité énergétique



58 %

des actifs avec un espace dédié au tri sélectif



16 %

des actifs avec au moins une initiative en faveur de la mobilité douce



95 %

d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite



11 %

des actifs avec au moins une initiative de dialogue avec les locataires sur les thématiques ESG



16 %

des baux avec une annexe environnementale



# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

## CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Malgré un premier trimestre ralenti par le maintien des mesures sanitaires, l'accélération du programme de vaccination au deuxième trimestre a permis une reprise forte de l'économie en 2021. Le niveau de PIB d'avant crise a été retrouvé dès le troisième trimestre, plus rapidement que prévu. La croissance du PIB fut de +7,0 % en 2021, supérieure à la moyenne de la zone euro à +5,3 %.

L'activité devrait poursuivre sa progression dans l'industrie et les services, malgré des difficultés de recrutement dans plusieurs secteurs. L'évolution de la situation épidémique ainsi que le conflit militaire et géopolitique en Ukraine rendent les prévisions macroéconomiques incertaines.

L'inflation devrait mécaniquement augmenter en 2022, après s'être établie à +1,6 % en 2021 selon l'INSEE. Les tensions sur l'offre de matières premières, liées à la reprise d'activité postérieure aux confinements, sont exacerbées par l'offensive militaire menée par la Russie en Ukraine. Dans ce contexte, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), utilisé pour réviser les loyers de bureaux, devrait être revu à la hausse du fait de son lien avec l'inflation.

Les rendements obligataires ont entamé une remontée depuis la fin d'année 2021. Ils restent toutefois à des niveaux bas, ce qui devrait permettre à l'investissement immobilier de conserver une prime de risque attractive.

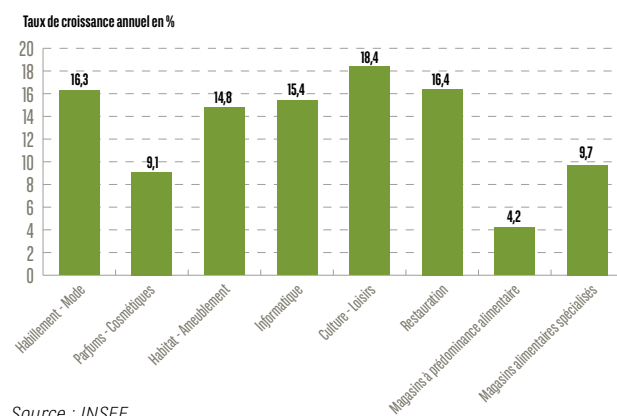
## ACTIVITÉ DE COMMERCE EN FRANCE

Grâce à un deuxième trimestre et un été 2021 dynamiques, le chiffre d'affaires du commerce de détail a supplanté son niveau d'avant crise. Le chiffre d'affaires de l'e-commerce, de 129 milliards d'euros en 2021, est en hausse de +15,1 %, selon les données de la FEVAD. Au cours de l'année 2021, la part de marché des achats en ligne est passée de 13,4 % à 14,1 % de l'ensemble du commerce de détail en France.

Les tendances par secteur d'activité sont contrastées. Le secteur de l'habillement a été fortement affecté par la crise sanitaire, mais le rebond a été significatif en 2021 (+16,3 % de chiffre d'affaires). Les secteurs de l'ameublement-habitat et de l'informatique bénéficient respectivement d'une hausse du chiffre d'affaires de +14,8 % et 15,4 % en 2021. Le secteur de la culture-loisirs, dont le chiffre d'affaires est en hausse de +18,4 % en 2021, reste étroitement dépendant du contexte sanitaire. La restauration, après 18 mois de difficultés, a vu son chiffre d'affaires revenir à son niveau d'avant crise au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021. Dans le secteur alimentaire, la hausse est moins forte en 2021 car la crise sanitaire n'avait pas affecté les performances en 2020. Les magasins à prédominance alimentaire bénéficient d'une hausse continue du chiffre d'affaires depuis plusieurs années. En particulier, les magasins alimentaires spécialisés (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie,

épiceries spécialisées, etc.) affichent un chiffre d'affaires en croissance de +9,7 % en 2021. Le « manger mieux », les univers bio et vegan et les circuits-courts continuent de séduire un nombre croissant de consommateurs.

## ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2021 PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (VARIATION SUR UN AN, À FIN 2021)



Source : INSEE.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards d'euros, soit une baisse de 8 % sur un an, en-dessous de la moyenne sur 10 ans (28,2 milliards d'euros). Les investisseurs ont fait preuve de prudence et d'un certain attentisme, notamment sur le marché tertiaire francilien. Cependant, l'activité sur les derniers mois de l'année a été forte et laisse présager un bon premier trimestre 2022.

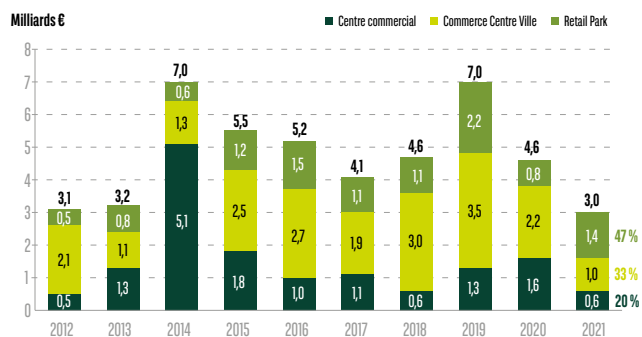
Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France aura fonctionné à deux vitesses tout au long de l'année : d'un côté les montants engagés dans les actifs de bureaux et de commerces ont fortement ralenti ; de l'autre, le marché des actifs industriels a poursuivi son développement.

Le marché de l'investissement en commerces a connu un premier semestre calme et une seconde partie d'année 2021 plus active. Les dynamiques à l'œuvre dépendent des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeuble ont mobilisé peu de capitaux en 2021, les retail parks ont attiré de nombreux investisseurs.



L'amélioration de la situation sur les marchés locatifs, la disponibilité des capitaux et le maintien des taux financiers, qui devraient rester attractifs, laissent présager un rebond des volumes d'investissement en 2022.

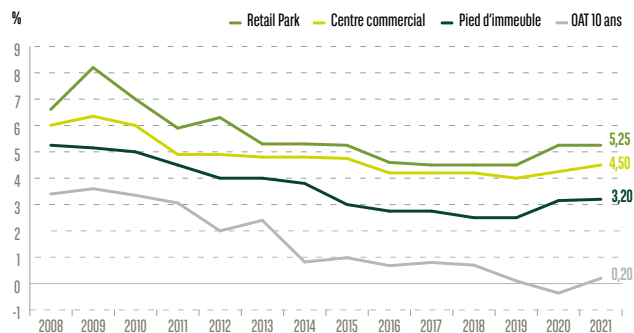
## INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE



Source : BNP Paribas Real Estate.

Suite à la crise sanitaire, les taux de rendement « prime » à l'acquisition des commerces ont enregistré des hausses en 2020 et 2021, ce qui reflète une baisse des prix. Le taux « prime » des pieds d'immeuble passe de 3,15 % à la fin de l'année 2020 à 3,20 % à la fin de l'année 2021 (+0,05 point de pourcentage). Concernant les centres commerciaux, le taux « prime » est estimé à 4,50 % à la fin de l'année 2021 (+0,25 point de pourcentage). En revanche, le taux « prime » des Retail Park se maintient à 5,25 % : cette typologie d'actifs est fortement plébiscitée par les investisseurs en 2021. Il est à noter que l'OAT 10 ans a augmenté d'environ 0,55 point de pourcentage sur la même période.

## TAUX DE RENDEMENT « PRIME » - COMMERCE EN FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate.

## COMMERCE DE CENTRE-VILLE À PARIS

Le marché parisien se structure le long d'artères (Triangle d'Or, Opéra-Haussmann, Rennes-Sèvres-Bac, Montmartre) dont l'offre vient capter une clientèle notamment internationale.

L'enquête de l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) sur les pieds d'immeubles parisiens précise que le nombre de locaux commerciaux en rez-de-chaussée a diminué de -0,8 % entre 2017 et 2020 et atteint un total de 83 399 en 2020.

Le nombre de locaux vacants en pied d'immeuble a augmenté de 900 entre 2017 et 2020, faisant passer le taux de vacance au-dessus des 10 % pour la première fois depuis 2005. En tenant compte des locaux vacants pour cause de travaux, le taux de vacance s'élève à 8,7 %. En effet, les périodes de confinement et de fermeture ont poussé certains propriétaires à entreprendre des travaux. Les contrastes sont forts au cœur de la capitale. Les arrondissements centraux sont les plus concernés par la vacance. Le nombre d'habitants dans le centre de Paris étant en baisse, le nombre de commerces diminue logiquement. En outre, les Gilets Jaunes, puis la crise de la Covid-19 ont affecté l'attractivité commerciale de ces quartiers. Par exemple, dans le 4<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, plus de 17 % des locaux en pied d'immeuble sont vacants. À l'inverse, dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement, le taux de vacance ne dépasse pas 7 %.

Il est possible que la baisse des valeurs locatives observées depuis 2020 permette une reprise progressive de l'activité locative, à mesure que la fréquentation des commerces parisiens se normalisera.

# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

#### ACQUISITION

Au cours de l'année 2021, votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition.

#### CESSIONS

Une cession est intervenue le 24 novembre 2021 et a porté sur une partie de l'immeuble du 66, rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8<sup>ème</sup> (75). Un étage de bureaux en R+1 (vacant suite au départ de Louboutin au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020) a été cédé pour un prix net vendeur de 2,5 M€. Ce prix est à comparer avec une valeur d'expertise d'environ 1,9 M€ à fin 2020. Cet étage ne correspondait plus à la stratégie de la SCPI, les commerces de pied d'immeuble étant privilégiés. Le rez-de-chaussée, sur lequel un bail avec une enseigne de linge de table a été signé (prise d'effet à venir en 2022), demeure toujours la propriété de la SCPI.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix Net vendeur (en M€)	Date de vente
66, rue du Faubourg St-Honoré Paris 8 <sup>ème</sup> (75)	163	Bureaux	2,5	24/11/2021
<b>TOTAL</b>	<b>163</b>		<b>2,5</b>	

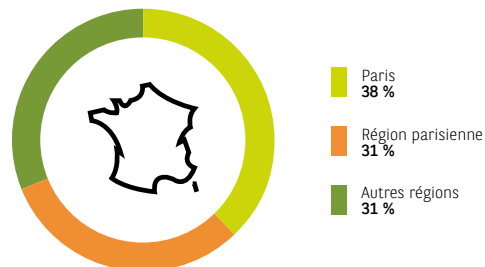
Le patrimoine de la SCPI Pierre Sélection est ainsi composé à fin 2021 de 134 actifs, exclusivement à usage de commerce.

### LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

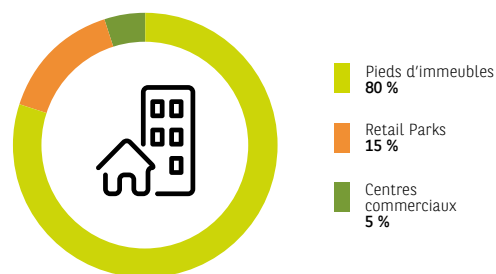
Au 31 décembre 2021, votre SCPI détient un patrimoine de 267,9 M€, constitué de locaux commerciaux répartis en pieds d'immeuble (80 %), en « retail parks » (15 %) et centres commerciaux (5 %).

	Paris	Île-de-France	Autres Régions	Total
Pieds d'immeubles	38 %	23 %	19 %	80 %
Retail Parks	-	8 %	7 %	15 %
Centres commerciaux	-	-	5 %	5 %
<b>TOTAL</b>	<b>38 %</b>	<b>31 %</b>	<b>31 %</b>	<b>100%</b>

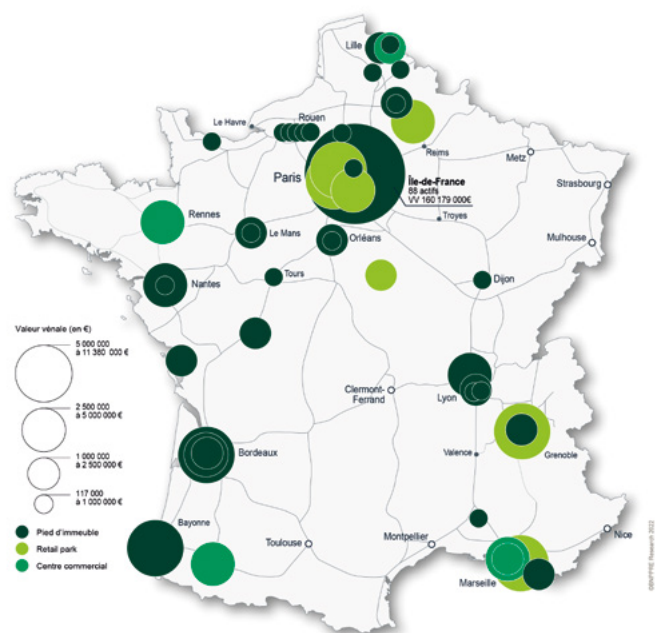
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE À FIN 2021



### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIF À FIN 2021



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR TYPOLOGIE DU PATRIMOINE EN FRANCE À FIN 2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES)



## LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

À la fin de l'exercice 2021, la valeur vénale du patrimoine s'élève à 267,9 M€ contre 264,5 M€ à la fin de l'année 2020, soit une hausse de +1,29 %.

Cette évolution s'explique par les événements et effets suivants :

- -1,9 M€ correspondant à la cession de l'étage de bureaux à Paris 8<sup>ème</sup> (sortie de la valeur vénale à fin 2020) ;
- +5,3 M€ de progression des valeurs d'expertise sur 2021 à périmètre constant.

La valeur vénale des immeubles à périmètre constant est ainsi en hausse de +2,0 % en 2021.

### ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE SUR L'ANNÉE 2021



Cette hausse de valeur à périmètre constant est essentiellement due à l'appréciation des pieds d'immeubles situés rue de la Merci à Bordeaux (33), rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt (92) et avenue de la Libération à Orléans (45). Les deux premiers actifs ont été reloués en 2021 et les taux de rendement de marché retenus ont connu une compression significative. La progression du troisième actif s'explique par la réception d'offres d'achat au-dessus de la valeur vénale 2020.

La hausse de valeur sur les commerces de pied d'immeuble (+2,6 %) est due aux nombreuses relocations de l'année 2021 et à une bonne dynamique et reprise de l'activité de commerce sur cette typologie largement majoritaire sur votre SCPI et bien localisée en centre-ville. Cette tendance de marché positive explique la compression des taux de rendement de marché retenus par les experts. Les typologies des nouveaux locataires entrés en 2021 sont résilientes et porteuses avec notamment l'alimentaire discount Aldi à Bordeaux (33) et l'alimentaire So Bio à Paris 16<sup>ème</sup>. Le taux de rendement effectif moyen s'établit à 4,94 % sur les pieds d'immeuble de la SCPI.

Les retail parks se comportent bien également (+1,5 %) avec notamment l'arrivée de l'enseigne de bricolage Bricorama à Grenoble (38). Ce secteur d'actif ont particulièrement résisté durant la crise sanitaire. Les retail parks permettent une circulation plus aérée des clients entre les différents magasins et une accessibilité en voiture, contrairement aux centres commerciaux dans lesquels les clients circulent dans un lieu fermé. Le taux de rendement effectif moyen s'établit à 6,59 % sur les retail parks de la SCPI.

En revanche, les centres commerciaux (Marseille Grand Littoral, Pau, Lille Les Tanneurs), minoritaires dans le patrimoine de votre SCPI, enregistrent un recul de -4,2 % sur un an. Les taux de rendement retenus par l'expert immobilier ont été rehaussés pour tenir compte de la perte d'attractivité sur le marché de l'investissement.

Cette typologie d'actifs s'est beaucoup transformée ces dernières années pour réduire la vacance et proposer une offre plus développée de restauration et de loisir. La baisse de valeur est cependant plus limitée qu'en 2020. Le taux de rendement effectif moyen s'établit à 7,70 % sur les centres commerciaux de la SCPI.

	Poids	Nombre d'actifs	Variation (%)	Variation (M€)
Pieds d'immeubles	80 %	122	+2,6 %	5,37
Retail Parks	15 %	7	+1,5 %	0,58
Centres commerciaux	5 %	5	-4,2 %	-0,65
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>134</b>	<b>+2,0 %</b>	<b>5,30</b>

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissent ainsi :

	2020		2021		Variation (en %)
	(en K€)	soit en €/part	(en K€)	soit en €/part	
Valeur de réalisation	233 150	321,57	237 388	327,42	+1,82 %
Valeur de reconstitution	282 789	390,03	287 799	396,95	+1,77 %

## LA SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN % DES LOYERS)

#### NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

La nouvelle définition du TOF ASPIM se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), **de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location**, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

**Les locaux vacants mais non disponibles à la location** correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente. **La différence par rapport à l'ancienne définition du TOF est que précédemment ces locaux et les locaux sous franchise de loyer n'étaient pas pris en compte au numérateur et impactaient à la baisse le TOF de la SCPI.**

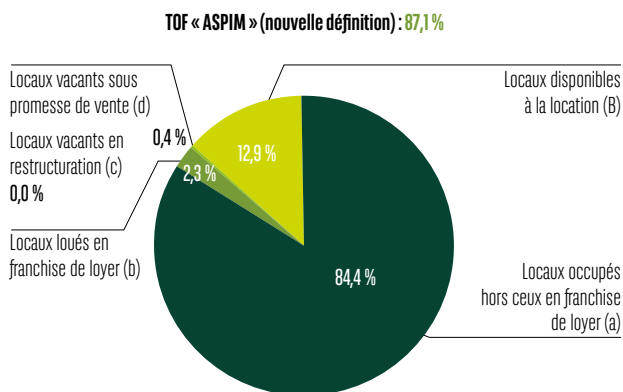
Au titre de l'exercice 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'analyse de la façon suivante :

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (en % des loyers)

	Moyenne 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	Moyenne 2021
<b>TOF « ASPIM » nouvelle définition (A = a + b + c + d)</b>	<b>88,7 %</b>	<b>82,9 %</b>	<b>86,1 %</b>	<b>89,4 %</b>	<b>90,0 %</b>	<b>87,1 %</b>
TOF « ASPIM » ancienne définition* (a)	88,0 %	82,0 %	82,6 %	85,5 %	87,6 %	84,4 %
Locaux loués en franchise de loyer (b)	0,7 %	0,9 %	3,5 %	2,2 %	2,4 %	2,3 %
Locaux vacants en restructuration (c)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Locaux vacants sous promesse de vente (d)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,7 %	0,0 %	0,4 %
<b>Locaux disponibles à la location (B)</b>	<b>11,3 %</b>	<b>17,1 %</b>	<b>13,9 %</b>	<b>10,6 %</b>	<b>10,0 %</b>	<b>12,9 %</b>
<b>TOTAL (A + B)</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

\* Locaux loués hors ceux en franchise de loyer.

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI (nouvelle définition) au titre de 2021 se présente de la façon suivante :



Le TOF « ASPIM » moyen 2021 (nouvelle définition) s'élève à 87,1 % en 2021, en baisse de 1,6 point par rapport à la moyenne 2020. Cette évolution correspond mécaniquement à la hausse des locaux vacants disponibles à la location avec +1,6 point sur l'année. En effet, votre SCPI a connu un pic de vacance (17,1 %) en début d'année 2021, dans la continuité du second semestre 2020. Ce pic a été largement corrigé à la suite des relocations et de manière progressive.

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont primordiales dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 2,3 % des loyers nets et potentiels en 2021, contre 0,7 % en 2020. La nette hausse par rapport à 2020 s'explique mécaniquement par les nombreuses prises à bail intervenues au cours de l'année sur votre SCPI.

### LES LOCATIONS DE 2021

14 nouveaux baux ont été signés par votre SCPI en 2021 dont 13 baux ayant pris effet pendant l'année 2021. Le bail signé à Paris 8<sup>ème</sup> avec une enseigne de linge de table pour 140 K€ par an prendra effet début 2022 et n'est pas repris ci-dessous.

Ces 13 nouvelles locations représentent un loyer annuel de 1 744 K€ pour une surface totale de 7 230 m<sup>2</sup>.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Locataire
34, avenue de l'Europe GRENOBLE (38)	3 676	BRICORAMA
7, rue de la Merci BORDEAUX (33)	1 408	ALDI
2-16, rue de La Saussière BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	580	DYNAMO CYCLING
90, avenue Paul Doumer PARIS 16 <sup>ème</sup> (75)	270	SO BIO
4, avenue du Général Leclerc BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	268	BLACK & WHITE BOULOGNE
Rue de Wissous MORANGIS (91)	257	COCCINELLE
2, avenue Roger Maylie BAYONNE (64)	221	SUPERDRY
25-27 bis, rue du Capitaine Guynemer BOIS-COLOMBES (92)	220	ÉCOLE MATERNELLE
155, rue du Faubourg Poissonnière - PARIS 9 <sup>ème</sup> (75)	123	AUCHAN
1-3, rue Caulaincourt PARIS 18 <sup>ème</sup> (75)	83	JARDIN DE DJENA
15, rue Eugène Thomas LE KREMLIN-BICÊTRE (94)	56	CABINET FAVREAU
244, rue de Charenton PARIS 12 <sup>ème</sup> (75)	39	GADUBAT
4, avenue du Général Leclerc BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	29	PARIS TO NAPOLI
<b>TOTAL</b>	<b>7 230</b>	<b>1 744 K€ de loyers, soit 11,8 % des loyers de la SCPI</b>

Les locations de l'année concernent :

- **Bricorama sur une retail box à Grenoble (38)** qui avait été libérée mi-2020 par une enseigne d'ameublement. Le loyer prévu au bail est de 420 K€ avec une prise d'effet en mai 2021 pour cette surface de 3 676 m<sup>2</sup> ;
- **Le magasin d'alimentaire discount Aldi à Bordeaux (33)** avec une prise à bail intervenue en décembre 2021 pour une surface de 1 408 m<sup>2</sup> et un loyer de 430 K€ ;
- **Une salle de sport d'indoor cycling à Boulogne-Billancourt (92)** avec une signature intervenue en juin 2021 portant sur 580 m<sup>2</sup> pour 170 K€ ;
- **Un commerce alimentaire biologique dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (75)** pris à bail en août 2021 pour 270 m<sup>2</sup> et 240 K€ de loyer annuel ;
- **Le restaurant Black & White Burger à Boulogne-Billancourt (92)** pris à bail en mai 2021 pour 268 m<sup>2</sup> et 145 K€ de loyer ;
- **Un supermarché Coccinelle à Morangis (91)** pris à bail en juin 2021 pour 257 m<sup>2</sup> et 58 K€ de loyer ;



- **L'enseigne de textile branchée Superdry à Bayonne (64)** avec une prise à bail en juin 2021 pour 221 m<sup>2</sup> et 50 K€ de loyer ;
- **Une école maternelle à Bois-Colombes (92)** prise à bail en octobre 2021 pour 220 m<sup>2</sup> et 65 K€ ;
- **Un supermarché Auchan dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (75)** pris à bail en octobre 2021 pour 123 m<sup>2</sup> et 35 K€ ;
- **Un institut de beauté dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (75)** loué en mars 2021 pour 83 m<sup>2</sup> et 30 K€ ;
- **Une agence immobilière au Kremlin-Bicêtre (94)** avec une prise à bail effective en novembre 2021 pour une surface de 56 m<sup>2</sup> et 36 K€ de loyer ;
- **Un traiteur dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (75)** avec une prise à bail intervenue en juillet 2021 pour 39 m<sup>2</sup> et 20 K€ de loyer ;
- **Un restaurant italien à Boulogne-Billancourt (92)** loué en septembre 2021 pour 29 m<sup>2</sup> et 45 K€ de loyer.

Ces nombreuses relocations confirment une année très dynamique pour votre SCPI.

### LES RENOUVELLEMENTS DE 2021

Les renouvellements de baux ont concerné 6 locataires en 2021 pour une surface globale de 3 999 m<sup>2</sup> et des loyers annualisés de près de 433 K€.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Locataire
65-67, rue Gallieni RUEIL-MALMAISON (92)	225	MONDE DU BIEN-ÊTRE
34, rue Petrelle PARIS 9 <sup>ème</sup> (75)	85	PETRELLE
227, avenue Berthelot LYON (69)	62	LUSITANIA
Rue des frères Lumières COIGNIÈRES (78)*	1 772	BABOU
42, avenue Lacassagne LYON (69)	255	PICARD
Avenue du Maréchal Leclerc COSNE-COURS-SUR-LOIRE (58)	1 600	CENTRAKOR
<b>TOTAL</b>	<b>3 999</b>	<b>433 K€ de loyers, soit 2,9 % des loyers de la SCPI</b>

\* En quote-part de détention Pierre Sélection (49 %).

### LES CONGÉS DE 2021

Les 6 libérations de l'année 2021 représentent 889 m<sup>2</sup> de commerces et 310 K€ de loyers.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Locataire
33, rue Victor Basch SAINT-QUENTIN (02)	319	PHARMACIE DU PALAIS
Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - PAU (64)	187	CELIO
65, avenue de Suffren PARIS 7 <sup>ème</sup> (75)	139	CREDIT LYONNAIS
51, avenue Gambetta PARIS 20 <sup>ème</sup> (75)	137	NESTOR
Autres (2 locataires)	107	
<b>TOTAL</b>	<b>889</b>	<b>310 K€ de loyers, soit 2,1 % des loyers de la SCPI</b>

Les 4 principales libérations de l'année 2021 concernent les actifs suivants :

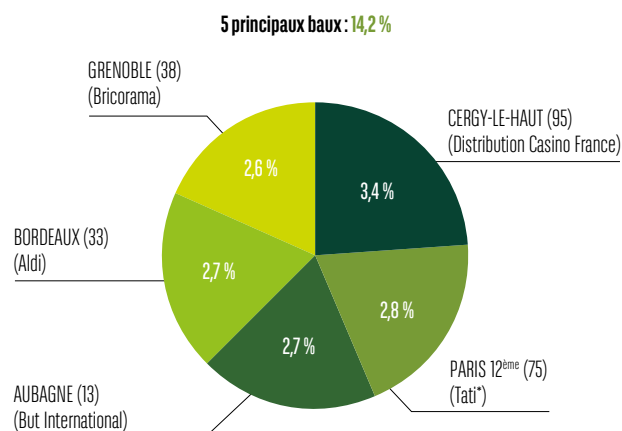
- **33, rue Victor Basch – Saint-Quentin (02)** : une surface de 319 m<sup>2</sup> occupée par la pharmacie du Palais a été libérée en février 2021 (loyer de 12 K€) ;
- **Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - Pau (64) (détenu à hauteur de 32 % par la SCPI)** : avec le départ de Celio qui a libéré 187 m<sup>2</sup> (quote-part de la SCPI) en janvier 2021 pour un loyer représentant 55 K€ ;
- **65, avenue de Suffren – Paris 7<sup>ème</sup> (75)** : Le Crédit Lyonnais a libéré 139 m<sup>2</sup> en septembre 2021 (loyer de 66 K€) ;
- **51, avenue Gambetta - Paris 20<sup>ème</sup> (75)** : Nestor a libéré 137 m<sup>2</sup> en février 2021 (loyer de 119 K€).

Plusieurs pistes locatives sont bien avancées pour poursuivre sur la même lancée qu'en 2021 s'agissant de la relocation des lots vacants.

### LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2021)

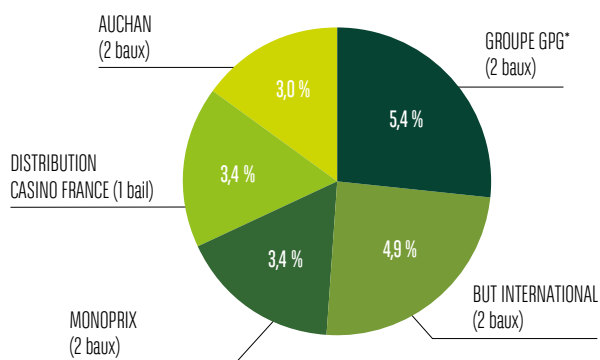
Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Les 5 principaux baux concentrent 14,2 % des revenus potentiels de Pierre Sélection, contre 13,3 % à fin 2020. Le loyer annuel le plus important correspond au supermarché Casino situé à Cergy-le-Haut (95).



La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de sérieuses difficultés économiques d'une enseigne ou d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes. L'ensemble des 5 principaux locataires, selon cette approche, représente 20,1 % des revenus potentiels du patrimoine de la SCPI, contre 19,7 % en 2020.

## 5 principaux locataires : 20,1 %



\* Tati a été repris par le Groupe Philippe Ginestet (Groupe GPG, auparavant enseigne GIFI) en juin 2017. L'approche par locataire présente les baux Tati et Gifi consolidés au Groupe GPG.

Les locataires bénéficient tous d'une assise commerciale solide.

Enfin, il convient de noter que le locataire BNP Paribas, qui n'appartient pas à liste des 5 principaux locataires, représente 1,7 % des loyers de la SCPI au 31 décembre 2021, répartis sur deux actifs (1,1 % pour l'actif situé avenue Victor Hugo à Paris 16<sup>ème</sup> et 0,7 % pour l'actif situé boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen). Pour mémoire, du fait de l'appartenance de la société de gestion au groupe BNP Paribas, lors du renouvellement de ces baux, le loyer est établi sur la base d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant.

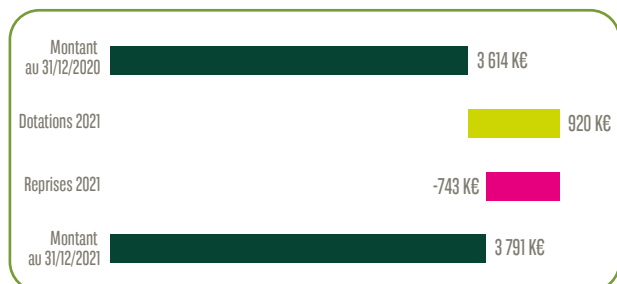
## PERCEPTION DES LOYERS - DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

### PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 3 614 K€ au 31 décembre 2020 à 3 791 K€ au 31 décembre 2021 (soit 21 % des produits locatifs).

Les variations correspondent à :

- Des dotations de 920 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois. Elles ont concerné 60 locataires. Les procédures judiciaires ou amiables sont lancées afin de recouvrer tout ou partie de ces créances impayées ;
- Des reprises de dépréciation de 743 K€ : 673 K€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2020) et 70 K€ à la suite du passage en perte de créances non recouvrables au cours de l'exercice 2021.



L'impact sur le résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -247 K€ en 2021 (soit 1 % des produits locatifs).

## LES PRINCIPALES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2021

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Adresse	Montant de l'impayé HT (en K€)	Commentaire
4, avenue du Général Leclerc BOULOGNE-BILLAN COURT (92)	430	Local récupéré. Locataire placé en liquidation judiciaire en janvier 2020. Recours contentieux contre la caution en cours.
115, avenue du Général Leclerc PARIS 14 <sup>ÈME</sup> (75)	292	Locataire parti (expulsion). Procédure de liquidation judiciaire en cours.
15, boulevard Montmartre PARIS 15 <sup>ÈME</sup> (75)	283	Loyers impayés en raison d'un sinistre ayant conduit à la fermeture temporaire du restaurant. Négociation en cours.
51, avenue Gambetta PARIS 20 <sup>ÈME</sup> (75)	216	Locataire en liquidation judiciaire. Local récupéré.
Centre commercial RENNES (35)	204	Négociation en cours sur les loyers. Congé du locataire reporté.
Autres	2 366	84 locataires représentant un impayé de 28 K€ en moyenne
<b>Total</b>	<b>3 791</b>	



École maternelle en pied d'immeuble - 25-27 bis, rue du Capitaine Guynemer - Bois-Colombes (92)

## LES TRAVAUX

### LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2021

Les principaux travaux réalisés au cours de l'année ont porté sur les actifs présentés ci-dessous :

Immeuble	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d'entretien (en K€)	Total (en K€)	Nature
Rue de la Saussière BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	267	17	284	Travaux de mise aux normes ERP du sous-sol.
Palais des Pyrénées PAU (64)	106	-81	25	Regroupement de cellules commerciales et changement des portes automatiques.
Rue de Wissous MORANGIS (91)	35	49	84	Rénovation de la cellule commerciale avant relocation.
Rue du Faubourg Saint-Honoré PARIS 8 <sup>EME</sup> (75)	-4	36	32	Travaux de remise en état avant cession du R+1.
Autres (65 actifs)	1	114	115	
<b>TOTAL</b>	<b>405</b>	<b>135</b>	<b>540</b>	

Les travaux réalisés sur l'exercice 2021 se sont élevés à 540 K€ et se répartissent principalement sur 4 actifs.

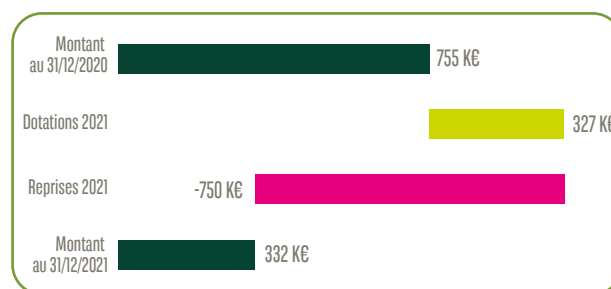
Ils concernent essentiellement des travaux liés à la mise aux normes ERP (Etablissement Recevant du Public) du sous-sol du site de Boulogne-Billancourt (92) pour 284 K€ et la rénovation du centre commercial de Pau (64). Les montants négatifs correspondent à des redditions impactant les comptes 2021 mais relatifs à des travaux comptabilisés lors de l'exercice précédent.

### PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (EN MILLIERS D'EUROS)

La PGE (Provision pour Gros Entretien) a remplacé la PGR depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Cette provision, constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel de travaux établi sur 5 ans, ne comprend que les travaux qui ne pourront pas être immobilisés et dont la réalisation est certaine ou quasi-certaine.

Au 31 décembre 2021, le stock de PGE s'élève à 332 K€, contre 755 K€ au 31 décembre 2020.

Le stock de 332 K€ correspond principalement à des travaux de réfection de parking sur l'actif Forum de Coignières (78) pour 171 K€, la restructuration de l'actif de Dijon Ducs de Bourgogne (21) pour 50 K€ et des travaux de toiture sur 3 actifs : Rue de Berri (75) pour 62 K€, Bois Colombes – Bruyères (92) pour 17 K€ et Franconville – Le Moulin (95) pour 21 K€.



## ENDETTEMENT ET LEVIER

Conformément à sa stratégie, Pierre Sélection a recours à l'endettement bancaire depuis l'exercice 2017, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des associés. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'assemblée générale.

L'assemblée générale du 22 juin 2021 a fixé à 30 % de la valeur de réalisation la limite maximale du montant cumulé des emprunts, avec, à l'intérieur de cette limite, un maximum de 10 % pour les emprunts relais.

Au 31 décembre 2021, votre SCPI comptabilise 35,1 M€ de dettes financières intégralement sous la forme d'emprunts long terme avec des échéances échelonnées entre septembre 2022 et mai 2024.

### Votre SCPI n'a pas souscrit de nouvel emprunt au cours de l'exercice 2021.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait ainsi apparaître un ratio d'endettement global égal à 14,8 % au 31 décembre 2021.

Les modalités de ces dettes financières sont détaillées ci-dessous :

Emprunts en cours	Emprunt N°1	Emprunt N°2	Emprunt n°3
Banque	LCL	LCL	LCL
Date de signature	01/04/2017	01/09/2017	03/05/2019
Durée du prêt	7 ans - in fine	5 ans - in fine	5 ans - in fine
Capital emprunté	16,3 M€	11,8 M€	7 M€
Taux d'intérêts	1,2 % taux fixe	1,12 % taux fixe	1,08 % taux fixe
Commission de montage	0,3 %	0,3 %	0,3 %
Actifs financés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bayonne (6 M€) ;</li> <li>Bordeaux (4,88 M€) ;</li> <li>Saint-Ouen (3,46 M€) ;</li> <li>Solde Paris 14 VEFA (2 M€).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Portefeuille (11,1 M€) : rue du Temple / quai de la Mégisserie / rue Jeanne d'Arc / Conflans-Ste-Honorine / rue de Penthièvre / rue Legendre ;</li> <li>Fonds précédemment surinvestis par la SCPI (0,7 M€).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Portefeuille de cinq commerces parisiens acquis en 2018 (avenue des Ternes, avenue Gambetta, rue des Acacias, rue Guisarde et Boulevard Voltaire).</li> </ul>

Le taux moyen de la dette est de 1,17 % (taux fixe).

Au 31 décembre 2021, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 110 % selon la méthode brute et à 115 % selon la méthode de l'engagement.

À titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

L'emprunt N°2 arrivant à échéance en 2022, un éventuel refinancement sera étudié courant 2022.

#### NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

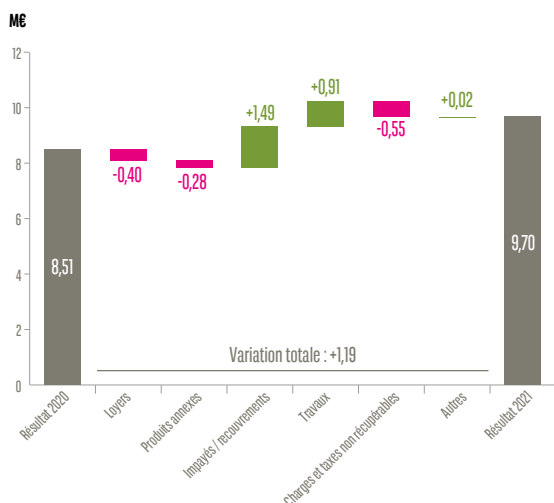
Un nouvel indicateur défini par l'ASPIM, le ratio « Dettes et autres engagements », vise à mesurer le poids des dettes et des engagements immobiliers dans l'actif brut de la SCPI. Une résolution introduisant la nouvelle formule de calcul sera présentée à l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice 2021. Sous réserve de l'accord de ladite assemblée générale, ce nouvel indicateur sera utilisé dans les rapports périodiques d'information ultérieurs (bulletin du premier semestre 2022, rapport annuel 2022).

## LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

### LE RÉSULTAT

Le résultat net de l'exercice 2021 s'est élevé à 9,70 M€ (13,38 € par part) en hausse de 14,0 % par rapport à l'exercice 2020 (8,51 M€ soit 11,73 € par part).

Cette hausse de 1,19 M€ (+1,65 € par part) se décompose de la manière suivante :



**Loyers** : Le montant des loyers à fin 2021 s'élève à 13,27 M€, en baisse de 3 % par rapport à fin 2020 (13,67 M€) en lien avec la baisse du taux d'occupation financier, malgré les relocations intervenues en 2021 (qui n'ont pas encore produit leur effet sur une année pleine) et les avoirs de loyers accordés dans le contexte de la Covid-19.

**Produits annexes** : Les produits des activités annexes représentent 0,35 M€ en 2021, contre 0,63 M€ en 2020. La baisse du poste s'explique principalement par l'année 2020 marquée par des indemnités d'occupation et de résiliation sur plusieurs actifs.

**Impayés / recouvrements** : L'impact résultat net des impayés et recouvrements s'est élevé à -0,25 M€ au titre de 2021 (contre -1,74 M€ en 2020).

**Travaux** : L'évolution de ce poste résulte principalement de la PGE dont la dotation était plus importante en 2020 pour constituer le stock.

**Charges et taxes non récupérables** : Leur hausse résulte d'une hausse de la vacance en début d'année 2021 et de l'effet progressif des relocations de 2021 qui ne sera entier qu'en 2022.

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2021 :

- 3 303 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 9 618 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.



97, rue Legendre - Paris 17<sup>ème</sup> (75)



38, rue Penthièvre - Paris 8<sup>ème</sup> (75)



## LA DISTRIBUTION

Sur un résultat net de l'exercice 2021 s'établissant à 13,38 € par part, 10,50 € ont été distribués. À cette distribution de résultat s'ajoute la distribution de plus-value réalisée sur cessions d'immeuble pour 4,00 € par part. Le résultat non distribué consolide le report à nouveau : une dotation sur le report à nouveau de 2,88 € par part sera opérée, sous réserve d'approbation par l'assemblée générale. Le report à nouveau dont dispose la SCPI s'établit, en fin d'année 2021, à 6,3 M€ (soit 8,63 € par part), soit 7 mois de distribution sur la base du rythme actuel. Il viendra soutenir la distribution future.

### (DISTRIBUTION EN € PAR PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Revenus fonciers	Revenus financiers	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles <sup>(1)</sup>	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>(2)</sup>	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % <sup>(3)</sup>	dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
10,50 €	-	10,50 €	4,00 €	-	14,50 €	72,4 %	27,6 %

<sup>(1)</sup> La distribution de plus-values sur cessions d'immeubles a été réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-value sur cessions d'immeubles.

<sup>(2)</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>(3)</sup> La distribution récurrente comprend exclusivement la distribution de dividendes.

<sup>(4)</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.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

### LE TAUX DE DISTRIBUTION

**NOUVEAUTÉ ASPIM 2022** Toujours afin d'assurer une meilleure lisibilité des données financières, l'ASPIM a fait évoluer l'indicateur de rendement de référence, en remplaçant le DVM par le taux de distribution\*.

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix moyen acheteur de l'année précédente sur le marché secondaire.

Le calcul du taux de distribution par rapport au DVM diverge sur les deux points suivants :

- Les impôts payés directement par la SCPI (impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles) sont réintégrés dans le dividende brut au numérateur pour le calcul du taux de distribution ;
- Le prix de référence de la part est le prix moyen acheteur de l'année précédente pour le taux de distribution vs. le prix moyen acheteur de l'année pour le DVM.

À fin 2021, pour votre SCPI Pierre Sélection, ces indicateurs se présentent de la façon suivante :

<b>DVM (ancienne règle ASPIM)</b>	5,40 %
<b>Taux de distribution (nouvelle règle ASPIM)</b>	3,88 % (dont part des revenus non récurrents = 27,6 %)

L'écart de 1,5 points entre le taux de distribution et le DVM provient principalement du prix de référence de la part : prix moyen acheteur 2020 (374 €) pour le taux de distribution et du prix moyen acheteur 2021 (269 €) pour le DVM.

### LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

L'ASPIM a également introduit un indicateur de performance global\*. Il s'agit du **rendement global immobilier**, qui 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.

<b>Taux de distribution (a)</b>	3,88 %
<b>Variation Valeur de réalisation 2021 vs. Valeur de réalisation 2020 (b)</b>	1,82 %
<b>Rendement global immobilier (a) + (b)</b>	5,70 %



2, avenue Roger Mayllie - Bayonne (64)

\* Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

### LE CAPITAL

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d'augmentation de capital	Rémunération hors taxes de la société à l'occasion des souscriptions
2017	110 930 355 €	-	725 035	5 676	-	-
2018	110 930 355 €	-	725 035	5 653	-	-
2019	110 930 355 €	-	725 035	5 641	-	-
2020	110 930 355 €	-	725 035	5 656	-	-
2021	110 930 355 €	-	725 035	5 630	-	-

### TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2021

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
12 849	245 €

### ORDRES EN COURS AU 31/12/2021

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
6 458	0,89 %	-

Au cours de l'année 2021, le nombre de parts échangées est de 12 849, soit 1,77 % du nombre total de parts. Ce chiffre est en nette progression de +156 % par rapport à 2020, qui avait vu un fort attentisme des investisseurs face à un secteur d'activité particulièrement impacté par la crise sanitaire et économique. Le niveau de transactions en 2021 illustre donc un rebond marqué pour une classe d'actifs « commerce » qui a su démontrer sa capacité à se réinventer malgré un retour total à la normale progressif.

Le prix d'exécution à fin 2021 s'établit à 240,44 € par part, soit une baisse de 17,1 % par rapport à fin 2020, où il s'établissait à 290,00 € par part. Le prix d'exécution moyen a également baissé sur l'exercice 2021, passant de 340 € à 245 €, soit une baisse de 28 %.

### ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2017	11 866	1,64 %	NS	2 308	170 684 €
2018	10 100	1,39 %	NS	8 634	134 524 €
2019	21 083	2,91 %	NS	765	281 158 €
2020	5 010	0,69 %	NS	8 604	67 627 €
2021	12 849	1,77 %	NS	6 458	124 769 €

### ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	355,19 €	358,00 €	318,00 €	345,00 €	240,44 €
Prix d'exécution moyen annuel	361,00 €	334,00 €	335,00 €	340,00 €	245,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	396,00 €	367,00 €	368,00 €	374,00 €	269,00 €
Dividende versé au titre de l'année	15,60 €	15,60 €	16,00 €	14,00 € <sup>(2)</sup>	14,50 € <sup>(3)</sup>
Rentabilité de la part en % <sup>(1)</sup>	3,94 %	4,25 %	4,35 %	3,75 %	3,88 %
Report à nouveau cumulé par part	5,62 €	5,65 €	5,26 €	5,75 €	8,63 €

<sup>(1)</sup> Pour les années 2017 à 2020, correspond au DVM et pour l'année 2021 au taux de distribution tel que défini précédemment.

<sup>(2)</sup> Dont 2,76 € de plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée générale du 30 septembre 2020.

<sup>(3)</sup> Dont 4,00 € de plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée générale du 22 juin 2021.

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

Votre SCPI a connu plusieurs entrées locatives depuis le début de l'année 2022 notamment en janvier 2022 une enseigne de linge de table rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8<sup>ème</sup> ainsi qu'un institut de beauté à Paris 17<sup>ème</sup>.

En février 2022, votre SCPI a également signé 3 promesses de vente sur les actifs de Bayeux (14), Denain (59) et Orléans (45) dans le cadre de la rotation qualitative de son patrimoine.

## ► L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer notamment sur les points suivants :

- Nomination de trois membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages ;
- Autorisation de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum cumulé de 30 % de la valeur de réalisation, sans dépasser 10 % pour les crédits-relais ;
- Distribution des plus-values de cessions d'immeubles ;
- Intégration et fixation du nombre minimum de parts pour siéger en tant que membre au conseil de surveillance ;
- Intégration et fixation d'un âge maximum pour siéger au conseil de surveillance ;
- Modification de la stratégie d'investissement.

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2017 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus	2018 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus	2019 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus	2020 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus	2021 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	19,40	95,39	20,07	98,57	21,18	99,67	19,73	100,00	18,79	99,93
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,02	0,10	0,00	0,00	0,01	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits divers	0,92	4,51	0,29	1,43	0,06	0,30	0,00	0,00	0,01	0,07
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>20,34</b>	<b>100,00</b>	<b>20,36</b>	<b>100,00</b>	<b>21,25</b>	<b>100,00</b>	<b>19,73</b>	<b>100,00</b>	<b>18,81</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,94	9,52	2,05	10,09	2,11	9,95	1,74	8,84	1,86	9,91
Autres frais de gestion	1,40	6,88	0,93	4,59	1,07	5,03	1,14	5,77	0,93	4,93
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,30	1,49	0,24	1,18	0,44	2,07	0,18	0,90	0,31	1,64
Charges locatives non récupérées	1,12	5,49	1,04	5,10	1,29	6,08	1,54	7,79	2,37	12,62
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,76</b>	<b>23,39</b>	<b>4,27</b>	<b>20,95</b>	<b>4,92</b>	<b>23,14</b>	<b>4,60</b>	<b>23,30</b>	<b>5,47</b>	<b>29,10</b>
Amortissements nets										
patrimoine										
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
pour travaux	-0,11	-0,54	0,00	0,02	0,09	0,44	0,77	3,88	-0,58	-3,10
autres	1,00	4,91	0,46	2,28	0,63	2,96	2,63	13,33	0,53	2,84
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,89</b>	<b>4,37</b>	<b>0,47</b>	<b>2,30</b>	<b>0,72</b>	<b>3,40</b>	<b>3,40</b>	<b>17,21</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,26</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>5,64</b>	<b>27,76</b>	<b>4,74</b>	<b>23,25</b>	<b>5,64</b>	<b>26,54</b>	<b>7,99</b>	<b>40,52</b>	<b>5,42</b>	<b>28,84</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>14,69</b>	<b>72,24</b>	<b>15,63</b>	<b>76,75</b>	<b>15,61</b>	<b>73,46</b>	<b>11,73</b>	<b>59,48</b>	<b>13,38</b>	<b>71,16</b>
Variation report à nouveau	-0,91	-4,48	0,03	0,14	-0,39	-1,84	0,49	2,50	2,88	15,32
Prélèvements sur +/- values sur cessions d'actifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,76	13,99	4,00	21,27
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,60	76,71	15,60	76,61	16,00	75,30	11,24	56,98	10,50	55,83
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,60	76,71	15,60	76,61	16,00	75,30	11,24	56,98	10,50	55,83

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

<sup>(3)</sup> Pour 12 mois de jouissance.

**DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2021 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)**

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>DETTES COURANTES</b>						
Montant TTC	843 054,10	99 220,60	123 098,54	307 471,21	13 801,40	398 682,95
Nombre Factures	493					
% des achats de l'exercice	18,45%	2,17%	2,69%	6,73%	0,30%	8,72%
<b>DETTES LITIGIEUSES</b>						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>						
<b>Montant TTC</b>	<b>843 054,10</b>	<b>99 220,60</b>	<b>123 098,54</b>	<b>307 471,21</b>	<b>13 801,40</b>	<b>398 682,95</b>
<b>Nombre Factures</b>	<b>493</b>					
<b>% des achats de l'exercice</b>	<b>18,45%</b>	<b>2,17%</b>	<b>2,69%</b>	<b>6,73%</b>	<b>0,30%</b>	<b>8,72%</b>

**CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2021 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)**

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>CRÉANCES COURANTES</b>						
Montant TTC	6 616 729,93	29 683,63	35 448,97	156 428,01	568 727,97	5 856 124,98
Nombre Factures	1 133					
% du CA de l'exercice	40,61%	0,18%	0,22%	0,96%	3,49%	35,94%
<b>CRÉANCES LITIGIEUSES</b>						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>TOTAL</b>						
<b>Montant TTC</b>	<b>6 616 729,93</b>	<b>29 683,63</b>	<b>35 448,97</b>	<b>156 428,01</b>	<b>568 727,97</b>	<b>5 856 124,98</b>
<b>Nombre Factures</b>	<b>1 133</b>					
<b>% du CA de l'exercice</b>	<b>40,61%</b>	<b>0,18%</b>	<b>0,22%</b>	<b>0,96%</b>	<b>3,49%</b>	<b>35,94%</b>





**VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2021 (EN EURO)****VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)****EURO**

Valeur comptable des immeubles	249 968 740,41
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	-30 493 653,15
<b>Valeur comptable</b>	<b>219 475 087,26</b>

**SOIT POUR UNE PART :****302,71 €****VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)**

Valeur vénale des immeubles (expertise)	267 881 240,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	-30 493 653,15
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>237 387 586,85</b>

**SOIT POUR UNE PART :****327,42 €****VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)**

Valeur de réalisation	237 387 586,85
Frais d'acquisition	19 575 966,36
• sur immeubles	19 575 966,36
• sur titres	0,00
Commission de souscription (10% + TVA)	30 835 626,39
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>287 799 179,60</b>

**SOIT POUR UNE PART :****396,95 €****EMPLOI DES FONDS (EN EURO)**

	<b>Total au 31/12/2020</b>	<b>Mouvements de l'exercice</b>	<b>Total au 31/12/2021</b>
+ Fonds collectés	225 227 225,19	0,00	225 227 225,19
- Prélèvements / primes d'émission	-16 307 910,91	0,00	-16 307 910,91
+ Primes de fusion	8 505 765,56	0,00	8 505 765,56
- Prélèvements / primes de fusion	-3 670 914,98	0,00	-3 670 914,98
+/- Plus ou moins value de cession	4 209 646,49	-4 748 035,00	-538 388,51
+ Cessions d'immeubles	21 747 168,07	4 256 500,00	26 003 668,07
- Achats d'immeubles	-273 363 517,21	73 550,52	-273 289 966,69
- Agencements des constructions	-1 222 114,31	-409 051,13	-1 631 165,44
- Frais d'acquisition (non récup.)	-1 383 305,43	0,00	-1 383 305,43
- Immobilisations en cours	-	0,00	-
<b>SOLDE</b>	<b>-36 257 957,53</b>	<b>-827 035,61</b>	<b>-37 084 993,14</b>

# LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin Lendrevie, Risk Manager,  
et Florence Tranchant, RCCI de BNP Paribas REIM France

## RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF (« AIFM »)

### ➤ L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

#### LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France (« REIM France ») est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à REIM France.

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de REIM France sont :

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue à minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels** : le contrôle permanent est intégré dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le contrôle** : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle**, comprenant le contrôle permanent (dit de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau) et le contrôle périodique (dit de 3<sup>ème</sup> niveau - inspection générale de BNP Paribas) ;

- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »)**, dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées à minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent au CCI ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).**

### ➤ LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

#### LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.

Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

#### LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas ;
- D'alerter de manière anticipée le directoire sur la maîtrise des risques de REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les

opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence *a minima* semestrielle.

## LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

### • La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :

Sous la responsabilité du responsable des risques (ou risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le risk manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au responsable des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés *a minima* une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

**Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2021 de votre SCPI.**

### • La fonction Conformité :

Placée sous la responsabilité du responsable de la conformité et du contrôle interne (« RCCI »), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France ;

2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

## LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3<sup>ème</sup> niveau) est réalisé *a posteriori* par l'inspection générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

## LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 13 collaborateurs a été identifiée, en 2021, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2021 a représenté 16 269 859 € pour un effectif moyen de 187 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 22 % (15 % en rémunération fixe et 52 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



**Hubert Martinier,**  
Président du conseil  
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Le principal élément de la vie de notre société en 2021, même si cela ne ressort pas encore directement dans le ratio moyen annuel, aura été le redressement du taux d'occupation financier. Alors que ce taux avait drastiquement chuté en 2020 et après un sixième trimestre de baisse début 2021, il s'est très sensiblement relevé les trois trimestres suivants. En fin d'année, notre taux d'occupation a retrouvé son niveau d'avant la crise de la Covid, et nous donne bon espoir pour l'année 2022. Nous reviendrons sur ce point dans la suite de notre rapport.

Concrètement, ce sont 14 nouveaux baux qui ont été signés par la société de gestion durant l'année 2021.

La distribution de l'année 2021 est en hausse et s'établit à 14,50 € par part contre 14,00 € en 2020. Cette distribution a été rendue possible par prélèvement sur les plus-values réalisées, conformément à la résolution prise lors de notre assemblée générale de juin 2021 : le résultat de notre SCPI n'a en effet pas retrouvé le niveau d'avant crise, et se situe à 13,38 € par part. Si nous n'avons pas encore retrouvé le niveau de dividende de 2019, la majoration effectuée par BNP Paribas REIM sur le dernier acompte est justifiée par le redressement progressif de Pierre Sélection. Le report à nouveau représente 7 mois de distribution, ce qui nous laisse sereins pour les années à venir.

Sous l'influence de la hausse de la valeur du patrimoine, la valeur de réalisation des parts de notre SCPI est en hausse de +1,82 % (327,42 € fin 2021 contre 321,57 € fin 2020).

Tous ces sujets ont été évoqués lors des différents conseils avec BNP Paribas REIM France au cours des quatre réunions que nous avons tenues, certaines en présentiel, d'autres par visioconférence du fait de la crise sanitaire.

## LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Pierre Sélection détient un patrimoine d'actifs de commerces répartis entre pieds d'immeubles (80 %), retail parks (15 %) et centres commerciaux (5 %). La répartition géographique est équilibrée entre Paris (38 %), l'Île-de-France (31 %) et les autres régions (31 %).

Grâce notamment à la prépondérance d'actifs de pieds d'immeuble en portefeuille (80 %) qui s'apprécient et aux relocations de l'année, la valeur vénale du portefeuille a connu une hausse à périmètre constant de +2,0 % en 2021.

Les pieds d'immeuble ont connu une hausse de valeur (+2,6 %), due aux nombreuses relocations durant l'année (les experts ont tendance à déprécier les biens vacants), et également une reprise de l'activité sur cette typologie. Les retail parks ont également connu une hausse de valeur (+1,5 %), grâce notamment à l'arrivée de l'enseigne Bricorama à Grenoble et à la résilience de cette typologie

durant la crise sanitaire, car ils permettent une circulation aérée des clients et un accès en voiture contrairement à la majorité des centres commerciaux qui restent des lieux fermés. Concernant les centres commerciaux de région (Marseille Grand Littoral, Pau, Lille Les Tanneurs), ceux-ci sont en recul de -4,2 %, une baisse qui reste cependant beaucoup moins importante que l'année passée mais qui est liée à des vacances importantes sur certains de ces sites.

Notre SCPI conserve le même recours à l'endettement bancaire afin de lui permettre de bénéficier sur son compte de résultat d'un effet de levier.

À ce titre, les acquisitions de ces dernières années ont traduit une approche sélective des opportunités d'investissement et un recentrage sur des actifs que la société de gestion considère comme « résilients », c'est-à-dire devant générer des revenus pérennes. La résilience peut provenir des typologies de locataires considérées comme porteuses (alimentaire, équipement de la maison, etc.) mais également de la qualité de la zone de chalandise. Cette approche sera poursuivie dans le futur et Pierre Sélection pourra également se diversifier sur des investissements alternatifs résilients et d'activité de proximité : ce pourront être par exemple des actifs comme des cabinets médicaux, des crèches, des écoles ou encore des actifs de logistique urbaine dans un contexte de croissance du e-commerce et de réduction de son impact sur l'environnement.

## LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

L'ASPIM a défini une nouvelle norme pour la publication par les SCPI de leur taux d'occupation financier (TOF), et c'est ce nouveau mode de calcul qui est retenu par BNP Paribas REIM pour l'exercice 2021. Le « taux ASPIM », qui correspond aux loyers facturés durant le trimestre rapporté aux loyers potentiels, comprend désormais au numérateur, outre les loyers effectivement facturés, les loyers contractuels des locaux loués en franchise de loyer (le plus souvent en début de bail à titre de « mesures d'accompagnement »), les loyers potentiels des locaux vacants en reconstruction et des locaux vacants sous promesse de vente. Selon le conseil de surveillance, cette nouvelle définition présente l'inconvénient d'intégrer dans le TOF des revenus non perçus (locaux sous franchise de loyer, locaux vacants en travaux ou sous promesse). Cependant, le détail des composantes de ce TOF sera toujours communiqué ce qui nous permettra un suivi plus fin de cet indicateur. La moyenne annuelle du TOF (nouvelle définition) est en légère baisse (87,1 % contre 88,7 %) mais le TOF du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'établit à 90,0 %, en progression de plus de 7 points par rapport au point bas de 82,9 % atteint début 2021. Cette progression découle de la très bonne dynamique locative entamée au cours de l'année 2021. Cette amélioration du taux d'occupation devrait avoir une incidence d'autant plus sensible dans les comptes de 2022 que les locaux occupés mais loués en franchise de loyer ont représenté 2,3 % en 2021 (contre 0,7 % l'an dernier) : ces franchises seront remplacées en 2022 par des loyers effectifs. Du fait notamment de franchises de loyers accordées à la



signature de plusieurs nouveaux baux, les relocations de l'année 2021 auront d'ailleurs un impact positif progressif sur l'année 2022 participant à la hausse des loyers perçus.

## LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur de réalisation de notre SCPI s'établit à 237,4 M€ à fin 2021. Ramenée à une part, la valeur de réalisation ressort à 327,42 € contre 321,57 € l'an dernier, reflétant la hausse des valeurs d'expertise de notre patrimoine.

La valeur de reconstitution, somme que devraient réunir les souscripteurs pour reconstituer ce même patrimoine et qui intègre donc les frais et droits nécessaires à la création de la SCPI et à l'achat des biens, ressort pour sa part à 396,95 € par part.

## LES RÉSULTATS 2021

Malgré une baisse de 3 % des loyers, le bénéfice net par part de l'année 2021 ressort à 13,38 €, en hausse de +14,0 % par rapport à 2020 (11,73 €).

La hausse du résultat 2021 est essentiellement due à une année 2021 significativement moins impactée qu'en 2020 par la comptabilisation de travaux importants ainsi que par un meilleur recouvrement de loyers.

Comme indiqué en introduction, le dividende a été rehaussé à 14,50 € par part en 2021, et le report à nouveau représente 7 mois de distribution.

Pour l'avenir, la société de gestion poursuit son recentrage sur les actifs de pied d'immeubles bien situés à Paris et dans le centre-ville de grandes agglomérations et espère ainsi assurer la pérennité du niveau de distribution de notre SCPI ; privilégiant les secteurs en progression comme l'alimentaire spécialisé (bio par exemple), elle compte également assurer une meilleure progression des loyers. La vigilance sur le suivi des impayés doit également bénéficier à notre résultat.

## LE MARCHÉ DES PARTS

Le nombre de parts échangées en 2021 est de 12 849, ce qui représente 1,77 % du nombre total de parts, soit une hausse de +156 % par rapport à 2020, qui avait vu un fort attentisme des investisseurs face à un secteur d'activité particulièrement impacté par la crise sanitaire et économique. Le niveau de transactions en 2021 illustre donc un rebond marqué pour une classe d'actifs « commerce » qui a su démontrer sa capacité à se réinventer malgré un retour total à la normale progressif. Ce niveau d'activité n'a toutefois pas permis de retrouver des prix de marché en ligne avec la valeur de notre patrimoine ; le prix d'exécution à fin 2021 s'établit en effet à 240,44 € par part, en baisse de 17,1 % par rapport à fin 2020 et de 26,6 % par rapport à la valeur de réalisation. Une très légère reprise des prix semble se dessiner en début d'année, avec un nombre de transactions également en hausse. Cette situation reste comme nous vous l'indiquions l'an dernier très défavorable aux associés souhaitant vendre leurs parts ; il nous semble par contre qu'elle constitue une opportunité d'achat pour ceux qui voudraient compléter leur investissement sur Pierre Sélection.

La hausse du dividende en 2021 et les bonnes perspectives locatives sur la SCPI sont autant d'arguments pour redynamiser le marché des parts. Le dernier dividende annuel versé de 14,50 €, rapporté au dernier prix acheteur connu lors de la rédaction de ce rapport (274,50 € le 31/03/2022) procure un rendement de 5,28 %.

Le rendement global immobilier de Pierre Sélection s'établit pour sa part à +5,70 % en 2021, constitué pour 3,88 % de la distribution et pour 1,82 % de hausse de la valeur de réalisation.

## LES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les résolutions qui vous sont proposées n'appellent pas de commentaires pour la plupart.

La résolution n° 10 a pour but de formaliser la pratique en matière de traitement de l'imposition des plus-values : depuis plusieurs années déjà, la vente de biens immobiliers dégageant des plus-values fiscales fait l'objet d'une imposition payée lors de la signature de l'acte notarié, à proportion des seules parts détenues par des personnes physiques et personnes morales non fiscalement résidente ; l'imposition des autres associés n'est pas prélevée lors de la cession, mais fait l'objet d'une imposition sur déclaration par eux. Pour rétablir l'égalité entre associés, la SCPI reverse à ces associés l'équivalent de l'imposition qu'elle a versé au titre des personnes physiques.

La résolution n° 15 vise à soumettre l'éligibilité des membres du conseil à la détention d'un nombre minimal de parts de la SCPI, dans le but de réunir autour de la table du conseil des membres qui ont tous une implication financière minimale. Le nombre de 50 parts minimum a toutefois été fixé à un niveau assez faible, puisque, sur la base des cours actuels, il ne représente un investissement que d'environ 14 000 €.

La résolution n° 16 précise la stratégie d'investissement et la possibilité d'investir pour diversification sur des actifs alternatifs en lien avec le commerce, comme développé précédemment.

Nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble de ces résolutions.

## LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de cinq membres du conseil arrivent à échéance cette année : Messieurs Christian BOUTHIE, Emmanuel JUNG, Yves PERNOT, Patrick WASSE et moi-même Hubert MARTINIER sollicitons tous notre renouvellement.

Plusieurs autres associés se présentent à cette élection.

Vous aurez donc à élire ou renouveler cinq membres du conseil lors de l'assemblée générale de juin 2022.

## LES PERSPECTIVES 2022

Les perspectives de la SCPI sont encourageantes, notamment grâce aux relocations ayant eu lieu durant l'année, qui laissent présager une reprise d'activité continue et des perspectives rassurantes sur le commerce physique. L'importance de notre report à nouveau est aussi un élément rassurant concernant la pérennité de la distribution.

Il convient néanmoins de rester vigilant quant à la situation internationale et les impacts encore méconnus du conflit en Ukraine.

Le Président du conseil de surveillance.

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## ➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

À l'assemblée générale de la société Pierre Sélection,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale de votre société, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Pierre Sélection relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

#### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

#### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 27 avril 2022

KPMG SA  
Pascal Lagand  
Associé

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## ➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

À l'assemblée générale de la société Pierre Sélection,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### **Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

#### **Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**Avec la société BNP Paribas REIM France et conformément à l'article 17 des statuts :**

#### **Commission de souscription**

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour la préparation des augmentations de capital, la surveillance de l'exécution des programmes d'investissements, une commission correspondant à 10 % hors taxes au maximum du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

À ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2021.

#### **Commission de gestion**

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation (les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société) ainsi que les produits financiers nets.

Le taux de cette rémunération est fixé à 9,50 % hors taxes de la base ci-dessus.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charge pour l'exercice 2021 un montant de 1 342 301,44 € hors taxes, majoré de 9 320,61 € de T.V.A. non récupérable.



### Commission d'arbitrage

Votre société verse une commission d'arbitrage acquise à la société de gestion BNP Paribas REIM France afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier. Cette commission est arrêtée et payée dans les conditions ci-après :

- Si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la S.C.P.I.) sur un actif immobilier et/ ou un droit immobilier détenu par la S.C.P.I., une commission d'arbitrage de 2,5 % hors taxes du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, est payée à la S.C.P.I.  
Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 1 % hors taxes de ce prix vendeur hors droit revenant à la S.C.P.I. (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes de ce prix vendeur hors droit revenant à la S.C.P.I. (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.
- Si la vente porte sur des titres détenus par la S.C.P.I. dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission d'arbitrage de 1,75 % hors taxes du prix de valorisation de cette participation, hors droit, est payée à la S.C.P.I.  
Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 0,25 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

À ce titre, la commission comptabilisée par votre société s'élève à 61 875 € hors taxes pour l'exercice 2021.

### Avec la société BNP Paribas :

#### Baux commerciaux

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail commercial concernant des bureaux situés 96, avenue Victor Hugo à Paris 16<sup>ème</sup>, détenus à 50 % en indivision avec une autre S.C.P.I., en date du 1<sup>er</sup> mars 2006. Le bail a été renouvelé avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2015.

Au titre de l'exercice 2021, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 168 881,89 € hors taxes et hors charges locatives.

- Un bail commercial entre la SCI Les Terrasses des Docks et la société BNP Paribas pour l'immeuble situé à Saint-Ouen a été signé en date du 20 janvier 2014. Suite à l'acquisition de cet immeuble, votre S.C.P.I. a repris le bail ainsi conclu.

Au titre de l'exercice 2021, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 107 932,63 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 27 avril 2022

KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé





# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2021

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>250 300 769,49</b>	<b>267 881 240,00</b>	<b>254 221 768,88</b>	<b>264 482 760,00</b>
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	250 300 769,49	267 881 240,00	254 221 768,88	264 482 760,00
Immobilisations en cours				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-332 029,08</b>		<b>-754 918,44</b>	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-332 029,08		-754 918,44	
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Immobilisations financières contrôlées				
Titres, parts et actions des entités contrôlées				
Créances rattachées aux titres, parts et actions				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>249 968 740,41</b>	<b>267 881 240,00</b>	<b>253 466 850,44</b>	<b>264 482 760,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II</b>				
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>84 466,60</b>	<b>84 466,60</b>	<b>85 470,05</b>	<b>85 470,05</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	84 466,60	84 466,60	85 470,05	85 470,05
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>CRÉANCES</b>	<b>12 107 906,33</b>	<b>12 107 906,33</b>	<b>10 196 751,58</b>	<b>10 196 751,58</b>
Locataires et comptes rattachés	3 331 100,78	3 331 100,78	2 814 305,77	2 814 305,77
Locataires douteux	6 009 908,86	6 009 908,86	5 380 106,26	5 380 106,26
Dépréciations des créances douteuses	-3 790 708,06	-3 790 708,06	-3 614 493,13	-3 614 493,13
Autres créances	7 133 545,75	7 133 545,75	6 192 773,68	6 192 773,68
Avances et acomptes versés sur commande	472 656,25	472 656,25		
Fournisseurs débiteurs	464 165,73	464 165,73	564 206,03	564 206,03
Fournisseurs, avances, avoirs à recevoir	132 848,40	132 848,40	132 454,84	132 454,84
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales	722 668,12	722 668,12	574 982,47	574 982,47
Débiteurs divers	5 341 207,25	5 341 207,25	4 921 130,34	4 921 130,34
Provision pour dépréciations des créances	-575 941,00	-575 941,00	-575 941,00	-575 941,00

## ➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>11 039 081,04</b>	<b>11 039 081,04</b>	<b>8 237 489,91</b>	<b>8 237 489,91</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	11 039 081,04	11 039 081,04	8 237 489,91	8 237 489,91
<b>TOTAL III</b>	<b>23 231 453,97</b>	<b>23 231 453,97</b>	<b>18 519 711,54</b>	<b>18 519 711,54</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>-310 510,81</b>	<b>-310 510,81</b>	<b>-169 027,00</b>	<b>-169 027,00</b>
<b>DETTES</b>	<b>-53 465 987,43</b>	<b>-53 465 987,43</b>	<b>-49 751 913,15</b>	<b>-49 751 913,15</b>
Dettes financières	-38 315 764,81	-38 315 764,81	-38 083 881,08	-38 083 881,08
Dettes d'exploitation	-1 372 725,71	-1 372 725,71	-861 821,04	-861 821,04
Dettes diverses	-13 777 496,91	-13 777 496,91	-10 806 211,03	-10 806 211,03
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-1 411 856,82</i>	<i>-1 411 856,82</i>	<i>-1 124 995,47</i>	<i>-1 124 995,47</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-127 626,32</i>	<i>-127 626,32</i>	<i>-245 678,07</i>	<i>-245 678,07</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-3 488 027,25</i>	<i>-3 488 027,25</i>	<i>-2 801 623,63</i>	<i>-2 801 623,63</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-3 429 624,46</i>	<i>-3 429 624,46</i>	<i>-2 965 843,12</i>	<i>-2 965 843,12</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-5 320 362,06</i>	<i>-5 320 362,06</i>	<i>-3 668 070,74</i>	<i>-3 668 070,74</i>
<b>TOTAL IV</b>	<b>-53 776 498,24</b>	<b>-53 776 498,24</b>	<b>-49 920 940,15</b>	<b>-49 920 940,15</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	3 421,72	3 421,72	3 099,76	3 099,76
Produits constatés d'avance			-8 044,59	-8 044,59
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	47 969,40	47 969,40	73 481,02	73 481,02
<b>TOTAL V</b>	<b>51 391,12</b>	<b>51 391,12</b>	<b>68 536,19</b>	<b>68 536,19</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>219 475 087,26</b>		<b>222 134 158,02</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>237 387 586,85</b>		<b>233 150 067,58</b>

## ➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>110 930 355,00</b>			<b>110 930 355,00</b>
Capital souscrit	110 930 355,00			110 930 355,00
Capital en cours de souscription				
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>				
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>102 823 809,86</b>			<b>102 823 809,86</b>
Prime d'émission ou de fusion	122 802 635,75			122 802 635,75
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-19 978 825,89			-19 978 825,89
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>4 209 646,49</b>		<b>-4 748 035,00</b>	<b>-538 388,51</b>
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>3 812 426,01</b>	<b>357 920,66</b>		<b>4 170 346,67</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>357 920,66</b>	<b>-357 920,66</b>	<b>2 088 964,24</b>	<b>2 088 964,24</b>
Résultat de l'exercice	8 507 313,66	-8 507 313,66	9 701 831,74	9 701 831,74
Acomptes sur distribution	-8 149 393,00	8 149 393,00	-7 612 867,50	-7 612 867,50
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>222 134 158,02</b>		<b>-2 659 070,76</b>	<b>219 475 087,26</b>

## ► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>17 894 377,70</b>	<b>16 782 954,91</b>
<b>LOYERS</b>	<b>13 274 730,78</b>	<b>13 673 037,00</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>349 878,22</b>	<b>628 423,80</b>
Produits annexes	349 691,95	626 207,99
Autres produits de gestion courante	186,27	2 215,81
<b>TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>4 520,00</b>	
<b>PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES</b>		
<b>REPRISES DE PROVISIONS</b>	<b>1 597 709,64</b>	<b>311 428,44</b>
Reprises sur provisions pour gros entretiens	854 289,36	1 925,59
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	743 420,28	309 502,85
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>1 032 570,32</b>	<b>1 042 142,16</b>
Primes d'assurance	37 886,86	36 025,03
Taxes foncières	928 376,16	945 393,74
Taxes sur les bureaux	66 307,30	60 723,39
Remboursements de gros entretiens		
<b>CHARGES FACTURÉES</b>	<b>1 634 968,74</b>	<b>1 127 923,51</b>
Taxes locatives	201 932,34	224 769,19
Charges locatives	1 433 036,40	903 154,32
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>5 900 306,54</b>	<b>5 991 193,06</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>2 666 597,49</b>	<b>2 170 065,67</b>
Primes d'assurance	37 886,86	36 025,03
Taxes foncières	928 376,16	945 393,74
Taxes sur les bureaux	66 307,30	60 723,39
Taxes locatives	201 932,34	224 769,19
Charges locatives	1 432 094,83	903 154,32
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>167 157,74</b>	<b>125 607,94</b>
Entretiens, réparations	135 771,55	81 232,62
Travaux refacturables	31 386,19	44 375,32
<b>TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS</b>	<b>56 260,39</b>	<b>2 863,24</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 585 705,18</b>	<b>1 040 220,65</b>
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>766 798,02</b>	<b>533 627,68</b>
Loyer bail à construction	93 004,55	90 654,13
Charges locatives non récupérées	656 595,70	429 644,36
Primes d'assurance	17 197,77	13 329,19
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>540 846,56</b>	<b>225 779,13</b>
Commissions et honoraires	434 176,76	110 468,74
Frais de contentieux	106 133,80	114 690,39
Publicité, insertions	536,00	620,00
Diverses autres charges immobilières		
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>278 060,60</b>	<b>280 813,84</b>
Impôts fonciers	197 324,86	187 278,46
Taxes locatives	69 735,05	49 611,41
Taxes sur les bureaux	3 241,69	8 282,35
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	7 759,00	35 641,62
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>	<b>431 400,00</b>	<b>556 695,21</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>993 185,74</b>	<b>2 095 740,35</b>
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles		
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives	73 550,52	73 550,52
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	919 635,22	2 022 189,83
<b>DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS</b>		
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>11 994 071,16</b>	<b>10 791 761,85</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>61 875,00</b>	
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	61 875,00	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 949 585,27</b>	<b>1 871 074,70</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>1 413 497,05</b>	<b>1 264 792,70</b>
Commission de gestion	1 351 622,05	1 264 792,70
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	61 875,00	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>171 678,03</b>	<b>277 870,27</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>83 818,22</b>	<b>81 358,27</b>
Honoraires	64 711,37	65 503,72
Frais d'actes	11 440,36	8 869,12
Services bancaires	4 849,49	4 909,37
Cotisations et contributions	2 817,00	2 076,06
<b>Impôts et taxes</b>	<b>87 859,81</b>	<b>196 512,00</b>
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	87 565,00	196 140,00
TVA non récupérable	294,81	372,00
Prélèvements libératoires		
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>197 414,76</b>	<b>133 803,21</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	94 444,72	99 555,91
Pertes sur créances irrécouvrables	69 735,80	25 284,59
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	33 234,24	8 962,71
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>	<b>25 511,62</b>	<b>25 581,52</b>
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>141 483,81</b>	<b>169 027,00</b>
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges	141 483,81	169 027,00
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-1 887 710,27</b>	<b>-1 871 074,70</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>9,55</b>	
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	9,55	
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>409 439,28</b>	<b>410 561,01</b>
Charges d'intérêts des emprunts	409 439,28	410 561,01
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-409 429,73</b>	<b>-410 561,01</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>9 045,65</b>	<b>207,57</b>
Produits exceptionnels	9 045,65	207,57
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>4 145,07</b>	<b>3 020,05</b>
Charges exceptionnelles	4 145,07	3 020,05
Dotations aux Amortissements et aux Provisions exceptionnelles		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>4 900,58</b>	<b>-2 812,48</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>17 965 307,90</b>	<b>16 783 162,48</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8 263 476,16</b>	<b>8 275 848,82</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>9 701 831,74</b>	<b>8 507 313,66</b>





4, avenue du Général Leclerc - Boulogne-Billancourt (92)



78, rue du Temple - Paris 3<sup>ème</sup> (75)



## ➤ ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI PIERRE SÉLECTION AU 31 DÉCEMBRE 2021

### FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2021 a été marquée par la poursuite de la pandémie de Covid-19 qui a émergé en 2020 en France et dans le monde et par les restrictions gouvernementales en termes de liberté de circulation et concernant les événements collectifs. Cependant l'économie française et mondiale a retrouvé la croissance et le marché de l'emploi a redémarré fortement grâce aux campagnes de vaccination. Sur le plan locatif, la reprise s'est aussi accélérée avec la réouverture totale des commerces.

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

### COMPTABILISATION DES LOYERS

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus en 2021 avec les locataires impactés par ce contexte de crise, ont été comptabilisés en déduction des loyers.

### RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et l'expert sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

### ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

En 2021, 100 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation et 0 % d'une expertise sur visite.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine ;
- la date de construction de l'immeuble ;
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété) ;
- la situation géographique ;
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles) ;
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droits.

### ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Les titres, parts et actions des entités contrôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe « Évaluation des immobilisations locatives ». Cette valeur est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes.

### PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans.

Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

### AMORTISSEMENTS

Les baux à constructions (immeuble Le Métropole) sont amortis suivant un mode linéaire à un taux de 4,5877 % correspondant à une durée résiduelle de 21 ans et 291 jours lors de l'acquisition de l'immeuble le 29/11/2012.

### CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la TVA. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

### PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

### COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 17 des statuts et la note d'information actualisée, la société de gestion perçoit :

- Une commission de souscription de 10 % H. T. maximum du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissement. La société de gestion pourra décider d'appliquer aux associés un taux réduit sur la partie de la commission de souscription concernant les frais de recherche des capitaux.
- Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la SCPI ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une

participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société, afin d'assurer l'administration de la société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, etc., paiements et récupération auprès des locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

Le taux de cette rémunération est fixé à 9,5 % hors taxes (auquel est ajouté le montant de la TVA au taux en vigueur à la date de facturation).

- Une commission d'arbitrage afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, arrêtée et payée dans les conditions ci- après :
  - si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission d'arbitrage de 2,5 % HT du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la SCPI. Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 1 % HT de ce prix vendeur hors droit revenant à la SCPI (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % HT de ce prix vendeur hors droit revenant à la SCPI (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition ;
  - si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission d'arbitrage de 1,75 % HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la SCPI. Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % HT de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.



## INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

### ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Terrains et constructions	253 434 122,95	409 051,13		4 254 500,00	249 588 674,08
Frais d'acquisitions	1 383 305,44			2 000,00	1 381 305,44
Immobilisations en cours	0,00				0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>254 817 428,39</b>	<b>409 051,13</b>	<b>0,00</b>	<b>4 256 500,00</b>	<b>250 969 979,52</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	595 659,51	73 550,52			669 210,03
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>254 221 768,88</b>	<b>335 500,61</b>	<b>0,00</b>	<b>4 256 500,00</b>	<b>250 300 769,49</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>					
SPPICAV					
Société civile immobilière					
<b>CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS</b>					
Compte courant SPPICAV					
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES</b>					
Titres, parts, act. et créances rattachées non contrôlées					
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>254 221 768,88</b>	<b>335 500,61</b>	<b>0,00</b>	<b>4 256 500,00</b>	<b>250 300 769,49</b>

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux				
Commerces	250 300 769,49	267 881 240,00	254 221 768,88	264 482 760,00
Entrepôts, locaux d'activité				
Cliniques				
<b>TOTAL</b>	<b>250 300 769,49</b>	<b>267 881 240,00</b>	<b>254 221 768,88</b>	<b>264 482 760,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Commerces				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
Bureaux				
<b>CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>				
Commerces				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>250 300 769,49</b>	<b>267 881 240,00</b>	<b>254 221 768,88</b>	<b>264 482 760,00</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Provision 2021
Dépenses prévisionnelles sur 2018	114 000,00				114 000,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2019	3 223,23				3 223,23	0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020	41 000,00				41 000,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021	444 695,21		100 117,62		440 000,00	104 812,83
Dépenses prévisionnelles sur 2022	0,00		227 216,25			227 216,25
Dépenses prévisionnelles sur 2023	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024	152 000,00				152 000,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026	0,00					0,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>754 918,44</b>	<b>0,00</b>				<b>332 029,08</b>

## AFFECTATION DU PRIX D'ACQUISITION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Néant

## DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Fonds de roulement syndics	84 466,60	85 470,05
<b>TOTAL</b>	<b>84 466,60</b>	<b>85 470,05</b>
<b>Détail des dettes financières</b>		
Emprunts contractés par la SCPI*	35 215 003,86	35 215 003,86
Dépôts de garantis versés	3 100 760,95	2 868 877,22
Autorisation de Débit banque		
<b>TOTAL</b>	<b>38 315 764,81</b>	<b>38 083 881,08</b>

\* Intérêts courus compris.

## ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Capital restant dû au 31/12/2021
	LCL 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,20 %	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00
	LCL 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,20 %	3 460 000,00	3 460 000,00	3 460 000,00
	LCL 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,20 %	4 880 000,00	4 880 000,00	4 880 000,00
	LCL 84 mois	18/04/2017	15/04/2024	1,20 %	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
	LCL 60 mois	27/09/2017	15/10/2022	1,12 %	11 788 629,00	11 788 629,00	11 788 629,00
	LCL 60 mois	03/05/2019	15/04/2024	1,29 %	7 000 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00
<b>TOTAL</b>							<b>35 128 629,00</b>

Intérêts courus sur emprunts 86 374,86

**TOTAL GÉNÉRAL 35 215 003,86**

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »	11 875 003,86	23 340 000,00		35 215 003,86
<b>Emprunts à taux variables</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
<b>TOTAL</b>	<b>11 875 003,86</b>	<b>23 340 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 215 003,86</b>

**DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES****Détail des autres créances**

Appels de charges syndics et ADB	3 545 525,33
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	597 014,13
Avances et acomptes versés sur commande	472 014,82
Débiteurs divers	31 971,32
Créances fiscales	722 668,12
Quote part Indivisaire à recevoir	1 174 411,03
Sequestre acquisition immeuble Courbevoie	14 000,00
Litige immeuble Cosne-sur-Loire intérêts légaux à percevoir	575 941,00
Charges avancées sur sinistres	0,00
Charges avancées en attente de remboursement	0,00
Créances notaires sur cession d'immobilisations	0,00

**TOTAL** **7 133 545,75**

**Détail des dettes diverses**

Acomptes sur charges refacturées	3 545 525,33
Fournisseurs d'immobilisations	127 626,32
Dettes fiscales	1 411 856,82
Quote part Indivisaire à reverser	1 491 831,68
Locataires créditeurs	3 488 027,25
Associés / Dividendes à payer	3 429 624,46
Dépôts de garantie des locataires sortis	0,00
Compta d'attente marché des parts	283 005,05
Créditeurs divers	0,00

**TOTAL** **13 777 496,91**

**➤ INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)****CAPITAL SOUSCRIT**

Le capital souscrit est 110 930 355 € divisé en 725 035 parts de 153 € de nominal.

**VARIATION DU CAPITAL**

**SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020** **110 930 355,00**

Mouvements de l'exercice

**SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021** **110 930 355,00**

**PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION**

**SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020** **122 802 635,75**

Mouvements de l'exercice

**SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021** **122 802 635,75**





**PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION**

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>-19 978 825,89</b>
Mouvements de l'exercice	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>-19 978 825,89</b>

**ÉCART DE RÉÉVALUATION**

Néant

**VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS**

<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>4 209 646,49</b>
<b>SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS</b>	<b>-1 847 895,00</b>
66, rue Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	-1 847 895,00
<b>RÉGULARISATION PLUS/MOINS-VALUE SUR CESSION</b>	<b>0,00</b>
<b>SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS</b>	<b>-2 900 140,00</b>
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>-538 388,51</b>

**AFFECTATION DU RÉSULTAT 2020**

Bénéfice net 2020	8 507 313,66
Report à nouveau 2019	3 812 426,01
<b>BÉNÉFICE DISTRIBUABLE</b>	<b>12 319 739,67</b>
Dividende versé	-8 149 393,00
<b>REPORT À NOUVEAU 2020</b>	<b>4 170 346,67</b>

**➤ INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)****DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION**

	<b>Au 31/12/2021</b>	<b>Au 31/12/2020</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	63 323,28	70 779,94
Conseil de surveillance, remboursement de frais	9 618,07	6 025,05
Conseil de surveillance, assurance	3 303,37	4 550,92
Jetons de présence	18 200,00	18 200,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	69 735,80	25 284,59
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		
Autres charges de gestion courante	33 234,24	8 962,71
<b>TOTAL</b>	<b>197 414,76</b>	<b>133 803,21</b>

**DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES**

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
<b>Produits annexes</b>		
Indemnités de résiliation		172 734,32
Indemnités d'occupation	14 925,26	321 051,77
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état		66 600,04
Travaux refacturés	30 444,62	44 375,32
Contribution additionnelle	3 628,67	3 568,25
Indemnités assurances		17 878,29
Indemnités diverses	300 693,40	
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
<b>Autres produits de gestion courante</b>	186,27	2 215,81
<b>TOTAL</b>	<b>349 878,22</b>	<b>628 423,80</b>

**DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES**

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Frais de cession de l'immeuble vendu (66, rue Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS - LOUB)	4 520,00	
<b>TOTAL</b>	<b>4 520,00</b>	<b>0,00</b>

**DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION**

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu (66, rue Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS - LOUB)	61 875,00	
<b>TOTAL</b>	<b>61 875,00</b>	<b>0,00</b>

**DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS**

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
<b>Produits financiers</b>		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers - intérêts moratoires sur dégrevements de taxes obtenus	9,55	
<b>TOTAL</b>	<b>9,55</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	409 439,28	410 561,01
<b>TOTAL</b>	<b>409 439,28</b>	<b>410 561,01</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-409 429,73</b>	<b>-410 561,01</b>



## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
<b>Produits exceptionnels</b>		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	9 044,00	100,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	1,65	107,57
<b>TOTAL</b>	<b>9 045,65</b>	<b>207,57</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Dotations aux provisions pour dépréciation : litige Cosne-sur-Loire		
Charges diverses	4 145,07	3 020,05
<b>TOTAL</b>	<b>4 145,07</b>	<b>3 020,05</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>4 900,58</b>	<b>-2 812,48</b>

## INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	61 875,00
Commissions de souscription	
Commissions de gestion	1 351 622,05

## ➤ INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

## ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	132 848,40	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	743 833,72
Créances locataires et comptes rattachés	916 656,40	Locataires avoirs à établir	527 846,55
Dégrèvement à recevoir, solde CVAE 2021	11 709,00	Intérêts courus sur emprunts	86 374,86
<b>TOTAL</b>	<b>1 061 213,80</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 358 055,13</b>

## ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2021
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	3 614 493,13	919 635,21	673 473,58	69 946,70	3 790 708,06
Dépréciation des créances diverses*	575 941,00				575 941,00
Provisions pour risques et charges	169 027,00	141 483,81			310 510,81
<b>TOTAL</b>	<b>4 359 461,13</b>	<b>1 061 119,02</b>	<b>673 473,58</b>	<b>69 946,70</b>	<b>4 677 159,87</b>

\* Dotation par les charges exceptionnelles du fait de la nature exceptionnelle du produit à déprécier.

**ENGAGEMENTS HORS BILAN**

<b>Engagements donnés</b>	<b>Montant</b>
<b>Promesse d'achat</b>	
Néant	
<b>Engagements reçus</b>	<b>Montant</b>
<b>Promesse de vente</b>	
DENAIN VILLARS	330 000,00
<b>Cautions</b>	
Cautions bancaires et Garanties à première demande reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.	

**ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE**

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

**► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN EURO)**

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(1)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(2)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénale	
							2020	2021
<b>COMMERCES PARIS</b>								
PARIS 1 <sup>er</sup> (75001) 18, rue Saint Denis	18/01/85	226	655 531			655 530,77		
PARIS 1 <sup>er</sup> (75001) 20, quai de la Mégisserie	29/09/17	158	2 992 160	3 290		2 995 450,40		
PARIS 2 <sup>ème</sup> (75002) 15, boulevard Montmartre	01/01/96	116	625 041			625 040,97		
PARIS 3 <sup>ème</sup> (75003) 38, rue Pastourelle	01/01/96	179	381 123			381 122,54		
PARIS 3 <sup>ème</sup> (75003) 78, rue du temple	29/09/17	72	1 214 520	3 290		1 217 810,39		
PARIS 4 <sup>ème</sup> (75004) 2, rue de la Verrerie	11/11/03	60	173 204		10 623	183 826,33		
PARIS 4 <sup>ème</sup> (75004) 26, rue de Rivoli	27/01/89	51	460 141			460 141,01		
PARIS 6 <sup>ème</sup> (75006) 101, rue de Seine	01/03/83	55	131 952		125	132 077,05		
PARIS 6 <sup>ème</sup> (75006) 45-47, rue Vavin	25/04/88	203	719 428			719 427,61		
PARIS 6 <sup>ème</sup> (75006) 71, rue de Rennes <b>Acquisition d'une extension de 65 m<sup>2</sup> sur 2019</b>	12/11/12	256	7 630 000	188 995		7 818 994,70		
PARIS 6 <sup>ème</sup> (75006) 19, rue Guisarde	21/12/18	37	1 384 173	5 490		1 389 662,84		
PARIS 7 <sup>ème</sup> (75007) 209, boulevard St-Germain	30/07/82	82	304 898		5 442	310 339,70		
PARIS 7 <sup>ème</sup> (75007) 65, avenue de Suffren	20/10/05	139	705 000	42 746		747 745,86		
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 12, avenue Montaigne <b>20 % en indivision</b>	19/04/82	13	76 225			76 224,51		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(1)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(2)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 47, rue de Berri <b>Vente partielle en 2011</b>	29/09/04	294	778 236		16 261	794 496,83		
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 66, rue du Fg St-Honoré <b>Vente partielle en 2021</b>	07/07/14	124	5 500 000	3 150		5 503 150,00		
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 43, rue de Lisbonne	07/07/16	394	6 628 000	1 600		6 629 600,00		
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 38, rue de Penthièvre	30/03/18	50	1 307 572	3 290		1 310 861,84		
PARIS 9 <sup>ème</sup> (75009) 34, rue Pétrille	02/12/82	85	60 980			60 979,61		
PARIS 9 <sup>ème</sup> (75009) 155, rue du Fg Poissonnière	03/12/87	123	180 269			180 268,68		
PARIS 9 <sup>ème</sup> (75009) 13, rue de Rochechouart	01/01/96	67	125 008			125 008,19		
PARIS 9 <sup>ème</sup> (75009) 26, rue Lamartine	01/01/96	74	152 449			152 449,02		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 62, rue du Château d'Eau	19/01/85	27	57 716			57 716,09		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 25, rue Beaurepaire	26/04/85	131	99 605		19 058	118 662,44		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 18, rue du Fg Saint-Denis	03/09/87	74	237 820			237 820,47		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 83, rue du Fg Saint-Martin	18/12/87	74	237 091			237 091,46		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 93, rue du Fg du Temple	01/03/88	54	238 869			238 869,47		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 84, rue du Fg Saint-Denis	01/01/96	55	182 939			182 938,82		
PARIS 11 <sup>ème</sup> (75011) 72, boulevard Voltaire	27/10/87	143	315 902			315 901,96		
PARIS 11 <sup>ème</sup> (75011) 3, rue Gerbier	27/11/87	40	93 756		8 998	102 753,98		
PARIS 11 <sup>ème</sup> (75011) 244, boulevard Voltaire	01/01/96	78	152 449			152 449,02		
PARIS 11 <sup>ème</sup> (75011) 220, boulevard Voltaire	21/12/18	87	1 000 646	5 490		1 006 135,84		
PARIS 12 <sup>ème</sup> (75012) 244, rue de Charenton	09/03/88	39	208 621			208 621,45		
PARIS 12 <sup>ème</sup> (75012) 256, rue de Charenton	01/01/96	69	137 204			137 204,12		
PARIS 12 <sup>ème</sup> (75012) 106/112, bd Diderot	29/07/11	2 000	5 644 000	356 925		6 000 925,00		
PARIS 13 <sup>ème</sup> (75013) 150, rue de Tolbiac	27/10/87	76	188 696		352	189 048,17		
PARIS 13 <sup>ème</sup> (75013) 135, rue Jeanne D'arc	29/09/17	602	3 842 376	3 290		3 845 665,95		
PARIS 14 <sup>ème</sup> (75014) 91, avenue du G <sup>al</sup> Leclerc	07/02/03	168	374 406		21 336	395 742,18		
PARIS 14 <sup>ème</sup> (75014) 100, avenue du G <sup>al</sup> Leclerc	30/12/15	152	2 650 000	2 800		2 652 800,00		
PARIS 14 <sup>ème</sup> (75014) 115, avenue G <sup>al</sup> Leclerc	23/09/16	180	2 530 000	1 700		2 531 700,00		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 20, rue de Lourmel	01/01/96	32	152 449			152 449,02		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 146, rue Émile Zola	01/01/96	54	190 561			190 561,27		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 136, rue Lecourbe	01/01/96	68	381 123			381 122,54		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 349, rue de Vaugirard <b>60 % en indivison</b>	03/07/98	349	1 120 500			1 120 500,28		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 133, rue du Cherche Midi	15/09/04 13/07/07	301	701 000	16 807		717 806,55		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(1)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(2)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
PARIS 16 <sup>ème</sup> (75016) 90, avenue Paul Doumer	30/06/92	348	2 538 276			2 538 276,14		
PARIS 16 <sup>ème</sup> (75016) 96, avenue Victor Hugo <b>50 % en indivision</b>	05/04/05	191	1 600 000	150 364		1 750 363,64		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 46, rue Guy Moquet	15/12/87	40	87 910			87 910,34		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 16, rue des Dames	01/01/96	50	182 939			182 938,82		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 89, rue Lemer cier	01/01/96	36	76 225			76 224,51		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 4, rue Villebois Mareuil	01/01/96	106	228 674			228 673,53		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 85, avenue de Wagram	01/01/96	37	129 582			129 581,66		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 116 bis, rue de Saussure	02/02/15	133	1 733 766	1 600	9 523	1 744 889,02		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 24, rue Severiano Heredia	02/02/15	37	485 890			485 889,98		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 97, rue Legendre	30/03/18	101	1 027 391	3 290		1 030 681,18		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 5, rue des Acacias	21/12/18	114	1 145 690	5 490		1 151 179,84		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 82, avenue des Ternes	21/12/18	165	3 075 818	5 490		3 081 307,83		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 1-3, rue Caulaincourt	09/05/85	192	663 153			663 153,22		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 6, rue Ordener	19/10/87	60	111 804			111 803,82		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 105, boulevard Ney	01/01/96	81	147 876		5 808	153 683,74		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 77, rue Riquet	01/01/96	65	108 239			108 238,80		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 35, rue de Torcy	01/01/96	79	198 184			198 183,72		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 98, rue de Clignancourt	01/01/96	41	99 092			99 091,86		
PARIS 19 <sup>ème</sup> (75019) 38, rue de Flandres	12/10/87	192	265 515			265 514,66		
PARIS 20 <sup>ème</sup> (75020) 34, rue d'Avron	12/10/88	181	838 470		11 205	849 674,59		
PARIS 20 <sup>ème</sup> (75020) 49, rue des Pyrénées	30/06/92	203	358 255		10 089	368 344,57		
PARIS 20 <sup>ème</sup> (75020) 58, rue des Pyrénées	01/01/96	27	83 847			83 846,96		
PARIS 20 <sup>ème</sup> (75020) 51, avenue Gambetta	21/12/18	197	1 893 731	5 490		1 899 220,84		
<b>TOTAL COMMERCE PARIS</b>		<b>10 387</b>	<b>70 003 964,02</b>	<b>810 584,94</b>	<b>118 819,24</b>	<b>70 933 368,20</b>	<b>102 809 000</b>	<b>100 609 000</b>

**COMMERCE RÉGION PARISIENNE**

CHAMBOURCY (78240) 105, route de Mantes	25/07/12	3 834	5 667 000	3 550		5 670 550,00		
COIGNIÈRES (78310) Rue des frères Lumières <b>49 % en indivision - Immeuble livré en 2013</b>	08/10/12	7 016	11 704 279	1 681	518 719	12 224 679,25		
CONFLANS SAINTE HONORINE (78700) 60 rue Maurice Berteaux	29/09/17	121	698 036	3 290		701 326,37		
STE-GENEVIÈVE-DES-BOIS (91700) 11 bis, avenue de Hurepoix	26/02/16	1 294	3 370 000	3 200	21 500	3 394 700,00		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(1)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(2)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
MORANGIS (91420) CENTRAL PARC Rue de Wissous	17/06/14	663	1 700 000		58 998	1 758 997,59		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 72 Ter, route de la Reine	30/03/82	237	126 159			126 159,34		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 2-16, rue de la Saussière	01/09/12	1 062	4 780 500	3 450	370 441	5 154 391,35		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) Place Jules Guesde	15/03/15	627	5 679 912	2 100		5 682 012,00		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 4, avenue Général Leclerc	21/04/15	321	3 200 000	305 063		3 505 063,00		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 25, boulevard Jean Jaurès	06/04/16	207	2 918 000	2 590		2 920 590,00		
FONTENAY-AUX-ROSES (92260) 37-39, rue Boucicaut	01/01/96	156	304 898			304 898,03		
BOIS COLOMBES (92270) Place de la Renaissance	23/10/13	1 889	9 600 000	2 884		9 602 884,00		
LEVALLOIS-PERRET (92300) 8, place de la République 58, avenue Voltaire	19/09/00	109	259 163			259 163,33		
RUEIL-MALMAISON (92500) 65-67, rue Galliéni	23/01/09	1 023	1 926 089		119 967	2 046 056,14		
PUTEAUX (92800) 63, quai Dion Bouton	15/11/11	196	810 000			810 000,00		
MONTREUIL (93100) 11 rue de Valmy	07/09/16	682	3 848 553	3 100		3 851 653,00		
SAINT-DENIS (93200) 98, rue Gabriel Péri	01/01/96	158	365 878			365 877,64		
SAINT-OUEN (93400) 44-46 bis, av. Michelet	18/04/11	572	1 830 000	1 650		1 831 650,00		
SAINT-OUEN (93400) 54, boulevard Victor Hugo	19/09/17	446	3 460 000	3 700		3 463 700,00		
LE KREMLIN-BICÊTRE (94270) 15, rue Eugène Thomas	01/01/96	212	701 265			701 265,48		
CERGY (95000) Ilôt 350 de la ZAC du Moulin à Vent	13/03/14	3 420	7 896 500	2 500		7 899 000,00		
FRANCONVILLE (95130) Centre Commercial de la Résidence du Moulin	01/09/12	2 751	4 300 000			4 300 000,00		
CERGY (95000) 11, bld des Merveilles	06/08/15	349	1 595 000	3 100		1 598 100,00		
<b>TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>		<b>27 345</b>	<b>76 741 233,11</b>	<b>341 858,00</b>	<b>1 089 625,41</b>	<b>78 172 716,52</b>	<b>78 981 800</b>	<b>81 417 800</b>

**COMMERCE AUTRES RÉGIONS**

CHAMBRY (02000) 4, rue Descartes	29/07/11	4 226	4 380 000	5 594		4 385 593,75		
SAINT-QUENTIN (02100) 33, rue Victor Basch	01/01/96	319	54 882			54 881,65		
SAINT-QUENTIN (02100) Centre Commercial Principal de la Z.U.P Nord-Est	15/11/11	1 814	1 675 000			1 675 000,00		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(1)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(2)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
MARSEILLE (13015) GRAND LITTORAL Zac Saint-André	01/08/14	2 206	6 062 000	9 350		6 071 350,00		
AUBAGNE (13400) Chemin des Bonnes Nouvelles Avenue des Caniers et avenue des Paluds	29/07/11	3 441	6 170 000	1 344		6 171 343,75		
BAYEUX (14400) 2, rue du Bienvenu	01/01/96	51	50 308			50 308,18		
LA ROCHELLE (17000) 27-29, boulevard du Palais	24/05/86	217	487 837			487 836,86		
DIJON (21000) 16, place des Ducs de Bourgogne	01/01/96	188	190 561			190 561,27		
BORDEAUX (33000) Rue de la Merci	22/10/13	1 313	5 640 000	5 050		5 645 050,00		
BORDEAUX (33000) 282, cours Balguerie	05/02/16	444	2 089 974	3 500		2 093 474,00		
BORDEAUX (33000) 10, rue Voltaire	11/07/17	338	4 880 000	3 600		4 883 600,00		
RENNES (35000) 40, place du Colombier	26/12/17	454	4 980 000	600		4 980 600,00		
TOURS (37000) 73 bis, av. de Grammont	01/01/96	533	472 592			472 591,95		
GRENOBLE (38000) Casern de Bonne 22,Rue André Maginot	19/03/14	404	2 400 000	1 950		2 401 950,00		
NANTES (44000) 6, rue Racine	01/01/96	53	152 449			152 449,02		
NANTES (44000) Cours des 50 Otages	07/09/16	889	4 611 780	3 100		4 614 880,00		
ORLÉANS (45000) 4, av. de la Libération	01/01/96	2 725	804 041			804 041,32		
ORLÉANS (45000) 37, avenue de Paris	01/01/96	282	533 572			533 571,56		
COSNE-COURS-SUR- LOIRE (58200) Pont Midou-Lieu dit "L'île de Cosne"	08/09/11	3 098	3 700 000	1 650		3 701 650,00		
LILLE (59000) 23-25, rue Saint-Étienne	08/07/14	449	2 117 730	74 270		2 192 000,00		
ROUBAIX (59100) Boulevard du G <sup>ral</sup> de Gaulle Boulevard du M <sup>al</sup> de Lattre de Tassigny	15/11/11	1 305	620 000			620 000,00		
DENAIN (59220) 99-101, rue de Villars 16, rue Desandrouins	01/09/12	978	540 000			540 000,00		
LILLE (59800) 21/31 & 41, rue des Tanneurs	01/08/14	2 268	4 858 000	4 475		4 862 475,00		
BEAUVAIS (60000) Z.U.P de l'Argentine	15/11/11	668	485 000			485 000,00		
ARRAS (62000) 5, rue des Balances	01/01/96	168	140 253			140 253,10		
BAYONNE (64100) 2, avenue Roger Maylie	24/04/17	1 508	5 944 466	2 500		5 946 966,00		
PAU (64000) Avenue du M <sup>al</sup> de Lattre de Tassigny <b>Indivision 32 %</b>	29/11/12	3 339	9 250 790		398 033	9 648 823,27		
LYON (69001) 12-13, place des Terreaux	08/07/14	96	1 508 520	53 480		1 562 000,00		
LYON (69003) 42, avenue Lacassagne	06/06/16	255	841 000	2 450		843 450,00		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(1)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(2)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2020	2021
LYON (69008) 227, avenue Berthelot	06/06/16	151	669 000	2 750		671 750,00		
SAON (69400) VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE 39, rue des Minimes	20/01/14	2 114	4 710 000		1 700	4 711 700,00		
ROUEN (76000) 23, rue de la République	30/09/87	80	104 428		18 487	122 915,07		
ROUEN (76000) 10-12, quai Pierre Corneille	16/10/87	252	109 763			109 763,29		
ROUEN (76000) 238-240, rue Martinville	01/01/96	97	72 413			72 413,28		
ROUEN (76000) 76, rue Cauchoise	01/01/96	70	68 602			68 602,06		
ROUEN (76000) 17, quai Pierre Corneille	01/01/96	272	304 898			304 898,03		
LE MANS (72000) 7, rue des Minimes	08/01/14	329	1 850 000	3 950		1 853 950,00		
LE MANS (72000) Place Roosevelt 39, rue des Minimes	08/07/14	329	1 183 395	43 250		1 226 645,12		
TOULON (83000) 27, bld de Strasbourg	20/10/16	476	3 600 000	3 800		3 603 800,00		
AVIGNON (84000) 25, rue des Marchands	01/01/96	474	762 245			762 245,09		
POITIERS (86000) 19, rue du Marché Notre Dame	01/01/96	401	442 102			442 102,15		
GRENOBLE (38000) 34, avenue de l'Europe	23/02/15	2 452	6 200 000	2 200		6 202 200,00		
MARSEILLE (13000) ZAC Saint-André	08/01/15	2 955	4 830 000			4 830 000,00		
<b>TOTAL COMMERCE AUTRES RÉGIONS</b>		<b>44 481</b>	<b>100 547 601,48</b>	<b>228 862,50</b>	<b>418 220,79</b>	<b>101 194 684,77</b>	<b>82 691 960</b>	<b>85 854 440</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>82 212,33</b>	<b>247 292 798,61</b>	<b>1 381 305,44</b>	<b>1 626 665,44</b>	<b>250 300 769,49</b>	<b>264 482 760,00</b>	<b>267 881 240,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>82 212,33</b>	<b>247 292 798,61</b>	<b>1 381 305,44</b>	<b>1 626 665,44</b>	<b>250 300 769,49</b>	<b>262 582 760,00</b>	<b>267 881 240,00</b>

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cession à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

<sup>(1)</sup> Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

<sup>(2)</sup> Les immeubles d'origine Pierre Sélection 2 sont comptabilisés à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire à leur valeur vénale 1996.

# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 9 JUIN 2022

### ► ORDRE DU JOUR

#### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ;
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance ;
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2021 ;
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier ;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Nomination de cinq membres du conseil de surveillance ;
- Ratification de transfert du siège social.

#### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Intégration et fixation du nombre minimum de parts pour siéger en tant que membre au conseil de surveillance et modification du paragraphe « 1. Nomination » de l'article 19 « conseil de surveillance » des statuts ;
- Intégration et fixation d'un âge maximum pour siéger au conseil de surveillance et modification du paragraphe « 1. Nomination » de l'article 19 « conseil de surveillance » des statuts ;
- Modification de la stratégie d'investissement ;
- Pouvoirs pour formalités.

### ► PROJET DE RÉSOLUTIONS

#### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui sont présentés.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2021.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2021	9 701 831,74 €
Majoré du report à nouveau	4 170 346,67 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>13 872 178,41 €</b>
Affecté comme suit :	
<b>Dividende total au titre de l'exercice 2021</b>	<b>7 612 867,50 €</b>
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>6 259 310,91 €</b>



En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2021 s'élève à 10,50 €.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements.

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2021	2 <sup>e</sup> trim 2021	3 <sup>e</sup> trim 2021	4 <sup>e</sup> trim 2021
Pour un trimestre entier	3,50 €	1,50 €	1,50 €	4,00 €

Il est rappelé qu'il a été distribué sur l'exercice 2021 une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » à hauteur de 2 900 140,00 € soit 4,00 € par part. La distribution totale du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'établit ainsi à 3,50 € par part, la distribution totale du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'établit à 3,50 € par part et la distribution totale 2021 à 14,50 € par part.

Ce qui donne le tableau suivant avec les montants totaux distribués trimestriellement incluant la plus-value distribuée :

Jouissance	1 <sup>er</sup> trim 2021	2 <sup>e</sup> trim 2021	3 <sup>e</sup> trim 2021	4 <sup>e</sup> trim 2021
Pour un trimestre entier	3,50 €	3,50 €	3,50 €	4,00 €

## SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2021 :

- valeur comptable 219 475 087,26 €  
soit 302,71 € par part

## HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2021 :

- valeur de réalisation 237 387 586,85 €  
soit 327,42 € par part

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2021 :

- valeur de reconstitution 287 799 179,60 €  
soit 396,95 € par part

## DIXIÈME RÉOLUTION

En cas de cession par la SCPI d'actifs immobiliers, entraînant pour elle l'obligation de déclarer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés personnes physiques ainsi que les personnes morales non établies en France, l'assemblée générale autorise la société de gestion à payer directement le montant de l'impôt dû en prélevant sur la plus-value dégagée un montant par part égal à l'impôt applicable aux résidents fiscaux français, destiné :

- à apurer, par compensation, la créance de la SCPI correspondant à cet impôt avancé pour le compte des associés redevables, présents au jour de chaque vente concernée, le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions ;
- et à être distribué en tout ou partie aux autres porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Cette autorisation vaut jusqu'à une assemblée générale qui en déciderait autrement.

L'assemblée générale prend acte que :

- le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice s'élève à 0 €.
- le montant versé aux porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt, s'élève à 0 €.

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes (y compris des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédits-baux immobiliers) ou procéder à des acquisitions en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) ou autres acquisitions payables à terme, pour le compte de la SCPI ou de ses participations contrôlées, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 30 % de l'actif brut. L'actif brut est défini comme la valeur de réalisation de la SCPI augmentée des emprunts bancaires, des appels de fonds restant à décaisser pour les VEFA et les autres acquisitions à terme, des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédits-baux immobiliers, étant précisé que les éléments pris en compte dans le calcul de l'actif brut concernent la SCPI et ses participations contrôlées par transparence. Dans le cadre de cette limite, les emprunts relais et les appels de fonds restant à décaisser pour les VEFA et les autres acquisitions à terme ne devront pas dépasser durablement 10 % de l'actif brut défini précédemment. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation restera valable jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :

Il y a cette année 16 candidatures pour 5 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les cinq candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- Monsieur BOUTHIE Christian ;
- Monsieur JUNG Emmanuel ;
- Monsieur MARTINIER Hubert ;
- Monsieur PERNOT Yves ;
- Monsieur WASSE Patrick ;
- Monsieur ALBOUY Michel ;
- Monsieur BADER Georges ;
- Monsieur BILLON Pierre ;
- Monsieur BROCHAIN Christophe ;
- Monsieur BUCAILLE Benoît ;
- Monsieur DONNAY Christophe ;
- Monsieur GOHIN Maxime ;
- Monsieur LEFEVRE Christian ;
- Monsieur POUCH Alain ;
- Monsieur SENANEDSCH Alain ;
- AAAZ SCI.

Ces cinq candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2024.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire ratifie la décision prise par la société de gestion en date du 11 mars 2022 de transférer le siège social de la société du 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux cedex, au 50 cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt à compter du 21 mars 2022 et ratifie la modification statutaire de l'article 4 des statuts en découlant.

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'intégrer un nombre minimum de parts pour siéger au conseil de surveillance et de modifier le paragraphe « 1. Nomination » de l'article 19 « Conseil de surveillance » des statuts comme suit :

« .../... »

Le candidat au Conseil de surveillance doit être propriétaire de 50 parts au minimum. Cette dernière condition s'appliquera aux candidatures (nouvelles et renouvelées) et aux cooptations en qualité de membre du Conseil de surveillance à compter de l'issue de l'assemblée générale ayant adoptée la présente modification.

.../... »

### QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'intégrer une limite d'âge pour siéger au conseil de surveillance et de modifier le paragraphe « 1. Nomination » de l'article 19 « Conseil de surveillance » des statuts comme suit :

« .../... »

Le nombre des membres du Conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonctions. Lorsque cette limitation est dépassée, le membre du Conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président et de Vice-président du Conseil de surveillance est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'un Président ou un Vice-président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office de ses fonctions de Président ou de Vice-président, selon le cas.

Dans l'un ou l'autre des cas prévus au paragraphe ci-dessus, le membre du Conseil de surveillance le plus âgé, ou le Président ou le Vice-président du Conseil de surveillance ayant atteint la limite d'âge, exerceront leurs fonctions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes annuels. Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle.

.../... »

### SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, décide de modifier, dans le paragraphe « Introduction » de la note d'information, « Politique d'investissement de la SCPI », le paragraphe comme suit :

**Ancienne rédaction :**

« Politique d'investissement

Les investissements réalisés ont permis de constituer un patrimoine diversifié, composé d'environ cent actifs, très majoritairement investi en commerces de petite et moyenne surface. Cette stratégie offre l'avantage de fortement répartir les risques locatifs unitaires, et de bénéficier de la résilience des loyers et de la stabilité locative observées sur les commerces. Le patrimoine de PIERRE SÉLECTION, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, en % des valeurs vénales\*, se répartit ainsi comme suit :

	Bureaux	Commerce	Entrepôt	Total général
Paris	0,00 %	30,65 %	0,00 %	30,65 %
Région parisienne	0,00 %	33,33 %	0,19 %	33,52 %
Province	0,45 %	35,38 %	0,00 %	35,83 %
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>0,45 %</b>	<b>99,36 %</b>	<b>0,19 %</b>	<b>100,00 %</b>

La poursuite du développement de la Société, résultant de l'augmentation de son capital, s'effectuera notamment en investissant dans des surfaces commerciales de taille plus importante, permettant de couvrir davantage de segments et de types de surfaces commerciales, en conservant une approche sélective, dédiée aux actifs de commerces et dans des emplacements qualitatifs.

.../... »

**Nouvelle rédaction :**

« Politique d'investissement de la SCPI

Les investissements de la SCPI visent principalement des commerces ; à titre de diversification, la SCPI pourra détenir d'autres typologies d'actifs, et par exemple des cabinets médicaux, des crèches et des actifs de logistique urbaine...

.../... »

**DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION**

L'assemblée générale extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.



## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - PIERRE SÉLECTION

### 12<sup>ÈME</sup> RÉOLUTION - 5 POSTES À POURVOIR - 16 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BOUTHIE Christian	74	100	Renouvellement	27	Vétérinaire retraité Président et membre de conseils de surveillance
JUNG Emmanuel	71	200	Renouvellement	3	Expert-comptable retraité Ancien secrétaire général du groupe Ayor
MARTINIER Hubert	69	740	Renouvellement	5	Vice-président et président du conseil de surveillance de Sélectirente, Société d'Investissements Immobilier Cotée (SIIC) Juge consulaire au tribunal de commerce de Chambéry Conseiller municipal Gérant de Hubert Martinier - Patrimoine et Assurance, société de conseil financier
PERNOT Yves	76	100	Renouvellement	5	Investisseur immobilier en direct et via des foncières et des SCPI
WASSE Patrick	58	60	Renouvellement	2	Suivi des engagements secteur grandes entreprises
ALBOUY Michel	74	160	Nouveau	0	Professeur émérite des Universités agrégé en sciences de gestion (Université Grenoble Alpes et Grenoble école de management) Spécialiste de finance et de gestion de patrimoine, auteur de nombreux articles académiques et ouvrages dont " Finance immobilière et gestion de patrimoine ", 2 <sup>ème</sup> éd, Economica, 2020, " Décisions financières et création de valeur", 3 <sup>ème</sup> éd, Economica, 2017 Ancien membre du conseil scientifique de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
BADER Georges	67	685	Nouveau	1	Médecin (en exercice jusque fin 2018) Conseiller municipal Ancien cadre dirigeant (Europe) de l'industrie pharmaceutique Associé dans plusieurs SCPI Investisseur immobilier - Bailleur privé
BILLON Pierre	68	778	Nouveau	1	Directeur financier retraité Président de l'Asfir
BROCHAIN Christophe	55	5	Nouveau	0	Responsable régional ventes secteur plasturgie
BUCAILLE Benoît	64	205	Nouveau	0	Depuis 2021 : président fondateur de BACville SASU 1997-2020 : directeur du développement d'entreprise Kaufman & Broad
DONNAY Christophe	51	150	Nouveau	0	Chef de projet bancaire (Société Générale)
GOHIN Maxime	38	3	Nouveau	0	Depuis le 1 <sup>er</sup> mars 2018 : banquier privé gérant de fortune - Caisse d'Épargne de Normandie, en charge de la clientèle personne morale et personne physique ayant des encours confiés supérieurs à 1 M€ Avant le 1 <sup>er</sup> mars 2018 : conseiller en gestion de patrimoine au sein des établissements bancaires suivants : LCL Banque privées, Crédit Agricole Normandie et depuis 2016 Caisse d'Épargne Normandie
LEFEVRE Christian	71	67	Nouveau	3	Responsable de Centre de Banque Privée Ingénieur financier Cardif Assurances Chargé de cours, centre de formations de la profession bancaire Membre de divers conseils de surveillance de SCPI Investisseur et bailleur privé
POUCH Alain	71	103	Nouveau	3	Pharmacien retraité depuis 2016
SENANEDSCH Alain	72	75	Nouveau	5	Directeur d'un groupe de formation international - conseil d'entreprises internationales en stratégie Vice-président de Pierre Avenir 2 et président de AVH
AAAZ SCI représenté par Madame TROADEC Marie-Bérangère		40	Nouveau	1	Professeur des Universités praticien hospitalier, faculté de médecine de Brest, Université de Bretagne occidentale Chercheur au CNRS UMR 6290 (leucémie de l'enfant, apparition et maintien de ce cancer)

\* À la date de l'assemblée générale.

\*\* Nombre de parts détenues au 1<sup>er</sup> avril 2022 par le candidat.

\*\*\* Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidat au conseil de surveillance de Pierre Sélection est disponible sur le site internet de la société de gestion.

# GLOSSAIRE

## ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

## CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

## PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

Résultat cumulé sur les ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

## DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8 %. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2 % à compter de cette même date, soit un prélèvement global de 30 %.

Pour les associés non résidents de France, les produits financiers issus des dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une retenue à la source de 30 %. Ce taux peut être réduit en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

Pour les associés non-résidents personnes physiques le taux de retenue est également harmonisé à 12,8 %.

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30 %.

Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

Pour le calcul de la distribution brute, les prélèvements libératoires et la fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé (par exemple, les impôts sur les plus-values de cession des immeubles situés en France ou l'impôt sur les sociétés relatif aux revenus locatifs générés par les immeubles situés à l'étranger) sont réintégrés.

## ENDETTEMENT ET LEVIER

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite « brute », et la seconde est dite « de l'engagement ».

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100%, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300% est considéré comme substantiel par le régulateur.

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement ».

## RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

**NOUVEAUTÉ ASPIM 2022**

Le rendement global immobilier s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

## TAUX DE DISTRIBUTION

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de référence. Pour les SCPI à capital variable, le prix de référence est le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »  
(ANCIENNE DÉFINITION)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Pour la détermination du TOF « ASPIM » (ancienne définition), les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
« ASPIM » (NOUVELLE DÉFINITION)

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Le TOF « ASPIM » (nouvelle définition) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

## PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

## MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

## VALEURS REPRÉSENTATIVES

DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION

À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



## BNP PARIBAS REIM France

SA au capital de 4 309 200 euros

Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92100 Boulogne-Billancourt Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

### Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE - Responsable de la Communication Financière

### Contacts

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Mail : [assemblees.scpi@realestate.bnpparibas](mailto:assemblees.scpi@realestate.bnpparibas)

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

Photo de couverture : École maternelle en pied d'immeuble - 25-27 bis, rue du Capitaine Guynemer - Bois-Colombes (92)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

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