

# PIERRE SÉLECTION RAPPORT ANNUEL 2022

EN SELLE MARCEL  
PARIS

INVESTMENT  
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt.

RCS Nanterre n° 300 794 278.

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

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

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

### LE DIRECTOIRE



**Sylvie PITTICCO**  
Directeur Général Délégué

*en charge des activités  
Finance et Corporate*

**Jean-Maxime JOUIS**  
Président du Directoire

**Guillaume DELATTRE**  
Directeur Général Délégué

*en charge de l'Investissement,  
de l'Arbitrage et de l'Asset Management*

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- Frédéric JANBON

#### Vice-président

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

#### Membres

- Guillaume BRATEAU, Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France
- Sylvie FOSSEUX-FREVILLE, Directeur Commercial Retail France, BNP Paribas
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Claire ROBOREL DE CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments, BNP Paribas Wealth Management

# LA SCPI

## PIERRE SÉLECTION

---

### Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

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

**Capital social** : 110 930 355 euros.

**Siège social** : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt.

**Numéro d'immatriculation au RCS** : 308 621 358 RCS Nanterre.

**Visa AMF** : SCPI n° 15-13 en date du 23 juin 2015 - Note d'information actualisée le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental..

## LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Président

- **Hubert MARTINIER**  
73000 - CHAMBÉRY

### Membres

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

## LE COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

### KPMG SA

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

## LE COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

### KPMG Audit FSI

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

## LE DÉPOSITAIRE

### BNP PARIBAS S.A.

16, boulevard des Italiens  
75009 PARIS

## L'EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

### CBRE VALUATION

131, avenue de Wagram  
75017 PARIS



# SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2022	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS	7
LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE	9
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	11
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	20
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	24
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022	28
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2023	45
GLOSSAIRE	48

## Avertissement

*Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.*

*Veillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.*

*Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.*





# Éditorial

**Bertrand GUILLON,**  
Fund Manager  
de la SCPI Pierre Sélection



L'investissement immobilier en commerce a connu une bonne année 2022. En France, les investissements portant sur tous les formats de commerces ont ainsi représenté quasiment 6 milliards d'euros, soit une hausse proche de +80 % par rapport à 2021. Plus de 1,5 milliard d'euros ont été investis dans les retail parks. Ce format s'est en effet montré particulièrement résilient et attractif depuis la crise de la Covid-19. Si la SCPI Pierre Sélection est principalement investie en commerces de pied d'immeuble (79 %), les retail parks sont bien représentés (15 %) et ont connu une année porteuse (+0,9 % de hausse de valeur vénale sur un an). Les centres commerciaux constituent par ailleurs 6 % du patrimoine.

Le patrimoine immobilier représente une valeur vénale totale de 265,3 M€. Au global, la légère baisse de valorisation du patrimoine de Pierre Sélection (-0,7 % à périmètre constant) illustre sa stabilité et sa résilience, dans un contexte où la hausse des taux d'intérêt exerce une pression à la baisse sur le prix de l'immobilier.

Les relocations de l'année et la réduction de la vacance de la SCPI contribuent notamment à maintenir la valorisation globale. Le taux d'occupation financier « ASPIM » a bondi de +10 points depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 (93,6 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022). Si le secteur de l'habillement connaît toujours des difficultés notamment dans les magasins physiques, d'autres secteurs, comme le sport, le discount et la restauration, sont performants. Les nombreuses relocations réalisées en 2021 et 2022 sur votre SCPI portent notamment sur ces types d'activités : la salle Dynamo Cycling, l'enseigne de vélos En Selle Marcel, le supermarché discount Aldi, le groupe alimentaire So Bio.

La rationalisation du patrimoine s'est également opérée avec la cession de deux actifs vacants de petite taille, qui ne correspondaient plus à la stratégie de la SCPI.

La SCPI conclut l'année 2022 avec un taux de distribution de 5,58 %. La distribution a été portée à 15,01 € par part en 2022, soit une hausse de 51 centimes par part sur un an. Le report à nouveau reste stable et confortable. Il représente un peu moins de 7 mois de distribution annuelle.

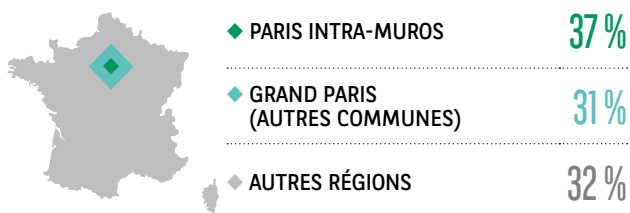


# LA SCPI EN BREF

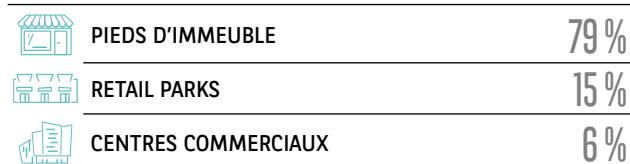
## AU 31 DÉCEMBRE 2022

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



#### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF\*



\* Sur la base des dernières valeurs vénales connues

### INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
VALEUR VÉNALE	265,34	365,97 €
VALEUR DE RÉALISATION	235,21	324,42 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	285,16	393,30 €
<b>LA DISTRIBUTION</b>		
DISTRIBUTION DE DIVIDENDE		15,01 €/part
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE		-
DISTRIBUTION BRUTE (avant fiscalité)		15,01 €/part
REPORT À NOUVEAU		8,38 €/part

### PROFIL DE LA SCPI

€ CAPITAL STATUTAIRE	110 930 355 €
📄 NOMBRE DE PARTS	725 035
👥 NOMBRE D'ASSOCIÉS	5 566
🏠 NOMBRE D'IMMEUBLES	132
📊 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »	93,2 %
👤 NOMBRE DE LOCATAIRES	162
🏠 LOYERS FACTURÉS	14 750 K€

### PERFORMANCE

📈 TAUX DE DISTRIBUTION* (a)	5,58 %
VARIATION VALEUR DE RÉALISATION 2022 VS VALEUR DE RÉALISATION 2021 (b)	-0,92 %
RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (a) + (b)	4,66 %
🏷️ TRI	5 ANS -4,08 %
	10 ANS +2,09 %

\* Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire »

### MARCHÉ DES PARTS



VOLUME DES ÉCHANGES

5 317 301 €\*  
Sur la base du prix d'exécution vendeur



NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES

21 146



PRIX MOYEN NET VENDEUR

251 €



PRIX MOYEN ACHETEUR

276 €



CONFRONTATIONS

Mensuelles  
Dernier jour ouvré  
de chaque mois à 12 h



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



**Nehla KRIR**  
Directrice Développement  
Durable & RSE

**Gina ANDERSON**  
Responsable de projets  
ESG

## RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de Covid-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées ;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet, en

France, une incitation à réduire la consommation d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouges » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'asset management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire ;

- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'asset management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important.

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

## NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO<sub>2</sub> permettra d'éviter une catastrophe environnementale »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus, et agir sans attendre<sup>1</sup>.

En tant qu'asset manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (Sustainable Finance

Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

- **Améliorer la performance environnementale**, avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer nos actifs de manière responsable**, avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

<sup>1</sup> [https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC\\_AR6\\_WGIII\\_FullReport.pdf](https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_FullReport.pdf)



En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 %\* des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %\*. Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le label ISR, le label Finansol ou le label LuxFLAG.

D'ici 2025, plus de 90 %\* des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

\* Pourcentage basé sur le montant des actifs sous gestion de BNP Paribas REIM

## GOVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales, afin

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs ;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG ;
- La labélisation française ISR (investissement socialement responsable) obtenu pour cinq de nos fonds.

de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs dans tous nos pays d'implantation de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.

## PIERRE SELECTION

En valeur vénale, 24 % des actifs de la SCPI Pierre Sélection sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



30 %

de données  
de consommations  
d'énergie collectées



67 %

des actifs  
avec un espace  
dédié au tri sélectif



20 %

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



93 %

d'actifs accessibles  
aux personnes  
à mobilité réduite



27 %

des actifs avec  
au moins une initiative  
pour améliorer  
l'engagement  
des property managers  
sur les thématiques ESG



13 %

des actifs avec  
au moins une initiative  
pour améliorer  
l'engagement  
des locataires sur  
les thématiques ESG

### Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM et au niveau de Pierre Sélection

#### Au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Cependant, à l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale

au niveau de BNP Paribas REIM pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM a, toutefois, l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, selon l'état de la collecte des données.

#### Au niveau de Pierre Sélection

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, Pierre Sélection est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer si elle prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité. Pour les mêmes raisons d'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion du fonds Pierre Sélection, il est, à cette date, déclaré que Pierre Sélection ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Il est également déclaré que le fonds Pierre Sélection a vocation à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.



# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

## CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE ET EN EUROPE

En 2022, le contexte macro-économique a été marqué par une forte hausse de l'inflation, amplifiée par la guerre en Ukraine. La persistance d'une inflation élevée a surpris de nombreux analystes. Pour lutter contre la hausse des prix, les principales banques centrales dans le monde ont décidé une forte augmentation des

taux directeurs. Malgré leurs actions, les facteurs de hausse de prix se sont étendus, de l'énergie vers les biens et les services. Les loyers bénéficient de l'inflation, grâce au mécanisme de l'indexation annuelle des baux commerciaux. En revanche, la hausse des taux exerce une pression négative sur la valeur des actifs immobiliers.

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

27,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2022 en France. Sur l'année complète, ce volume d'investissement est proche de celui de l'année 2021 (+0,7 %), et en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4 %). Les rythmes d'investissement ont néanmoins été atypiques. En effet, après des volumes d'investissement importants au deuxième trimestre (7,8 milliards d'euros) et troisième trimestre (8,3 milliards d'euros), seulement 6,2 milliards d'euros ont été investis au quatrième trimestre, soit 44 % de moins que la moyenne décennale (11 milliards d'euros). La remontée des taux d'intérêts, ayant durci les conditions de financement, a fortement participé au ralentissement de l'investissement en fin d'année 2022. Surtout, la hausse des taux directeurs a des effets potentiellement négatifs sur les taux de rendement immobiliers et sur les prix.

L'ensemble des taux de rendement « prime » augmente à fin 2022. Il progresse de 30 points de base pour les bureaux (3,0 %) et les commerces (3,5 %), et de 40 points de base pour la logistique (3,8 %). Après une hausse de près de 50 points de base entre 2019 et 2021, le taux de rendement « prime » de l'hôtellerie augmente de 20 à 30 points de base en 2022. Les actifs de santé affichent la plus faible hausse des taux de rendement « prime » (entre 0 et 5 points de base).

Cette situation inédite, caractérisée par une hausse des coûts de financement et une décompression des taux, a néanmoins des effets différents en fonction des types d'investisseurs. Ainsi, les acteurs à stratégie patrimoniale, investissant principalement en fonds propres ou ayant peu recours à l'endettement, comme les SCPI, pourraient bénéficier d'opportunités de marché.

### L'investissement en commerces

Malgré un quatrième trimestre en forte réduction, avec 0,9 milliard d'euros investis en commerce (-54 % par rapport à un quatrième trimestre moyen), l'année 2022 reste une année dynamique pour cette classe d'actifs. En effet, avec au total 5,6 milliards d'euros investis en 2022, soit 15 % de plus que la moyenne décennale (4,8 milliards d'euros), les doutes post Covid-19 sur l'avenir du commerce semblent progressivement se dissiper. Cette performance s'appuie sur un nombre important d'opérations d'investissement supérieures à 100 millions d'euros, pour plus 2,8 milliards d'euros (50,1 % du total investi). Il faut souligner que la part des parcs d'activités commerciaux (retail park) dans les volumes investis a significativement augmenté depuis 2020. Aujourd'hui, les retail park représentent près de 40 % des investissements en commerce en France (soit 2,1 milliards d'euros en 2022).

## LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCE EN FRANCE

Le chiffre d'affaires du commerce de détail progresse de 9,9 % au troisième trimestre 2022 en glissement annuel, tandis qu'il progressait respectivement de 10,9 % et de 9,5 % aux premier et deuxième trimestres 2022. Le contexte national et international pèsera vraisemblablement sur ces performances au cours des prochains mois. Les intentions de commandes diminuent, de même que les ventes prévues et les perspectives générales d'activités.

Pour l'habillement, l'activité des commerçants, en difficulté structurelle depuis plusieurs années à cause de la concurrence du e-commerce, a été affectée par la crise sanitaire, le remboursement des prêts garantis par l'Etat, la hausse des charges et l'inflation poussant les ménages à arbitrer leurs dépenses. Des enseignes populaires comme

Pimkie, Kookai, Cop.copine, Camaïeu, sont désormais en liquidation ou redressement judiciaire, ce qui illustre les difficultés du secteur.

En revanche, l'ameublement bénéficie d'une dynamique positive. Les ménages français ont profité des confinements pour (ré)aménager leurs espaces de vie (équipement de la maison, bricolage, outillage, jardin). L'élan nouveau constaté pour les maisons individuelles vient soutenir la croissance de ce secteur ; le « cocooning » est désormais entré dans les mœurs.

En croissance continue depuis plusieurs années, le secteur alimentaire a bénéficié de la crise de la Covid-19 puisque le drive et le e-commerce s'y sont développés et se sont installés dans les habitudes des Français. La normalisation du télétravail y concoure également.



## FOCUS SUR LES COMMERCE DE PIED D'IMMEUBLE

La vacance en pieds d'immeuble baisse de 5,2 % par rapport à 2021. 9,1 % des locaux commerciaux en pieds d'immeuble sont désormais vacants. Les aides apportées aux commerçants durant la crise sanitaire leur ont permis de maintenir leur activité. Ils ont ainsi pu payer leurs loyers malgré la chute parfois importante de leur chiffre d'affaires.

Toutefois, des réalités contrastées s'observent selon les territoires et les communes concernées. On compte près de 20 % de vacance commerciale dans une trentaine de villes, petites et moyennes, souffrant plus globalement de dévitalisation, notamment celles situées dans la diagonale du vide. À Paris, le retour des visiteurs est confirmé. De plus, les enseignes souhaitent occuper le meilleur emplacement en amont des Jeux Olympiques de 2024. L'avenue Montaigne et la rue Pierre Charron dans le « Triangle d'or », et la rue de Rivoli, sont très demandées.

## FOCUS SUR LES PARCS D'ACTIVITÉ COMMERCIALE (RETAIL PARK)

Les parcs d'activité commerciale (retail park) continuent d'afficher une forte résilience par rapport aux centres commerciaux. Ils constituent un des bons formats : il s'adapte bien aux nouveaux modes de consommation et au contexte inflationniste, en se positionnant comme des lieux de destination pour les consommateurs, tout en offrant aux enseignes des niveaux de loyers et de charge contenus.



# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## PATRIMOINE

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2022, votre SCPI détient un patrimoine direct de 265,3 M€, constitué uniquement de locaux commerciaux répartis en pieds d'immeuble (79 %), en « retail parks » (15 %) et centres commerciaux (6 %). La SCPI ne détient aucune filiale.

La répartition du patrimoine immobilier en pourcentage des valeurs vénales au 31/12/2022 est la suivante :

	Pieds d'immeuble	Retail parks	Centres commerciaux	Total
Paris	37 %	0 %	0 %	37 %
Région parisienne	23 %	8 %	0 %	31 %
Autres régions	19 %	7 %	6 %	32 %
<b>Total</b>	<b>79 %</b>	<b>15 %</b>	<b>6 %</b>	<b>100 %</b>

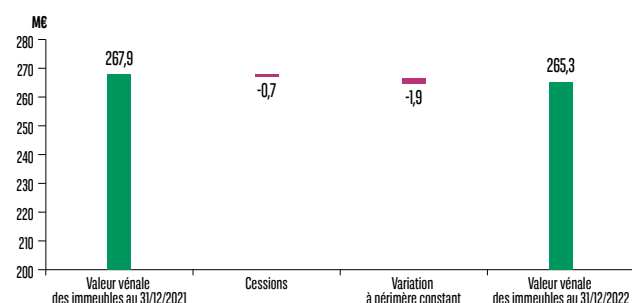
### EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

À la fin de l'exercice 2022, la valeur vénale du patrimoine s'élève à 265,3 M€ contre 267,9 M€ à la fin de l'année 2021, soit une baisse de -0,9 %.

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

- -0,7 M€ correspondant à la cession des 2 actifs situés à Demain (59) et Beauvais (60) (actifs sortis de la valeur vénale à fin 2021) ;
- -1,9 M€ de baisse des valeurs vénales à périmètre constant.

### ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE SUR L'ANNÉE 2022



### Variation des valeurs vénales 2022 vs 2021 à périmètre constant

Segments	Poids	Nombre d'actifs	Variation (%)	Variation (M€)
Pieds d'immeuble	79 %	120	-1,0 %	-2,10
Retail parks	15 %	7	+0,9 %	+0,35
Centres commerciaux	6 %	5	-0,9 %	-0,13
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>132</b>	<b>-0,7 %</b>	<b>-1,88</b>

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

	2021		2022		Variation (en %)
	(en K€)	soit en €/part	(en K€)	soit en €/part	
Valeur de réalisation	237 388	327,42	235 213	324,42	-0,92 %
Valeur de reconstitution	287 799	396,95	285 158	393,30	-0,92 %

La légère baisse de valorisation du patrimoine de Pierre Sélection (-0,7 % à périmètre constant) illustre sa stabilité et sa résilience.

Les commerces de pied d'immeuble connaissent une baisse limitée à -1,0 % grâce aux relocations de l'année 2022 concentrées sur cette typologie. L'activité locative poursuit son dynamisme sur la SCPI. Pierre Sélection accueille ainsi notamment une enseigne de vélos à Paris 15<sup>ème</sup>. Cette relocation à un acteur en expansion en France et en Europe souligne l'importance pour votre SCPI de choisir des locataires en phase avec les enjeux environnementaux et les attentes des consommateurs. Le taux de rendement effectif moyen s'établit à 5,09 % sur les pieds d'immeuble de la SCPI.

La hausse de valeur sur les retail parks (+0,9 %) matérialise une bonne année 2022 pour cette typologie particulièrement attractive pour les investisseurs. Le taux de rendement effectif moyen s'établit à 6,70 % sur les retail parks de la SCPI.

Les centres commerciaux (Marseille Grand Littoral, Lille Les Tanneurs, Pau Promenade des Pyrénées et Rennes Colombia), minoritaires dans le patrimoine de votre SCPI, résistent bien avec une baisse contenue à -0,9 % sur un an. Le gain en valeur sur les actifs de Marseille et Lille, avec une prise à bail à venir et le renouvellement du bail avec C&A, compense en grande partie le recul constaté sur les 2 autres galeries commerciales. Le taux de rendement effectif moyen s'établit à 7,10 % sur les centres commerciaux de la SCPI.



## ÉVOLUTIONS

### ACQUISITIONS

Au cours de l'année 2022, votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition.

### CESSIONS

Deux cessions sont intervenues au cours de l'année. La première porte sur le commerce détenu à Denain (59) qui a été cédé à un prix de 330 K€ (net vendeur) à un acquéreur utilisateur qui y a installé son laboratoire médical. Ce prix est à comparer à une valeur d'expertise d'environ 280 K€ à fin 2021.

La seconde cession concerne l'actif localisé à Beauvais (60). Il a été cédé le 7 décembre 2022 à un prix de 435 K€ (à comparer à une valeur d'expertise 2021 de 380 K€), cette cession faisant suite au départ de Leader Price.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de vente
99-101, rue de Villars / 16, rue Desandrouins - DENAIN (59)	978	Commerces	0,33	29/06/2022
Z.U.P. de l'Argentine - BEAUVAIS (60)	668	Commerces	0,44	07/12/2022
<b>Total</b>	<b>1 646</b>		<b>0,77</b>	

Le patrimoine de la SCPI Pierre Sélection est ainsi composé à fin 2022 de 132 actifs, exclusivement à usage de commerce.

Par ailleurs, deux actifs sont sous promesse de vente avec le 98, rue de Clignancourt à Paris 18<sup>ème</sup> (75), pour un montant net vendeur de 250 K€ et avec l'actif du 4, avenue de la libération à Orléans (45), pour un montant net vendeur de 2,4 M€. La réitération est intervenue au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023 pour ces deux actifs.

## SITUATION LOCATIVE

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

Pour rappel, la définition du TOF « ASPIM » (applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

Au titre de l'exercice 2022, le Taux d'Occupation Financier (TOF) de votre SCPI s'analyse de la façon suivante :

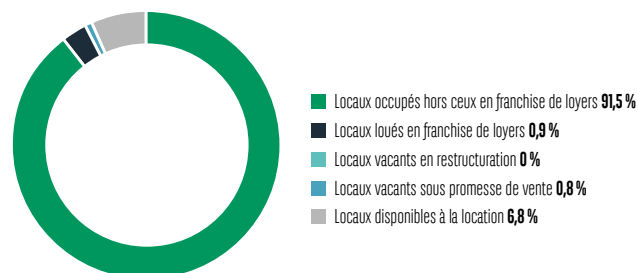
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (en % des loyers)

	Moyenne 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Moyenne 2022
TOF "ASPIM" nouvelle méthodologie (A = a + b + c) *	87,1 %	93,6 %	92,5 %	93,1 %	93,6 %	93,2 %
Locaux loués (TOF "Brut") (a)	86,7 %	92,7 %	91,6 %	92,2 %	92,9 %	92,4 %
<i>Dont locaux loués en franchise de loyer</i>	2,3 %	2,1 %	0,9 %	0,5 %	0,0 %	0,9 %
Locaux vacants en restructuration (b)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Locaux vacants sous promesse de vente (c)	0,4 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %	0,7 %	0,8 %
<b>Locaux disponibles à la location (B)</b>	<b>12,9 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>7,5 %</b>	<b>6,9 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>6,8 %</b>
<b>TOTAL (A + B)</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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

Le TOF ASPIM de la SCPI au titre de 2022 se présente de la façon suivante :

TOF « ASPIM » (nouvelle méthodologie) : **93,2 %**



Le TOF « ASPIM » moyen 2022 s'élève à 93,2 % en 2022, en hausse significative de +6,1 points par rapport à la moyenne 2021. La hausse est particulièrement marquée depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 (+10 points). Elle souligne l'attractivité des actifs de votre SCPI pour les enseignes de commerce et résulte des nombreux baux signés au cours de ces derniers trimestres.

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont primordiales dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 0,9 % des loyers nets et potentiels en 2022, contre 2,3 % en 2021.

## LOCATIONS DE 2022

5 nouvelles entrées ont été signées par votre SCPI en 2022, représentant un loyer annuel de 385 K€ pour une surface totale de 539 m<sup>2</sup>.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Locataire
115, avenue du Général Leclerc PARIS 14 <sup>ème</sup> (75)	180	NEL'FOOD
65, avenue de Suffren PARIS 7 <sup>ème</sup> (75)	139	EN SELLE MARCEL
66, rue du Faubourg Saint Honoré - PARIS 8 <sup>ème</sup> (75)	115	ZOHA
4, rue Villebois Mareuil PARIS 17 <sup>ème</sup> (75)	68	THE NAIL WORK SHOP AND BROWS
116, bis rue de Saussure PARIS 17 <sup>ème</sup> (75)	37	PALETTE MONTMARTRE
<b>Total</b>	<b>539</b>	<b>385 K€ de loyers, soit 2,6 % des loyers de la SCPI</b>

Les locations de l'année concernent :

- **115, avenue du Général Leclerc – PARIS 14<sup>ème</sup> (75)** : avec un restaurant pour une surface de 180 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 120 K€ ;
- **65, avenue de Suffren – PARIS 7<sup>ème</sup> (75)** : avec une enseigne de vélos qui occupe dorénavant une surface de 139 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 72 K€ ;
- **66, rue du Faubourg Saint Honoré - PARIS 8<sup>ème</sup> (75)** : avec une enseigne de linge de table sur 115 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 140 K€ ;
- **4, rue Villebois Mareuil – PARIS 17<sup>ème</sup> (75)** : avec un institut de beauté sur 68 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 35 K€ ;
- **116, bis rue de Saussure – PARIS 17<sup>ème</sup> (75)** : avec une galerie d'art qui s'est installée sur 37 m<sup>2</sup> pour un loyer annuel de 18 K€.

## RENOUVELLEMENTS DE 2022

Les renouvellements de baux ont concerné 1 locataire en 2022 pour une surface globale de 2 213 m<sup>2</sup> et des loyers annualisés de 200 K€ avec l'enseigne C&A France, dans le centre commercial Les Tanneurs (vs 118 K€ de loyer précédemment).

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Locataire
21/31 & 41, rue des Tanneurs LILLE (59)	2 213	C&A FRANCE
<b>Total</b>	<b>2 213</b>	<b>200 K€ de loyers, soit 1,4 % des loyers de la SCPI</b>

En complément des renouvellements, 4 autres mouvements locatifs n'entraînant pas de modification dans les surfaces précédemment louées ont eu lieu en 2022 (reprise d'un bail ou nouveau bail par un locataire différent sans période de vacance). Le changement de locataire concernant l'avenue Montaigne s'est accompagné d'une hausse de loyer significative.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Locataire
Place de la Renaissance BOIS-COLOMBES (92)	115	TRALIF BOIS CO
136, rue Lecourbe PARIS 15 <sup>ème</sup> (75)	80	BAPTISTA
58, rue des Pyrénées PARIS 20 <sup>ème</sup> (75)	27	LE 58
12, avenue Montaigne PARIS 8 <sup>ème</sup> (75)*	13	BOTTEGA VENETA FRANCE
<b>Total</b>	<b>235</b>	<b>132 K€ de loyers, soit 0,9 % des loyers de la SCPI</b>

\* Après quote-part de détention Pierre Sélection (20 %).

## CONGÉS DE 2022

Les 4 libérations de l'année 2022 représentent 1 584 m<sup>2</sup> de commerces et 293 K€ de loyers.

Adresse	Surface (en m <sup>2</sup> )	Locataire
Z.U.P. de l'Argentine BEAUVAIS (60)	668	LEADER PRICE
23-25, rue Saint Étienne LILLE (59)	449	SA DU HAINAUT
Place Roosevelt 39, rue des Minimes LE MANS (72)	276	GALERIE DU LIVRE DOUCET
Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – PAU (64)*	191	BERSHKA
<b>Total</b>	<b>1 584</b>	<b>293 K€ de loyers, soit 2,0 % des loyers de la SCPI</b>

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

Les 4 libérations de l'année 2022 concernent les actifs suivants :

- **Z.U.P. de l'Argentine – BEAUVAIS (60)** : avec le départ de Leader Price (loyer de 41 K€), mais la cession de cet actif a eu lieu début décembre 2022 ;
- **23-25, rue Saint Étienne – LILLE (59)** : avec le départ de la SA du Hainaut qui a libéré 448 m<sup>2</sup> (en quote-part de la SCPI) en juin 2022 pour un loyer représentant 119 K€ ;
- **Place Roosevelt – 39, rue des Minimes - LE MANS (72)** : avec le départ de Galerie du Livre – Doucet en janvier 2022 pour une surface de 276 m<sup>2</sup> et un loyer de 63 K€.
- **Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – PAU (64)** (détenu à hauteur de 49 % par la SCPI) : avec le départ en janvier 2022 de Bershka de la Promenade des Pyrénées, qui occupait\* 191 m<sup>2</sup> pour un loyer de 70 K€.

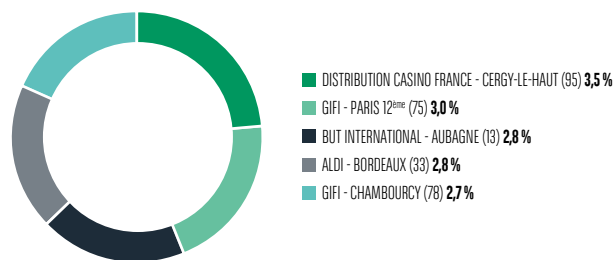
Plusieurs pistes locatives sont en cours afin de poursuivre la relocation des surfaces vacantes résiduelles. Comme précédemment évoqué en tant que facteur de hausse de la valeur d'une partie des lots détenus à Marseille Grand Littoral, une prise à bail est en bonne voie avec une enseigne à succès. Des travaux de restructuration de cellules sont en cours.

## RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2022)

Une double approche des risques locatifs est présentée.

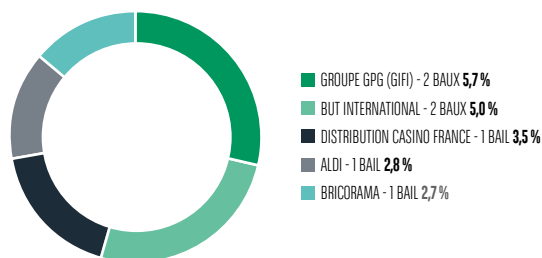
La première vise à identifier le risque locatif par bail. Les 5 principaux baux concentrent 14,8 % des revenus potentiels de Pierre Sélection, contre 14,2 % à fin 2021. Le loyer annuel le plus important correspond au supermarché Casino situé à Cergy-le-Haut (95).

### 5 PRINCIPAUX BAUX : 14,8%



La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de sévères 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 potentiels du patrimoine de la SCPI, contre 20,1 % en 2021.

## 5 PRINCIPAUX LOCATAIRES (répartition par Groupe - Numéro de Siren) : 19,7%



Les locataires bénéficient tous d'une assise commerciale solide.

Enfin, il convient de noter que le locataire BNP Paribas, qui n'appartient pas à liste des 5 principaux locataires, représente 1,8 % des loyers de la SCPI au 31 décembre 2022, répartis sur deux actifs (1,1 % pour l'actif situé avenue Victor Hugo à Paris 16<sup>ème</sup> et 0,7 % pour l'actif situé boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen). Pour mémoire, du fait de l'appartenance de la société de gestion au groupe BNP Paribas, lors du renouvellement de ces baux, le loyer est établi sur la base d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant.

## PRINCIPALES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Adresse	Montant de l'impayé HT (en K€)	Commentaire
4, avenue du Général Leclerc BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	430	Local récupéré et reloué. Ancien locataire placé en liquidation judiciaire en janvier 2020 et radié du registre du commerce et des sociétés en octobre 2022. Recours contentieux contre la caution en cours.
15, boulevard Montmartre PARIS 2 <sup>ème</sup> (75)	402	Loyers impayés en raison d'un sinistre incendie ayant conduit à la fermeture temporaire du restaurant. Contentieux en cours.
115, avenue du Général Leclerc PARIS 14 <sup>ème</sup> (75)	292	Local récupéré et reloué. Ancien locataire parti (expulsion). Contentieux en cours.
11, rue de Valmy MONTREUIL (93)	223	Locataire en redressement judiciaire.
51, avenue Gambetta PARIS 20 <sup>ème</sup> (75)	216	Ancien locataire en liquidation judiciaire. Local récupéré et en cours de relocation à une enseigne nationale de restauration rapide.
4, avenue du Général Leclerc BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	169	Local récupéré et reloué. Ancien locataire placé en liquidation judiciaire en mai 2021.
<i>Autres</i>	<i>2 013</i>	<i>72 locataires représentant un impayé de 28 K€ en moyenne.</i>
<b>Total</b>	<b>3 745</b>	

## TRAVAUX

### PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2022

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 pyrénéés avenue du maréchal de Tassigny - PAU	17	0	17	Regroupement de cellules commerciales et changement des portes automatiques
Rue de Wissous - MORANGIS (91)	-4	18	14	Rénovation de la cellule commerciale avant relocation
105, route de Mantes - CHAMBOURCY (78)	0	49	49	Travaux de sécurisation toiture terrasse
25, rue des Marchands AVIGNON (84)	0	17	17	Travaux de rénovation avant l'aménagement d'un locataire intéressé (enseigne nationale alimentaire)
Pont Midou - Lieu dit - « l'île de Cosne » Cosne-Cours-sur-Loire (58)	0	15	15	Travaux parking et nettoyage façade
38 rue de Flandres - Paris 19 <sup>ème</sup> (75)	0	13	13	Rénovation toiture
<i>Autres (53 actifs)</i>	<i>0</i>	<i>111</i>	<i>111</i>	
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>223</b>	<b>236</b>	

## PERCEPTION DES LOYERS - DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

### PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 3 791 K€ au 31 décembre 2021 à 3 745 K€ au 31 décembre 2022 (soit 20 % des produits locatifs).

Les variations correspondent à :

- Des dotations de 772 K€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois. Elles ont concerné 32 locataires. Les procédures judiciaires ou amiables sont lancées afin de recouvrer tout ou partie de ces créances impayées ;
- Des reprises de dépréciation de 818 K€ : 789 K€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2021) et 29 K€ à la suite du passage en perte de créances non recouvrables au cours de l'exercice 2022.

Montant au 31/12/2021	Dotations 2022	Reprises 2022	Montant au 31/12/2022
3 791 K€	772 K€	- 818 K€	3 745 K€

L'impact sur le résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à +17 K€ en 2022 (soit moins de 1 % des produits locatifs).



Les travaux réalisés sur l'exercice 2022 se sont élevés à 236 K€ et se répartissent principalement sur 6 actifs.

Ils concernent essentiellement des travaux sécurisation de la toiture terrasse du site de Chambourcy (78) pour 49 K€, des travaux de regroupement ou de rénovation de cellules sur les sites de Pau (64), Morangis (91) et Avignon (84). Les montants négatifs correspondent à des redevances impactant les comptes 2022 mais relatifs à des travaux comptabilisés lors de l'exercice précédent.

### PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

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

Au 31 décembre 2022, le stock de PGE s'élève à 82 K€, contre 332 K€ au 31 décembre 2021. Cette évolution est principalement due à des reprises pour travaux réalisés ou en cours de réalisation (cf. précédent rapport annuel avec le détail de ces travaux qui étaient provisionnés).

Le stock actuel de 82 K€ correspond principalement à des travaux de restructuration sur l'actif de Dijon (21) pour 60 K€, des travaux de toiture sur l'actif de Franconville (95) pour 11 K€, des travaux de réfection peinture voirie sur l'actif de Bayonne pour 5 K€, des travaux d'étanchéité sur l'actif 17 quai Corneille à Rouen (76), et des travaux de ravalement sur l'actif Place des Terreaux à Lyon (69).

Montant au 31/12/2021	Dotations 2022	Reprises 2022	Montant au 31/12/2022
332 K€	15 K€	-265 K€	82 K€

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

### RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI (hors filiales) passe de 9,7 M€ (13,38 € par part) en 2021 à 10,7 M€ (14,76 € par part) en 2022 soit une hausse de 10,3 %.

En particulier, les recettes locatives passent de 13,3 M€ (soit 74 % des recettes globales) en 2021 à 14,8 M€ (soit 79 % des recettes globales en 2022). Cette hausse de 1,5 M€ s'explique principalement par :

- L'indexation positive des loyers au cours de l'année 2022 ;
- Des avoirs Covid-19 et des franchises sur loyers moins importants sur l'année 2022 que sur l'année 2021 ;
- L'impact des relocations réalisées en 2021 et 2022.

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

Revenus fonciers	Revenus financiers	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI <sup>1</sup>	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % <sup>2</sup>	dont distribution non récurrente en % <sup>3</sup>
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
15,01 €	-	15,01 €	-	-	15,01 €	100,0 %	0,0 %

<sup>1</sup> En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

<sup>2</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes et la fiscalité allemande sur les revenus locatifs payée par la SCPI.

<sup>3</sup> La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

### ENDETTEMENT ET LEVIER

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

Sur l'année 2022, votre SCPI a su anticiper l'échéance d'un emprunt expirant fin août en le refinançant fin juillet avec BECM (Banque Européenne du Crédit Mutuel) à des conditions optimisées, dans un contexte de forte hausse des intérêts bancaires. Le nouvel emprunt de 12 M€ sur 5 ans in fine est ainsi assorti d'un taux d'intérêt fixe de 1,64 % et d'un amortissement partiel à hauteur de 1,00 % par an.

Ainsi au 31 décembre 2022, votre SCPI comptabilise 35,3 M€ de dettes financières (uniquement en direct puisque la SCPI ne détient pas de filiales) intégralement sous la forme d'emprunts long terme avec les banques prêteuses suivantes : LCL pour 23,3 M€ et BECM pour 12 M€.

Toutes les dettes sont à taux fixe (au taux moyen de 1,25 %).

En 2023, aucun emprunt n'arrivera à maturité. Par ailleurs, les échéances des emprunts sont échelonnées entre avril 2024 et juin 2027.

Au 31 décembre 2022, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 110 % selon la méthode brute et à 115 % selon la méthode de l'engagement.

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

Pour le détail des informations sur les financements bancaires de votre SCPI, veuillez-vous reporter aux annexes comptables dans la rubrique « États des emprunts », en page 35 de ce rapport.

### DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2022, la distribution brute et nette s'est élevée à 15,01 €/part (contre 14,50 € par part en 2021). Le résultat net s'établissant à 14,76 €, 0,25 €/part ont été prélevé sur le report à nouveau. A fin 2022, le report à nouveau s'établit ainsi à 8,38 € par part.



## INDICATEURS DE PERFORMANCE

### TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution de la SCPI (applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022) se définit par la division du dividende brut, **avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé**, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix moyen acheteur de l'année précédente sur le marché secondaire.

À fin 2022, pour votre SCPI Pierre Sélection, le taux de distribution se présente de la façon suivante :

Dividende versé au titre de l'année (a)	15,01 €
Prix acheteur moyen 2021 (b)	269,00 €
Taux de distribution (nouvelle méthode*) (a) / (b)	5,58 % (dont part des revenus non récurrents = 0,0 %)

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

### RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Pour rappel, l'ASPIM a également introduit un indicateur de performance global\* et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il s'agit du rendement global immobilier, qui se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année :

Taux de distribution (nouvelle méthode*) (a)	5,58 %
Variation Valeur de réalisation 2022 vs. Valeur de réalisation 2021 (b)	-0,92 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	4,66 %

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

## CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

### CAPITAL

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
2018	110 930 355 €	-	725 035	5 653	-	-
2019	110 930 355 €	-	725 035	5 641	-	-
2020	110 930 355 €	-	725 035	5 656	-	-
2021	110 930 355 €	-	725 035	5 630	-	-
2022	110 930 355 €	-	725 035	5 566	-	-

\*Nominal de la part : 153 €

Transactions réalisées en 2022	Prix d'exécution moyen
Nombre de parts échangées	251 €
21 146	

### Ordres en cours au 31/12/2022

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)
2 814	0,39 %	-

Au cours de l'année 2022, le nombre de parts échangées est de 21 146, soit 2,90 % du nombre total de parts. Ce chiffre est en progression de +65 % par rapport à 2021, signe d'un dynamisme et d'un intérêt retrouvés pour une SCPI commerces à capital fixe.

Le prix d'exécution à fin 2022 s'établit à 250,00 € par part, soit une hausse de 4,0 % par rapport à fin 2021, où il s'établissait à 240,44 € par part. Le prix d'exécution moyen a également augmenté sur l'exercice 2022, passant de 245 € à 251 €, soit une hausse de 2,4 %.

### ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2018	10 100	1,39 %	NS	8 634	134 524 €
2019	21 083	2,91 %	NS	765	281 158 €
2020	5 010	0,69 %	NS	8 604	67 627 €
2021	12 849	1,77 %	NS	6 458	124 769 €
2022	21 146	2,90 %	NS	2 814	209 639 €

### ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	358,00 €	318,00 €	345,00 €	240,44 €	250,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	334,00 €	335,00 €	340,00 €	245,00 €	251,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	367,00 €	368,00 €	374,00 €	269,00 €	276,00 €
Dividende versé au titre de l'année	15,60 €	16,00 €	14,00 € <sup>(2)</sup>	14,50 € <sup>(3)</sup>	15,01 €
Rentabilité de la part en % <sup>(1)</sup>	4,25 %	4,35 %	3,75 %	3,88 %	5,58 %
Report à nouveau cumulé par part	5,65 €	5,26 €	5,75 €	8,63 €	8,38 €

<sup>(1)</sup> Pour les années 2018 à 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 et 2022 au taux de distribution tel que défini précédemment.

<sup>(2)</sup> Dont 2,76 € de plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée générale du 30 septembre 2021.

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



## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

- Nomination de quatre 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 et des emprunts relais ;
- Distribution des plus-values de cessions d'immeubles ;
- Autorisation de paiement de l'impôt sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Fixation des jetons de présence.

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

ANNÉE	2018 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus	2019 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus	2020 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus	2021 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus	2022 <sup>(3)</sup>	% du total des revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	20,07	98,57	21,18	99,67	19,73	100,00	18,79	99,93	20,38	99,92
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,01	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
Produits divers	0,29	1,43	0,06	0,30	0,00	0,00	0,01	0,07	0,01	0,07
<b>Total Revenus</b>	<b>20,36</b>	<b>100,00</b>	<b>21,25</b>	<b>100,00</b>	<b>19,73</b>	<b>100,00</b>	<b>18,81</b>	<b>100,00</b>	<b>20,40</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	2,05	10,09	2,11	9,95	1,74	8,84	1,86	9,91	1,97	9,67
Autres frais de gestion	0,93	4,59	1,07	5,03	1,14	5,77	0,93	4,93	1,00	4,91
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,24	1,18	0,44	2,07	0,18	0,90	0,31	1,64	0,73	3,56
Charges locatives non récupérées	1,04	5,10	1,29	6,08	1,54	7,79	2,37	12,62	1,81	8,86
<b>Sous total charges externes</b>	<b>4,27</b>	<b>20,95</b>	<b>4,92</b>	<b>23,14</b>	<b>4,60</b>	<b>23,30</b>	<b>5,47</b>	<b>29,10</b>	<b>5,51</b>	<b>27,00</b>
<b>Amortissements nets</b>										
patrimoine										
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>										
pour travaux	0,00	0,02	0,09	0,44	0,77	3,88	-0,58	-3,10	-0,34	-1,69
autres	0,46	2,28	0,63	2,96	2,63	13,33	0,53	2,84	0,48	2,34
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,47</b>	<b>2,30</b>	<b>0,72</b>	<b>3,40</b>	<b>3,40</b>	<b>17,21</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,26</b>	<b>0,13</b>	<b>0,65</b>
<b>Total charges</b>	<b>4,74</b>	<b>23,25</b>	<b>5,64</b>	<b>26,54</b>	<b>7,99</b>	<b>40,52</b>	<b>5,42</b>	<b>28,84</b>	<b>5,64</b>	<b>27,65</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>15,63</b>	<b>76,75</b>	<b>15,61</b>	<b>73,46</b>	<b>11,73</b>	<b>59,48</b>	<b>13,38</b>	<b>71,16</b>	<b>14,76</b>	<b>72,35</b>
Variation report à nouveau	0,03	0,14	-0,39	-1,84	0,49	2,50	2,88	15,32	-0,25	-1,23
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	0,00	0,00	0,00	0,00	2,76	13,99	4,00	21,27	0,00	0,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,60	76,61	16,00	75,30	11,24	56,98	10,50	55,83	15,01	73,58
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,60	76,61	16,00	75,30	11,24	56,98	10,50	55,83	15,01	73,58

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

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

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

<sup>(4)</sup> 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.



## DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>Dettes courantes</b>						
Montants TTC	1 192 064,97	53 053,98	51 559,93	43 365,07	26 763,30	1 070 376,67
Nombre factures	1 465					
% des achats de l'exercice	26,03 %	1,16 %	1,13 %	0,95 %	0,58 %	23,37 %
<b>Dettes litigieuses</b>						
Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Total</b>						
<b>Montants TTC</b>	<b>1 192 064,97</b>	<b>53 053,98</b>	<b>51 559,93</b>	<b>43 365,07</b>	<b>26 763,30</b>	<b>1 070 376,67</b>
<b>Nombre factures</b>	<b>1 465</b>					
<b>% des achats de l'exercice</b>	<b>26,03 %</b>	<b>1,16 %</b>	<b>1,13 %</b>	<b>0,95 %</b>	<b>0,58 %</b>	<b>23,37 %</b>

## CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2022 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
<b>Créances courantes</b>						
Montants TTC	6 312 237,46	159 672,18	3 463,90	224 787,47	486 920,56	5 597 065,53
Nombre factures	2 172					
% du CA de l'exercice	36,56 %	0,92 %	0,02 %	1,30 %	2,82 %	32,42 %
<b>Créances litigieuses</b>						
Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Total</b>						
<b>Montants TTC</b>	<b>6 312 237,46</b>	<b>159 672,18</b>	<b>3 463,90</b>	<b>224 787,47</b>	<b>486 920,56</b>	<b>5 597 065,53</b>
<b>Nombre factures</b>	<b>2 172</b>					
<b>% du CA de l'exercice</b>	<b>36,56 %</b>	<b>0,92 %</b>	<b>0,02 %</b>	<b>1,30 %</b>	<b>2,82 %</b>	<b>32,42 %</b>



## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2022 (EN EURO)

<b>VALEUR COMPTABLE (résultat du bilan)</b>	<b>Euros</b>
VALEUR COMPTABLE DES IMMOBILISATIONS	249 132 704,49
VALEUR COMPTABLE DES PARTICIPATIONS	0,00
VALEUR NETTE DES AUTRES ACTIFS	-30 127 669,48
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>219 005 035,01</b>
<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>302,06 €</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)</b>	
VALEUR VÉNALE(expertise)	265 340 800,00
VALEUR VÉNALE DES PARTICIPATIONS (expertise)	0,00
VALEUR NETTE DES AUTRES ACTIFS	-30 127 669,48
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>235 213 130,52</b>
<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>324,42 €</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)</b>	
VALEUR DE RÉALISATION	235 213 130,52
sur immeubles	19 392 462,00
sur titres	0,00
FRAIS ACQUISITION	19 392 462,00
COMMISSION DE SOUSCRIPTION (10 %+TVA)	30 552 671,10
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>285 158 263,62</b>
<b>SOIT POUR UNE PART :</b>	<b>393,30 €</b>

## EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	<b>TOTAL AU 31/12/2021</b>	<b>MOUVEMENTS DE L'EXERCICE</b>	<b>TOTAL AU 31/12/2022</b>
+ Fonds Collectés	225 227 225,19	0,00	225 227 225,19
- Prélèvements/primes d'émission	-16 307 910,91	0,00	-16 307 910,91
+ Primes de fusion	8 505 765,56	0,00	8 505 765,56
- Prélèvements/primes de fusion	-3 670 914,98	0,00	-3 670 914,98
+/- Plus ou moins value de cession	-538 388,51	-288 514,32	-826 902,83
+ Cessions d'immeubles	26 003 668,07	1 025 000,00	27 028 668,07
- Achats d'immeubles	-273 289 966,69	73 550,52	-273 216 416,17
- Agencements des constructions	-1 631 165,44	-12 684,72	-1 643 850,16
- Frais d'acquisition (non récup.)	-1 383 305,43	0,00	-1 383 305,43
- Immobilisations en Cours	-	0,00	-
<b>SOLDE DES EMPLOIS DE FONDS COLLECTÉS</b>	<b>-37 084 993,14</b>	<b>797 351,48</b>	<b>-36 287 641,66</b>



# LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin LENDREVIE  
Risk Manager

Laurent SALOTTI  
Responsable Conformité  
et Contrôle Interne

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

### L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

#### LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

#### LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »)**, dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées *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 ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA)**.

### LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

#### LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

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

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

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

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



## LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

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

**Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2022 de votre SCPI.**

### ■ La fonction conformité :

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

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

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

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

## LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

## LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2022, comme preneurs de risques.

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 Fund Manager 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, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite Sustainable Finance Disclosure (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

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 2022 a représenté 19 118 167 € pour un effectif moyen de 211 ETP (dont 15 606 534 euros de part fixe et 3 511 633 euros de part variable).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 23 % de la masse salariale aux preneurs de risques (18 % de la rémunération fixe totale de la société et 47 % de la rémunération variable totale de la société).



# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



**Hubert MARTINIER**  
Président du conseil  
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

L'élément le plus marquant de l'année 2022 aura de nouveau été pour Pierre Sélection la reprise nette du taux d'occupation : selon la nouvelle norme de calcul ASPIM de ce ratio, il ressort à 93,2 % contre 87,1 % l'an dernier soit +6,1 %. La nouvelle méthodologie est plus flatteuse, puisqu'elle inclut dans les locaux loués les loyers théoriques des biens loués mais en période de franchise de loyer, ainsi que ceux des biens non loués mais en travaux ou sous compromis de vente ; si l'on reprend l'ancien mode de calcul, la progression du taux d'occupation est néanmoins similaire et s'établit à + 6,3 % (de 84,4 % à 90,7 %).

Cette progression, qui avait été amorcée dès 2021, est évidemment à mettre au crédit de la société de gestion, dans un contexte facilité par la reprise du marché de l'immobilier de commerce qui nous avait particulièrement touché. Sur deux années, c'est +10 points d'amélioration du taux d'occupation que nous constatons, grâce aux 18 nouveaux baux signés au cours des 2 dernières années.

C'est ce qui a permis une nouvelle progression de la distribution, qui s'établit à 15,01 € par part, contre 14,50 € en 2021.

La résilience du patrimoine de notre SCPI permet une baisse limitée des valeurs de nos biens malgré le contexte de hausse des taux d'intérêts bancaires et des taux de rendement de marché des actifs immobiliers. La valeur de réalisation de notre SCPI connaît une légère baisse de -0,92 % (324,42 €/part fin 2022 contre 327,42 € fin 2021).

Tous ces sujets ont été évoqués lors des différents conseils avec BNP Paribas REIM France au cours des quatre réunions que nous avons tenues. Ces réunions ont toutes pu se tenir cette année en présentiel, doublé parfois de visioconférence pour ceux ne pouvant se déplacer compte tenu d'un contexte social difficile. Notre conseil a adopté des dispositions visant à privilégier chaque fois que possible les réunions en présentiel, la qualité des échanges étant très sensiblement dégradée en visioconférence.

## LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Pierre Sélection détient un patrimoine d'actifs de commerces avec une répartition géographique équilibrée entre Paris (37 %), l'Île-de-France (31 %) et les autres régions (32 %).

Si la SCPI Pierre Sélection est principalement investie en commerces de pieds d'immeuble (79 %), les retail parks sont bien représentés (15 %) et ont connu une année porteuse (+0,9 % de hausse de valeur vénale sur un an). Les centres commerciaux constituent par ailleurs 6 % du patrimoine.

Le patrimoine immobilier représente une valeur vénale totale de 265,3 M€. Au global, la légère baisse de valorisation du patrimoine de

Pierre Sélection (-0,7 % à périmètre constant) illustre sa stabilité et sa résilience. Sur le patrimoine parisien, pourtant constitué de pieds d'immeuble, la baisse est légèrement plus sensible (-1,5 %), en lien toutefois avec quelques situations particulières.

L'amélioration du patrimoine est le point clé pour attirer de nouveaux locataires et pour augmenter la liquidité des commerces en portefeuille. C'est pourquoi une restructuration de cellule a été lancée sur le centre commercial Grand Littoral à Marseille (13) dans le but d'accueillir une enseigne internationale sur le segment de l'équipement sportif, avec un impact positif sur la valeur de ce lot.

Votre conseil avait regretté que les financements mis en place lors de l'acquisition de certains biens aient été de trop courte durée. Devant la proximité des échéances, la société de gestion a procédé au refinancement de l'un de ses emprunts de façon opportune avant la remontée des taux, à un taux d'intérêt fixe de 1,64 %, pour une durée de 5 années.

## LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Comme indiqué en ouverture à ce rapport, la moyenne annuelle du taux d'occupation financier est en forte hausse (+6,1 points en norme ASPIM) et celui du 4<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 93,6 %, en progression de plus de 10 points par rapport au point bas de 82,9 % atteint début 2021.

Cette progression découle de la très bonne dynamique locative entamée au cours de l'année 2021 et poursuivie en 2022. Les locaux loués en franchise de loyer ont représenté 0,9 % en 2022 (contre 2,3 % l'an dernier). Cette hausse marquée des indicateurs d'occupation financière contribue significativement à la hausse des revenus locatifs de Pierre Sélection.

## LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur de réalisation de notre SCPI s'établit à 235,2 M€ à fin 2022. Ramenée à une part, la valeur de réalisation ressort à 324,42 € contre 327,42 € l'an dernier, reflétant la baisse limitée des valeurs d'expertise de notre patrimoine.

La valeur de reconstitution, somme que devraient réunir les souscripteurs pour reconstituer ce même patrimoine et qui intègre donc les frais et droits nécessaires à la création de la SCPI et à l'achat des biens, ressort pour sa part à 393,30 € par part.



## LES RÉSULTATS 2022

Grâce à une hausse de +11 % des recettes locatives, le bénéfice net par part de l'année 2022 ressort à 14,76 €, en hausse de +10,3 % par rapport à 2021 (13,38 €).

La hausse du résultat 2022 est principalement due à l'impact des relocations 2021 et 2022 ainsi qu'à l'indexation des loyers tout au long de l'année 2022. Les avoirs de loyers et franchises ont également été moins importants, la crise sanitaire des deux années précédentes ayant amené des efforts financiers significatifs au profit des locataires. L'indexation des loyers ayant un effet retard sur les produits (elles interviennent à la date anniversaire du bail, en prenant en compte un indice déjà ancien d'un ou deux trimestres), l'effet des indexations devrait se poursuivre en 2023.

Même si nous n'avons pas retrouvé le niveau antérieur à la crise sanitaire, le dividende a encore été augmenté et représente 15,01 € par part, et le report à nouveau représente plus de 6 mois de distribution, ce qui permet à notre SCPI d'avoir des réserves.

## LE MARCHÉ DES PARTS

Le nombre de parts échangées en 2022 est de 21 146, ce qui représente 2,90 % du nombre total de parts, soit une hausse de +65 % par rapport à 2021, signe d'un dynamisme et d'un intérêt retrouvés pour une SCPI à capital fixe spécialisée dans les commerces.

Ce regain d'intérêt ne se retrouve malheureusement pas encore dans les prix de transaction. Après une légère hausse dans l'été, le prix d'exécution de décembre 2022 (250 €) est en effet en hausse de 4,0 % seulement par rapport à fin 2021 et en décote de 22,9 % par rapport à la valeur de réalisation.

Cette situation reste très défavorable aux associés souhaitant vendre leurs parts ; en revanche, il nous semble qu'elle constitue toujours une opportunité d'achat pour ceux qui voudraient compléter leur investissement dans Pierre Sélection.

Le taux de distribution en forte hausse, le dividende en augmentation en 2022 et les revenus locatifs en hausse sur la SCPI devraient être de bons signaux pour redynamiser le marché des parts. Le dernier dividende annuel versé de 15,01 €, rapporté au dernier prix acheteur connu lors de la rédaction de ce rapport le 07/04/2023, de 279,99 € procure un rendement de 5,4 % ; qui plus est, l'augmentation des offres d'achat a permis d'apurer sensiblement le nombre de parts à la vente, faisant espérer une reprise des valeurs d'échange

## LES RÉSOLUTIONS À L'AGO

Les résolutions qui vous sont proposées n'appellent pas de commentaire.

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

## LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de quatre membres du conseil arrivent à échéance cette année : Messieurs Pierre LE BOULERE, François MICHARD, Madame Marie-Madeleine TOINET et AXA France VIE sollicitent tous leur renouvellement.

Plusieurs autres associés se présentent à cette élection. Nous attirons votre attention sur la candidature de la mutuelle AMPLI, qui serait représentée par son directeur général. Cette mutuelle est représentée au conseil depuis plus de 30 ans par un ou plusieurs de ses dirigeants, en particulier Monsieur Jean-Paul PAPIN qui a assuré la présidence du conseil pendant de nombreuses années. La présence d'AMPLI est largement justifiée par le nombre significatif de parts de Pierre Sélection qu'elle détient et sa présence contribuera certainement à enrichir nos échanges.

Vous aurez donc à élire ou renouveler quatre membres du conseil lors de l'assemblée générale de juin 2023.

## LES PERSPECTIVES 2023

Les relocations réalisées sur le patrimoine de la SCPI permettent de renforcer les revenus locatifs. L'importance de notre report à nouveau est aussi un élément rassurant concernant la pérennité de la distribution.

Il convient néanmoins de rester vigilant quant au contexte actuel notamment la hausse des taux d'intérêts bancaires et ses impacts d'une part, et les investissements qui seront nécessaires pour mettre notre patrimoine en conformité avec les exigences du décret tertiaire 2022, visant à réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires et dont les impacts sont en cours de chiffrage pour Pierre Sélection.

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 2022

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. PIERRE SELECTION,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PIERRE SELECTION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

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

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

#### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

#### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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



## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 28 avril 2023

KPMG S.A.  
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 2022

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. PIERRE SELECTION,

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 2022.

#### 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 2022 un montant de 1 568 307,08 € hors taxes, majoré de 15 843,75 € de T.V.A. non récupérable.



## COMMISSION D'ARBITRAGE

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

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

Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 0,25 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5 % hors taxes de ce prix hors droit revenant à la S.C.P.I., payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

A ce titre, la commission comptabilisée par votre société s'élève à 19 125 € hors taxes pour l'exercice 2022.

*Avec la société BNP Paribas :*

## BAUX COMMERCIAUX

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

- Un bail commercial concernant des bureaux situés 96, avenue Victor Hugo à Paris 16<sup>ème</sup>, détenus à 50 % en indivision avec une autre S.C.P.I., en date du 1<sup>er</sup> mars 2006. Le bail a été renouvelé avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2015.
- Au titre de l'exercice 2022, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 178 877,75 € 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 2022, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 110 187,91 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 28 avril 2023

KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022

## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>249 214 903,69</b>	<b>265 340 800,00</b>	<b>250 300 769,49</b>	<b>267 881 240,00</b>
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	249 214 903,69	265 340 800,00	250 300 769,49	267 881 240,00
Immobilisations en cours				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-82 199,20</b>		<b>-332 029,08</b>	
Gros entretiens	-82 199,20		-332 029,08	
Provisions pour risques et charges				
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Immobilisations financières contrôlées				
<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				
<b>TOTAL I</b>	<b>249 132 704,49</b>	<b>265 340 800,00</b>	<b>249 968 740,41</b>	<b>267 881 240,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II</b>				
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>84 432,27</b>	<b>84 432,27</b>	<b>84 466,60</b>	<b>84 466,60</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	84 432,27	84 432,27	84 466,60	84 466,60
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>CRÉANCES</b>	<b>14 699 997,37</b>	<b>14 699 997,37</b>	<b>12 107 906,33</b>	<b>12 107 906,33</b>
Locataires et comptes rattachés	3 600 252,73	3 600 252,73	3 331 100,78	3 331 100,78
Locataires douteux	5 916 007,29	5 916 007,29	6 009 908,86	6 009 908,86
Dépréciations des créances douteuses	-3 745 014,89	-3 745 014,89	-3 790 708,06	-3 790 708,06
Autres créances	9 504 693,24	9 504 693,24	7 133 545,75	7 133 545,75
Avances et acomptes versés sur commande			472 656,25	472 656,25
Fournisseurs débiteurs	612 777,67	612 777,67	464 165,73	464 165,73
Fournisseurs, avances, avoirs à recevoir	152 123,48	152 123,48	132 848,40	132 848,40
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales	981 348,87	981 348,87	722 668,12	722 668,12
Débiteurs divers	7 758 443,22	7 758 443,22	5 341 207,25	5 341 207,25
Provision pour dépréciations des créances	-575 941,00	-575 941,00	-575 941,00	-575 941,00



## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>	<b>11 723 698,46</b>	<b>11 723 698,46</b>	<b>11 039 081,04</b>	<b>11 039 081,04</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 722 531,79	8 722 531,79	11 039 081,04	11 039 081,04
Placement - Dépôt à terme	3 001 166,67	3 001 166,67		
<b>TOTAL III</b>	<b>26 508 128,10</b>	<b>26 508 128,10</b>	<b>23 231 453,97</b>	<b>23 231 453,97</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>-519 526,68</b>	<b>-519 526,68</b>	<b>-310 510,81</b>	<b>-310 510,81</b>
<b>DETTES</b>	<b>-56 263 540,59</b>	<b>-56 263 540,59</b>	<b>-53 465 987,43</b>	<b>-53 465 987,43</b>
Dettes financières	-38 556 048,80	-38 556 048,80	-38 315 764,81	-38 315 764,81
Dettes d'exploitation	-2 039 311,77	-2 039 311,77	-1 372 725,71	-1 372 725,71
Dettes diverses	-15 668 180,02	-15 668 180,02	-13 777 496,91	-13 777 496,91
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-1 294 485,55</i>	<i>-1 294 485,55</i>	<i>-1 411 856,82</i>	<i>-1 411 856,82</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-52 164,96</i>	<i>-52 164,96</i>	<i>-127 626,32</i>	<i>-127 626,32</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-3 668 870,85</i>	<i>-3 668 870,85</i>	<i>-3 488 027,25</i>	<i>-3 488 027,25</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-3 903 454,53</i>	<i>-3 903 454,53</i>	<i>-3 429 624,46</i>	<i>-3 429 624,46</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-6 749 204,13</i>	<i>-6 749 204,13</i>	<i>-5 320 362,06</i>	<i>-5 320 362,06</i>
<b>TOTAL IV</b>	<b>-56 783 067,27</b>	<b>-56 783 067,27</b>	<b>-53 776 498,24</b>	<b>-53 776 498,24</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance			3 421,72	3 421,72
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation ( frais d'émissions d'emprunts)	147 269,69	147 269,69	47 969,40	47 969,40
<b>TOTAL V</b>	<b>147 269,69</b>	<b>147 269,69</b>	<b>51 391,12</b>	<b>51 391,12</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>219 005 035,01</b>		<b>219 475 087,26</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>235 213 130,52</b>		<b>237 387 586,85</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>110 930 355,00</b>			<b>110 930 355,00</b>
Capital souscrit	110 930 355,00			110 930 355,00
Capital en cours de souscription				
<b>ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS</b>				
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>102 823 809,86</b>			<b>102 823 809,86</b>
Prime d'émission ou de fusion	122 802 635,75			122 802 635,75
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-19 978 825,89			-19 978 825,89
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>-538 388,51</b>		<b>-288 514,32</b>	<b>-826 902,83</b>
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>4 170 346,67</b>	<b>2 088 964,24</b>	<b>0,00</b>	<b>6 259 310,91</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 088 964,24</b>	<b>-2 088 964,24</b>	<b>-181 537,93</b>	<b>-181 537,93</b>
Résultat de l'exercice	9 701 831,74	-9 701 831,74	10 701 308,57	10 701 308,57
Acomptes sur distribution	-7 612 867,50	7 612 867,50	-10 882 846,50	-10 882 846,50
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>219 475 087,26</b>		<b>-470 052,25</b>	<b>219 005 035,01</b>



# COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	31/12/2022	31/12/2021
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>18 363 509,17</b>	<b>17 894 377,70</b>
LOYERS	14 750 109,78	13 274 730,78
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>28 998,79</b>	<b>349 878,22</b>
Produits annexes	28 996,79	349 691,95
Autres produits de gestion courante	2,00	186,27
<b>TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>9 389,32</b>	<b>4 520,00</b>
<b>PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>		
<b>REPRISES DE PROVISIONS</b>	<b>1 088 125,30</b>	<b>1 597 709,64</b>
Reprises sur provisions pour gros entretiens	270 177,80	854 289,36
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	817 947,50	743 420,28
<b>CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES</b>	<b>1 042 693,28</b>	<b>1 032 570,32</b>
Primes d'assurance	43 984,08	37 886,86
Taxes foncières	940 261,08	928 376,16
Taxes sur les bureaux	58 448,12	66 307,30
Remboursements de gros entretiens		
<b>CHARGES FACTURÉES</b>	<b>1 444 192,70</b>	<b>1 634 968,74</b>
Taxes locatives	235 017,34	201 932,34
Charges locatives	1 209 175,36	1 433 036,40
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>5 116 708,88</b>	<b>5 900 306,54</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS</b>	<b>2 486 885,98</b>	<b>2 666 597,49</b>
Primes d'assurance	43 984,08	37 886,86
Taxes foncières	940 261,08	928 376,16
Taxes sur les bureaux	58 448,12	66 307,30
Taxes locatives	235 017,34	201 932,34
Charges locatives	1 209 175,36	1 432 094,83
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>308 709,70</b>	<b>167 157,74</b>
Entretiens, réparations	222 815,86	135 771,55
Travaux refacturables	85 893,84	31 386,19
<b>TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS</b>	<b>217 901,01</b>	<b>56 260,39</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 237 059,42</b>	<b>1 585 705,18</b>
<b>SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>684 468,14</b>	<b>766 798,02</b>
Loyer bail à construction	96 876,91	93 004,55
Charges locatives non récupérées	574 005,52	656 595,70
Primes d'assurance	13 585,71	17 197,77
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>	<b>281 577,28</b>	<b>540 846,56</b>
Commissions et honoraires	147 552,80	434 176,76
Frais de contentieux	131 876,48	106 133,80
Publicité, insertions	2 148,00	536,00
Diverses autres charges immobilières		
<b>IMPÔTS ET TAXES</b>	<b>271 014,00</b>	<b>278 060,60</b>
Impôts fonciers	223 557,66	197 324,86
Taxes locatives	29 676,24	69 735,05
Taxes sur les bureaux	8 147,95	3 241,69
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	9 632,15	7 759,00
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>	<b>20 347,92</b>	<b>431 400,00</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>845 804,85</b>	<b>993 185,74</b>
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles		
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives	73 550,52	73 550,52
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	772 254,33	919 635,22
<b>DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS</b>		
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES</b>	<b>13 246 800,29</b>	<b>11 994 071,16</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	31/12/2022	31/12/2021
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>308 732,21</b>	<b>61 875,00</b>
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges	154 328,44	
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	154 403,77	61 875,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 429 267,10</b>	<b>1 949 585,27</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>1 603 275,83</b>	<b>1 413 497,05</b>
Commission de gestion	1 584 150,83	1 351 622,05
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	19 125,00	61 875,00
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>298 999,02</b>	<b>171 678,03</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>202 541,11</b>	<b>83 818,22</b>
Honoraires	147 278,82	64 711,37
Frais d'actes		11 440,36
Services bancaires	52 504,29	4 849,49
Cotisations et contributions	2 758,00	2 817,00
<b>Impôts et taxes</b>	<b>96 457,91</b>	<b>87 859,81</b>
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	95 064,00	87 565,00
TVA non récupérable	1 393,91	294,81
Prélèvements libératoires		
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>127 669,46</b>	<b>197 414,76</b>
Frais de tenue de conseils et assemblées	99 174,17	94 444,72
Pertes sur créances irrécouvrables	28 495,29	69 735,80
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante		33 234,24
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>	<b>35 978,48</b>	<b>25 511,62</b>
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>363 344,31</b>	<b>141 483,81</b>
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges	363 344,31	141 483,81
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-2 120 534,89</b>	<b>-1 887 710,27</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 166,67</b>	<b>9,55</b>
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 166,67	9,55
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>436 809,11</b>	<b>409 439,28</b>
Charges d'intérêts des emprunts	436 809,11	409 439,28
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-435 642,44</b>	<b>-409 429,73</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>10 689,28</b>	<b>9 045,65</b>
Produits exceptionnels	10 689,28	9 045,65
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>3,67</b>	<b>4 145,07</b>
Charges exceptionnelles	3,67	4 145,07
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>10 685,61</b>	<b>4 900,58</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>18 684 097,33</b>	<b>17 965 307,90</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7 982 788,76</b>	<b>8 263 476,16</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>10 701 308,57</b>	<b>9 701 831,74</b>



## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

« L'année 2022 a été marquée par le conflit militaire entre la Russie et l'Ukraine qui a débuté le 24 février 2022. Cet évènement a déstabilisé les marchés mondiaux et en particulier ceux de l'énergie. L'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers.

## 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 2022 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 2022, 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'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la T.V.A. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

### Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

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

### Commissions de la Société de Gestion

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

- Une commission de souscription de 10 % H. T. maximum du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissement. La société de gestion pourra décider d'appliquer aux associés un taux réduit sur la partie de la commission de souscription concernant les frais de recherche des capitaux.
- Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la SCPI ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société, afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et Assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, etc., paiements et récupération auprès des

locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles. Le taux de cette rémunération est fixé à 9,5 % hors taxes (auquel est ajouté le montant de la TVA au taux en vigueur à la date de facturation).

- Une commission d'arbitrage afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, arrêtee 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 31/12/2021	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2022
<b>Immobilisations locatives</b>					
Terrains et constructions	249 588 674,08	16 984,62		1 029 299,90	248 576 358,80
Frais d'acquisitions	1 381 305,44				1 381 305,44
Immobilisations en cours	0,00				0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
<b>Total immobilisations brutes</b>	<b>250 969 979,52</b>	<b>16 984,62</b>	<b>0,00</b>	<b>1 029 299,90</b>	<b>249 957 664,24</b>
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	669 210,03	73 550,52			742 760,55
<b>Période du 01/01/2022 au 31/12/2022</b>	<b>250 300 769,49</b>	<b>-56 565,90</b>	<b>0,00</b>	<b>1 029 299,90</b>	<b>249 214 903,69</b>
<b>Titres, parts et actions des entités contrôlées</b>					
SPPICAV					
Société civile immobilière					
<b>Créances rattachées aux titres, parts et actions</b>					
Compte courant SPPICAV					
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Titres, parts et actions des entités non contrôlées</b>					
Titres, parts, act. et créances ratt. stes non contrôlées					
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>250 300 769,49</b>	<b>-56 565,90</b>	<b>0,00</b>	<b>1 029 299,90</b>	<b>249 214 903,69</b>

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31/12/2022		Au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux				
Commerces	249 214 903,69	265 340 800,00	250 300 769,49	267 881 240,00
Entrepôts, locaux d'activité				
Cliniques				
<b>Total</b>	<b>249 214 903,69</b>	<b>265 340 800,00</b>	<b>250 300 769,49</b>	<b>267 881 240,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Commerces				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Titres, parts et actions des entités contrôlées</b>				
Bureaux				
<b>Créances rattachées aux titres, parts et actions des entités contrôlées</b>				
Commerces				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>249 214 903,69</b>	<b>265 340 800,00</b>	<b>250 300 769,49</b>	<b>267 881 240,00</b>



## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2021	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2022	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2022	Provision 2022
Dépenses prévisionnelles sur 2018	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2019	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021	104 812,83					104 812,83
Dépenses prévisionnelles sur 2022	227 216,25		10 000,00		93 329,88	143 886,37
Dépenses prévisionnelles sur 2023	0,00		5 000,00		171 500,00	-166 500,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	0,00					0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026	0,00					0,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>332 029,08</b>	<b>0,00</b>	<b>15 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>264 829,88</b>	<b>82 199,20</b>

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

Néant

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

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	31/12/2022	31/12/2021
Fonds de roulement syndics	84 432,27	84 466,60
<b>Total</b>	<b>84 432,27</b>	<b>84 466,60</b>
<b>Détail des dettes financières</b>		
Emprunts contractés par la SCPI (1)	35 380 054,44	35 215 003,86
Dépôts de garantis versés	3 175 994,36	3 100 760,95
Autorisation de débit banque		
<b>TOTAL</b>	<b>38 556 048,80</b>	<b>38 315 764,81</b>

(1) 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 31.12.2022
	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	03/05/2019	15/04/2024	1,29 %	7 000 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00
	BECM 60 mois	26/07/2022	30/06/2027	1,64 %	12 000 000,00	12 000 000,00	11 942 185,22
<b>Total</b>							<b>35 282 185,22</b>

Intérêts courus sur emprunts 97 869,22

**TOTAL GÉNÉRAL 35 380 054,44**

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	157 573,18	11 825 126,60		11 982 699,78
Emprunts « in fine »	57 354,67	23 340 000,00		23 397 354,67
<b>Emprunts à taux variables</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
<b>Total</b>	<b>214 927,85</b>	<b>35 165 126,60</b>	<b>0,00</b>	<b>35 380 054,45</b>



## DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

### Détail des autres créances

Appels de charges syndics et ADB	4 305 838,14
Fournisseurs débiteurs / avoirs à recevoir	764 901,15
Avances et acomptes versés sur commande	0,00
Débiteurs divers	10 707,21
Créances fiscales	981 348,87
Quote part Indivisaire à recevoir	2 865 956,87
Séquestre acquisition immeuble Courbevoie	0,00
Litige immeuble Cosne-Cours-sur-Loire intérêts légaux à percevoir	575 941,00
Charges avancées sur sinistres	0,00
Charges avancées en attente de remboursement	0,00
Créances notaires sur cession d'immobilisations	0,00
<b>Total</b>	<b>9 504 693,24</b>

### Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	4 305 838,14
Fournisseurs d'immobilisations	52 164,96
Dettes fiscales	1 294 485,55
Quote-part indivisaire à reverser	2 241 296,46
Locataires créditeurs	3 668 870,85
Associés / Dividendes à payer	3 903 454,53
Dépôts de garantie des locataires sortis	0,00
Compta d'attente marché des parts	198 653,10
Créditeurs divers	3 416,43
<b>Total</b>	<b>15 668 180,02</b>

## 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

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>110 930 355,00</b>
Mouvements de l'exercice	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>110 930 355,00</b>

### PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>122 802 635,75</b>
Mouvements de l'exercice	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>122 802 635,75</b>

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

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>-19 978 825,89</b>
Mouvements de l'exercice	
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>-19 978 825,89</b>

## ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

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

<b>Solde au 31 décembre 2021</b>			<b>-538 388,51</b>
<b>Sous-Total des immeubles vendus</b>			<b>-288 514,32</b>
BEAUVAIS - LIEU-DIT RUE DE BERRY	BZAR	-66 636,65	
DENAIN - 99 RUE DE VILLARS	RVIL	-221 877,67	
<b>Régularisation Plus /Moins value sur cession</b>			<b>0,00</b>
<b>Sous-Total des distributions de plus-value de cessions</b>			
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>			<b>-826 902,83</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2021

Bénéfice net 2021	9 701 831,74
Report à nouveau 2020	4 170 346,67
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>13 872 178,41</b>
Dividende versé	-7 612 867,50
<b>Report à nouveau 2021</b>	<b>6 259 310,91</b>

## INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

### DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Diverses charges d'exploitation	31/12/2022	31/12/2021
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	61 830,13	63 323,28
Conseil de surveillance, remboursement de frais	15 840,67	9 618,07
Conseil de surveillance, assurance	3 303,37	3 303,37
Jetons de présence	18 200,00	18 200,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	28 495,29	69 735,80
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	0,00	0,00
Autres charges de gestion courante	0,00	33 234,24
<b>TOTAL</b>	<b>127 669,46</b>	<b>197 414,76</b>

### DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

Produits annexes	31/12/2022	31/12/2021
Indemnités de résiliation	15 000,00	0,00
Indemnités d'occupation	11 591,61	14 925,26
Indemnité assurance sur loyer	0,00	0,00
Indemnités de remise en état	-86 966,19	0,00
Travaux refacturés	85 893,84	30 444,62
Contribution additionnelle	3 477,53	3 628,67
Indemnités assurances	0,00	0,00
Indemnités diverses	0,00	300 693,40
Indemnités de déspecialisation	0,00	0,00
Intérêts de retard locataires	0,00	0,00
<b>Autres produits de gestion courante</b>	<b>2,00</b>	<b>186,27</b>
<b>TOTAL</b>	<b>28 998,79</b>	<b>349 878,22</b>



## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	31/12/2022	31/12/2021
Frais de cession de l'immeuble vendu (PARIS - 66, rue du Faubourg Saint-Honoré - LOUB)	0,00	4 520,00
Frais de cession de l'immeuble vendu (BEAUVAIS - Lieu-dit rue de Berry - BZAR)	5 761,65	0,00
Frais de cession de l'immeuble vendu (DENAIN - 99, rue de Villars - RVIL)	3 627,67	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>9 389,32</b>	<b>4 520,00</b>

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	31/12/2022	31/12/2021
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu (PARIS - 66, Rue Faubourg Saint Honoré - LOUB)	0,00	61 875,00
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu (BEAUVAIS - Lieu-dit rue de Berry - BZAR)	10 875,00	0,00
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu (DENAIN - 99, rue de Villars - RVIL)	8 250,00	0,00
Frais emprunt	135 278,77	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>154 403,77</b>	<b>61 875,00</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits financiers</b>		
Revenus titres de créances négociables		
ICNE sur compte à terme BECM	1 166,67	9,55
<b>Total</b>	<b>1 166,67</b>	<b>9,55</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	436 809,11	409 439,28
<b>Total</b>	<b>436 809,11</b>	<b>409 439,28</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-435 642,44</b>	<b>-409 429,73</b>

## DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits exceptionnels</b>		
Rentrées sur créances amorties	0,00	0,00
Dégrèvements de taxes foncières reçus	0,00	9 044,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	10 687,89	0,00
Produits divers	1,39	1,65
<b>Total</b>	<b>10 689,28</b>	<b>9 045,65</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Dotation aux provisions pour dépréciation : litige Cosne-Cours-sur-Loire		
Charges diverses	3,67	4 145,07
<b>Total</b>	<b>3,67</b>	<b>4 145,07</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>10 685,61</b>	<b>4 900,58</b>

## INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	19 125,00
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion	1 584 150,83



## INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

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

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	152 123,48
Créances locataires et comptes rattachés	1 168 625,36
Dégrèvement à recevoir (taxe habitation RVIL)	991,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 321 739,84</b>

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	940 318,51
Locataires avoirs à établir	677 261,56
Intérêts courus sur emprunts	97 869,22
État Solde de CVAE 2022	8 060,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 723 509,29</b>

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2022
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	3 790 708,06	772 254,33	788 676,79	29 270,71	3 745 014,89
Dépréciation des créances diverses*	575 941,00				575 941,00
Provisions pour risques et charges	310 510,81	363 344,30		154 328,44	519 526,67
<b>TOTAL</b>	<b>4 677 159,87</b>	<b>1 135 598,63</b>	<b>788 676,79</b>	<b>183 599,15</b>	<b>4 840 482,56</b>

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

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants
<b>Promesses d'achats</b>	
Néant	

#### Covenants bancaires

La SCPI Pierre Sélection s'est engagée auprès du LCL et de BECM à respecter pendant la durée des emprunts, les ratios financiers suivants :

- LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 25 %
- ICR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : > 10 %
- Patrimoine : > 200 millions d'euros
- Ratio patrimoine libre : < 30 %
- Ratio d'endettement : < 30 %

Engagements reçus	Montants
<b>Promesses de ventes</b>	
PARIS (75018) - 98, rue de Clignancourt	250 000,00
ORLÉANS - 4, avenue de la Libération	2 400 000,00

#### Cautions

Cautions bancaires et Garanties A Première Demande reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant



## DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(2)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénables	
							2021	2022
<b>Commerces Paris</b>								
PARIS 1 <sup>er</sup> (75001) 18, rue Saint Denis	18/01/85	226	655 531			655 530,77		
PARIS 1 <sup>er</sup> (75001) 20, quai de la Mégisserie	29/09/17	158	2 992 160	3 290		2 995 450,40		
PARIS 2 <sup>ème</sup> (75002) 15, boulevard Montmartre	01/01/96	116	625 041			625 040,97		
PARIS 3 <sup>ème</sup> (75003) 38, rue Pastourelle	01/01/96	179	381 123			381 122,54		
PARIS 3 <sup>ème</sup> (75003) 78, rue du temple	29/09/17	72	1 214 520	3 290		1 217 810,39		
PARIS 4 <sup>ème</sup> (75004) 2, rue de la Verrerie	11/11/03	60	173 204		10 623	183 826,33		
PARIS 4 <sup>ème</sup> (75004) 26, rue de Rivoli	27/01/89	51	460 141			460 141,01		
PARIS 6 <sup>ème</sup> (75006) 101, rue de Seine	01/03/83	55	131 952		125	132 077,05		
PARIS 6 <sup>ème</sup> (75006) 45-47, rue Vavin	25/04/88	203	719 428			719 427,61		
PARIS 6 <sup>ème</sup> (75006) 71, rue de Rennes <b>Acquisition d'une extension de 65 m<sup>2</sup> sur 2019</b>	12/11/12	256	7 630 000	188 995		7 818 994,70		
PARIS 6 <sup>ème</sup> (75006) 19, rue Guisarde	21/12/18	37	1 384 173	5 490		1 389 662,84		
PARIS 7 <sup>ème</sup> (75007) 209, boulevard Saint-Germain	30/07/82	82	304 898		5 442	310 339,70		
PARIS 7 <sup>ème</sup> (75007) 65, avenue de Suffren	20/10/05	139	705 000	42 746		747 745,86		
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 12, avenue Montaigne <b>20 % en indivision</b>	19/04/82	6	76 225			76 224,51		
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 47, rue de Berri <b>Vente partielle en 2011</b>	29/09/04	307	778 236		16 261	794 496,83		
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 66, rue du Faubourg Saint-Honoré <b>Vente partielle en 2021</b>	07/07/14	124	5 500 000	3 150		5 503 150,00		
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 43, rue de Lisbonne	07/07/16	394	6 628 000	1 600		6 629 600,00		
PARIS 8 <sup>ème</sup> (75008) 38, rue de Penthièvre	30/03/18	50	1 307 572	3 290		1 310 861,84		
PARIS 9 <sup>ème</sup> (75009) 34, rue Pétrelle	02/12/82	85	60 980			60 979,61		
PARIS 9 <sup>ème</sup> (75009) 155, rue du Faubourg Poissonnière	03/12/87	123	180 269			180 268,68		
PARIS 9 <sup>ème</sup> (75009) 13, rue de Rochechouart	01/01/96	67	125 008			125 008,19		
PARIS 9 <sup>ème</sup> (75009) 26, rue Lamartine	01/01/96	74	152 449			152 449,02		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 62, rue du Château d'Eau	19/01/85	27	57 716			57 716,09		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 25, rue Beaurepaire	26/04/85	97	99 605		19 058	118 662,44		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 18, rue du Faubourg Saint-Denis	03/09/87	74	237 820			237 820,47		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 83, rue du Faubourg Saint-Martin	18/12/87	74	237 091			237 091,46		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(2)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 93, rue du Faubourg du Temple	01/03/88	54	238 869			238 869,47		
PARIS 10 <sup>ème</sup> (75010) 84, rue du Faubourg Saint-Denis	01/01/96	55	182 939			182 938,82		
PARIS 11 <sup>ème</sup> (75011) 72, boulevard Voltaire	27/10/87	143	315 902			315 901,96		
PARIS 11 <sup>ème</sup> (75011) 3, rue Gerbier	27/11/87	40	93 756		8 998	102 753,98		
PARIS 11 <sup>ème</sup> (75011) 244, boulevard Voltaire	01/01/96	78	152 449			152 449,02		
PARIS 11 <sup>ème</sup> (75011) 220, boulevard Voltaire	21/12/18	87	1 000 646	5 490		1 006 135,84		
PARIS 12 <sup>ème</sup> (75012) 244, rue de Charenton	09/03/88	39	208 621			208 621,45		
PARIS 12 <sup>ème</sup> (75012) 256, rue de Charenton	01/01/96	69	137 204			137 204,12		
PARIS 12 <sup>ème</sup> (75012) 106/112, Boulevard Diderot	29/07/11	2 401	5 644 000	356 925		6 000 925,00		
PARIS 13 <sup>ème</sup> (75013) 150, rue de Tolbiac	27/10/87	76	188 696		352	189 048,17		
PARIS 13 <sup>ème</sup> (75013) 135, rue Jeanne D'arc	29/09/17	614	3 842 376	3 290		3 845 665,95		
PARIS 14 <sup>ème</sup> (75014) 91, avenue du Général Leclerc	07/02/03	168	374 406		21 336	395 742,18		
PARIS 14 <sup>ème</sup> (75014) 115, avenue du Général Leclerc	23/09/16	180	2 530 000	1 700		2 531 700,00		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 20, rue de Lourmel	01/01/96	35	152 449			152 449,02		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 146, rue Émile Zola	01/01/96	54	190 561			190 561,27		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 136, rue Lecourbe	01/01/96	68	381 123			381 122,54		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 349, rue de Vaugirard <b>60 % en indivision</b>	03/07/98	181	1 120 500			1 120 500,28		
PARIS 15 <sup>ème</sup> (75015) 133, rue du Cherche Midi	15/09/04 13/07/07	307	701 000	16 807		717 806,55		
PARIS 16 <sup>ème</sup> (75016) 90, avenue Paul Doumer	30/06/92	348	2 538 276			2 538 276,14		
PARIS 16 <sup>ème</sup> (75016) 96, avenue Victor Hugo <b>50 % en indivision</b>	05/04/05	106	1 600 000	150 364		1 750 363,64		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 46, rue Guy Moquet	15/12/87	40	87 910			87 910,34		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 16, rue des Dames	01/01/96	50	182 939			182 938,82		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 89, rue Lemercier	01/01/96	36	76 225			76 224,51		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 4, rue Villebois Mareuil	01/01/96	109	228 674			228 673,53		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 85, avenue de Wagram	01/01/96	37	129 582			129 581,66		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 97, rue Legendre	30/03/18	101	1 027 391	3 290		1 030 681,18		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 5, rue des Acacias	21/12/18	114	1 145 690	5 490		1 151 179,84		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 82, avenue des Ternes Acquisition 2018	21/12/18	165	3 075 818	5 490		3 081 307,83		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 1-3, rue Caulaincourt	09/05/85	192	663 153			663 153,22		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 6, rue Ordener	19/10/87	60	111 804			111 803,82		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(2)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 105, boulevard Ney	01/01/96	81	147 876		5 808	153 683,74		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 77, rue Riquet	01/01/96	65	108 239			108 238,80		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 35, rue de Torcy	01/01/96	79	198 184			198 183,72		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 98, rue de Clignancourt	01/01/96	41	99 092			99 091,86		
PARIS 18 <sup>ème</sup> (75018) 38, rue de Flandres	12/10/87	192	265 515			265 514,66		
PARIS 20 <sup>ème</sup> (75020) 34, rue d'Avron	12/10/88	181	838 470		11 205	849 674,59		
PARIS 20 <sup>ème</sup> (75020) 49, rue des Pyrénées	30/06/92	203	358 255		10 089	368 344,57		
PARIS 20 <sup>ème</sup> (75020) 58, rue des Pyrénées	01/01/96	27	83 847			83 846,96		
PARIS 20 <sup>ème</sup> (75020) 51, avenue Gambetta	21/12/18	197	1 893 731	5 490		1 899 220,84		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 116 bis, rue de Saussure	02/02/15	133	1 733 766	1 600	9 523	1 744 889,02		
PARIS 17 <sup>ème</sup> (75017) 24, rue Severiano Heredia	02/02/15	37	485 890			485 889,98		
PARIS 14 <sup>ème</sup> (75014) 100, avenue du Général Leclerc	30/12/15	152	2 650 000	2 800		2 652 800,00		
<b>Total commerces paris</b>		<b>10 531</b>	<b>70 003 964,02</b>	<b>810 584,94</b>	<b>118 819,24</b>	<b>70 933 368,20</b>	<b>100 609 000,00</b>	<b>99 070 000,00</b>
<b>Commerces région parisienne</b>								
CHAMBOURCY (78240) 105, Route de MANTES	25/07/12	3 834	5 667 000	3 550		5 670 550,00		
COIGNIÈRES (78310) Rue des frères Lumières <b>49 % en indivision - Immeuble livré en 2013</b>	08/10/12	6 939	11 704 279	1 681	518 719	12 224 679,25		
CONFLANS SAINTE HONORINE (78700) 60, rue Maurice Berteaux	29/09/17	121	698 036	3 290		701 326,37		
SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS (91700) 1, bis avenue 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		54 698	1 754 697,69		
BOULOGNE (92100) 72, ter route de la Reine	30/03/82	237	126 159			126 159,34		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 2-16, rue de la Saussière	01/09/12	1 062	4 780 500	3 450	370 441	5 154 391,35		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 25, bld Jean Jaurès	06/04/16	207	2 918 000	2 590		2 920 590,00		
FONTENAY-AUX-ROSES (92260) 37-39, rue Boucicaut	01/01/96	156	304 898			304 898,03		
BOIS-COLOMBES (92270) Place de la Renaissance	23/10/13	1 911	9 600 000	2 884		9 602 884,00		
LEVALLOIS-PERRET (92300) 8, place de la République 58, avenue Voltaire	19/09/00	109	259 163			259 163,33		
RUEIL-MALMAISON (92500) 65-67, rue Galliéni	23/01/09	1 023	1 926 089		119 967	2 046 056,14		
PUTEAUX (92800) 63, quai Dion Bouton	15/11/11	196	810 000			810 000,00		
MONTREUIL (93100) 11, rue de Valmy	07/09/16	657	3 848 553	3 100		3 851 653,00		
SAINT-DENIS (93200) 98, rue Gabriel Peri	01/01/96	179	365 878			365 877,64		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(2)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
SAINT-OUEN (93400) 44-46, bis avenue Michelet	18/04/11	572	1 830 000	1 650		1 831 650,00		
SAINT-OUEN (93400) 54, bld Victor Hugo	19/09/17	445	3 460 000	3 700		3 463 700,00		
LE KREMLIN-BICÊTRE (94270) 15, rue Eugène Thomas	01/01/96	207	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	327	1 595 000	3 100		1 598 100,00		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) Place Jules Guesde	15/03/15	627	5 679 912	2 100		5 682 012,00		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 4, avenue Général Leclerc	21/04/15	299	3 200 000	305 063		3 505 063,00		
<b>Total commerces région parisienne</b>		<b>27 236</b>	<b>76 741 233,11</b>	<b>341 858,00</b>	<b>1 085 325,51</b>	<b>78 168 416,62</b>	<b>81 417 800</b>	<b>81 587 800</b>
<b>Commerces province</b>								
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 Ducs de Bourgogne	01/01/96	188	190 561			190 561,27		
BORDEAUX (33000) rue de la Merci	22/10/13	1 384	5 640 000	5 050		5 645 050,00		
BORDEAUX (33000) 282, cours Balguerie	05/02/16	444	2 089 974	3 500		2 093 474,00		
BORDEAUX (33000) 10, rue Voltaire	11/07/17	342	4 880 000	3 600		4 883 600,00		
RENNES (35000) 40, place du Colombier	26/12/17	454	4 980 000	600		4 980 600,00		
TOURS (37000) 73, bis avenue de Grammont	01/01/96	533	472 592			472 591,95		
GRENOBLE (38000) Caserne de Bonne 22, rue André Maginot	19/03/14	404	2 400 000	1 950		2 401 950,00		
NANTES (44000) 6, rue Racine	01/01/96	53	152 449			152 449,02		
NANTES (44000) Cours des 50 Otages	07/09/16	867	4 611 780	3 100		4 614 880,00		
ORLÉANS (45000) 4, avenue de la Libération	01/01/96	2 810	804 041			804 041,32		
ORLÉANS (45000) 37, avenue de Paris	01/01/96	282	533 572			533 571,56		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport <sup>(2)</sup>	Frais d'acquisition <sup>(1)</sup>	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2021	2022
COSNE-COURS-SUR-LOIRE (58200) Pont Midou-Lieu dit « l'île de Cosne »	08/09/11	3 098	3 700 000	1 650		3 701 650,00		
LILLE (59000) 23-25,rue Saint-Étienne	08/07/14	449	2 117 730	74 270		2 192 000,00		
ROUBAIX (59100) Bld du G <sup>al</sup> de Gaulle Bld du M <sup>al</sup> de Lattre de Tassigny	15/11/11	1 305	620 000			620 000,00		
LILLE (59800) 21/31 & 41, rue des Tanneurs	01/08/14	2 268	4 858 000	4 475		4 862 475,00		
ARRAS (62000) 5, rue des Balances	01/01/96	168	140 253			140 253,10		
BAYONNE (64100) 2, avenue Roger Maylie	24/04/17	1 506	5 944 466	2 500		5 946 966,00		
PAU (64000) Avenue du Maréchal de Tassigny <b>Indivision 32 %</b>	29/11/12	2 548	9 177 239		415 018	9 592 257,37		
LYON (69001) 12-13, place des Terreaux	08/07/14	93	1 508 520	53 480		1 562 000,00		
LYON (69003) 42, avenue Lacassagne	06/06/16	255	841 000	2 450		843 450,00		
LYON (69008) 227, avenue Berthelot	06/06/16	151	669 000	2 750		671 750,00		
SAON (69400) VILLEFRANCHE SUR SAÔNE 39, rue des Minimes	20/01/14	2 114	4 710 000		1 700	4 711 700,00		
ROUEN (76000) 23, rue de la République	30/09/87	80	104 428		18 487	122 915,07		
ROUEN (76000) 10-12, quai Pierre Corneille	16/10/87	252	109 763			109 763,29		
ROUEN (76000) 238-240, rue Martinville	01/01/96	97	72 413			72 413,28		
ROUEN (76000) 76, rue Cauchoise	01/01/96	70	68 602			68 602,06		
ROUEN (76000) 17, quai Pierre Corneille	01/01/96	266	304 898			304 898,03		
LE MANS (72000) 7, rue des Minimes	08/01/14	329	1 850 000	3 950		1 853 950,00		
LE MANS (72000) Place Roosevelt 39, rue des Minimes	08/07/14	275	1 183 395	43 250		1 226 645,12		
TOULON (83000) 27, bld de Strasbourg	20/10/16	476	3 600 000	3 800		3 603 800,00		
AVIGNON (84000) 25, rue des Marchands	01/01/96	474	762 245			762 245,09		
POITIERS (86000) 19, rue du marché Notre-Dame	01/01/96	401	442 102			442 102,15		
GRENOBLE (38000) 34, avenue de l'Europe	23/02/15	3 745	6 200 000	2 200		6 202 200,00		
MARSEILLE (13000) ZAC Saint-André	08/01/15	3 027	4 830 000			4 830 000,00		
<b>Total commerces autres régions</b>		<b>43482</b>	<b>99449050,96</b>	<b>228862,50</b>	<b>435 205,41</b>	<b>100 113 118,87</b>	<b>85854440,00</b>	<b>84683000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>81248,45</b>	<b>246194248,09</b>	<b>1381305,44</b>	<b>1639350,16</b>	<b>249214903,69</b>	<b>267 881 240,00</b>	<b>265 340 800,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT</b>		<b>81248,45</b>	<b>246194248,09</b>	<b>1381305,44</b>	<b>1639350,16</b>	<b>249214903,69</b>	<b>267 881 240,00</b>	<b>265 340 800,00</b>

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

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

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



# L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2023

### L'ORDRE DU JOUR

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

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022 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 réglementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2022 ;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Fixation des jetons de présence ;
- Nomination de quatre 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 2022 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 2022.

##### 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 2022	10 701 308,57 €
Majoré du report à nouveau	6 259 310,91 €

**Résultat distribuable** **16 960 619,48 €**

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2022 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	10 882 846,50 €
Nouveau report à nouveau	6 077 772,98 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 15,01 €.

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

Jouissance	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	4 <sup>ème</sup> trimestre 2022
Pour un trimestre entier	3,50 €	3,50 €	3,51 €	4,50 €

##### SIXIÈME RÉSOLUTION

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

##### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- Valeur comptable 219 005 035,01 € soit 302,06 € 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 2022 :

- Valeur de réalisation 235 213 130,52 € soit 324,42 € par part

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- Valeur de reconstitution 285 158 263,62 € soit 393,30 € par part

## DIXIÈME RÉOLUTION

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

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

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

L'assemblée générale prend acte que :

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

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes 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 2023.

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.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 20 800 € par exercice. Cette décision restera valable jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

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

Il y a cette année 15 candidatures pour 4 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 2025.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

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

- Monsieur LE BOULERE Pierre ;
- Monsieur MICHARD François ;
- Madame TOINET Marie-Madeleine ;
- Société AXA France VIE ;
- Monsieur BADER Georges ;
- Monsieur BILLON Pierre ;
- Monsieur BUCAILLE Benoît ;
- Monsieur COSSE Sylvain ;
- Monsieur COULON Jacques ;
- Monsieur DISTEL Jean ;
- Monsieur LEFEVRE Christian ;
- Monsieur REINBOLD Alexandre ;
- Monsieur SENANEDSCH Alain ;
- Société AMPLI ;
- SCI AURORE ET JEREMY.

Ces quatre 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 2025.

## QUATORZIÈME 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.

# RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE – PIERRE SELECTION

## 13<sup>ÈME</sup> RÉOLUTION - 4 POSTES À POURVOIR - 15 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
LE BOULERE Pierre	67	150	Renouvellement	6	Directeur général délégué d'une société de gestion de portefeuille.
MICHARD Francois	60	270	Renouvellement	1	Ancien chef d'entreprise. Investisseur privé, gestionnaire de patrimoine personnel. Membre du conseil de surveillance de Accimmo Pierre.
TOINET Marie-Madeleine	77	135	Renouvellement	N/A	Retraîtée - Administrateur territorial honoraire (urbanisme, aménagement du territoire). Cadre dans une société de centres commerciaux (Forum des Halles, Les 4 Temps à la Défense).
Société AXA France VIE	N/A	19 837	Renouvellement	6	Représentée par M. Rémi MATUSZEWSKI. Gérant de portefeuilles immobiliers pour AXA IM, périmètre international > 3 milliards d'euros.
BADER Georges	68	685	Nouveau	1	Médecin (exercice jusqu'en 2018). Conseiller municipal. Ancien cadre dirigeant (Europe) de l'industrie pharmaceutique. Associé dans plusieurs SCPI. Investisseur immobilier. Bailleur privé.
BILLON Pierre	69	414	Nouveau	1	Retraité. Ex-Directeur financier de Vinci Construction.
BUCAILLE Benoît	65	205	Nouveau	N/A	Après des études en France et à New York (architecte DPLG, Master à Columbia, expertise CNAM), création en 2021 de la société Bucaille de conseils immobiliers pour investisseurs, après avoir travaillé à Barcelone, New York et 35 ans dans les sociétés de promotion immobilière : Bouygues Immobilier, BNP Paribas Real Estate et Kaufman & Broad (1998-2020).
COSSE Sylvain	38	383	Nouveau	1	Ingénieur des Arts et Métiers. Diplômé de HEC Entrepreneurs. Gérant de sociétés.
COULON Jacques	71	690	Nouveau	N/A	Chef d'entreprise DBD Nettoyage jusqu'à fin mars 2018 Retraité depuis avril 2018.
DISTEL Jean	62	185	Nouveau	N/A	Photographe.
LEFEVRE Christian	72	85	Nouveau	4	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.
REINBOLD Alexandre	40	125	Nouveau	N/A	Directeur Investissements et Arbitrages chez Groupama Immobilier.
SENANEDSCH Alain	73	170	Nouveau	5	Directeur d'un groupe international de formation. Président du conseil de surveillance de AV Habitat. Vice-président de Pierre Avenir 2. Membre de nombreux conseils de surveillance.
Société AMPLI	N/A	7 000	Nouveau	N/A	Représentée par M. Jérôme de VILLELE. Directeur général d'Ampli Mutuelle depuis 2019. Directeur des risques de Monceau Assurances.
SCI AURORE ET JEREMY	N/A	120	Nouveau	N/A	Représentée par M. Olivier KACHKACH. Associé d'Exclusive Partners. Prestataire en services d'investissement régulé par l'ACPR. Sélection et distribution de SCPI à destination de clients institutionnels et de réseaux de distribution (assureurs, banques privées, ...).

\* À la date de l'assemblée générale.

\*\* Nombre de parts détenues au 1<sup>er</sup> avril 2023 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 cessions d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

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

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

## DISTRIBUTION

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

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

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

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

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

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

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

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

## ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

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

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

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

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

## RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

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



## TAUX DE DISTRIBUTION

---

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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

---

Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le TOF « ASPIM » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

## 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 HT.

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.





TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE  
ET DE BNP PARIBAS REIM FRANCE  
OÙ QUE VOUS SOYEZ

# #BEYONDBUILDINGS

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

## BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

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 n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

### Contacts :

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

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

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

### Responsable de l'information financière

Sylvie PITTICCO

Photo de couverture : Commerce en pied d'immeuble - 65-71, avenue de Suffren - Paris 7<sup>ème</sup> (75)

N° ADEME : FR200181\_03KLL



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

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