

PIERRE SÉLECTION

RAPPORT ANNUEL 2020



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 : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX - RCS Nanterre n° 300 794 278.

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1^{er} 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*

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire

*Directeur
du Fund Management*

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire

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

Cyril de FRANQUEVILLE
Membre du directoire

*Directeur Général
Délégué en charge
du Fund Management,
du Fund Raising
et du Développement
et du Marketing*

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- **Frédéric JANBON**, CEO de BNP Paribas Asset Management

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**, Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif
- **Claire ROBOREL de CLIMENS**, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management IFS Offering

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 : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

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 en mars 2021

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- **Hubert MARTINIER**
73000 CHAMBÉRY

Membres

- **Christian BOUTHIE**
46300 GOURDON
- **François GUGENHEIM***
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
- **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

* Nous regrettons le décès de François Gugenheim intervenu le 8 novembre 2020.

SOMMAIRE

&VOLTAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	7
LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
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 2020	30
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2021	51
GLOSSAIRE	54



Éditorial

Par Bertrand Guillon,
Fund Manager
de la SCPI Pierre Sélection



L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire de la Covid-19 et ses impacts économiques qui se poursuivront en 2021. Cette crise a accéléré des changements et tendances déjà existants auparavant dans le secteur du commerce.

Le modèle omnicanal devient la référence avec l'importance pour les enseignes de proposer une offre digitale et une présence en magasin physique. Le commerce physique demeure toujours prépondérant, porté par le besoin d'expérience client. Le e-commerce représente environ 13 % du chiffre d'affaires du commerce de détail global en 2020 selon la FEVAD¹.

Le taux de recouvrement de votre **SCPI Pierre Sélection** a été évidemment impacté par cette situation sans précédent ayant conduit à la fermeture temporaire de nombreux commerces : il s'établit à date à 80,3 %² pour 2020. Dans ce contexte, la distribution de l'année 2020 a été revue à la baisse, à 14 € par part. La société de gestion joue ainsi la prudence et renforce les réserves de votre SCPI pour mieux appréhender l'année 2021. Il conviendra en effet en 2021 de rester toujours très vigilant sur d'éventuelles défaillances d'entreprises et sélectif lors des commercialisations locatives.

« Votre SCPI fait ainsi preuve de résilience grâce à son profil géographique équilibré et à la prépondérance des pieds d'immeubles dans son patrimoine. »

La valeur vénale du patrimoine immobilier de Pierre Sélection a connu une baisse limitée de -3,6 %, essentiellement portée sur les centres commerciaux. Votre SCPI fait ainsi preuve de résilience grâce à son profil géographique équilibré (39 % à Paris, 30 % en région parisienne et 31 % dans les autres régions) et à la prépondérance des pieds d'immeubles dans son patrimoine (76 % du patrimoine total). La part des centres commerciaux s'établit quant à elle à 9 % de la valeur globale du portefeuille, soit une part minoritaire. Cette typologie, déjà en difficulté avant la crise, avec des formats historiquement très exposés au textile, a particulièrement souffert en 2020 et enregistre des taux d'occupation baissiers et un manque d'attractivité sur le marché.

Le taux d'occupation financier ASPIM moyen 2020 s'établit à 88 %, en baisse de 5 points par rapport à 2019. La SCPI a en effet connu plusieurs départs de locataires en 2020, dont la plupart étaient anticipés. Plusieurs marques d'intérêt de commerces alimentaires, particulièrement résilients dans la situation actuelle, ont notamment été reçues. Concernant le « retail box » à Grenoble (38) libéré par Conforama le 30 juin 2020, une piste sérieuse avec une enseigne de bricolage est travaillée, à un loyer supérieur à celui du précédent locataire. Par ailleurs et malgré le contexte difficile, la SCPI a signé un renouvellement de bail en 2020 à Sainte-Geneviève-des-Bois (91) et concrétisé l'entrée de la salle de sport Basic Fit dans le centre commercial de Pau (64) détenu en indivision. Ce locataire a atteint, au 3^{ème} trimestre et en 2 mois, 70 % de son objectif en nombre d'adhérents.

Il est également à noter qu'une partie de la baisse du taux d'occupation ASPIM (0,7 point) est due à la prise en compte des avoirs de loyers octroyés durant ces mois de crise sanitaire, annulations de loyers permettant d'accompagner nos locataires en difficulté pour sécuriser leur maintien et la reprise de leur activité.

Malgré le contexte défavorable, le retrait du prix moyen de la part de Pierre Sélection a été limité et la performance globale de Pierre Sélection atteint 5,40 % en 2020 (soit +0,77 point par rapport à l'année précédente), le DVM s'établissant à +3,75 % et le VPM à +1,65 %.

¹ Fédération du e-commerce et de la vente à distance.

² Taux calculé sur la base d'extractions comptables en date du 12 février 2021.

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	PIERRE SÉLECTION	
TYPE	Immobilier de commerce France entière	
NOMBRE DE PARTS	725 035	
CAPITAL	110 930 355 €	
NOMBRE D'ASSOCIÉS	5 656	

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale	264,48	364,79 €
Valeur de réalisation	233,15	321,57 €
Valeur de reconstitution	282,79	390,03 €

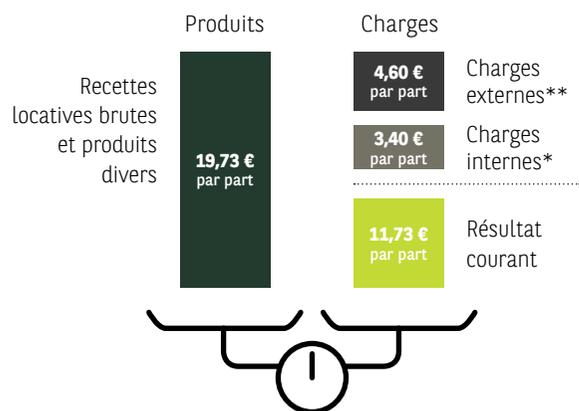
LA DISTRIBUTION

Distribution annuelle	11,24 €/part
Distribution complémentaire	2,76 €/part
Report à nouveau cumulé	5,75 €/part

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	1 705 591 €
Nombre de parts échangées	5 010
Prix moyen net vendeur	340 €
Prix moyen acheteur	374 €
Confrontations	Mensuelles
Dernier jour ouvré de chaque mois à 12 h	

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.
** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.

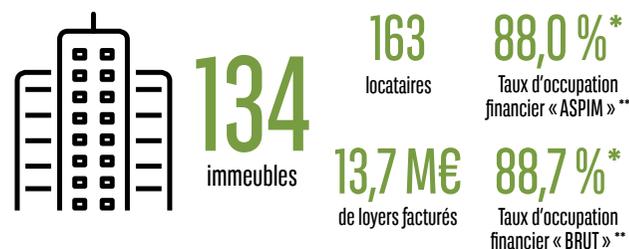
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part	PERFORMANCE globale 2020
+0,27 %	+3,27 %	+3,75 %	+1,65 %	+5,40 %

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 2020 par le prix moyen acquéreur de l'année 2020 ;
- **La variation du prix moyen de la part 2020 / 2019** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2020 et le prix acquéreur moyen de l'année 2019 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2019.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

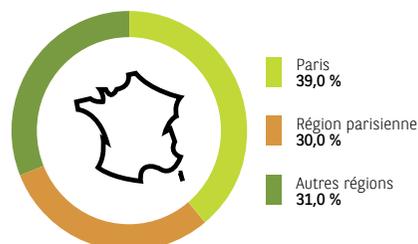


* Moyenne annuelle 2020.

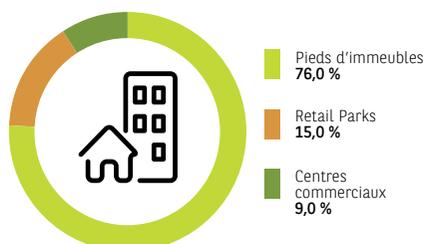
** Le taux d'occupation financier (TOF) « BRUT » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. À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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

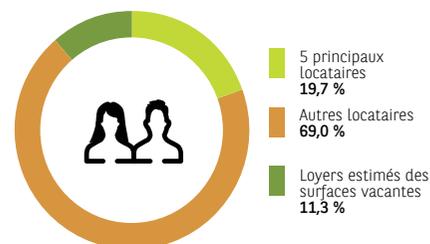
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

► CONTEXTE ET CHALLENGES

Nous observons une accélération des réglementations locales et internationales, y compris le nouveau règlement sur la finance durable (SFDR) et la taxonomie européenne. Ces deux cadres réglementaires imposent que les sociétés de gestion adhèrent à partir de 2021 à des normes spécifiques pour mesurer et classer l'impact de leurs actifs. Cette approche permettra aux investisseurs de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement, sur la base d'orientations ESG¹ comparables d'un fonds à l'autre.

Pour BNP Paribas REIM, cela signifie intégrer les enjeux ESG dans toutes nos activités, de la gestion des investissements de nos fonds à la gestion des actifs qui les composent. En 2020, nous avons commencé à classer nos fonds selon une nouvelle segmentation basée sur des engagements ESG plus appropriés à la stratégie de chaque fonds ; nous avons fixé des objectifs concrets d'amélioration de la performance ESG pour chacun des fonds, défini un ensemble d'actions réalisables pour chacun des actifs les composant, et mis en œuvre des mécanismes de suivi et de reporting appropriés.

BNP Paribas REIM a défini plusieurs niveaux d'intégration des challenges ESG :

- À l'échelle du marché immobilier, nous participons à des groupes de travail lancés par des organismes de place pour faire progresser la mise en place de bonnes pratiques.
- En tant qu'organisation, nous adoptons une approche cohérente de l'intégration ESG dans tous les métiers, et participons activement à la sensibilisation et l'adhésion des collaborateurs aux initiatives ESG.
- Nos gestionnaires de fonds s'efforcent de mettre en œuvre une sélection de critères ESG dans tous les produits et collaborent avec les investisseurs pour développer des stratégies à long terme, offrant une performance continue.
- À l'échelle des actifs, nos équipes prennent en compte les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, tout en trouvant des solutions durables et rentables pour améliorer la performance extra-financière des actifs.

Enfin, l'évolution des objectifs climatiques internationaux et européens pousse le secteur immobilier à accélérer rapidement la décarbonisation. C'est pourquoi BNP Paribas REIM collabore avec les parties prenantes pour définir des objectifs d'émissions mesurables, améliorer au maximum la performance environnementale des actifs, lancer de nouveaux fonds ESG et prouver la valeur à long terme des investissements durables.

Notre approche reflète les Principes de l'Investissement Responsable (PRI), dont nous sommes signataires, et affirme la conviction que l'investissement durable est un investissement intelligent. Nous considérons l'amélioration de la performance extra-financière de notre portefeuille comme une priorité à long terme, qui façonnera de plus en plus le secteur financier, stimulera le processus décisionnel des investisseurs et influera sur la performance des actifs.

Intégrer les problématiques ESG dans nos activités, via des objectifs ambitieux et mesurables, nous permet d'agir en tant qu'entreprise en communiquant clairement sur nos valeurs et en les alignant sur celles de nos parties prenantes, tant internes qu'externes.

¹ ESG pour « Environnement, Social et Gouvernance ».

► PIERRE SÉLECTION

En valeur vénale, 34 % des actifs de la SCPI Pierre Sélection sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



12 %

de données de consommations d'énergie collectées



10 %

des actifs avec un plan d'efficacité énergétique



38 %

des actifs avec un espace dédié au tri sélectif



14 %

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



95 %

d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite



10 %

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



40 %

des baux avec une annexe environnementale

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La découverte de vaccins ainsi que la vaste campagne de vaccination suscitent un espoir certain face à la pandémie de la Covid-19. La défiance dont semble faire preuve une partie de la population à l'égard de ces vaccins pourrait toutefois constituer un obstacle à l'atteinte de l'immunité collective. D'un point de vue économique, après la récession historique de 2020 (-8,3 %), l'assouplissement des mesures sanitaires depuis juin 2020 encourage à prévoir un fort rebond de la croissance économique pour 2021 (+5,5 %). Bien que le rétablissement complet de l'activité s'annonce long, 2022 apparaît comme un horizon accessible pour un retour à la normale du fonctionnement de l'économie.

L'inflation devrait rester très modérée en 2021 (+0,6 %) comme en 2020 (+0,5 %), freinée à la fois par la faiblesse du prix des matières premières et par la progression des stocks des entreprises.

LE CHIFFRES D'AFFAIRES DU COMMERCE EN FRANCE

La résurgence de l'épidémie de Covid-19 à l'automne dernier, entraînant de nouveau la mise en place de règles d'accès contraignantes aux commerces, a nécessairement pesé sur l'évolution du chiffre d'affaires. Celui-ci est ainsi en baisse de -3,3 % en 2020 comparativement au niveau de 2019.

Du côté des centres commerciaux, l'interdiction de vendre des produits en concurrence directe avec les points de vente ayant fermé leurs portes, n'a pas été sans conséquence. Les livres, ainsi que le prêt-à-porter ou encore la décoration d'intérieur ont été privés de ce canal de distribution et par conséquent d'un manque à gagner supplémentaire.

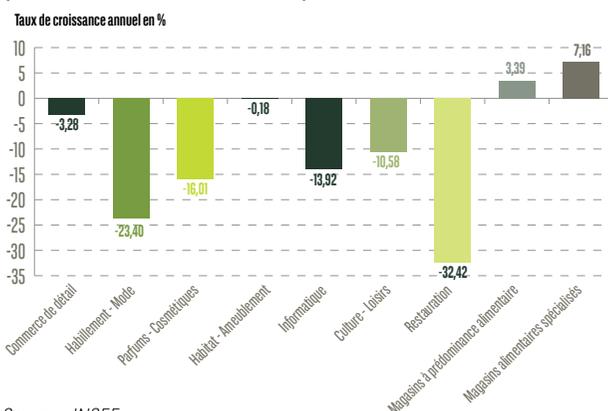
ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN VALEUR DU COMMERCE DE DÉTAIL EN FRANCE

Taux de croissance (en glissement annuel) en %



Source : INSEE.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (VARIATION SUR UN AN, À FIN 2020)



Source : INSEE.

PERFORMANCE PAR SECTEURS

Le secteur de l'**alimentaire** reste le grand « gagnant » du confinement et de la crise sanitaire. Avec une activité ininterrompue, l'alimentaire a connu des ventes records. Les besoins en achats de première nécessité ajoutés aux incertitudes de la crise ont largement favorisé les ventes du secteur. En 2020, le chiffre d'affaires du secteur a ainsi crû de 3,4 %.

CHIFFRE D'AFFAIRES DES MAGASINS À PRÉDOMINANCE ALIMENTAIRE

Taux de croissance en %



Source : INSEE.

Comme pour le secteur de l'alimentation générale, l'**alimentation en magasin spécialisé** (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie, etc.) a continué de performer malgré la crise et ses incertitudes. Durant le confinement, les habitudes de consommation se sont concentrées sur les achats de première nécessité. Avec la crainte d'une crise économique cette tendance devrait perdurer dans le temps. En 2020, la croissance en terme de chiffre d'affaires a affiché une solide performance avec +7,2 %.

CHIFFRE D'AFFAIRES DES MAGASINS ALIMENTAIRES SPÉCIALISÉS



Source : INSEE.

La **restauration** a été fortement impactée par la crise sanitaire. Ceci d'autant plus qu'il est toujours interdit à la date d'écriture du rapport de consommer sur place. Un grand nombre de professionnels ont donc dû se réinventer en développant la vente à distance ou à emporter. Plusieurs mesures gouvernementales sont également venues soutenir le secteur. Malgré tout, le secteur a enregistré une chute historique du chiffre d'affaires en 2020 (-32,4 %).

CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA RESTAURATION



Source : INSEE.

La crise sanitaire a lourdement impacté le secteur **habillement - mode**. Déjà en perte de vitesse durant la fin de l'année 2019, 2020 a connu une nouvelle baisse avec -23,4 %. La vente en ligne ainsi que les différentes crises sociales ont lourdement contribué à ces résultats. Le marché de l'habillement et du textile est un secteur où la pression concurrentielle se montre particulièrement forte. Le contexte économique actuel incite le consommateur à « prioriser » son mode de consommation. Les soldes et promotions sont ainsi favorisées au détriment de l'achat « plaisir ». La vente en ligne tire également son épingle du jeu avec des ventes en constante évolution, le secteur de l'habillement étant l'un des premiers secteurs en termes d'achat e-commerce.

CHIFFRE D'AFFAIRES DU SECTEUR HABILLEMENT - MODE



Source : INSEE.

Sensible à la conjoncture, le secteur **culture - loisirs** a enregistré un repli historique en 2020 avec une croissance de -10,6 %. On peut toutefois noter les belles performances du secteur durant la période estivale (+10 % en moyenne sur les mois de juillet et août selon la banque de France). Concurrencés par de nouveaux acteurs digitaux et par le mastodonte Amazon, les acteurs traditionnels (comme l'Espace culturel E. Leclerc, la Fnac et Cultura) ont dû se réinventer afin de continuer à attirer les consommateurs.

CHIFFRE D'AFFAIRES DU SECTEUR CULTURE - LOISIRS



Source : INSEE.

Le secteur **ameublement - habitat** a enregistré une amélioration graduelle après la fin du 1^{er} confinement, finissant ainsi l'année avec un chiffre d'affaires pratiquement similaire à son niveau de 2019 (-0,2 %). En parallèle, le secteur poursuit sa mutation en investissant massivement dans la digitalisation du parcours client et en s'adaptant aux évolutions des comportements d'achats des consommateurs. Pour exemple, le nouveau format des enseignes Ikea et Leroy Merlin lancé à Paris dans le quartier de la Madeleine.

CHIFFRE D'AFFAIRES DU SECTEUR AMEUBLEMENT - HABITAT



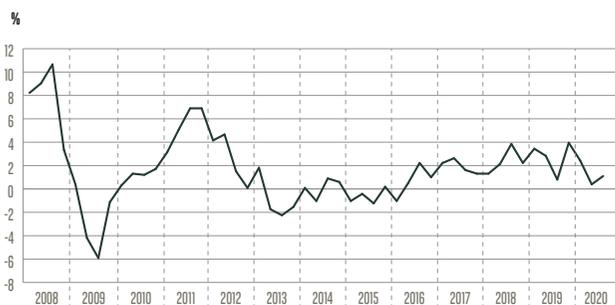
Source : INSEE.

L'ÉVOLUTION DES INDICES

Une grande part des loyers commerciaux sont indexés aujourd'hui sur l'Indice du Coût de la Construction (ICC) ou sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC).

L'ICC est généralement la référence pour les boutiques de centre-ville. L'ICC a connu de fortes progressions ces dernières années, notamment avec l'augmentation des prix des matières premières. Cependant, le faible niveau de la demande et de l'inflation devrait entraîner une croissance négative en 2020 pour cet indice.

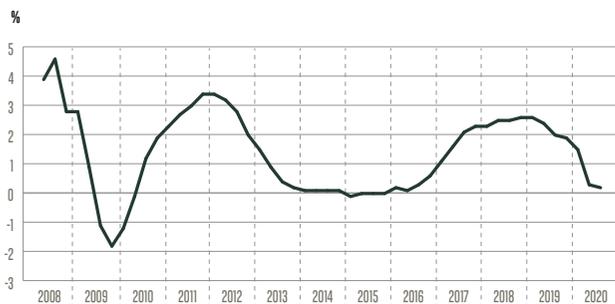
INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)



Source : INSEE.

Concernant les loyers de la quasi-totalité des magasins installés dans des centres commerciaux, ils sont indexés sur l'ILC. Un retour progressif à la hausse a été enregistré en 2017 et confirmé en 2018 ainsi qu'en 2019. Cependant, le choc récessif en France traduit par une chute du PIB et des ventes de commerces de détail entraîne une baisse prononcée de cet indice en 2020. Le rebond de 2021 est attendu modéré.

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)



Source : INSEE.

NOUVELLES TENDANCES

LE E-COMMERCE

Avec un volume d'environ 112 milliards d'euros pour 2020 (+8,5 %), la part de marché de l'e-commerce passe de 9,8 % du chiffre d'affaires du commerce de détail en 2019 à 13,4 % en 2020 selon la Fevad (Fédération du e-commerce et de la vente à distance).

L'ensemble des secteurs d'activité a bénéficié de cette dynamique, en particulier l'alimentaire (+36 %), les parfums cosmétiques (+31 %) ou encore l'équipement de la personne (+17 %). Ce dernier connaissait déjà de belles performances avant la crise, ce qui explique en partie la chute de fréquentation et de chiffre d'affaires du secteur au niveau des boutiques physiques depuis 2019.

Amazon, leader incontesté du commerce en ligne sur le plan mondial, représente près de 62 % du trafic sur les sites de e-commerce en France avec pratiquement 30 millions de visiteurs uniques par mois en moyenne. Il est suivi par la Fnac, avec un peu moins de 20 millions de visiteurs mensuels, et Veepee (14 millions de visiteurs uniques mensuels).

Face à l'ensemble de ces constats, il est intéressant d'observer les glissements qui ont pu s'opérer entre la fermeture des points de vente et l'évolution des habitudes d'achat à distance. Le e-commerce a été largement utilisé comme une solution de recours à la fermeture des enseignes.

Dans ce contexte, l'enjeu des différents acteurs (sites enseignes et « pure-players ») sera d'adapter une alternative omnicanale efficace afin de fidéliser cette nouvelle clientèle, « post crise sanitaire », pour les années à venir.

« TIERS-LIEU RETAIL »

Les magasins tendent à diversifier leurs activités pour proposer des services et expériences associés aux produits et à la marque (Cultura propose des ateliers loisirs et créatifs au sein même des magasins : cours de musique, cours de peinture et de dessins, ateliers créatifs, Leroy-Merlin propose des cours de bricolage). Les consommateurs ne cherchent plus seulement à acheter, mais souhaitent vivre des expériences. L'accent n'est plus mis sur des bâtiments comme simples lieux de ventes, mais sur des individus et des espaces customisés et vivants où règne une ambiance, une atmosphère propre à la marque (par exemple, les magasins Nature & Découvertes diffusent des sonorités rappelant la nature, le tout dans des espaces thématiques au sein desquels les produits sont mis en scène).

Les « tiers lieux retail » représentent donc une opportunité de rapprocher l'univers de la marque de celui du consommateur, d'intégrer son cercle social et culturel, son imaginaire, à travers des récurrences de visites motivées par d'autres activités que l'achat (rencontres, cours, ateliers, détente, ...). Par le biais d'un accueil personnalisé, un lien se crée entre les vendeurs devenus des « community managers », et les clients devenus des « membres ». Le « tiers-lieu retail » devient ainsi un lieu de vie, de partage, de détente et de création. Le client a une place centrale, intègre une communauté et participe à la marque.

L'ACTE D'ACHAT : UNE DÉMATÉRIALISATION ANNONCÉE

Durant les années 90, le self-checkout (SCO) faisait son apparition en France en vue de fluidifier et réduire l'attente en caisse. Rapidement le concept s'est étendu à l'ensemble du secteur de la grande distribution française.

Ces dernières années, plusieurs enseignes vont encore un peu plus loin dans le concept. L'objectif étant de limiter au maximum l'incontournable passage en caisse et, à terme, dématérialiser totalement l'acte d'achat de leur paysage commercial.

À l'exemple de la marque Apple, où le paiement en boutique s'effectue de manière totalement imperceptible, Casino a opté pour un paiement en ligne instantané grâce à son application « Casino Max ». Le client scanne ainsi ses articles durant son parcours en boutique et se fait valider son ticket de caisse aux portes de sortie du magasin. D'autres concepts apparaissent également tels que des chariots connectés chez Caddie ou encore Amazon Go avec une identification du client à l'entrée et un paiement automatisé à la sortie grâce à des capteurs prévus à cet effet.

Tous ces nouveaux concepts ont également pour but de laisser une certaine liberté d'actions au client quant à sa manière de régler ses achats. L'idée est également « d'adoucir » au maximum cette dernière étape du parcours en boutique et tendre vers un concept « rentrer sortir ». En d'autres termes, amener le client à passer la phase « paiement » de manière quasiment inaperçue.

CORNERS ET SHOP-IN-SHOP : DE NOUVELLES FORMES DE COMMERCE

SHOP-IN-SHOP & CORNER : UNE TENDANCE EN VOGUE

Les canaux de distribution tendent à évoluer et à se diversifier. Les espaces-boutiques, shop-in-shop et corner, se développent : Columbus-Café à la Fnac de Bordeaux (33), Cdiscount à l'Hyper Géant de Toulouse-Fenouillet (31), Darty à la Fnac de Reims-Thillois (51). Mais comment définir ces nouvelles formes de commerce ? Le shop-in-shop ou corner est un point de vente délimité au sein d'un magasin hôte. Ce point de vente est réservé à une enseigne. Dans le cadre d'un shop-in-shop, l'aménagement de l'espace et le personnel sont gérés directement par l'enseigne qui profite de cet espace de vente au sein d'un magasin-hôte. À l'inverse, le corner est géré sous forme de franchise : les personnels sont gérés en direct par le magasin hôte. De manière générale, l'enseigne qui exploite commercialement l'espace de vente dans le magasin hôte reverse un loyer accompagné d'un pourcentage du chiffre d'affaires au commerce hôte. Le corner ou shop-in-shop peut revêtir plusieurs formes : un stand, un rayon, une vitrine, un comptoir ou encore un présentoir.

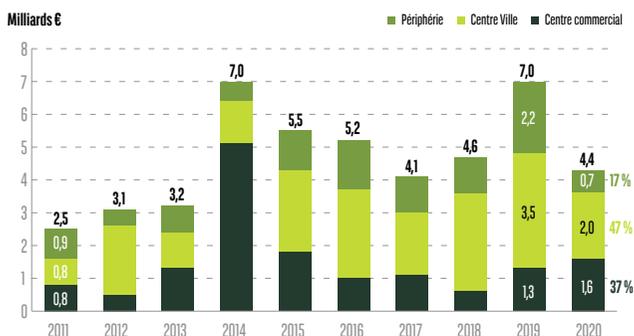
UN CONCEPT GAGNANT-GAGNANT

La mise en place de ces espaces boutiques offre des avantages aux deux parties prenantes. Du côté du magasin hôte, ces espaces boutiques permettent notamment de diversifier ses produits et services, de partager les coûts, de rentabiliser et valoriser une surface potentiellement sous-exploitée voire non rentable, ou encore de générer un trafic supplémentaire lié à la nouvelle enseigne. Concernant l'enseigne qui exploite le point de vente, ce format permet un développement rapide et un maillage territorial avec des coûts moindres, le test de nouveaux produits et services, l'opportunité de profiter du flux généré par le magasin-hôte. Par conséquent, ces nouvelles tendances s'inscrivent dans une logique gagnant-gagnant : le succès de l'un dépend de celui de l'autre.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN COMMERCE

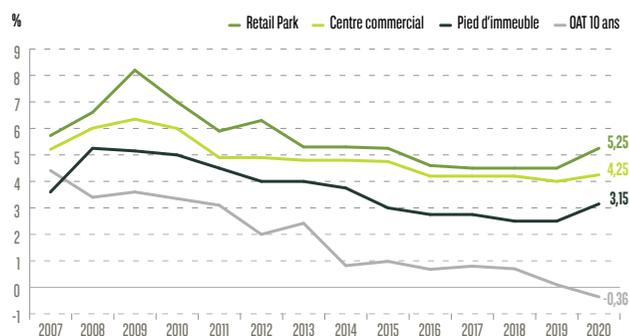
Avec 4,4 milliards d'euros, les montants investis en commerce affichent une baisse de 37 % par rapport à 2019. Bien que le marché ait bénéficié de la vente du portefeuille Crossroads pour plus d'1 milliard d'euros, on observe dans l'ensemble un fort retrait du nombre de transactions : 152 transactions se sont signées en 2020 contre plus de 220 en 2019. Un peu plus de la moitié des montants investis se sont signés à travers 6 transactions supérieures à 200 millions d'euros, tandis que les montants investis en commerce en France se répartissent équitablement entre l'Île-de-France et les Régions.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN COMMERCE



Les transactions signées cette année nous permettent d'afficher un taux de rendement « prime » de 3,15 % pour les commerces en pied d'immeubles dans Paris. Ainsi, le taux « prime » sur cette classe d'actif s'est décompressé de 65 pdb en un an.

TAUX DE RENDEMENT « PRIME »



Source : BNP Paribas Real Estate.

LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE À PARIS

Le parc en pied d'immeubles à Paris est constitué de plus de 62 507 commerces et services commerciaux en activité, soit une offre stable, dense, et variée (28 commerces pour 1 000 habitants, ou 4,3 commerces pour 100 m de voie). Les commerces sont tenus aux trois quarts par des commerçants indépendants.

L'année 2020 a bien évidemment été très particulière pour les commerçants. À l'issue d'un premier semestre incertain, les premières tendances sur les valeurs locatives commencent à se dessiner en fin d'année.

À l'échelle parisienne, les axes à prédominance résidentielle pourraient maintenir une relative stabilité de leurs valeurs actuelles. Moins dépendants de l'activité touristique et avec une population possédant un niveau de vie relativement élevé, ils pourraient tirer leur épingle du jeu tout en favorisant un commerce de proximité.

Les axes touristiques devraient toutefois connaître une baisse de leurs valeurs locatives dans les prochains mois. La perte de revenus due à l'absence du tourisme, les difficultés du secteur de la restauration et des « retailers » (fortement dépendants des achats liés à la clientèle étrangère) devraient remettre en question la capacité de ces artères à maintenir un taux d'effort raisonnable par rapport aux tendances prévues avant la crise sanitaire. Dans ce contexte inédit, l'avenue des Champs-Élysées fait figure d'exemple et devrait ainsi connaître une baisse de ses valeurs « prime » en 2021.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

Au cours de l'année 2020, votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition ni cession.

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

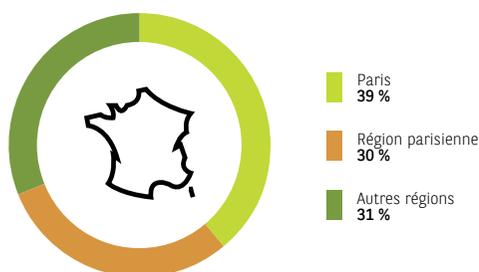
LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Au 31 décembre 2020, votre SCPI détient un patrimoine de 264,5 M€, constitué de locaux commerciaux répartis en pieds d'immeuble (76 %), en « retail parks » (15 %) et centres commerciaux (9 %).

Au cours de l'exercice 2020, la part des commerces situés à Paris a progressé (+1 pt).

	Paris	Île-de-France	Autres Régions	Total
Pieds d'immeubles	39 %	19 %	18 %	76 %
Retail Parks	-	8 %	7 %	15 %
Centres commerciaux	-	3 %	6 %	9 %
TOTAL	39 %	30 %	31 %	100 %

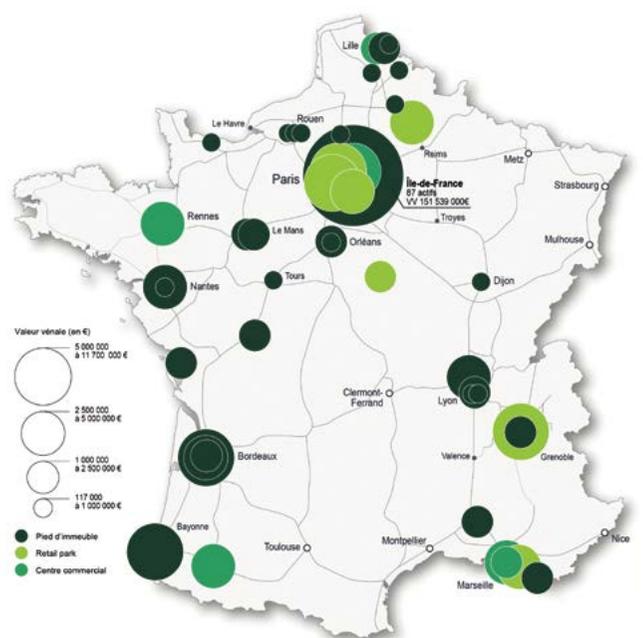
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE À FIN 2020



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIF À FIN 2020



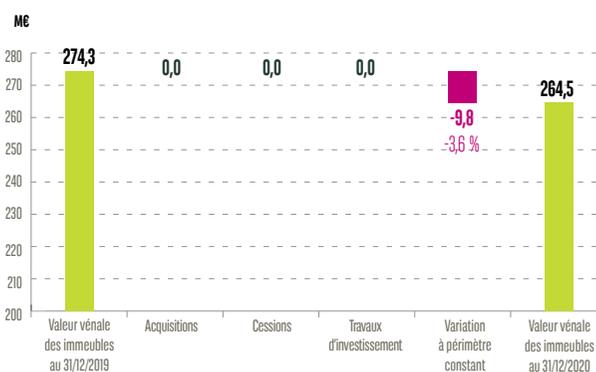
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR TYPOLOGIE DU PATRIMOINE EN FRANCE À FIN 2020 (EN % DES VALEURS VÉNALES)



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

À la fin de l'exercice 2020, la valeur vénale du patrimoine s'élève à 264,5 M€ contre 274,3 M€ à la fin de l'année 2019, soit une baisse de -3,6 %.

ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE SUR L'ANNÉE 2020



Cette baisse des valeurs a été plus significative sur les actifs de centres commerciaux (Marseille Grand Littoral, Pau, Lille Les Tanneurs), minoritaires sur votre SCPI, qui enregistrent un recul de -13,4 % sur un an. Les taux de rendement retenus par l'expert immobilier ont été rehaussés pour tenir compte du manque d'attractivité sur le marché de l'investissement que connaît cette typologie et qui s'est accentuée avec la crise sanitaire. 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. Cela ne lui a été que partiellement profitable en 2020 en raison des fermetures imposées à ces secteurs. Le taux de rendement effectif moyen s'établit à 7,1 % sur les centres commerciaux de la SCPI.

La baisse a été moins marquée sur les actifs de pied d'immeubles (-2,1 %) qui représentent une large majorité des actifs de la SCPI Pierre Sélection. Les actifs de restauration ainsi que les actifs libérés par des locataires en impayés ont concentré la majeure partie de la baisse de cette typologie d'actifs. Le taux de rendement effectif moyen s'établit à 4,8 % sur les pieds d'immeubles de la SCPI.

	Poids	Nombre d'actifs	Variation (%)	Variation (M€)
Pieds d'immeubles	76 %	121	-2,1 %	-4,4
Retail Parks	15 %	7	-4,3 %	-1,7
Centres commerciaux	9 %	6	-13,4 %	-3,7
TOTAL	100 %	134	-3,6 %	-9,8

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

	2019		2020		Variation (en %)
	(en K€)	soit en €/part	(en K€)	soit en €/part	
Valeur de réalisation	244 242	336,87	233 150	321,57	-4,5 %
Valeur de reconstitution	298 777	412,09	282 789	390,03	-5,4 %

LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Selon la définition du TOF « ASPIM », les immeubles loués sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants, car ils ne génèrent pas de revenus pour la SCPI pendant la période dite de « franchise de loyer ».

Le taux d'occupation financier « ASPIM » de votre SCPI s'établit en moyenne à 88,0 % sur l'année 2020 contre 93,4 % en 2019, soit une diminution de 5,4 points.

Cette évolution s'explique principalement par :

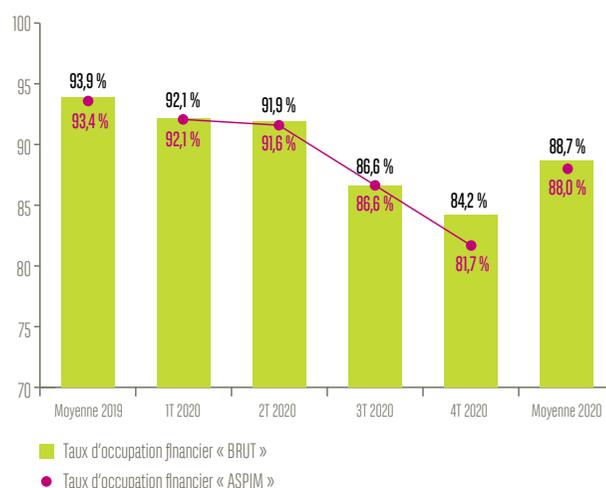
- Le départ de 13 locataires au cours de l'exercice 2020. Une partie non négligeable d'entre eux était en impayés historiques depuis plusieurs trimestres. Leurs baux ont pu être résiliés et une attention toute particulière est portée à la relocation de ces cellules ;

- La prise en compte des avoirs de loyers octroyés durant ces mois de crise sanitaire, annulations de loyers permettant à la SCPI d'accompagner les locataires en difficulté, pour sécuriser leur maintien dans les locaux et la reprise de leur activité.

Le taux d'occupation financier brut s'est établi à 88,7 % en moyenne sur l'année 2020, contre 93,9 % en 2019 (soit une baisse de 5,2 points).

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

	Moyenne 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Moyenne 2020
TOF BRUT	93,9 %	92,1 %	91,9 %	86,6 %	84,2 %	88,7 %
TOF «ASPIM»	93,4 %	92,1 %	91,6 %	86,6 %	81,7 %	88,0 %
Locaux loués en franchise de loyer	0,5 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %	2,5 %	0,7 %
LOCAUX VACANTS	6,1 %	7,9 %	8,1 %	13,4 %	15,8 %	11,3 %
En travaux ou sous promesse de vente	-	-	-	-	-	-
Locaux disponibles à la location	6,1 %	7,9 %	8,1 %	13,4 %	15,8 %	11,3 %
TOTAL	100 %					



LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2020

Les libérations de l'année 2020 ont totalisé 6 942 m², concerné 13 locataires et environ 1,6 M€ de loyer annuel.

Sur les 13 libérations de l'année 2020, une part importante était anticipée, comme développé dans la section précédente (Taux d'Occupation Financier).

Les 4 principaux départs concernent des locaux commerciaux loués par les enseignes Conforama, Christian Louboutin, Bio c' Bon et La Halle. Leur commercialisation est en cours au 31 décembre 2020 :

- Conforama a libéré le « retail box » qu'il occupait à Grenoble (38) d'une surface de 3 865 m². Conforama avait signifié fin 2019 vouloir exercer son option de sortie à effet au 30 juin 2020. Une piste sérieuse de relocation à une enseigne de bricolage est poursuivie, à un loyer supérieur à celui du précédent locataire ;
- Christian Louboutin a quitté le local commercial parisien qu'il occupait, rue du Faubourg Saint-Honoré, le 31 juillet 2020 à l'échéance de son bail ;

- Bio c' Bon, enseigne en redressement judiciaire. La résiliation du bail portant sur l'actif de l'avenue Paul Doumer à Paris 16^{ème} a pu être obtenue en août 2020 ;
- La Halle, à Bordeaux (33), dont la résiliation du bail a également pu être obtenue.

Concernant les 2 derniers pieds d'immeubles à Paris 16^{ème} (75) et Bordeaux (33), des discussions sont en cours pour relouer ces locaux à des commerces de distribution alimentaire.

Adresse	Surface (en m ²)	Locataire
34, avenue de l'Europe GRENOBLE (38)	3 865	Conforama France
7, rue de la Merci BORDEAUX (33)	1 384	La Halle
66, rue du Faubourg St-Honoré PARIS 8 ^{ème} (75)	163	Christian Louboutin
90, avenue Paul Doumer PARIS 16 ^{ème} (75)	348	Bio c' Bon
115, avenue du Général Leclerc PARIS 14 ^{ème} (75)	180	Arshad
4, avenue du Général Leclerc BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	178	Quieto
66, rue du Faubourg St-Honoré PARIS 8 ^{ème} (75)	127	MAE Collection
Autres (6 locataires)	697	
TOTAL	6 942	1 615 K€ de loyers, soit 10 % des loyers potentiels de la SCPI

LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2020

Un nouveau bail a été signé par votre SCPI pendant l'année 2020. Cette location représente un loyer annuel de 48 K€ pour une surface totale de 363 m².

Cette relocation a concerné l'enseigne Basic Fit dans le centre commercial de Pau (64), détenu en indivision par votre SCPI (quote-part de 32 %). Malgré le contexte, l'enseigne a pris à bail en janvier 2020 une surface de 363 m² pour une durée de 12 ans à un loyer de près de 150 K€ (48 K€ pour votre SCPI). Après une période de travaux d'aménagement, la salle de sport a pu ouvrir en août 2020 et atteindre, en 2 mois, 70 % de son objectif en nombre d'adhérents. Basic Fit fait partie des enseignes qui ont poursuivi leur expansion en 2020 malgré la crise.

Adresse	Surface (en m ²)	Locataire
Avenue du Maréchal de Tassigny - PAU (64)	363	Basic Fit
TOTAL	363	48 K€ de loyers, soit 0,3 % des loyers potentiels de la SCPI

RENOUVELLEMENT DE BAIL DE 2020

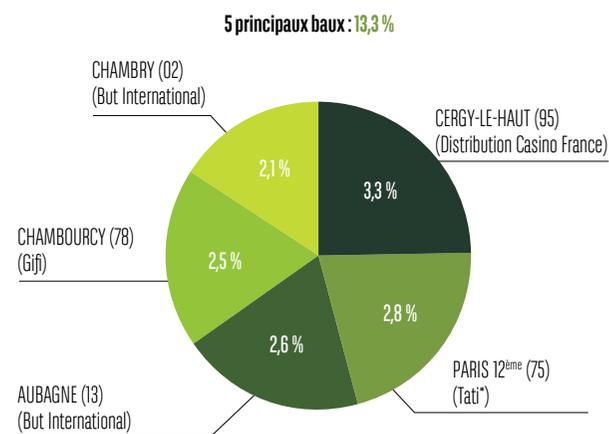
Un renouvellement de bail a été enregistré au cours de l'année 2020. Il concerne le locataire Maxi Zoo, occupant d'une surface commerciale de 1 357 m² à Sainte-Geneviève-des-Bois (91). Ce bail, à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020, a été signé pour une durée de 10 ans à un loyer annuel en hausse de 15 % par rapport au dernier loyer.

Adresse	Surface (en m ²)	Locataire
11 bis, avenue de Hurepoix STE-GENEVIÈVE-DES-BOIS (91)	1 357	Maxi Zoo
TOTAL	1 357	230 K€ de loyers, soit 1,4 % des loyers potentiels de la SCPI

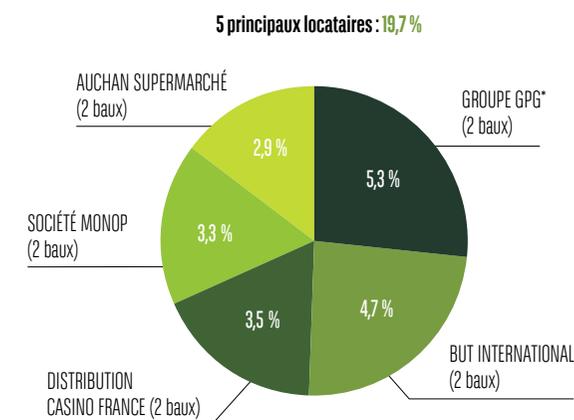
LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2020)

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2020, les 5 principaux baux sont quasiment les mêmes qu'en 2019, à l'exception du But de Chambry (02) qui a remplacé Conforama France. Ces baux concentrent 13,3 % des revenus potentiels de Pierre Sélection, comme à fin 2019. Le loyer annuel le plus important correspond au supermarché Casino situé à Cergy-le-Haut (95). Il représente 3,3 % des loyers annuels de la SCPI. Chacun des quatre autres loyers les plus importants représente individuellement moins de 3 % des loyers annuels de la SCPI.



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 19,7 % des revenus du patrimoine de la SCPI, contre 19,6 % en 2019.



* 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.

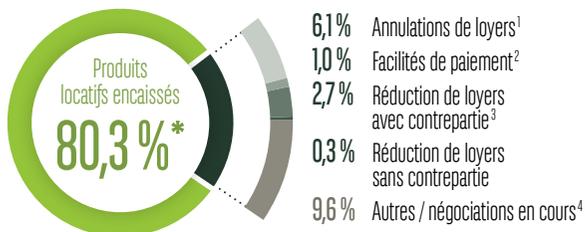
Les locataires bénéficient tous d'une assise commerciale solide.

Enfin, il convient de noter que le locataire BNP Paribas, qui n'apparaît pas dans cette liste, représente 1,7 % des loyers de la SCPI au 31 décembre 2020, répartis sur deux actifs (1,0 % pour Paris 16^{ème}, avenue Victor Hugo et 0,7 % pour Saint-Ouen (93), boulevard Victor Hugo). 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

PERCEPTION DES LOYERS

La perception des loyers est un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers et refacturations de charges encaissés au titre de l'année 2020 représentent 80,3%* des quittancements réalisés auprès des locataires depuis le 1^{er} janvier 2020. Les sommes non recouvrées s'analysent de la façon suivante :



¹ Avoirs accordés aux locataires (y compris fermetures administratives).

² Report et échelonnement des paiements des loyers dus.

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

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

* Analyse réalisée sur la base d'extractions comptables en date du 12 février 2021.



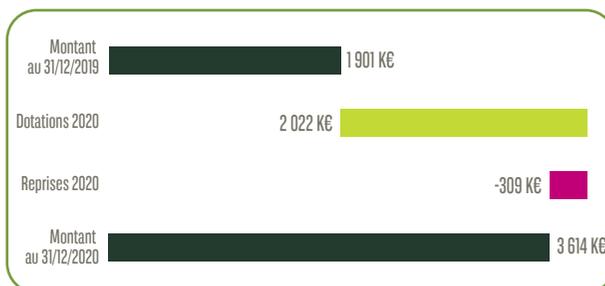
Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - Pau (64)

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 1,90 M€ au 31 décembre 2019 à 3,61 M€ au 31 décembre 2020 (soit 22 % des produits locatifs).

Les variations correspondent à :

- Des dotations de 2,02 M€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois. Elles ont concerné 58 locataires. Les procédures judiciaires ou amiables sont lancées afin de recouvrer tout ou partie de ces créances impayées ;
- Des reprises de dépréciation de 0,28 M€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2019) ;
- Des reprises de dépréciation de 0,03 M€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables au cours de l'exercice 2020.



L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -1,74 M€ en 2020 (soit 11 % des produits locatifs).



Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - Pau (64)

LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2020

Adresse	Montant de l'impayé HT (en K€)	Commentaires
4, avenue du Général Leclerc BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	432	Local récupéré. Locataire placé en liquidation judiciaire en janvier 2020. Créance déclarée dans le cadre de la liquidation amiable. Recours contentieux contre la caution en cours.
90, avenue Paul Doumer PARIS (75016)	294	Locataire en liquidation judiciaire, racheté par un grand groupe solvable qui entend reprendre à bail le local. Négociations en cours avec ce dernier pour recouvrer une partie de la créance.
115, avenue du Général Leclerc PARIS (75014)	291	Locataire parti (expulsion). Procédure de liquidation judiciaire en cours.
51, avenue Gambetta PARIS (75020)	229	Locataire venant d'entrer en liquidation judiciaire. Procédure d'éviction en cours.
Autres	2 368	75 locataires représentant un impayé de 32 K€ en moyenne
TOTAL	3 614	

Par ailleurs, une dotation aux provisions pour risques et charges a été comptabilisée à hauteur de 169 K€ pour prendre en compte un litige en cours avec un locataire à Toulon (83) portant sur le niveau du loyer de renouvellement.

LES TRAVAUX

LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2020

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
Palais des Pyrénées PAU (84)	243	8	251	Regroupement de cellules commerciales et changement des portes automatiques
Rue de la Sausnière BOULOGNE-BILLAN COURT (92)	37	-	37	Travaux de modification des surfaces pour création d'un ERP en sous-sol
Rue de Wissous MORANGIS (91)	24	-	24	Rénovation de la cellule commerciale
Autres (20 actifs)	2	73	75	
TOTAL	306	81	387	

Les travaux réalisés sur l'exercice 2020 se sont élevés à 387 K€ et se répartissent principalement sur 3 actifs.

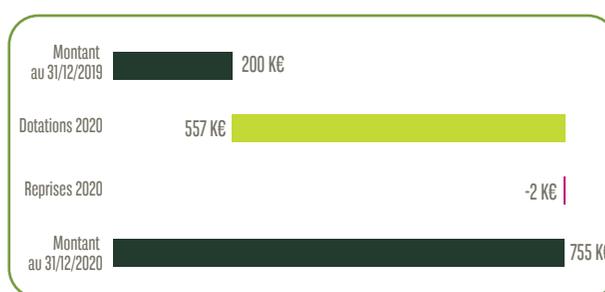
Ils concernent essentiellement des travaux liés à la restructuration du centre commercial de Pau (84) à hauteur de 251 K€ et la mise aux normes ERP (établissement Recevant du Public) du sous-sol du site de Boulogne-Billancourt (92) pour 37 K€.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (EN MILLIERS D'EUROS)

La PGE (Provision pour Gros entretien) a remplacé la PGR depuis le 1^{er} 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 2020, le stock de PGE s'élève à 755 K€, versus 200 K€ au 31 décembre 2019.

La dotation de 557 K€ correspond principalement à des travaux d'étanchéité de toiture prévus sur 3 actifs : Marseille Grand Littoral (13) pour 440 K€, Aubagne (13) pour 72 K€ et Chambourcy (78) pour 40 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 30 septembre 2020 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 2020, votre SCPI comptabilise 35,1 M€ de dettes financières sous la forme de 3 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 2020.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait ainsi apparaître un ratio d'endettement global égal à 15,1 % au 31 décembre 2020.

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"> Bayonne (6 M€) ; Bordeaux (4,88 M€) ; Saint-Ouen (3,46 M€) ; Solde Paris 14 VEFA (2 M€). 	<ul style="list-style-type: none"> Portefeuille (11,1 M€) : rue du Temple / quai de la Mégisserie / rue Jeanne d'Arc / Conflans-Ste-Honorine / rue de Penthievre / rue Legendre ; Fonds précédemment surinvestis par la SCPI (0,7 M€). 	<ul style="list-style-type: none"> Portefeuille de cinq commerces parisiens acquis en 2018 (avenue des Ternes, avenue Gambetta, rue des Acacias, rue Guisarde et Boulevard Voltaire).

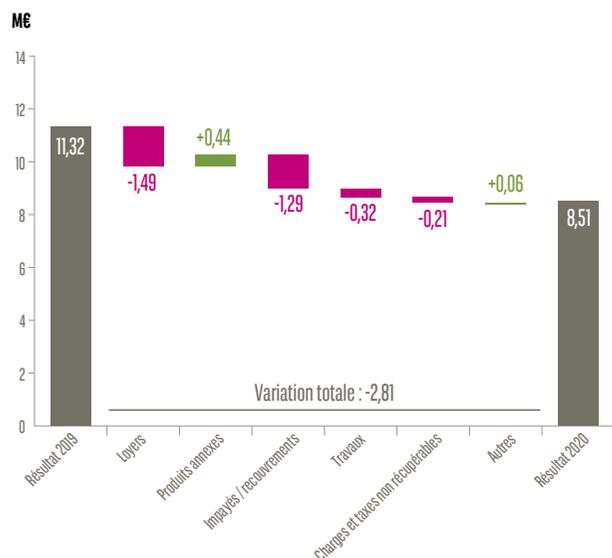
Le taux moyen de la dette est de 1,17 % (taux fixe).

Au 31 décembre 2020, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 112 % 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.

LE RÉSULTAT

Le résultat net de l'exercice 2020 s'est élevé à 8,51 M€ (11,73 € par part) en baisse de 24,8 % par rapport à l'année dernière (11,32 M€ soit 15,61 € par part).



Loyers : le montant des loyers à fin 2020 s'élève à 13,67 M€, en baisse de 9,8 % par rapport à fin 2019 (15,16 M€) en lien avec la baisse du taux d'occupation financier et les avoirs de loyers accordés dans le contexte de la Covid (cf supra § Taux d'occupation financier et § Perception des loyers).

Produits annexes : Les produits des activités annexes représentent 0,63 M€ en 2020, contre 0,19 M€ en 2019. La hausse du poste s'explique principalement par les indemnités d'occupation facturées en 2020 sur les actifs situés rue du Faubourg-Saint-Honoré (Paris 8^{ème}), avenue Paul Doumer (Paris 16^{ème}) et rue des Pyrénées (Paris 20^{ème}) et l'indemnité de résiliation sur l'actif de Coignières (78).

Impayés / recouvrements : L'impact résultat net des impayés et recouvrements s'est élevé à - 1,74 M€ au titre de 2020 (vs. -0,45 M€ en 2019) (cf supra § Provision pour créances douteuses).

Travaux : L'évolution de ce poste résulte principalement de la dotation à la PGE de 0,56 M€ enregistrée en 2020 afin d'anticiper les travaux à réaliser sur le patrimoine de la SCPI au cours des 5 prochaines années (vs. 0,07 M€ en 2019). Les travaux d'entretien comptabilisés en charges sont quant à eux en baisse, passant de 0,25 M€ à 0,08 M€.

Charges et taxes non récupérables : Leur hausse vs. 2019 résulte de la baisse du taux d'occupation financier observée sur l'exercice (cf supra § Taux d'occupation financier).

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2020 :

- 4 551 euros pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 6 025 euros au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

LA DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2020, la distribution s'est élevée à 14,00 € par part, incluant une distribution partielle des +/- values réalisées sur cessions d'immeubles de 2,76 € par part. La distribution 2020 s'établit ainsi en recul de 2,00 € par part par rapport à 2019, en lien avec la baisse du résultat net de l'exercice.

Sur un résultat net de l'exercice 2020 s'établissant à 11,73 € par part, 11,24 € ont donc été distribués, le solde de la distribution étant constitué par de la plus-value réalisée sur cessions d'immeubles, comme expliqué plus haut. Une dotation sur le report à nouveau de 0,49 € par part a donc été réalisée. Le report à nouveau dont dispose la SCPI s'établit, en fin d'année 2020, à 4,2 M€ (soit 5,75 € par part), soit 4,9 mois de distribution sur la base du rythme actuel.

DISTRIBUTION 2020 (€/part)

DISTRIBUTION TOTALE AU TITRE DE 2020

14,00 €

DISTRIBUTION COURANTE AU TITRE DE 2020

11,24 €

DONT REVENUS DE PRODUITS FINANCIERS

-

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SUR PRODUITS FINANCIERS (17,2 %)*

-

PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE À TITRE D'ACOMPTÉ SUR L'IR* ET PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX (12,8 %)

-

DISTRIBUTION COMPLÉMENTAIRE PARTIELLE DU SOLDE NET DES +/- VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

2,76 €

* Sauf cas de dispense justifié.



12, avenue Montaigne - Paris 8^{ème} (75)

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
2016	110 930 355 €	-	725 035	5 669	-	-
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	-	-

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2020

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
5 010	340 €

ORDRES EN COURS AU 31/12/2020

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)
8 604	1,19 %	-

Au cours de l'année 2020, le nombre de parts échangées est de 5 010, soit 0,69 % du nombre total de parts, un chiffre en net recul de 76,2 % par rapport à 2019. Ce niveau de transactions illustre l'attentisme dont ont fait preuve les investisseurs face à un secteur d'activité particulièrement impacté par la crise sanitaire et économique. De son côté, le relativement faible nombre de parts en attente de contrepartie souligne la grande maturité des associés de Pierre Sélection qui, tout en restant attentifs à l'évolution de la performance de la SCPI, apprécient la capacité de la classe d'actifs « commerce » à se réinventer et à rebondir dès le retour à une vie normale.

Le prix d'exécution à fin 2020 s'établit à 290,00 € par part, soit une baisse de 15,9 % par rapport à fin 2019, où il s'établissait à 345,00 € par part. Ce recul est néanmoins à nuancer au regard de la hausse du prix d'exécution observée au cours de l'année 2019 (+8,5 % à fin 2019 par rapport à fin 2018). Le prix d'exécution moyen sur l'exercice évolue différemment. Ainsi, il marque une progression entre 2019 et 2020, passant de 335 € à 340 €, soit une hausse de 1,65 %. En effet, en 2020, le nombre de parts échangées a été beaucoup plus important en début d'année lorsque le prix était proche de celui fin 2019, ces échanges ont ensuite été très limités sur le reste de l'année lorsque les prix ont baissé.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} 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)
2016	9 027	1,25 %	NS	24	126 484 €
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 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	330,00 €	355,19 €	358,00 €	318,00 €	345,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	340,00 €	361,00 €	334,00 €	335,00 €	340,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	374,00 €	396,00 €	367,00 €	368,00 €	374,00 €
Dividende versé au titre de l'année	15,60 € ⁽²⁾	15,60 €	15,60 €	16,00 €	14,00 € ⁽³⁾
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	4,17 %	3,94 %	4,25 %	4,35 %	3,75 %
Report à nouveau cumulé par part	2,89 €	5,62 €	5,65 €	5,26 €	5,75 €

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même année.

⁽²⁾ Dont 1,00 € de plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée générale du 15 juin 2016.

⁽³⁾ Dont 2,76 € de plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée générale du 30 septembre 2020.

Ainsi, la performance globale de Pierre Sélection s'élève à 5,40 %, se décomposant de la façon suivante :

- 3,75 % de DVM en 2020 (performance locative mesurée par le rapport entre la distribution et le prix moyen acheteur sur le marché secondaire) ;
- 1,65 % de VPM en 2020 (performance en capital mesurée par la variation entre le prix moyen acheteur 2019 et le prix moyen acheteur 2020 sur le marché secondaire).

➤ ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêt des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

➤ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

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

Année	2016 ⁽⁴⁾	% du total des revenus	2017 ⁽⁴⁾	% du total des revenus	2018 ⁽⁴⁾	% du total des revenus	2019 ⁽⁴⁾	% du total des revenus	2020 ⁽⁴⁾	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	19,29	99,97	19,40	95,39	20,07	98,57	21,18	99,67	19,73	100,00
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,02	0,02	0,10	0,00	0,00	0,01	0,03	0,00	0,00
Produits divers	0,00	0,01	0,92	4,51	0,29	1,43	0,06	0,30	0,00	0,00
TOTAL REVENUS	19,29	100,00	20,34	100,00	20,36	100,00	21,25	100,00	19,73	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	0,96	4,95	1,94	9,52	2,05	10,09	2,11	9,95	1,74	8,84
Autres frais de gestion ⁽²⁾	0,37	1,93	1,40	6,88	0,93	4,59	1,07	5,03	1,14	5,77
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,19	1,01	0,30	1,49	0,24	1,18	0,44	2,07	0,18	0,90
Charges locatives non récupérées	0,64	3,33	1,12	5,49	1,04	5,10	1,29	6,08	1,54	7,79
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	2,16	11,21	4,76	23,39	4,27	20,95	4,92	23,14	4,60	23,30
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 ⁽³⁾										
pour travaux	0,80	4,15	-0,11	-0,54	0,00	0,02	0,09	0,44	0,77	3,88
autres	0,53	2,73	1,00	4,91	0,46	2,28	0,63	2,96	2,63	13,33
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	1,33	6,88	0,89	4,37	0,47	2,30	0,72	3,40	3,40	17,21
TOTAL CHARGES	3,49	18,09	5,64	27,76	4,74	23,25	5,64	26,54	7,99	40,52
RÉSULTAT COURANT	15,80	81,91	14,69	72,24	15,63	76,75	15,61	73,46	11,73	59,48
Variation report à nouveau	1,20	6,21	-0,91	-4,48	0,03	0,14	-0,39	-1,84	0,49	2,50
Prélèvements sur +/- valeurs sur cessions d'actifs	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,76	13,99
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,60	75,68	15,60	76,71	15,60	76,61	16,00	75,30	11,24	56,98
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,60	75,68	15,60	76,71	15,60	76,61	16,00	75,30	11,24	56,98

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

⁽²⁾ L'augmentation du poste « Autres frais de gestion » de 1,03 € par part entre 2016 et 2017 provient principalement de la dépréciation des créances liées à la condamnation de la SCCV de la Nièvre - suite à son pourvoi en cassation - pour 0,79 € par part, et des charges d'intérêt d'emprunt pour 0,19 € par part.

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

⁽⁴⁾ Pour 12 mois de jouissance.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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
DETTES COURANTES						
Montant TTC	460 688,11	75 828,80	77 993,78	63 905,58	44 047,88	274 740,87
Nombre Factures	298					
% des achats de l'exercice	14,18 %	2,33 %	2,40 %	1,97 %	1,36 %	8,45 %
DETTES LITIGIEUSES						
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 %
TOTAL						
Montant TTC	460 688,11	75 828,80	77 993,78	63 905,58	44 047,88	274 740,87
Nombre Factures	298					
% des achats de l'exercice	14,18 %	2,33 %	2,40 %	1,97 %	1,36 %	8,45 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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
CRÉANCES COURANTES						
Montant TTC	5 723 829,66	172 394,18	40 744,77	136 590,62	271 009,89	5 275 484,38
Nombre Factures	1 004					
% du CA de l'exercice	34,75 %	1,05 %	0,25 %	0,83 %	1,65 %	32,03 %
CRÉANCES LITIGIEUSES						
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 %
TOTAL						
Montant TTC	5 723 829,66	172 394,18	40 744,77	136 590,62	271 009,89	5 275 484,38
Nombre Factures	1 004					
% du CA de l'exercice	34,75 %	1,05 %	0,25 %	0,83 %	1,65 %	32,03 %



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2020 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	253 466 850,44
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	-31 332 692,42
Valeur comptable	222 134 158,02

SOIT POUR UNE PART :

306,38 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	264 482 760,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	-31 332 692,42
Valeur de réalisation	233 150 067,58

SOIT POUR UNE PART :

321,57 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)

Valeur de réalisation	233 150 067,58
• sur immeubles	19 340 055,24
• sur titres	0,00
Frais d'acquisition	19 340 055,24
Commission de souscription (10% + TVA)	30 298 814,74
Valeur de reconstitution	282 788 937,56

SOIT POUR UNE PART :

390,03 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2019	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2020
+ 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	6 210 743,49	-2 001 097,00	4 209 646,49
+ Cessions d'immeubles	21 747 168,07	0,00	21 747 168,07
- Achats d'immeubles	-273 437 067,73	73 550,52	-273 363 517,21
- Agencements des constructions	-916 169,88	-305 944,43	-1 222 114,31
- Frais d'acquisition (non récup.)	-1 383 305,43	0,00	-1 383 305,43
- Immobilisations en cours	-	0,00	-
SOLDE	-34 024 466,62	-2 233 490,91	-36 257 957,53

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 déontologies du groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas 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 ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue à minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels** : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée 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 systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches**, notamment d'engagement et de 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'une base informatique ;

- **L'existence de systèmes de contrôle**, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^{ème} niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **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 interne, en particulier de la gestion des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée, et du dispositif de contrôle Permanent. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » qui sont matérialisés sous la forme de « Point de Surveillance Fondamentaux ». 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 relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de 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 BNP Paribas REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlés ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles

sont formalisés dans une grille spécifique à chaque contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante des opérationnels conformément au dispositif de BNP Paribas.

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 de la gestion des risques (ou Risk Manager) indépendant des équipes opérationnelles, 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 Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assure du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du Groupe BNP Paribas ;
2. Assure 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. Rend 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. En particulier, un Comité de Contrôle Interne (« CCI ») dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu *a 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 aux CCI.

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 2020 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 protection des intérêts du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption
6. L'intégrité de marché.

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 systématique en cas de mise à jour 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. Contrôle et évalue la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
2. Assure des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
3. Rend 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 et du Comité de Contrôle Interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont réalisés *a posteriori* par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consistent à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et fait des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'assurance 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. La troisième ligne de défense évalue également 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 15 collaborateurs a été identifiée, en 2020, 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, OPCV, OPCCI 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 2020 a représenté 14 332 079 € pour un effectif moyen de 174 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 28 % (22 % en rémunération fixe et 54 % 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,

L'année 2020 a connu une crise sanitaire sans précédent qui a notamment particulièrement touché les commerces et donc les locataires de notre SCPI Pierre Sélection. De manière à préserver et conforter les revenus locatifs futurs, des mesures d'accompagnement, avec ou sans contrepartie, telles que des avoirs de loyers ou des reports, ont pu être proposées à certains locataires afin de ménager leur situation financière en vue de préserver notre taux d'occupation dans la durée.

La distribution de l'année 2020 est en baisse et s'établit à 14,00 € par part contre 16,00 € par part en 2019, pour prendre en compte cette année 2020 si particulière et des prévisions pour les années à venir. La rentabilité de notre SCPI pour 2020, exprimée par le ratio DVM (dividende sur la valeur de marché) s'établit ainsi à +3,75 %. Conformément à la résolution prise lors de notre assemblée générale de juin 2020, cette distribution s'est faite en partie au moyen de plus-values ; ceci a permis de préserver le report à nouveau, qui représente encore plus de quatre mois de distribution.

Sous la double influence de la baisse de la valeur du patrimoine et d'une distribution excédant les revenus, la valeur de réalisation des parts de notre SCPI est en baisse de 4,5 % (321,57 € contre 336,87 €).

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.

Votre conseil tient à saluer la mémoire de Monsieur François Gugenheim, décédé en fin d'année ; il était arrivé au conseil de surveillance de Pierre Sélection à la suite de la fusion avec la SCPI Sélection Boutiques, et vous l'aviez depuis régulièrement réélu ; toujours discret lors de nos réunions, il posait régulièrement des questions pertinentes.

LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Pierre Sélection détient un patrimoine d'actifs de commerces répartis entre pieds d'immeubles (76 %), « retail parks » (15 %) et centres commerciaux (9 %). La répartition géographique est équilibrée entre Paris (39 %), l'Île-de-France (30 %) et les autres régions (31 %).

Grâce à la prépondérance d'actifs de pieds d'immeubles en portefeuille (76 %), la valeur vénale du portefeuille a connu une baisse limitée de -3,6 % en 2020. Quels que soient la catégorie de biens et les localisations géographiques, les valeurs d'expertise de nos biens sont en baisse. Si les pieds d'immeubles résistent mieux, il n'en reste pas moins que notre patrimoine parisien, constitué essentiellement de biens de cette classe, s'est dévalorisé de -2,10 % ; l'essentiel de la baisse provient toutefois d'un bien situé rue du Faubourg Saint-Honoré, en face du Palais de l'Élysée, qui subit de

plein fouet depuis plusieurs années les conséquences des mesures Vigipirate, avec pour conséquence le non-renouvellement du bail de notre locataire. Et plus du tiers de nos magasins parisiens ont vu leur expertise revue en baisse.

Globalement, notre patrimoine situé dans le reste de la région parisienne est en baisse plus sensible, de -2,60 % du fait d'une part de centres commerciaux et « retail parks », et d'autre part, pour certaines localisations de pieds d'immeubles, de la prise en compte par l'expert de loyers en baisse, à Boulogne-Billancourt en particulier.

La plus forte baisse frappe nos locaux provinciaux, en baisse de -6,3 % ; c'est en province que nous détenons la plus grande part de biens situés dans des centres commerciaux, qui ont souffert des fermetures administratives et où nous avons connu des vacances particulièrement dans le secteur de l'habillement. Les conditions de valorisation des experts pénalisent fortement les locaux vacants.

L'ensemble de ces baisses de valeurs vénales résulte des méthodes retenues par les experts immobiliers, tout particulièrement de leur prudence concernant les locaux vacants ou en difficulté, notamment pour les centres commerciaux en régions qui souffrent d'un manque d'attractivité sur le marché de l'investissement. Les actifs de restauration ou situés dans des zones touristiques ont également été impactés à la baisse.

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 dans un contexte toujours valable de faibles taux.

À ce titre, les acquisitions de ces dernières années et des prochaines 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, du fait qu'ils sont situés dans des secteurs d'activités porteurs mais également localisés dans des secteurs géographiques à forte chalandise. Une réflexion particulière sera également menée pour des investissements alternatifs résilients et toujours liés aux commerces, par exemple des actifs type cabinets médicaux ou encore des actifs de logistique urbaine dans un contexte de croissance du e-commerce et de réduction de son impact sur l'environnement.

LES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ET DE RECOUVREMENT DES LOYERS

Le taux d'occupation financier s'élève à 88,0 % en moyenne pour l'année 2020, contre 93,4 % pour l'année précédente. Ce taux est net des franchises de loyer, conformément aux préconisations de l'ASPIM ; il est également net des avoirs de loyers accordés, situation inhabituelle, mais à laquelle nous a contraints cette année de façon exceptionnelle la crise sanitaire.

La baisse de 5 points du taux d'occupation financier est la conséquence de plusieurs libérations intervenues au cours de l'exercice, et également d'avoirs de loyers octroyés aux locataires. Les locaux qui pèsent le plus lourd dans la vacance sont les centres commerciaux en régions ainsi que plusieurs actifs de pieds d'immeubles bien localisés dans les grandes agglomérations dont quelques locataires étaient en impayés de loyers avant la crise et qui ont finalement libéré leurs locaux.

De plus, notre taux de recouvrement 2020 s'établit ainsi à 80,3 %, compte tenu de ces mesures d'accompagnement et de loyers non perçus en cours de négociations et de recouvrement ; le détail des 19,7 % manquant vous est présenté dans le rapport de la société de gestion : si une partie des montants est définitivement perdue (9,1 % d'annulation ou réduction de loyers), le reste laisse un espoir de recouvrement en 2021.

Plusieurs de ces locaux sont en cours de commercialisation active à des locataires solvables, avec des négociations avancées pour des relocations au 1^{er} semestre 2021. Ces relocations seront accompagnées de franchises de loyers, la reprise à la hausse du taux d'occupation financier ne sera donc pas immédiate et sera donc postérieure à celle du taux physique.

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur de réalisation de notre SCPI s'établit à 233,2 M€ à fin 2020. Ramenée à une part, la valeur de réalisation ressort à 321,57 €.

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 390,03 € par part.

LES RÉSULTATS 2020

Le bénéfice net par part de l'année 2020 ressort à 11,73 €, en baisse de -24,8 % par rapport à 2019 (15,61 €).

La baisse du résultat 2020 est essentiellement due à la baisse des loyers liée à la baisse du taux d'occupation et les avoirs de loyers accordés dans le contexte de la crise sanitaire, ainsi qu'à une hausse des provisions pour locataires en impayés et qui font l'objet de négociations en vue d'un recouvrement. Passant de 15 163 K€ à 13 673 K€, nos loyers baissent de 9,8 % ; mais les dotations pour dépréciation de créances passent de 713 K€ à 2 022 K€ : elle représentant 14,8 % des loyers facturés.

Le faible taux d'occupation se traduit également par une hausse des charges locatives non récupérables.

Le montant des dotations pour gros entretien est également en hausse sensible, à 557 K€ contre 71 K€ l'an dernier ; selon les indications qui nous ont été communiquées, la cause vient d'un passage en revue plus fin du plan de travaux, ayant nécessité un rattrapage.

Comme indiqué en introduction, le dividende a été ramené à 14,00 € par part en 2020 (grâce notamment à la distribution d'une partie des réserves de plus-values existantes), et le report à nouveau représente encore plus de 4 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. Elle sera également vigilante sur le suivi des impayés et la réduction de l'exposition « textile » notamment en régions en privilégiant les secteurs en progression comme l'alimentaire spécialisé (bio par exemple).

LE MARCHÉ DES PARTS

Après une année 2019 où le prix d'exécution avait progressé au cours de l'année, le contexte de la crise sanitaire en 2020 a provoqué un recul du prix d'exécution à 290,00 € par part à fin 2020 (345,00 € par part à fin 2019). Néanmoins, les transactions se sont faites plus rares en 2020 (5 010 parts contre 21 083), preuve d'une certaine prudence et patience face à cet épisode de crise, de sorte que la variation du prix moyen 2020 par rapport à 2019 s'est révélée positive à 340 € (contre 335 € l'an dernier).

Le nombre de parts inscrites à la vente était de 8 604 parts en fin d'année ; si cela peut sembler faible dans l'absolu (1,19 % du nombre total des parts), il est à mettre en rapport avec le nombre de transactions : le stock de parts à vendre représentait 20 mois de transactions, sur la base de la moyenne 2020.

La liquidité du marché des parts de Pierre Sélection ne s'est pas améliorée en début d'année : 925 parts se sont échangées de janvier à mars, avec un dernier prix d'exécution à 265 € correspondant à un prix d'achat de 290,97 €, niveaux que nous n'avons pas connus depuis plus de 10 ans.

Ce manque de liquidité et la baisse du cours peut pénaliser ceux d'entre vous qui auraient la nécessité de vendre tout ou partie de leurs parts. Ils nous semblent toutefois tous deux excessifs : le dividende de 14 €, que la société de gestion compte bien maintenir pour les années à venir, procure pour les acheteurs un rendement de 4,81 %, niveau très satisfaisant par rapport aux autres SCPI de rendement.

LES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les résolutions qui vous sont proposées n'appellent pas de commentaires de notre part, et nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble de ces résolutions.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de deux membres du conseil arrivent à échéance cette année : Messieurs Jean-Paul Papin et Hervé Thomas, sollicitent leur renouvellement.

Trois autres associés se présentent à cette élection.

Vous aurez donc à élire ou renouveler trois membres du conseil lors de l'assemblée générale de juin 2021.

LES PERSPECTIVES 2021

Même si une majorité de commerces ont pu rouvrir, l'année 2021 restera compliquée pour le secteur du fait de la crise sanitaire qui s'éternise.

Néanmoins, Pierre Sélection a su préserver ses réserves et poursuit en ce début d'année 2021 des négociations en bonne voie pour relouer plusieurs actifs vacants du portefeuille, notamment le « retail box » de Grenoble.

Votre conseil a toute confiance dans la société de gestion pour nous faire passer ce cap de la meilleure façon, tout en accompagnant nos locataires pour leur permettre de reprendre pleinement leur activité.

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 2020

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 2020, 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^{er} janvier 2020 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 œuvre 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 le paragraphe « 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 7 mai 2021

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 2020

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 2020.

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 2020 un montant de 1 258 571,46 € hors taxes, majoré de 6 221,24 € de TVA. 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, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2020.

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^{ème}, détenus à 50 % en indivision avec une autre S.C.P.I., en date du 1^{er} mars 2006. Le bail a été renouvelé avec effet au 1^{er} mars 2015.

Au titre de l'exercice 2020, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 167 153,76 € 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 2020, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 107 265,36 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 7 mai 2021

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	254 221 768,88	264 482 760,00	253 989 374,97	274 254 320,00
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	254 221 768,88	264 482 760,00	253 989 374,97	274 254 320,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-754 918,44		-200 148,82	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-754 918,44		-200 148,82	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>				
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	253 466 850,44	264 482 760,00	253 789 226,15	274 254 320,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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				
TOTAL II				
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	85 470,05	85 470,05	84 954,61	84 954,61
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	85 470,05	85 470,05	84 954,61	84 954,61
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	10 196 751,58	10 196 751,58	7 437 497,98	7 437 497,98
Locataires et comptes rattachés	2 814 305,77	2 814 305,77	2 596 401,83	2 596 401,83
Locataires douteux	5 380 106,26	5 380 106,26	2 717 902,12	2 717 902,12
Dépréciations des créances douteuses	-3 614 493,13	-3 614 493,13	-1 901 806,15	-1 901 806,15
Autres créances	6 192 773,68	6 192 773,68	4 600 941,18	4 600 941,18
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>			440 105,25	440 105,25
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	564 206,03	564 206,03	27 099,27	27 099,27
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	132 454,84	132 454,84	95 365,84	95 365,84
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	574 982,47	574 982,47	413 532,51	413 532,51
<i>Débiteurs divers</i>	4 921 130,34	4 921 130,34	3 624 838,31	3 624 838,31
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 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	8 237 489,91	8 237 489,91	11 161 645,08	11 161 645,08
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 237 489,91	8 237 489,91	11 161 645,08	11 161 645,08
TOTAL III	18 519 711,54	18 519 711,54	18 684 097,67	18 684 097,67
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-169 027,00	-169 027,00		
DETTES	-49 751 913,15	-49 751 913,15	-48 761 418,47	-48 761 418,47
Dettes financières	-38 083 881,08	-38 083 881,08	-38 263 570,82	-38 263 570,82
Dettes d'exploitation	-861 821,04	-861 821,04	-571 500,70	-571 500,70
Dettes diverses	-10 806 211,03	-10 806 211,03	-9 926 346,95	-9 926 346,95
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-1 124 995,47</i>	<i>-1 124 995,47</i>	<i>-643 952,09</i>	<i>-643 952,09</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-245 678,07</i>	<i>-245 678,07</i>	<i>-44 167,47</i>	<i>-44 167,47</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-2 801 623,63</i>	<i>-2 801 623,63</i>	<i>-2 576 427,37</i>	<i>-2 576 427,37</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-2 965 843,12</i>	<i>-2 965 843,12</i>	<i>-3 511 021,81</i>	<i>-3 511 021,81</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-3 668 070,74</i>	<i>-3 668 070,74</i>	<i>-3 150 778,21</i>	<i>-3 150 778,21</i>
TOTAL IV	-49 920 940,15	-49 920 940,15	-48 761 418,47	-48 761 418,47
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	3 099,76	3 099,76	7 263,05	7 263,05
Produits constatés d'avance	-8 044,59	-8 044,59	-40 896,58	-40 896,58
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	73 481,02	73 481,02	99 062,54	99 062,54
TOTAL V	68 536,19	68 536,19	65 429,01	65 429,01
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	222 134 158,02		223 777 334,36	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		233 150 067,58		244 242 428,21

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	110 930 355,00			110 930 355,00
Capital souscrit	110 930 355,00			110 930 355,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	102 823 809,86			102 823 809,86
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
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALEURS RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	6 210 743,49		-2 001 097,00	4 209 646,49
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	4 095 177,96		-282 751,95	3 812 426,01
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-282 751,85	282 751,85	357 920,66	357 920,66
Résultat de l'exercice	11 317 808,15	-11 317 808,15	8 507 313,66	8 507 313,66
Acomptes sur distribution	-11 600 560,00	11 600 560,00	-8 149 393,00	-8 149 393,00
TOTAL GÉNÉRAL	223 777 334,46	282 751,85	-1 925 928,29	222 134 158,02

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS IMMOBILIERS	16 782 954,91	18 741 734,20
LOYERS	13 673 037,00	15 162 577,79
PRODUITS ANNEXES	628 423,80	193 155,41
Produits annexes	626 207,99	190 777,74
Autres produits de gestion courante	2 215,81	2 377,67
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	311 428,44	427 554,08
Reprises sur provisions pour gros entretiens	1 925,59	3 851,18
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	309 502,85	423 702,90
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	1 042 142,16	1 055 105,66
Primes d'assurance	36 025,03	28 968,44
Taxes foncières	945 393,74	961 869,81
Taxes sur les bureaux	60 723,39	64 267,41
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	1 127 923,51	1 903 341,26
Taxes locatives	224 769,19	235 956,54
Charges locatives	903 154,32	1 667 384,72
CHARGES IMMOBILIÈRES	5 991 193,06	4 998 794,28
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	2 170 065,67	2 958 446,92
Primes d'assurance	36 025,03	28 968,44
Taxes foncières	945 393,74	961 869,81
Taxes sur les bureaux	60 723,39	64 267,41
Taxes locatives	224 769,19	235 956,54
Charges locatives	903 154,32	1 667 384,72
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	125 607,94	315 234,39
Entretiens, réparations	81 232,62	253 329,42
Travaux refacturables	44 375,32	61 904,97
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	2 863,24	3 851,18
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 040 220,65	863 418,56
SERVICES EXTÉRIEURS	533 627,68	358 248,57
Loyer bail à construction	90 654,13	87 165,90
Charges locatives non récupérées	429 644,36	256 453,80
Primes d'assurance	13 329,19	14 628,87
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	225 779,13	259 305,64
Commissions et honoraires	110 468,74	158 075,41
Frais de contentieux	114 690,39	100 538,23
Publicité, insertions	620,00	692,00
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	280 813,84	245 864,35
Impôts fonciers	187 278,46	194 421,00
Taxes locatives	49 611,41	36 625,81
Taxes sur les bureaux	8 282,35	4 615,41
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	35 641,62	10 202,13
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	556 695,21	71 000,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	2 095 740,35	786 843,23
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	2 022 189,83	713 292,71
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	10 791 761,85	13 742 939,92



Au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2019

PRODUITS D'EXPLOITATION		84 953,23
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		84 953,23
CHARGES D'EXPLOITATION	1 871 074,70	2 163 658,07
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	1 264 792,70	1 559 560,11
Commission de gestion	1 264 792,70	1 533 440,88
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers		26 119,23
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	277 870,27	325 801,55
Services extérieurs	81 358,27	126 142,55
Honoraires	65 503,72	96 237,40
Frais d'actes	8 869,12	1 314,55
Services bancaires	4 909,37	26 527,60
Cotisations et contributions	2 076,06	2 063,00
Impôts et taxes	196 512,00	199 659,00
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	196 140,00	199 247,00
TVA non récupérable	372,00	412,00
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	133 803,21	253 492,95
Frais de tenue de conseils et assemblées	99 555,91	83 863,82
Pertes sur créances irrécouvrables	25 284,59	166 929,10
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	8 962,71	2 700,03
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	25 581,52	24 803,46
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	169 027,00	
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges	169 027,00	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 871 074,70	-2 078 704,84
PRODUITS FINANCIERS		4 974,28
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		4 974,28
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	410 561,01	395 865,92
Charges d'intérêts des emprunts	410 561,01	395 865,92
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-410 561,01	-390 891,64
PRODUITS EXCEPTIONNELS	207,57	45 701,15
Produits exceptionnels	207,57	45 701,15
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 020,05	1 236,44
Charges exceptionnelles	3 020,05	1 236,44
Dotations aux Amortissements et aux Provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-2 812,48	44 464,71
TOTAL DES PRODUITS	16 783 162,48	18 877 362,86
TOTAL DES CHARGES	8 275 848,82	7 559 554,71
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	8 507 313,66	11 317 808,15

BAGELSTEIN

BAGELSTEIN

THE OLD-FASHIONED HOMEMADE BAGEL



Free a la pour les filles

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2020 a été marquée par l'émergence de la pandémie de Covid-19 et ses lourdes conséquences sur l'activité économique en France et dans le monde. Les deux confinements ont entraîné chez certains de nos locataires, un arrêt brutal de leur activité et ainsi un risque important sur leur continuité d'exploitation. La SCPI Pierre Sélection a dû prendre certaines mesures d'accompagnement pour les locataires les plus exposés, allant de l'octroi de délais de paiement jusqu'à des annulations de loyers.

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 2020 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 2020, 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 %.

Afin de prendre en compte les difficultés économiques générées par l'épidémie de la Covid-19, les créances impayées au 31/12/20 des locataires ayant subi une fermeture administrative décidée par le gouvernement en date du 28 octobre 2020 ont été dépréciées dès le premier jour de retard de paiement.

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 31/12/2019	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	253 128 178,52	305 944,43			253 434 122,95
Frais d'acquisitions	1 383 305,44				1 383 305,44
Immobilisations en cours	0,00				0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	254 511 483,96	305 944,43	0,00	0,00	254 817 428,39
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	522 108,99	73 550,52			595 659,51
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	253 989 374,97	232 393,91	0,00	0,00	254 221 768,88
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV					
Société civile immobilière					
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
Compte courant SPPICAV					
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES					
Titres, parts, act. et créances ratt. ste non contrôlées					
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	253 989 374,97	232 393,91	0,00	0,00	254 221 768,88

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux				
Commerces	254 221 768,88	264 482 760,00	253 989 374,97	274 254 320,00
Entrepôts, locaux d'activité				
Cliniques				
TOTAL	254 221 768,88	264 482 760,00	253 989 374,97	274 254 320,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Commerces				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux				
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Commerces				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	254 221 768,88	264 482 760,00	253 989 374,97	274 254 320,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2019	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Provision 2020
Dépenses prévisionnelles sur 2018	114 000,00					114 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2019	5 148,82				1 925,59	3 223,23
Dépenses prévisionnelles sur 2020	41 000,00					41 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021			444 695,21			444 695,21
Dépenses prévisionnelles sur 2022						
Dépenses prévisionnelles sur 2023						
Dépenses prévisionnelles sur 2024	40 000,00		112 000,00			152 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
TOTAL GÉNÉRAL	200 148,82	0,00	556 695,21	0,00	1 925,59	754 918,44

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 31/12/2020	Au 31/12/2019
Fonds de roulement syndics	85 470,05	84 954,61
TOTAL	85 470,05	84 954,61
Détail des dettes financières		
Emprunts contractés par la SCPI*	35 215 003,86	35 215 003,86
Dépôts de garantis versés	2 868 877,22	3 048 566,96
Autorisation de Débit banque		
TOTAL	38 083 881,08	38 263 570,82

* 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 31/12/2019
	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
TOTAL							35 128 629,00

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
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »	86 374,86	35 128 629,00		35 215 003,86
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	86 374,86	35 128 629,00	0,00	35 215 003,86

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances

Appels de charges syndics et ADB	3 318 178,40
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	696 660,87
Avances et acomptes versés sur commande	
Débiteurs divers	66 785,11
Créances fiscales	574 982,47
Quote part Indivisaire à recevoir	946 225,83
Sequestre acquisition immeuble Courbevoie	14 000,00
Litige immeuble Cosne-sur-Loire intérêts légaux à percevoir	575 941,00
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	

TOTAL **6 192 773,68**

Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	3 318 178,40
Fournisseurs d'immobilisations	245 678,07
Dettes fiscales	1 124 995,47
Quote part Indivisaire à reverser	325 820,88
Locataires créditeurs	2 801 623,63
Associés / Dividendes à payer	2 965 843,12
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compta d'attente marché des parts	24 071,46
Créditeurs divers	

TOTAL **10 806 211,03**

► 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 2019 **110 930 355,00**

Mouvements de l'exercice

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

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019 **122 802 635,75**

Mouvements de l'exercice

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



PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	-19 978 825,89
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	-19 978 825,89

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	6 210 743,49
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	0,00
RÉGULARISATION PLUS/MOINS-VALUE SUR CESSION	0,00
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	-2 001 097,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	4 209 646,49

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Bénéfice net 2019	11 317 808,15
Report à nouveau 2018	4 095 177,86
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	15 412 986,01
Dividende versé	-11 600 560,00
REPORT À NOUVEAU 2019	3 812 426,01

➤ INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	70 779,94	51 781,69
Conseil de surveillance, remboursement de frais	6 025,05	12 388,50
Conseil de surveillance, assurance	4 550,92	1 493,63
Jetons de présence	18 200,00	18 200,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	25 284,59	166 929,10
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		
Autres charges de gestion courante	8 962,71	2 700,03
TOTAL	133 803,21	253 492,95



DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	172 734,32	
Indemnités d'occupation	321 051,77	19 924,72
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	66 600,04	76 987,53
Travaux refacturés	44 375,32	61 904,97
Contribution additionnelle	3 568,25	3 638,72
Indemnités assurances	17 878,29	18 721,80
Indemnités diverses		9 600,00
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	2 215,81	2 377,67
TOTAL	628 423,80	193 155,41

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
TOTAL	0,00	0,00

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Commission d'arbitrage		26 119,23
Frais divers sur cessions d'immeubles		1 750,00
Étalement des frais sur emprunt LCL 7M		57 084,00
TOTAL	0,00	84 953,23

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers - intérêts moratoires sur dégrevements de taxes obtenus		4 974,28
TOTAL	0,00	4 974,28
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	410 561,01	395 965,92
TOTAL	410 561,01	395 965,92
RÉSULTAT FINANCIER	-410 561,01	-390 991,64



DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	100,00	29 515,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Cession Garges-les-Gonesse (95) - Solde indemnité de sinistre reçu (issue du sinistre reprise par l'acquéreur)		15 978,63
Produits divers	107,57	207,52
TOTAL	207,57	45 701,15
Charges exceptionnelles		
Dotation aux provisions pour dépréciation : litige Cosne-sur-Loire		
Charges diverses	3 020,05	1 236,44
TOTAL	3 020,05	1 236,44
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-2 812,48	44 464,71

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	
Commissions de souscription	
Commissions de gestion	1 264 792,70

➤ 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	132 454,84	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	841 263,55
Créances locataires et comptes rattachés	778 912,56	Locataires avoirs à établir	517 502,62
Dégrèvement à recevoir, solde CVAE 2020	10 691,00	Dettes fiscales	
		Intérêts courus sur emprunts	86 374,86
TOTAL	922 058,40	TOTAL	1 445 141,03

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2020
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	1 901 806,15	2 022 189,83	284 218,26	25 284,59	3 614 493,13
Dépréciation des créances diverses*	575 941,00				575 941,00
Provisions pour risques et charges	0,00	169 027,00			169 027,00
TOTAL	2 477 747,15	2 191 216,83	284 218,26	25 284,59	4 359 461,13

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés Montant

Promesses d'achat

Néant

Engagements reçus Montant

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

Promesses de ventes

Néant

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêtés des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽¹⁾	Frais d'acquisition ⁽²⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
COMMERCES PARIS								
PARIS 1 ^{er} (75001) 18, rue Saint Denis	18/01/85	226	655 531			655 530,77		
PARIS 1 ^{er} (75001) 20, quai de ma Mégisserie	29/09/17	158	2 992 160	3 290		2 995 450,40		
PARIS 2 ^{ème} (75002) 15, boulevard Montmartre	01/01/96	116	625 041			625 040,97		
PARIS 3 ^{ème} (75003) 38, rue Pastourelle	01/01/96	179	381 123			381 122,54		
PARIS 3 ^{ème} (75003) 78, rue du temple	29/09/17	72	1 214 520	3 290		1 217 810,39		
PARIS 4 ^{ème} (75004) 2, rue de la Verrerie	11/11/03	60	173 204		10 623	183 826,33		
PARIS 4 ^{ème} (75004) 26, rue de Rivoli	27/01/89	51	460 141			460 141,01		
PARIS 6 ^{ème} (75006) 101, rue de Seine	01/03/83	55	131 952		125	132 077,05		
PARIS 6 ^{ème} (75006) 45-47, rue Vavin	25/04/88	203	719 428			719 427,61		
PARIS 6 ^{ème} (75006) 71, rue de Rennes Acquisition d'une extension de 65 m² sur 2019	12/11/12	256	7 630 000	188 995		7 818 995,00		
PARIS 6 ^{ème} (75006) 16, rue Guisarde	21/12/18	37	1 384 173	5 490		1 389 662,84		
PARIS 7 ^{ème} (75007) 209, boulevard St-Germain	30/07/82	82	304 898		5 442	310 339,70		
PARIS 7 ^{ème} (75007) 65, avenue de Suffren	20/10/05	139	705 000	42 746		747 745,86		
PARIS 8 ^{ème} (75008) 12, avenue Montaigne 20 % en indivision	19/04/82	13	76 225			76 224,51		
PARIS 8 ^{ème} (75008) 47, rue de Berri Vente partielle en 2011	29/09/04	294	778 236		16 261	794 496,83		
PARIS 8 ^{ème} (75008) 66, rue du Fg St-Honoré	07/07/14	278	9 750 000	5 150	4 500	9 759 650,00		
PARIS 8 ^{ème} (75008) 43, rue de Lisbonne	07/07/16	394	6 628 000	1 600		6 629 600,00		
PARIS 8 ^{ème} (75008) 38, rue de Penthièvre	30/03/18	50	1 307 572	3 290		1 310 861,84		
PARIS 9 ^{ème} (75009) 34, rue Pétrelle	02/12/82	85	60 980			60 979,61		
PARIS 9 ^{ème} (75009) 155, rue du Fg Poissonnière	03/12/87	123	180 269			180 268,68		
PARIS 9 ^{ème} (75009) 13, rue de Rochechouart	01/01/96	67	125 008			125 008,19		
PARIS 9 ^{ème} (75009) 26, rue Lamartine	01/01/96	74	152 449			152 449,02		
PARIS 10 ^{ème} (75010) 62, rue du Château d'Eau	19/01/85	27	57 716			57 716,09		
PARIS 10 ^{ème} (75010) 25, rue Beaurepaire	26/04/85	131	99 605		19 058	118 662,44		
PARIS 10 ^{ème} (75010) 18, rue du Fg Saint-Denis	03/09/87	74	237 820			237 820,47		
PARIS 10 ^{ème} (75010) 83, rue du Fg St-Martin	18/12/87	74	237 091			237 091,46		
PARIS 10 ^{ème} (75010) 93, rue du Fg du Temple	01/03/88	54	238 869			238 869,47		
PARIS 10 ^{ème} (75010) 84, rue du Fg Saint-Denis	01/01/96	55	182 939			182 938,82		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽¹⁾	Frais d'acquisition ⁽²⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
PARIS 11 ^{ème} (75011) 72, boulevard Voltaire	27/10/87	143	315 902			315 901,96		
PARIS 11 ^{ème} (75011) 3, rue Gerbier	27/11/87	40	93 756		8 998	102 753,98		
PARIS 11 ^{ème} (75011) 244, boulevard Voltaire	01/01/96	78	152 449			152 449,02		
PARIS 11 ^{ème} (75011) 220, boulevard Voltaire	21/12/18	87	1 000 646	5 490		1 006 135,84		
PARIS 12 ^{ème} (75012) 244, rue de Charenton	09/03/88	39	208 621			208 621,45		
PARIS 12 ^{ème} (75012) 256, rue de Charenton	01/01/96	69	137 204			137 204,12		
PARIS 12 ^{ème} (75012) 106/112, Bd Diderot	29/07/11	2 000	5 644 000	356 925		6 000 925,00		
PARIS 13 ^{ème} (75013) 150, rue de Tolbiac	27/10/87	76	188 696		352	189 048,17		
PARIS 13 ^{ème} (75013) 135, rue Jeanne d'Arc	29/09/17	602	3 842 376	3 290		3 845 665,95		
PARIS 14 ^{ème} (75014) 91, avenue du G ^{al} Leclerc	07/02/03	168	374 406		21 336	395 742,18		
PARIS 14 ^{ème} (75014) 115, avenue G ^{al} Leclerc	23/09/16	180	2 530 000	1 700		2 531 700,00		
PARIS 14 ^{ème} (75014) 100, avenue du G ^{al} Leclerc	30/12/15	152	2 650 000	2 800		2 652 800,00		
PARIS 15 ^{ème} (75015) 20, rue de Lourmel	01/01/96	32	152 449			152 449,02		
PARIS 15 ^{ème} (75015) 146, rue Émile Zola	01/01/96	54	190 561			190 561,27		
PARIS 15 ^{ème} (75015) 136, rue Lecourbe	01/01/96	68	381 123			381 122,54		
PARIS 15 ^{ème} (75015) 349, rue de Vaugirard 60 % en indivison	03/07/98	349	1 120 500			1 120 500,28		
PARIS 15 ^{ème} (75015) 133, rue du Cherche Midi	15/09/04 13/07/07	301	701 000	16 807		717 806,55		
PARIS 16 ^{ème} (75016) 90, avenue Paul Doumer	30/06/92	348	2 538 276			2 538 276,14		
PARIS 16 ^{ème} (75016) 96, avenue Victor Hugo 50 % en indivison	05/04/05	191	1 600 000	150 364		1 750 363,64		
PARIS 17 ^{ème} (75017) 46, rue Guy Moquet	15/12/87	40	87 910			87 910,34		
PARIS 17 ^{ème} (75017) 16, rue des Dames	01/01/96	50	182 939			182 938,82		
PARIS 17 ^{ème} (75017) 89, rue Lemercier	01/01/96	36	76 225			76 224,51		
PARIS 17 ^{ème} (75017) 4, rue Villebois Mareuil	01/01/96	106	228 674			228 673,53		
PARIS 17 ^{ème} (75017) 85, avenue de Wagram	01/01/96	37	129 582			129 581,66		
PARIS 17 ^{ème} (75017) 97, rue Legendre	30/03/18	101	1 027 391	3 290		1 030 681,18		
PARIS 17 ^{ème} (75017) 5, rue des Acacias	21/12/18	114	1 145 690	5 490		1 151 179,84		
PARIS 17 ^{ème} (75017) 82, avenue des Ternes	21/12/18	165	3 075 818	5 490		3 081 307,83		
PARIS 17 ^{ème} (75017) 116 bis, rue de Saussure	02/02/15	133	1 733 766	1 600	9 523	1 744 889,02		
PARIS 17 ^{ème} (75017) 24, rue Severiano Heredia	02/02/15	37	485 890			485 889,98		
PARIS 18 ^{ème} (75018) 1-3, rue Caulaincourt	09/05/85	192	663 153			663 153,22		
PARIS 18 ^{ème} (75018) 6, rue Ordener	19/10/87	60	111 804			111 803,82		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽¹⁾	Frais d'acquisition ⁽²⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
PARIS 18 ^{ème} (75018) 105, boulevard Ney	01/01/96	81	147 876		5 808	153 683,74		
PARIS 18 ^{ème} (75018) 77, rue Riquet	01/01/96	65	108 239			108 238,80		
PARIS 18 ^{ème} (75018) 35, rue de Torcy	01/01/96	79	198 184			198 183,72		
PARIS 18 ^{ème} (75018) 98, rue de Clignancourt	01/01/96	41	99 092			99 091,86		
PARIS 19 ^{ème} (75019) 38, rue de Flandres	12/10/87	192	265 515			265 514,66		
PARIS 20 ^{ème} (75020) 34, rue d'Avron	12/10/88	181	838 470		11 205	849 674,59		
PARIS 20 ^{ème} (75020) 49, rue des Pyrénées	30/06/92	203	358 255		10 089	368 344,57		
PARIS 20 ^{ème} (75020) 58, rue des Pyrénées	01/01/96	27	83 847			83 846,96		
PARIS 20 ^{ème} (75020) 51, avenue Gambetta	21/12/18	197	1 893 731	5 490		1 899 220,84		
TOTAL COMMERCE PARIS		10 541	74 253 964	812 585	123 319	75 189 868,50	105 009 000	102 809 000

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 49 % en indivision - Immeuble livré en 2013	08/10/12	7 016	11 704 279	1 681	518 719	12 224 679,25		
CONFLANS SAINTE- HONORINE (78700) 60, rue Maurice Bertheaux	29/09/17	121	698 036	3 290		701 326,37		
STE-GENEVIÈVE-DES-BOIS 11 bis, av. de Hurepoix	26/02/16	1 294	3 370 000	3 200	21 500	3 394 700,00		
MORANGIS (91420) CENTRAL PARC Rue de Wissous	17/06/14	663	1 700 000		23 599	1 723 599,08		
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	102 824	4 886 774,25		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 25, boulevard Jean Jaurès	06/04/16	207	2 918 000	2 590		2 920 590,00		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) Place Jules Guesde	31/03/15	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		
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 Gallieni	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		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽¹⁾	Frais d'acquisition ⁽²⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
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-BICÈTRE (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		
TOTAL COMMERCES REGION PARISIENNE		27 345	76 741 233	341 858	786 610	77 869 700,91	81 045 000	78 981 800

COMMERCES PROVINCE

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		
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 Duucs de Bourgogne	01/01/96	188	190 561,27			190 561,27		
BORDEAUX (33000) Rue de la Merci	22/10/13	1 313	5 640 000,00	5 050,00		5 645 050,00		
BORDEAUX (33000) 282, cours Balguerie	05/02/16	444	2 089 974,00	3 500,00		2 093 474,00		
BORDEAUX (33000) 10, rue Voltaire	11/07/17	338	4 880 000,00	3 600,00		4 883 600,00		
RENNES (35000) 40, place du Colombier	26/12/17	454	4 980 000,00	600,00		4 980 600,00		
TOURS (37000) 73 bis, av. de Grammont	01/01/96	533	472 591,95			472 591,95		
GRENOBLE (38000) Caserne de BONNE 22, rue André Maginot	19/03/14	404	2 400 000,00	1 950,00		2 401 950,00		
NANTES (44000) 6, rue Racine	01/01/96	53	152 449,02			152 449,02		
NANTES (44000) Cours des 50 Otages	07/09/16	889	4 611 780,00	3 100,00		4 614 880,00		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽¹⁾	Frais d'acquisition ⁽²⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
ORLÉANS (45000) 4, av. de la Libération	01/01/96	2 725	804 041,32			804 041,32		
ORLÉANS (45000) 37, avenue de Paris	01/01/96	282	533 571,56			533 571,56		
COSNE-COURS-SUR-LOIRE (58200) Pont Midou-Lieu dit "L'île de Cosne"	08/09/11	3 098	3 700 000,00	1 650,00		3 701 650,00		
LILLE (59000) 23-25, rue Saint-Étienne	08/07/14	449	2 117 730,00	74 270,00		2 192 000,00		
ROUBAIX (59100) Boulevard du G ^{al} de Gaulle Boulevard du M ^{al} de Lattre de Tassigny	15/11/11	1 305	620 000,00			620 000,00		
DENAIN (59220) 99-101, rue de Villars 16, rue Desandrouins	01/09/12	978	540 000,00			540 000,00		
LILLE (59800) 21/31 & 41, rue des Tanneurs	01/08/14	2 268	4 858 000,00	4 475,00		4 862 475,00		
BEAUVAIS (60000) Z.U.P de l'Argentine	15/11/11	668	485 000,00			485 000,00		
ARRAS (62000) 5, rue des Balances	01/01/96	168	140 253,10			140 253,10		
BAYONNE (64100) 2, avenue Roger Maylie	24/04/17	1 508	5 944 466,00	2 500,00		5 946 966,00		
PAU (64000) Avenue du M ^{al} de Lattre de Tassigny Indivision 32 %	29/11/12	3 339	9 324 340,49		291 997,78	9 616 338,27		
LYON (69001) 12-13, place des Terreaux	08/07/14	96	1 508 520,00	53 480,00		1 562 000,00		
LYON (69003) 42 avenue Lacassagne	06/06/16	255	841 000,00	2 450,00		843 450,00		
LYON (69008) 227, avenue Berthelot	06/06/16	151	669 000,00	2 750,00		671 750,00		
SAON (69400) VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE 39, rue des Minimes	20/01/14	2 114	4 710 000,00		1 700,00	4 711 700,00		
ROUEN (76000) 23, rue de la République	30/09/87	80	104 427,58		18 487,49	122 915,07		
ROUEN (76000) 10-12, quai Pierre Corneille	16/10/87	252	109 763,29			109 763,29		
ROUEN (76000) 238-240, rue Martinville	01/01/96	97	72 413,28			72 413,28		
ROUEN (76000) 76, rue Cauchoise	01/01/96	70	68 602,06			68 602,06		
ROUEN (76000) 17, quai Pierre Corneille	01/01/96	272	304 898,03			304 898,03		
LE MANS (72000) 7, rue des Minimes	08/01/14	329	1 850 000,00	3 950,00		1 853 950,00		
LE MANS (72000) Place Roosevelt 39, rue des Minimes	08/07/14	329	1 183 395,12	43 250,00		1 226 645,12		
TOULON (83000) 27, bd de Strasbourg	20/10/16	476	3 600 000,00	3 800,00		3 603 800,00		
AVIGNON (84000) 25, rue des Marchands	01/01/96	474	762 245,09			762 245,09		
POITIERS (86000) 19, rue du Marché Notre Dame	01/01/96	401	442 102,15			442 102,15		
GRENOBLE (38000) 34, avenue de l'Europe	23/02/15	2 452	6 200 000,00	2 200,00		6 202 200,00		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽¹⁾	Frais d'acquisition ⁽²⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2019	2020
MARSEILLE (13000) ZAC Saint-André	08/01/15	2 955	4 830 000,00			4 830 000,00		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		44 481	100 621 152,00	228 862,50	312 185,27	101 162 199,77	88 200 320,00	82 691 960,00
TOTAL GÉNÉRAL		82 366,33	251 616 349,13	1 383 305,74	1 222 114,31	254 221 769,18	274 254 320,00	264 482 760,00
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		82 366,33	251 616 349,13	1 383 305,74	1 222 114,31	254 221 769,18	274 254 320,00	264 482 760,00

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.

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1^{er} janvier 2005.





27, boulevard de Strasbourg - Toulon (83)

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2021

► ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020 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 des plus-values de cession d'immeubles ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2020 ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Nomination de trois membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoirs pour formalités.

► PROJET DE RÉSOLUTIONS

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 2020 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 2020.

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 2020	8 507 313,66 €
Majoré du report à nouveau	3 812 426,01 €
Résultat distribuable	12 319 739,67 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2020	8 149 393,00 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	4 170 346,67 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 11,24 €.

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

Jouissance	1 ^{er} trim 2020	2 ^e trim 2020	3 ^e trim 2020	4 ^e trim 2020
Pour un trimestre entier	3,90 €	3,35 €	3,35 €	0,64 €

Il est rappelé qu'il a été distribué avec l'acompte sur dividendes du 4^{ème} trimestre 2020 une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » à hauteur de 2 001 096,60 € soit 2,76 € par part. La distribution totale du 4^{ème} trimestre 2020 s'établit ainsi à 3,40 € par part et la distribution totale 2020 à 14,00 € par part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, 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 2020 :

- valeur comptable 222 134 158,02 €
soit 306,38 € 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 2020 :

- valeur de réalisation 233 150 067,58 €
soit 321,57 € 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 2020 :

- valeur de reconstitution 282 788 937,56 €
soit 390,03 € par part

DIXIÈME 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 ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 30 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminué de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI, étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

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 5 candidatures pour 3 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 2023.

ONZIÈME RÉOLUTION

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

- Monsieur PAPIN Jean-Paul ;
- Monsieur THOMAS Hervé ;
- Monsieur DESMAREST Christian ;
- Monsieur LEFEVRE Christian ;
- Monsieur ROL Aurélien.

Ces trois 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 2023.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale 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.

11^{ÈME} RÉOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR - 5 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
PAPIN Jean-Paul	85	450	Renouvellement	0	Pharmacien retraité
THOMAS Hervé	68	200	Renouvellement	3	Ancien cadre dirigeant du groupe ENGIE
DESMAREST Christian	60	61	Nouveau	6	Ingénieur marketing chez Schneider Electric Bailleur privé d'un logement locatif Associé dans une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans Membre de plusieurs conseils de surveillance de SCPI de rendement diversifiées
LEFEVRE Christian	70	46	Nouveau	5	Responsable de Centre de Banque Privée BNP Paribas Ingénieur financier CARDIF Assurance Chargé de cours Centre de Formation de la profession bancaire Investisseur et Bailleur privé Membre de divers conseils de surveillance de SCPI
ROL Aurélien	40	3	Nouveau	0	Juriste fiscaliste

* À la date de l'assemblée générale.

** Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2021 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^{er} 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^{er} 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.

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^{er} 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 ».

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « BRUT »

Le TOF brut 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.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF Aspim, les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

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

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux 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^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE

Contacts

Téléphone : 01 55 65 23 55

Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : Place de la Renaissance - Bois-Colombes (92)



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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