

Pierre Sélection

RAPPORT ANNUEL 2023

RAINS

B15 BOMBER
N3 PARKA

BAC
KPA
CKS

INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Organes de Gouvernance

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
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

RCS Nanterre n°300 794 278

Agrément AMF

n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Agrément AIFM

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

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



Directoire



Jean-Maxime JOUIS

Président
du Directoire



Guillaume DELATTRE

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



Sylvie PITTICCO

Directeur
Général Délégué
en charge des activités
Finance et Corporate



Henri ROMNICIANU

Directeur
Général Délégué
en charge du
Fund Management,
Product Development
et Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président

Frédéric JANBON

Vice-président

David BOUCHOUCHA,
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Membres

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN,
Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- Virginie KORNILOFF,
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas
- Patrick SIMION,
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation,
BNP Paribas Asset Management

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
RCS Nanterre n°308 621 358

Visa AMF
SCPI n° 15-13 en date du 23 juin 2015 -
Note d'information actualisée le 1^{er} janvier 2023

Conseil de surveillance
Président
Hubert MARTINIER

Membres

- Christian BOUTHIE
- Christian DESMAREST
- Emmanuel JUNG
- Pierre LE BOULERE
- François MICHARD
- Jean-Paul PAPIN
- Yves PERNOT
- Marie-Madeleine TOINET
- Patrick WASSE
- Axa France Vie,
Représentée par Romain AIGLON

Commissaire aux comptes titulaire
KPMG SA
Tour Egho - 2, avenue Gambetta
92066 Paris-La Défense Cedex

Commissaire aux comptes suppléant
KPMG AUDIT FSI
Tour Egho
2, avenue Gambetta
92066 Paris-La Défense Cedex

Dépositaire
BNP PARIBAS SA
16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

Expert externe en évaluation
CBRE VALUATION
131, avenue de Wagram
75017 Paris

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.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

<https://www.reim.bnpparibas.fr/pierre-selection>



ORGANES DE GOUVERNANCE	2
CHIFFRES CLÉS	5
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	6
MARCHÉ IMMOBILIER	8
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10
Patrimoine	10
Situation locative	12
Endettement et levier	15
Résultat et distribution	15
Capital et marché des parts	17
Événements postérieurs à la clôture	18
Assemblée générale	18
Tableaux complémentaires	19
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	28
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023	32
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS	
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2024	50
GLOSSAIRE	54

Chiffres Clés au 31/12/2023

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾

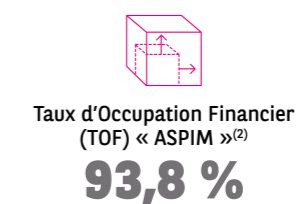


- Paris intra-muros **37 %**
- Région parisienne **32 %**
- Autres régions **31 %**

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF⁽¹⁾



- Pieds d'immeuble **78 %**
- Retail parks **16 %**
- Centres commerciaux **6 %**



INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

Valeur vénale	257,69 M€ 355,41 €/part
Valeur de réalisation	230,41 M€ 317,80 €/part
Valeur de reconstitution	279,15 M€ 385,02 €/part

LA DISTRIBUTION

Distribution de dividende	14,16 €/part
Distribution de plus-value	0,96 €/part
Distribution brute (avant fiscalité)	15,12 €/part
Report à nouveau cumulé	10,73 €/part

PERFORMANCE⁽⁴⁾

TRI

5 ans	-5,99 %
10 ans	-0,50 %

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution (a)	5,48 %
Variation Valeur de réalisation 2023 vs. Valeur de réalisation 2022 (b)	-2,04 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	3,44 %

INDICATEUR DE RISQUE⁽⁵⁾



⁽¹⁾ Sur la base des dernières valeurs vénales connues au 31 décembre 2023.

⁽²⁾ Moyenne annuelle 2023.

⁽³⁾ Sur la base du prix d'exécution vendeur.

⁽⁴⁾ Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».

⁽⁵⁾ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 4 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

MARCHÉ DES PARTS



NOMBRE D'ASSOCIÉS

5 542



NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES

9 872



VOLUME DES ÉCHANGES⁽³⁾

2 483 167 €



PRIX MOYEN NET VENDEUR

252 €/part



PRIX MOYEN ACHETEUR

276 €/part



AVERTISSEMENT

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

Responsabilité Sociétale d'Entreprise

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »⁽¹⁾.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de 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 les 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.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions⁽²⁾ de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques⁽³⁾ croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant. De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

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 règlementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À 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. Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).

Au niveau de Pierre Sélection

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, le fonds est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer s'il prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité. En raison de l'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 a été choisi de déclarer, qu'à cette date, Pierre Sélection ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Le fonds Pierre Sélection déclare également s'engager à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.



⁽¹⁾ Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).

⁽²⁾ Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.

⁽³⁾ Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

Marché immobilier

LE CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE ET EN EUROPE

L'année 2023 s'est terminée sur une note d'espoir suscitée par les anticipations de baisses de taux et les signes de stabilisation, voire de redressement, des enquêtes de confiance. Sauf nouveau choc, le retour de l'inflation à la cible de 2 % apparaît en bonne voie. Il ouvre la voie à un début d'assouplissement monétaire attendu au deuxième trimestre 2024. Cette double baisse, de l'inflation et des taux, et l'évolution encourageante de la plupart des données économiques nourrissent le scénario d'un atterrissage en douceur (« soft landing »). Les risques et les points d'attention ne manquent toutefois pas. Les tensions géopolitiques restent fortes et susceptibles de perturber ce scénario, notamment par leur impact inflationniste. La remontée des défaillances d'entreprises et les difficultés du secteur immobilier font également peser un risque baissier sur la croissance. En 2024, la politique budgétaire et les efforts de consolidation devraient revenir sur le devant de la scène. La politique prendra aussi une place importante compte tenu d'un certain nombre d'échéances électorales majeures.

La croissance française s'est affaiblie en 2023, comme en témoigne le bas niveau atteint en décembre par les indicateurs de climat des affaires. Toutefois, 2024 devrait amorcer la voie de la reprise. Des prix de l'énergie bien plus bas que début 2023 permettront notamment une poursuite du recul de l'inflation, qui ne devrait pas être remis en cause par le retrait de la majeure partie du bouclier tarifaire encore présent sur l'électricité. Le rebond des salaires réels, la bonne santé du secteur de l'aéronautique et la poursuite du verdissement de l'économie devraient permettre un atterrissage en douceur de la croissance en 2024, à 0,6 % en moyenne annuelle. La remontée du chômage, attendue modérée, et celle plus marquée des défaillances d'entreprises constituent toutefois des risques à la baisse.

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

L'investissement en immobilier d'entreprise en France s'est fortement ralenti en 2023, sous l'effet de la remontée brutale des taux d'intérêt. Il s'est établi à 14,3 milliards d'euros, une baisse de -51 % par rapport à 2022, de -54 % par rapport à la moyenne décennale. Toutes les classes d'actifs sont touchées. Le segment de

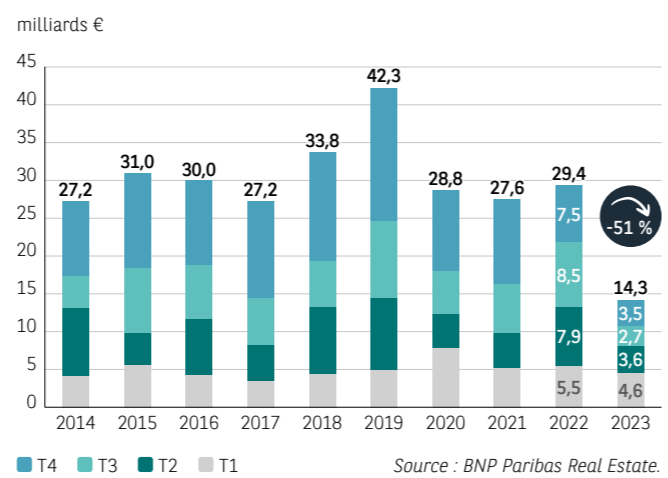
la logistique a connu la plus forte contraction de l'investissement (-63 %). Les bureaux, qui demeurent la classe d'actif la plus recherchée, ont également connu un fort déclin des volumes investis (-56 %). En revanche, l'hôtellerie profite de la nette reprise des activités touristiques pour se distinguer (-14 %).

Dans ce contexte, la décompression des rendements « prime », qui correspond à une baisse des valeurs immobilières, s'est accélérée en 2023. Les bureaux et la logistique ont connu les plus fortes décompressions, de l'ordre de 150-200 points de base (pbs) depuis le retour de l'inflation. Les commerces « prime », qui ont connu une décompression anticipée dès 2019-2020, ont été plus résilients sur la période récente.

Cette situation inédite a des effets variés selon les types d'investisseurs. Les investisseurs étrangers se montrent particulièrement prudents. Ils n'ont représenté que 21 % de l'investissement en 2023, contre 33 % en moyenne sur la période 2020-2022. Les acteurs à stratégie patrimoniale, investissant principalement en fonds propres ou ayant peu recours à l'endettement, pourraient bénéficier d'opportunités de marché.

Les perspectives pourraient s'éclaircir, dès le second semestre 2024. Avec le ralentissement de l'inflation, la Banque centrale européenne (BCE) prévoit de commencer à assouplir sa politique monétaire dans le courant de l'année 2024. Cette inversion de tendance est susceptible de mettre un terme à la décompression des taux, et d'amorcer modestement le rebond de l'investissement.

Investissement en immobilier d'entreprise en France

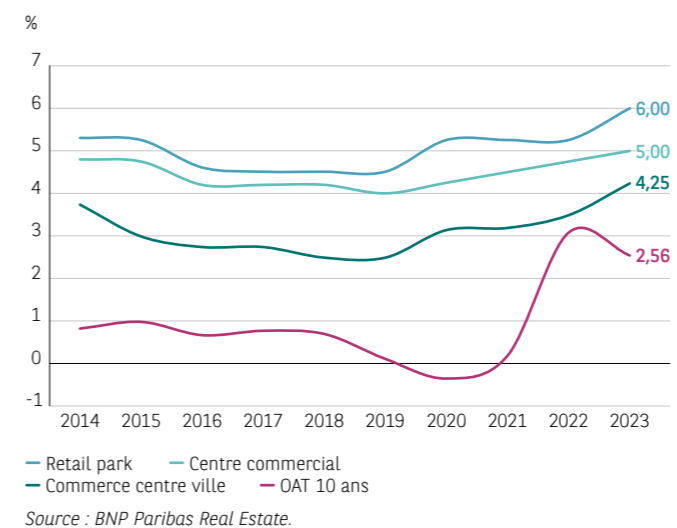


L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

L'investissement en commerces s'est établi à 3 milliards d'euros en 2023. Cela représente un net déclin par rapport à la bonne performance de 2022 (-49 %), plus modéré comparé à la moyenne décennale (-40 %). La répartition des volumes investis entre les différents segments est relativement équilibrée : 39 % pour les centres commerciaux, 34 % pour les parcs d'activité commerciale (retail parks), et 27 % pour les commerces de centre-ville, qui pour la première fois en 2023, sont passés en-dessous du milliard d'euros d'investissement annuel.

Si le secteur est structurellement fragilisé par l'essor de l'e-commerce, la décompression de ses taux de rendement « prime » dès 2019 lui a permis de rester attractif auprès des investisseurs sur la période récente. Ainsi la décompression des taux de rendement depuis le retour de l'inflation a été modérée (inférieure à 100 pbs) comparé aux autres classes d'actif. Les parcs d'activité commerciale (retail parks), qui continuent d'attirer un grand nombre de consommateurs, offrent des perspectives de rendement intéressantes.

Taux de rendement « prime » des commerces en France.



LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES EN FRANCE

Les fréquentations sur les principales artères commerçantes françaises et notamment parisiennes se rapprochent de leurs niveaux d'avant Covid, ou les ont déjà dépassées.

Un resserrement du marché du milieu de gamme est constaté : des arbitrages sont opérés par les ménages à la suite des hausses des prix et un nombre élevé de redressement judiciaire ou de liquidation de marques historiques, notamment dans le secteur du prêt-à-porter, a été constaté en 2023. Les performances actuelles du haut et de l'entrée de gamme sont meilleures.



D'un point de vue sectoriel, l'expansion se poursuit pour le streetwear/sportwear, le bien-être, le discount, les loisirs, la restauration, les mobilités douces, les animaleries, les salles de sport et le bricolage.

Les parcs d'activité commerciale (retail parks) continuent d'afficher une forte résilience par rapport aux centres commerciaux. Ils constituent un des bons formats : ils s'adaptent 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.

Rapport de la société de gestion

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, votre SCPI détient un patrimoine direct de 257,7 M€, constitué uniquement de locaux commerciaux répartis en pieds d'immeuble (78 %), « retail parks⁽¹⁾» (16 %) et centres commerciaux (6 %). La SCPI ne détient aucune filiale.

	Pieds d'immeuble	Retail Parks	Centres commerciaux	Total
Paris	37 %	-	-	37 %
Région parisienne	23 %	9 %	-	32 %
Autres régions	18 %	7 %	6 %	31 %
Total	78 %	16 %	6 %	100 %

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

À la fin de l'exercice 2023, la valeur vénale du patrimoine s'élève à 257,7 M€ contre 265,3 M€ à la fin de l'année 2022, soit une baisse de -2,9 %.

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

- 2,6 M€ (valeur vénale à fin 2022) correspondant à la cession des 2 actifs situés à Paris rue de Clignancourt (75) et à Orléans (45) ;
- 5,0 M€ de baisse des valeurs vénales à périmètre constant.

La légère baisse de valorisation du patrimoine de Pierre Sélection (-1,9 % à périmètre constant), dans un contexte de marché difficile, illustre sa stabilité et sa résilience.

Variation des valeurs vénales 2023 vs 2022 à périmètre constant				
Segments	Poids	Nombre d'actifs	Variation (%)	Variation (M€)
Pieds d'immeuble	78 %	118	-2,9 %	-5,94
Retail Parks	16 %	7	-0,9 %	-0,37
Centre commerciaux	6 %	5	+8,8 %	+1,30
TOTAL	100 %	130	-1,9 %	-5,01

Les commerces de pied d'immeuble connaissent une baisse limitée à -2,9 % grâce aux relocations de l'année 2023. L'activité locative poursuit son dynamisme sur la SCPI. Pierre Sélection accueille ainsi notamment une enseigne de luxe à Paris 1er (75), un centre médical et dentaire à Morangis (91) ainsi qu'une enseigne alimentaire à Avignon (84) alors que l'actif était vacant depuis plusieurs années. Ces relocations permettent à la SCPI de poursuivre sa diversification locative avec des activités porteuses. Le taux de rendement effectif moyen s'établit à 5,55 % sur les pieds d'immeuble de la SCPI.

Les retail parks résistent bien avec une baisse contenue à -0,9 % sur l'année pour cette typologie toujours attractive pour les investisseurs. Le taux de rendement effectif moyen s'établit à 6,89 % sur les retail parks de la SCPI.

⁽¹⁾ Un retail park est un parc d'activité commerciale.

La hausse de valeur (+8,8 %) sur les centres commerciaux (Marseille Grand Littoral, Lille Les Tanneurs, Pau Promenade des Pyrénées et Rennes Colombia), matérialise une bonne année 2023 en termes de relocations avec notamment l'entrée d'une enseigne d'équipement sportif à Marseille (13) et de trois enseignes à Pau (64) permettant ainsi de réduire la vacance sur les centres commerciaux. Début 2024, la même enseigne d'équipement sportif qu'à Marseille devrait également s'implanter et succéder au locataire actuel du centre commercial de Rennes Colombia. Le taux de rendement effectif moyen s'établit à 7,86 % sur les centres commerciaux de la SCPI.

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

	2022		2023		Variation (en %)
	(en K€)	soit en €/part	(en K€)	soit en €/part	
Valeur de réalisation	235 213	324,42	230 415	317,80	-2,04 %
Valeur de reconstitution	285 158	393,30	279 153	385,02	-2,11 %

ÉVOLUTIONS

ACQUISITIONS

Au cours de l'année 2023, votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition.

CESSIONS

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de vente
98, rue de Clignancourt - PARIS 18 ^{ème} (75)	41	Commerces	0,25	24/01/2023
4, avenue de la libération - ORLEANS (45)	2 808	Commerces	2,40	14/04/2023
TOTAL	2 849		2,65	

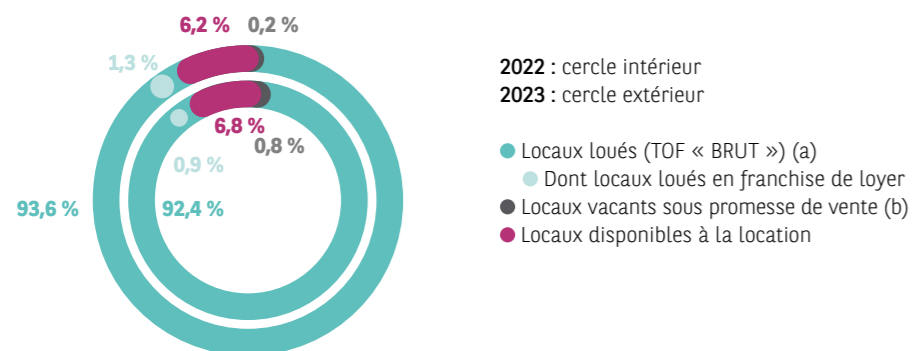
Le prix net vendeur total des 2 actifs est identique à la valeur vénale 2022.

Par rapport à la valeur nette comptable, ces 2 cessions génèrent une plus-value comptable totale de +1,7 M€.

SITUATION LOCATIVE

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

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2023 se présente de la façon suivante :



TOF « ASPIM » (a+b)

2022
93,2 %

2023
93,8 %

Le TOF « ASPIM » moyen s'élève à 93,8 % en 2023, en légère hausse de +0,6 point par rapport à la moyenne 2022 (93,2 %). Ce taux 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.

Depuis début 2021, ce taux d'occupation n'a cessé d'augmenter progressivement de manière significative, résultat de la stratégie de relocation de nombreux actifs en visant des enseignes porteuses et en diminuant notamment l'exposition locative au secteur de l'habillement (réduite à 12 %).

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement usuelle et sont primordiales dans un contexte de marché locatif concurrentiel : elles représentent 1,3 % des loyers nets et potentiels en 2023 (contre 0,9 % en 2022).

PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2023

Adresse	Surface (en m ²)	Locataire	Activité
Central Parc - rue de Wissous - MORANGIS (91)	269	POLYCLINIQUE BUTTES CHAUMONT	Centre médical et dentaire
Avenue du Maréchal de Tassigny - PAU (64)*	23	LES BISCUITS DE MR LAURENT	Biscuiterie
Place Roosevelt - 39, rue des Minimes - LE MANS (72)	276	SPAM	Biscuiterie
Avenue du Maréchal de Tassigny - PAU (64)*	81	B RETAIL SHOES (Skechers)	Enseigne d'équipement sportif
20, quai de la Mégisserie - PARIS 1 ^{er} (75)	159	LOUIS VUITTON MALLETIER	Enseigne de luxe
Grand Littoral - ZAC Saint-André - MARSEILLE (13)	1 121	SPODIS (JD Sports)	Enseigne d'équipement sportif
Avenue du Maréchal de Tassigny - PAU (64)*	34	LOVE ETC	Concept store
25, rue des Marchands - AVIGNON (84)	556	ALBA DISTRI 841 (Franprix)	Alimentaire
TOTAL	2 519	577 K€ de loyers, soit 3,7 % des loyers de la SCPI	

* Après application de la quote-part de détention Pierre Sélection (32 %).

En complément, toujours pour souligner le dynamisme locatif de la SCPI, 2 autres baux ont été signés en 2023 pour une prise d'effet en 2024 : une enseigne de restauration rapide à Paris 2^{ème} (75) en remplacement d'une enseigne du même secteur d'activité (cf. congés ci-dessous) et une pharmacie à Pau (64).

Par ailleurs, 8 baux ont été renouvelés en 2023 et 9 autres mouvements locatifs n'entraînant pas de modification dans les surfaces précédemment louées ont eu lieu en 2023 (reprise d'un bail ou nouveau bail par un locataire différent sans période de vacance).

⁽¹⁾ AEM : Acte en main, droits d'enregistrement inclus.

CONGÉS DE 2023

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
Pont Midou - Lieu dit - « l'île de Cosne » - COSNE-COURS-SUR-LOIRE (58)	400	MUTUALITE FRANCAISE BOURGUIGNONNE	Mutuelle
11, rue de Valmy - MONTREUIL (93)	657	KAHA INVEST	Salle de sport
34, rue d'Avron - PARIS 20 ^{ème} (75)	68	ABU LOUBABA VOYAGES	Agence de voyage
15, boulevard Montmartre - PARIS 2 ^{ème} (75)	116	BISTRO BURGER MONTMARTRE	Restaurant
TOTAL	1 241	421 K€ de loyers, soit 2,7 % des loyers de la SCPI	

Plusieurs pistes locatives sont en cours afin de poursuivre la relocation des surfaces vacantes résiduelles. Après la prise à bail d'une partie des locaux à Marseille Grand Littoral, des discussions sont en cours sur le reste des surfaces vacantes. De même que des discussions sont notamment en cours sur les actifs de Pau, Coignières et de Paris Gambetta avec des enseignes alimentaires.

Ces nombreuses relocations et pistes de relocations mettent en lumière le dynamisme de la SCPI dans une stratégie de diversification locative permise par la résilience de son patrimoine.



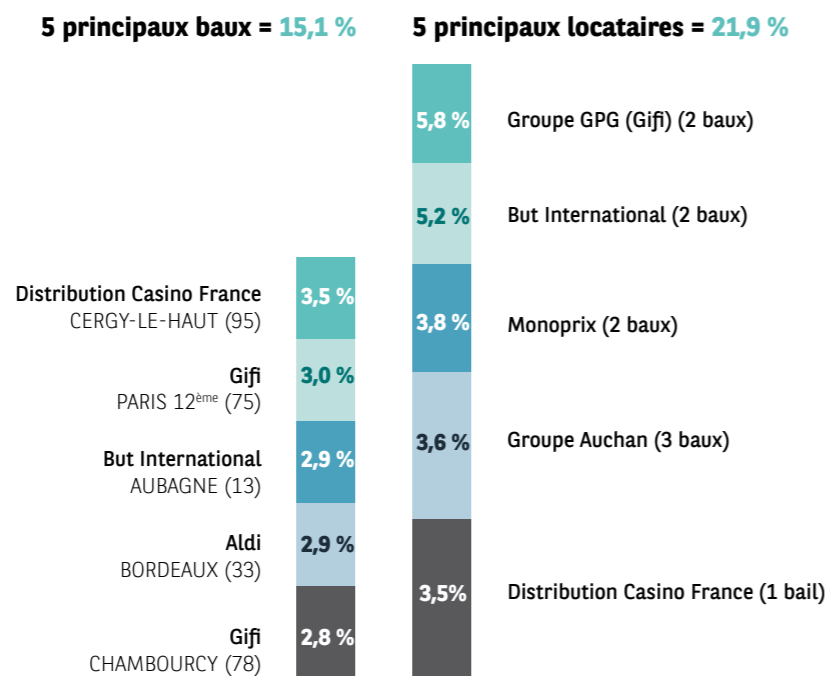
65, boulevard de Suffren - Paris (75)

CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail - avec les cinq baux représentant les plus importants loyers.

La seconde met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de difficultés économiques d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes.



Enfin, il convient de noter que le locataire BNP Paribas, qui n'appartient pas à liste des 5 principaux locataires, représente 1,9 % des loyers de la SCPI au 31 décembre 2023, répartis sur deux actifs (1,2 % pour l'actif situé avenue Victor Hugo à Paris 16^{ème} 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.

TRAVAUX

PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2023

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
Grand Littoral – ZAC Saint-André – MARSEILLE (13)	712	30	742	Travaux de séparation RDC / R+1 et de mise en conformité
25, rue des Marchands – AVIGNON (84)	124	26	150	Travaux de renforcement de dalle
Rue de Wissous - MORANGIS (91)	39	-	39	Travaux de mise à niveau du sol
1, bis avenue de Hurepoix - SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS (91)	-	25	25	Travaux d'étanchéité de la toiture et de voirie
39, rue des Minimes - Place Roosevelt – LE MANS (72)	-	43	43	Remplacement de la vitrine
Autres (47 actifs)	8	186	194	
TOTAL	883	310	1 193	

Les travaux réalisés sur l'exercice 2023 se sont élevés à 1 193 K€ et se répartissent principalement sur 52 actifs.

Ils concernent essentiellement des travaux de séparation du RDC/R+1 sur le site Grand Littoral à Marseille (13) pour 742 K€ ayant permis la prise à bail du RDC par une enseigne d'équipement sportif, et des travaux de renforcement de dalle sur le site du 25, rue des Marchands à Avignon (84) relatifs à la prise à bail du local par une enseigne alimentaire.

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS (EN MILLIERS D'EUROS)

La PGE (Provision pour Gros Entretien) a remplacé la PGR depuis le 1er 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 2023, le stock de PGE s'élève à 285 K€, contre 82 K€ au 31 décembre 2022.

Le stock actuel de 285 K€ correspond principalement à des travaux de réfection du parking sur l'actif de Coignières (78) à hauteur de 220 K€ et des travaux de restructuration (fissure et infiltrations) sur l'actif du 16, place des Ducs de Bourgogne à Dijon (21) pour 60 K€.

Montant au 31/12/2022	Dotations 2023	Reprises 2023	Montant au 31/12/2023
82 K€	282 K€	79 K€	285 K€

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.

Votre SCPI n'a pas souscrit de nouvel emprunt au cours de l'exercice 2023. Aucun emprunt n'est arrivé à maturité. Par ailleurs, les échéances des emprunts sont échelonnées entre avril 2024 et juin 2027. Les 2 emprunts (sur 3) arrivant à échéance en 2024 ont déjà fait l'objet d'une consultation bancaire pour anticiper leur refinancement.

Au 31 décembre 2023, votre SCPI comptabilise près de 35,2 M€ de dettes financières (en légère baisse par rapport à 2022 suite à l'amortissement partiel de l'emprunt avec BECM à hauteur de 1,00 % par an.). Les emprunts sont souscrits par la SCPI en direct, puisque qu'elle ne détient pas de filiales) et intégralement sous la forme d'emprunts long terme avec les banques prêteuses suivantes : LCL pour 23,3 M€ et BECM pour 11,8 M€.

Toutes les dettes sont à taux fixe (au taux moyen de 1,32 %).

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait apparaître un ratio d'endettement global égal à 15,3 % à fin d'année (maximum de 30 % dont 10 % d'emprunts relais - comme chaque année soumis à approbation en assemblée générale).

Au 31 décembre 2023, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 109 % selon la méthode brute et à 115 % selon la méthode de l'engagement.

A 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. A l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI passe de 10,7 M€ (14,76 € par part) en 2022 à 11,9 M€ (16,39 € par part) en 2023 soit une hausse significative de +11,0 %.

En particulier, les recettes locatives passent de 14,8 M€ (soit 79 % des recettes globales) en 2022 à 15,7 M€ (soit 80 % des recettes globales) en 2023. Cette hausse de +0,9 M€ s'explique principalement par :

- L'indexation positive des loyers au cours de l'année 2023 ;
- L'impact des nouveaux baux en 2022 et 2023 et donc un taux d'occupation en constante hausse (depuis début 2021).

Les reprises sur provisions pour dépréciation des créances douteuses expliquent également la hausse du résultat net (les reprises en raison des recouvrements⁽¹⁾ étant significativement supérieures aux dotations).

⁽¹⁾ Règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2022.

DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2023, la distribution brute s'est élevée à 15,12 €/part (contre 15,01 €/part en 2022). Sur la distribution nette (effectivement versée) de 15,00 €/part, une partie (0,96 €/part) a été réalisée depuis le stock de plus-values. Le reste (14,04 €/part) a été distribué depuis le résultat net (16,39 €/part sur l'exercice

2023), d'où une augmentation de 2,35 €/part du report à nouveau. fin 2023, le report à nouveau s'établit ainsi à 10,73 €/part.

Le report à nouveau de la SCPI se consolide et représente dorénavant l'équivalent de plus de 8,5 mois de distribution.

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 ⁽¹⁾	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁽²⁾	dont distribution non récurrente en % ⁽³⁾
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
13,85 €	0,19	14,04 €	0,96	0,12	15,12 €	92,9 %	7,1 %

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ La distribution récurrente comprend uniquement la distribution de dividendes.

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TRI

5 ans	-5,99 %
10 ans	-0,50 %

Taux de distribution

Dividende brut ⁽¹⁾ au titre de l'année (a)	15,12 €
Prix acheteur moyen 2022 (b)	276,00 €
Taux de distribution (a) / (b)	5,48 %
	(dont part des revenus non récurrents = 7,1 %)

Rendement global immobilier

Taux de distribution ⁽²⁾ (a)	5,48 %
Variation de la valeur de réalisation 2023 vs. valeur de réalisation 2022 (b)	-2,04 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	3,44 %

⁽¹⁾ Avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées).

⁽²⁾ Selon la méthodologie définie par l'ASPIM et applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Année	Montant du capital au 31/12 ⁽¹⁾	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
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	-	-
2023	110 930 355 €	-	725 035	5 542	-	-

⁽¹⁾ Nominal de la part : 153 €.

Transactions réalisées en 2023

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
9 872	252 €

Ordres en cours au 31/12/2023

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)
9 935	1,37 %	-

Au cours de l'année 2023, le nombre de parts échangées est de 9 872, soit 1,36 % du nombre total de parts. Ce chiffre est en baisse de -53 % par rapport à 2022. Ce niveau de transactions illustre l'attente dont font preuve les investisseurs actuellement face au secteur de l'immobilier. De son côté, le relativement faible nombre de parts en attente de contrepartie souligne la confiance des associés de Pierre Sélection, la SCPI se montrant résiliente intrinsèquement.

Le prix d'exécution à fin 2023 s'établit à 190,35 € par part, soit une baisse de -23,9 % par rapport à fin 2022, où il s'établissait à 250,00 € par part. Le prix d'exécution moyen reste stable avec une légère progression sur l'exercice 2023, passant de 251 € à 252 €, soit une hausse de +0,4 %.

La décote du prix acquéreur par rapport à la valeur de reconstitution passe de -30,2 % à fin 2022 à -45,7 % à fin 2023.

Il est rappelé que le marché secondaire est partiellement décorrélié des fondamentaux immobiliers de la SCPI (et donc la baisse significative du prix auquel se réalisent les transactions sur ce marché). Pour rappel, intrinsèquement la valeur de réalisation de la SCPI Pierre Sélection a connu une légère baisse de -0,92 % en 2022 et de -2,04 % en 2023 (grâce notamment à une hausse des revenus locatifs dus aux relocations qui compense en grande partie la baisse limitée des valeurs vénales du patrimoine).

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
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 €
2023	9 872	1,36 %	NS	9 935	99 243 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	318,00 €	345,00 €	290,00 €	240,44 €	250,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	335,00 €	340,00 €	245,00 €	251,00 €	252,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	368,00 €	374,00 €	269,00 €	276,00 €	276,00 €
Dividende brut au titre de l'année	16,00 €	14,00 € ⁽²⁾	14,50 € ⁽³⁾	15,01 €	15,12 € ⁽⁴⁾
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	4,35 %	3,75 %	3,88 %	5,58 %	5,48 %
Report à nouveau cumulé par part	5,26 €	5,75 €	8,63 €	8,38 €	10,73 €

⁽¹⁾ Pour les années 2018 à 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 à 2023 au taux de distribution tel que défini précédemment.

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

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

⁽⁴⁾ Dont 0,96 € de plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée générale du 8 juin 2023.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Postérieurement au 1^{er} trimestre 2024, la SCPI a signé avec la banque Palatine le refinancement de 23,3 M€ d'emprunts initialement contractés auprès de LCL et qui arrivaient à échéance mi-avril. Le nouveau contrat de prêt se décompose en 2 tranches pour apporter de la souplesse à la SCPI : un prêt moyen terme et un crédit revolving (crédit renouvelable) qui n'a pas été tiré en totalité.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession ;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Nomination de 3 membres du conseil de surveillance ;
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.



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

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

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

Année	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	21,18	99,67	19,73	100,00	18,79	99,93	20,38	99,92	21,70	99,10
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,01	0,03	-	-	-	-	-	0,01	0,20	0,90
Produits divers	0,06	0,30	-	-	0,01	0,07	0,01	0,07	-	-
TOTAL REVENUS	21,25	100,00	19,73	100,00	18,81	100,00	20,40	100,00	21,90	100,00
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,11	9,95	1,74	8,84	1,86	9,91	1,97	9,67	2,31	10,53
Autres frais de gestion ⁽⁴⁾	1,07	5,03	1,14	5,77	0,93	4,93	1,00	4,91	1,03	4,69
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,44	2,07	0,18	0,90	0,31	1,64	0,73	3,56	0,56	2,54
Charges locatives non récupérées	1,29	6,08	1,54	7,79	2,37	12,62	1,81	8,86	1,79	8,16
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,92	23,14	4,60	23,30	5,47	29,10	5,51	27,00	5,68	25,92
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾										
Pour travaux	0,09	0,44	0,77	3,88	-0,58	-3,10	-0,34	-1,69	0,28	1,28
Autres	0,63	2,96	2,63	13,33	0,53	2,84	0,48	2,34	-0,45	-2,05
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,72	3,40	3,40	17,21	-0,05	-0,26	0,13	0,65	-0,17	-0,77
TOTAL CHARGES	5,64	26,54	7,99	40,52	5,42	28,84	5,64	27,65	5,51	25,15
Résultat courant	15,61	73,46	11,73	59,48	13,38	71,16	14,76	72,35	16,39	74,85
Variation report à nouveau	-0,39	-1,84	0,49	2,50	2,88	15,32	-0,25	-1,23	2,35	10,74
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	-	-	2,76	13,99	4,00	21,27	-	-	0,96	4,38
Revenus distribués avant prélèvement ⁽³⁾	16,00	75,30	11,24	56,98	10,50	55,83	15,01	73,58	14,04	64,11
Revenus distribués après prélèvement ⁽³⁾	16,00	75,30	11,24	56,98	10,50	55,83	15,01	73,58	14,04	64,11

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

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

⁽³⁾ Pour 12 mois de jouissance.

⁽⁴⁾ 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 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 2023 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes						
Montant TTC	580 542,79	209 487,26	128 295,90	23 865,06	130 011,14	298 370,69
Nombre de factures	635					
% des achats de l'exercice	12,56%	4,53%	2,78%	0,52%	2,81%	6,46%
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	580 542,79	209 487,26	128 295,90	23 865,06	130 011,14	298 370,69
Nombre de factures	635	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	12,56%	4,53%	2,78%	0,52%	2,81%	6,46%

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2023 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes						
Montant TTC	6 817 799,48	188 362,84	5 651,17	179 833,01	561 316,27	6 070 999,03
Nombre de factures	1 304					
% du CA de l'exercice	36,94%	1,02%	0,03%	0,97%	3,04%	32,89%
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	6 817 799,48	188 362,84	5 651,17	179 833,01	561 316,27	6 070 999,03
Nombre de factures	1 304	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	36,94%	1,02%	0,03%	0,97%	3,04%	32,89%

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2023 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immobilisations	248 835 908,45
Valeur comptable des participations	-
Valeur nette des autres actifs	-27 272 462,15
Valeur comptable	221 563 446,30
Soit pour une part	305,59 €
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale (expertise)	257 687 650,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur nette des autres actifs	-27 272 462,15
Valeur de réalisation	230 415 187,85
Soit pour une part	317,80 €

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	230 415 187,85
Frais d'acquisition	18 828 506,55
Commission de souscription	29 909 243,33
Valeur de reconstitution	279 152 937,73
Soit pour une part	385,02 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2022	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2023
+ Fonds Collectés	225 227 225,19	-	225 227 225,19
- prélèvements/primes d'émission	-16 307 910,91	-	-16 307 910,91
+ Primes de fusion	8 505 765,56	-	8 505 765,56
- prélèvements/primes de fusion	-3 670 914,98	-	-3 670 914,98
+/- Plus ou moins value de cession	-826 902,83	853 692,07	26 789,24
+ cessions d'immeubles	27 028 668,07	970 183,70	27 998 851,77
- achats d'immeubles	-273 216 416,17	-	-273 216 416,17
- agencements des constructions	-1 639 350,16	-883 068,30	-2 522 418,46
- frais d'acquisition (non récup.)	-1 381 305,43	-	-1 381 305,43
- Immobilisations en Cours	-	-	-
SOLDE DES EMPLOIS DE FONDS COLLECTES	-36 281 141,66	940 807,47	-35 340 334,19



Contrôle interne et gestion des risques

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas 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 BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du Groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de Contrôle Permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

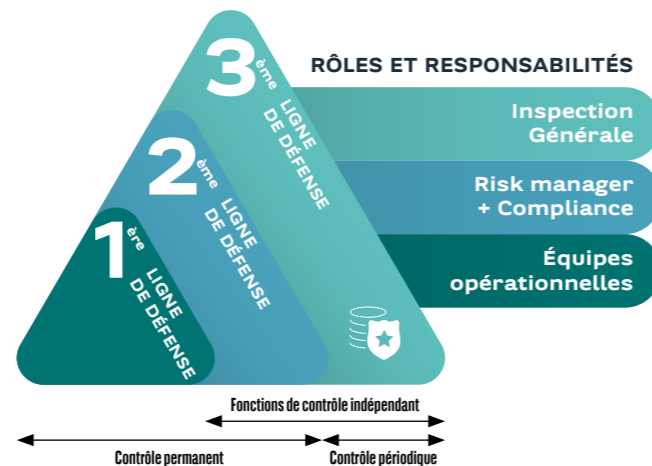
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le Groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est de d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures,...).

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 (hors risques de non-conformité)

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur 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 de celles 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 ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, 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 BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2023.

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 BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas 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 BNP Paribas 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 BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également 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^e 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 BNP Paribas 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 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, comme preneurs de risque.

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

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un 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, OPCI, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dit *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 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % de la rémunération variable totale de la société).

Rapport du conseil de surveillance



Hubert MARTINIER
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans un contexte de marché difficile, notre SCPI Pierre Sélection a su confirmer sa résilience et l'attractivité commerciale de son patrimoine en 2023. Après 13 nouveaux baux en 2021, 5 en 2022, ce ne sont pas moins de 8 nouveaux baux qui ont pris effet en 2023 et 2 autres baux signés en 2023 pour prise d'effet en 2024. Par ailleurs, 8 baux ont été renouvelés en 2023 et 9 reprises de baux ont eu lieu.

Ainsi, le dynamisme locatif de BNP Paribas REIM permet de confirmer la consolidation du taux d'occupation et de réduire les surfaces vacantes résiduelles. Les relocations permettent à Pierre Sélection de poursuivre sa stratégie de diversification locative avec des activités porteuses. Parmi les entrées de l'année, on peut citer une enseigne de luxe, plusieurs enseignes d'équipement sportif, un alimentaire ou encore un centre médical et dentaire.

Le taux d'occupation financier ASPIM moyen se conforte ainsi pour s'élever à 93,8 % en 2023. Il connaît une légère hausse de 0,6 point par rapport à la moyenne 2022.

La résilience du patrimoine de notre SCPI et la poursuite des relocations permettent une baisse limitée des valeurs de nos biens malgré le contexte de hausse des taux d'intérêts bancaires et des taux de rendement du marché des actifs immobiliers. La valeur de réalisation de Pierre Sélection connaît une baisse de 2,04 %, se situant à 317,80 € par part fin 2023 (contre 324,42 € fin 2022).

La hausse des loyers facturés est la principale cause de la hausse très sensible du résultat, qui progresse de 11,0 % à 11,9 M€ soit 16,39 € par part. Il a permis de maintenir la distribution annuelle à 15,00 €, comprenant 0,96 € de distribution de plus-value, et de doter notre report à nouveau.

Tous ces sujets ont été évoqués lors des différents conseils avec BNP Paribas REIM France au cours des quatre réunions que nous avons tenues.

LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Pierre Sélection détient un patrimoine composé à 100 % d'actifs de commerces avec une répartition géographique équilibrée entre Paris (37 %), l'Île-de-France (32 %) et les autres régions (31 %). Il n'y a pas eu de changement significatif dans cette répartition en 2023.

Réparti sur 130 immeubles, notre patrimoine immobilier représente une valeur vénale totale de 257,7 M€ contre 265,3 M€ l'an dernier, compte tenu en particulier de la cession de deux actifs. A périmètre constant, la baisse des valeurs d'expertise est de 1,9 %, ce qui est plutôt une bonne nouvelle compte tenu de ce qui peut être constaté sur d'autres SCPI, tout en observant que les SCPI détenant essentiellement des murs de magasin résistent mieux à la crise immobilière.

Si la SCPI Pierre Sélection est principalement investie en commerces de pieds d'immeubles (78 %) dont la valeur patrimoniale connaît une baisse de 2,9 %, limitée grâce à plusieurs relocations au cours de l'année, les retail parks (moyennes surfaces de périphérie) sont bien représentés (16 %) et résistent avec une baisse limitée à 0,9 %, preuve de leur attractivité toujours d'actualité auprès des investisseurs. Par ailleurs, les centres commerciaux (6 % du patrimoine) s'apprécient de 8,8 %, ce qui ne reflète pas le marché de ce créneau, mais provient d'une année 2023 riche en relocations sur ce segment (Marseille Grand Littoral, Pau Promenade des Pyrénées) ; il s'avère en effet que les experts attachent une valeur importante à la situation locative des biens, et que nos centres commerciaux avaient été particulièrement pénalisés en 2022 par leur mauvaise situation locative.

La restructuration de cellules sur le centre commercial Grand Littoral à Marseille a permis d'accueillir une enseigne internationale sur le

segment en croissance de l'équipement sportif, avec un impact positif sur la valeur de ce lot. C'est également la même typologie d'activité qui a pris en location dans le centre commercial de Pau. Et également début 2024 dans celui de Rennes en remplacement d'un locataire textile. Les enseignes locataires font l'objet d'une sélection particulière et la typologie d'activité est essentielle.

Dans un souci d'anticipation, le refinancement de 2 emprunts arrivant à échéance en avril 2024 a fait l'objet d'une consultation bancaire dès 2023. Notre SCPI devrait donc signer ce financement courant avril avec la banque retenue. Il devrait s'agir d'un emprunt sous la forme de 2 tranches : une à taux fixe sur 5 ans, et une à taux variable sur 3 ans avec possibilité de ne tirer qu'une partie et de rembourser partiellement en cas de cession d'actifs (crédit revolving). Il faut hélas constater que ces renouvellements se font dans un contexte de hausse importante des taux, et que le niveau actuel des taux d'intérêts ne procure pas ou peu d'effet relatif sur le résultat de notre SCPI ; c'est d'ailleurs compte tenu de cet élément que BNP Paribas REIM a choisi de refinancer partiellement sur une durée de 3 ans seulement, et que cette partie du crédit ne devrait être que partiellement utilisée, sauf opportunité exceptionnelle d'acquisition, voire remboursée grâce à des cessions d'actifs.

Le poids des emprunts à fin 2023 reste limité à 15,3 % de la valeur de réalisation de nos immeubles, ce qui reste raisonnable.

LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Depuis début 2021, le taux d'occupation n'a cessé de progresser. Les relocations nombreuses permettent à la SCPI de bénéficier d'un état locatif plus solide. L'exposition locative au secteur de l'habillement a été réduite à 12 %. Les enseignes porteuses sont privilégiées, dans un souci de pérennité des revenus locatifs de notre SCPI.

La moyenne annuelle 2023 du taux d'occupation financier s'établit à 93,8 % soit une hausse de 0,6 point en norme ASPIM. Il faut toutefois constater une légère baisse de ce taux en fin d'année. Le taux de 93,8 % reste à améliorer compte tenu de la typologie « commerce » de nos biens ; il reste pénalisé, malgré les bonnes nouvelles signalées plus haut, par la situation locative des centres commerciaux de Marseille et de Pau, pour lesquels nous espérons une amélioration en 2024.

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur de réalisation de notre SCPI s'établit à 230,4 M€ à fin 2023. Ramenée à une part, la valeur de réalisation ressort à 317,80 € contre 324,42 € l'an dernier, reflétant la baisse limitée des valeurs d'expertise de notre patrimoine et le résultat haussier de la SCPI.

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 à 385,02 € par part.

LES RÉSULTATS 2023

Grâce principalement à une hausse des recettes locatives qui passent de 14,8 M€ à 15,7 M€, le bénéfice net par part de l'année 2023 ressort à 16,39 € par part, en hausse de 11,0 % (14,76 € en 2022).

Les recettes locatives sont dues à l'impact des relocations en 2022 (5 nouveaux baux, qui nous ont profité en année pleine) et en 2023 (8 nouveaux baux) ainsi qu'à l'indexation positive des loyers tout au long de l'année 2023.

Le recouvrement de loyers impayés contribue également aux bons résultats de l'année : les provisions pour créances douteuses ont été limitées à 378 K€ (ce qui représente 2 % des loyers et charges) contre 772 K€ l'an dernier.

Le dividende payé aux associés s'élève à 15,00 € par part (quasi inchangé avec 15,01 € l'an dernier), dont 0,96 € de distribution de plus-value par part. Il est sensiblement inférieur au résultat et permet donc une dotation au report à nouveau, qui atteint désormais un niveau que votre conseil de surveillance trouve inutilement élevé : il représente désormais plus de 8 mois de distribution, sur la base du niveau actuel. Ceci n'est justifié que par les incertitudes actuelles sur l'avenir, et sur le niveau plus coûteux de nos emprunts de refinancement ; sans remettre en cause la distribution que vous décidez lors de l'assemblée générale, votre conseil estime que la reprise de la hausse du dividende devra intervenir dès que la situation économique sera stabilisée.

L'ASPIM a mis en place une nouvelle notion de la 'distribution' publiée, qui intègre désormais le montant par part de l'impôt acquitté par la SCPI sur les plus-values réalisées à l'occasion de ventes de notre patrimoine. Ainsi calculée, BNP Paribas REIM nous annonce une distribution d'un montant de 15,12 € par part qui comporte 0,12 € payé à l'administration fiscale.

LE MARCHÉ DES PARTS

Le prix d'exécution moyen sur l'année reste stable à 252 € par part (251 € l'an dernier). Cette moyenne cache une forte baisse, intervenue à compter du dernier trimestre, accompagnée d'une forte baisse du volume des transactions.

Le nombre de parts échangées en 2023 est de 9 872 ce qui représente 1,36 % du nombre total de parts, soit une baisse de 53 % par rapport à 2022.

Sur le dernier trimestre 2023, seules 371 parts ont été échangées pour atteindre un prix d'exécution de 190,35 €.

La situation ne s'est pas améliorée au premier trimestre 2024, le prix d'exécution se maintenant à 190 €, pour 2 380 parts échangées correspondant au rythme moyen de l'année 2023.

Si le marché des SCPI, tant primaire que secondaire, s'est effondré au second semestre 2023, ces prix d'exécution sont complètement déconnectés de la valeur réelle de nos actifs, et du rendement qu'ils procurent.

Le seul point positif à signaler est le faible nombre de parts en attente de contrepartie : il indique que les vendeurs arrivent à céder leurs parts ; mais à condition de faire un très gros effort sur le prix qu'ils peuvent tirer de leur investissement : entre la valeur de réalisation de notre SCPI (hors frais de reconstitution, c'est-à-dire la valeur que nous pourrions espérer récupérer par la vente de notre patrimoine) et le prix d'exécution de fin d'année, il y a une décote de 40 %.

Votre conseil s'est régulièrement inquiété de cette situation auprès de la société de gestion. Hélas, malgré le dynamisme de la petite équipe interne à BNP Paribas REIM pour animer le marché secondaire, il est regrettable que Pierre Sélection ne soit pas plus largement proposé auprès des investisseurs. Cette situation reste très défavorable aux associés souhaitant vendre leurs parts ; en revanche, comme nous avons eu l'occasion de vous l'écrire à plusieurs reprises, il nous semble qu'elle constitue une opportunité d'achat pour ceux qui voudraient compléter leur investissement dans Pierre Sélection.

Le taux de distribution 2023 s'élève à 5,48 %. En prenant en compte le dernier prix acquéreur de l'année 2023 et un dividende de 15,00 €, le taux de rendement acquéreur ressort à 7,2 %.

LES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les résolutions qui vous sont proposées n'appellent guère de commentaires.

Le plafond de 30 % qui vous est proposé pour le montant des emprunts qui pourraient être contractés par la SCPI ne doit pas vous inquiéter : il n'est dans l'intention ni de BNP Paribas REIM de l'atteindre d'ici à la prochaine AG, ni de votre conseil de l'y inciter.

Le mandat de CBRE, l'expert en évaluation de notre patrimoine, est venu à échéance ; la proposition de nomination fait suite à un appel d'offres réalisé par BNP Paribas REIM et porte sur l'expert le mieux-disant sur des critères bien définis.

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

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de trois membres du conseil arrivent à échéance cette année : Monsieur Hervé THOMAS a cédé ses parts et son mandat a donc déjà pris fin ; Messieurs Christian DESMAREST et Jean-Paul PAPIN, qui ont participé activement aux travaux du conseil durant ces trois dernières années, sollicitent leur renouvellement.

Plusieurs autres associés se présentent à cette élection.

Vous aurez donc à élire ou renouveler trois membres du conseil.

LES PERSPECTIVES 2024

Les relocations réalisées sur le patrimoine de la SCPI permettent de renforcer les revenus locatifs et consolider davantage notre report à nouveau, ce qui constitue un élément rassurant concernant la pérennité de la distribution, malgré la hausse des taux auxquels nous allons renouveler nos emprunts.

La SCPI met en œuvre un plan d'arbitrage de quelques actifs historiquement moins performants et dont l'état locatif a pu récemment être consolidé, ce qui pourrait permettre d'optimiser leur cession. Le produit des cessions pourra servir à rembourser partiellement la dette bancaire, même si celle-ci a toujours été relativement limitée sur notre SCPI, et/ou à financer des travaux.

Le Président du conseil de surveillance
Hubert MARTINIER



Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la SCPI Pierre Sélection,

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.821-55 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 25 avril 2024

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

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 2023

À l'assemblée générale de la SCPI PIERRE SÉLECTION,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

AVEC LA SOCIÉTÉ BNP PARIBAS REIM FRANCE ET CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 17 DES STATUTS

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

À ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2023.

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 2023 un montant de €1 661 502,45 hors taxes, majoré de 9 954,69 € de T.V.A. non récupérable.

COMMISSION D'ARBITRAGE

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

- Si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la S.C.P.I.) sur un actif immobilier et/ou un droit immobilier détenu par la S.C.P.I., une commission d'arbitrage de 2,5% hors taxes du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, est payée à la S.C.P.I..

Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 1% hors taxes de ce prix vendeur hors droit revenant à la S.C.P.I. (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% hors taxes de ce prix vendeur hors droit revenant à la S.C.P.I. (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition.

- Si la vente porte sur des titres détenus par la S.C.P.I. dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission d'arbitrage de 1,75% hors taxes du prix de valorisation de cette participation, hors droit, est payée à la S.C.P.I..

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

À ce titre, la commission comptabilisée par votre société s'élève à 66 250,00 € hors taxes pour l'exercice 2023.

AVEC LA SOCIÉTÉ BNP PARIBAS

BAUX COMMERCIAUX

Votre société a signé avec la société BNP PARIBAS :

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

Au titre de l'exercice 2023, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 209 029,51 € 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 2023, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 214 479,46 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 25 avril 2024

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

Comptes annuels de l'exercice 2023

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	249 121 288,29	257 687 650,00	249 214 903,69	265 340 800,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	249 121 288,29	257 687 650,00	249 214 903,69	265 340 800,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-285 379,84	-	-82 199,20	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-285 379,84	-	-82 199,20	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres, parts et actions des entités contrôlées	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres, parts et actions	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	248 835 908,45	257 687 650,00	249 132 704,49	265 340 800,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	84 353,63	84 353,63	84 432,27	84 432,27
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	84 353,63	84 353,63	84 432,27	84 432,27
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	13 780 501,98	13 780 501,98	14 699 997,37	14 699 997,37
Locataires et comptes rattachés	3 042 457,75	3 042 457,75	3 600 252,73	3 600 252,73
Locataires douteux	4 994 021,00	4 994 021,00	5 916 007,29	5 916 007,29
Dépréciations des créances douteuses	-3 255 553,76	-3 255 553,76	-3 745 014,89	-3 745 014,89
Autres créances	9 575 517,99	9 575 517,99	9 504 693,24	9 504 693,24
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	2 150 955,61	2 150 955,61	612 777,67	612 777,67
Fournisseurs, avoirs à recevoir	137 707,14	137 707,14	152 123,48	152 123,48
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	1 434 995,17	1 434 995,17	981 348,87	981 348,87
Débiteurs divers	5 851 860,07	5 851 860,07	7 758 443,22	7 758 443,22
Provision pour dépréciations des créances	-575 941,00	-575 941,00	-575 941,00	-575 941,00
Valeurs de placement et disponibilités	14 216 671,57	14 216 671,57	11 723 698,46	11 723 698,46
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	11 215 233,21	11 215 233,21	8 722 531,79	8 722 531,79
Placement - Dépôt à terme	3 001 438,36	3 001 438,36	3 001 166,67	3 001 166,67
TOTAL III	28 081 527,18	28 081 527,18	26 508 128,10	26 508 128,10
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-608 225,36	-608 225,36	-519 526,68	-519 526,68
Dettes	-54 845 544,06	-54 845 544,06	-56 263 540,59	-56 263 540,59
Dettes financières	-38 685 466,32	-38 685 466,32	-38 556 048,80	-38 556 048,80
Dettes d'exploitation	-1 326 607,17	-1 326 607,17	-2 039 311,77	-2 039 311,77
Dettes diverses	-14 833 470,57	-14 833 470,57	-15 668 180,02	-15 668 180,02
Dettes fiscales	-1 527 590,35	-1 527 590,35	-1 294 485,55	-1 294 485,55
Fournisseurs d'immobilisation	-122 141,11	-122 141,11	-52 164,96	-52 164,96
Locataires créditeurs	-3 150 896,58	-3 150 896,58	-3 668 870,85	-3 668 870,85
Associés, dividendes à payer	-3 480 323,18	-3 480 323,18	-3 903 454,53	-3 903 454,53
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-6 552 519,35	-6 552 519,35	-6 749 204,13	-6 749 204,13
TOTAL IV	-55 453 769,42	-55 453 769,42	-56 783 067,27	-56 783 067,27
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-1 558,86	-1 558,86	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	101 338,95	101 338,95	147 269,69	147 269,69
TOTAL V	99 780,09	99 780,09	147 269,69	147 269,69
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	221 563 446,30	-	219 005 035,01	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	230 415 187,85	-	235 213 130,52

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	110 930 355,00	-	-	110 930 355,00
Capital souscrit	110 930 355,00	-	-	110 930 355,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	-	-	-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	102 823 809,86	-	-	102 823 809,86
Prime d'émission ou de fusion	122 802 635,75	-	-	122 802 635,75
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-19 978 825,89	-	-	-19 978 825,89
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-826 902,83	-	853 692,07	26 789,24
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	6 259 310,91	-181 537,93	0,00	6 077 772,98
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	-5 578 912,63	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent	118 057 507,63	-118 057 507,63	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-123 636 420,26	123 636 420,26	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-181 537,93	181 537,93	1 704 719,22	1 704 719,22
Résultat de l'exercice	10 701 308,57	-10 701 308,57	11 884 210,62	11 884 210,62
Acomptes sur distribution	-10 882 846,50	10 882 846,50	-10 179 491,40	-10 179 491,40
TOTAL GÉNÉRAL	219 005 035,01	-	2 558 411,29	221 563 446,30

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
PRODUITS IMMOBILIERS	19 467 471,30	18 363 509,17
Loyers	15 679 347,17	14 750 109,78
Produits annexes	54 541,38	28 998,79
Produits annexes	54 541,38	28 996,79
Autres produits de gestion courante	-	2,00
Transferts de charges immobilières	62 013,17	9 389,32
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprises de provisions	946 734,87	1 088 125,30
Reprises sur provisions pour gros entretiens	78 624,01	270 177,80
Reprises amortissements Immobilisations Locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	868 110,86	817 947,50
Charges remboursées par les locataires	1 186 624,49	1 042 693,28
Primes d'assurance	49 269,41	43 984,08
Taxes foncières	1 067 726,73	940 261,08
Taxes sur les bureaux	69 628,35	58 448,12
Remboursements de gros entretiens	-	-
Charges facturées	1 538 210,22	1 444 192,70
Taxes locatives	239 775,19	235 017,34
Charges locatives	1 298 435,03	1 209 175,36

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
CHARGES IMMOBILIÈRES	5 085 526,37	5 116 708,88
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 728 917,01	2 486 885,98
Primes d'assurance	49 269,41	43 984,08
Taxes foncières	1 067 726,73	940 261,08
Taxes sur les bureaux	69 628,35	58 448,12
Taxes locatives	239 775,19	235 017,34
Charges locatives	1 302 517,33	1 209 175,36
Charges d'entretien du patrimoine locatif	322 761,19	308 709,70
Entretiens, réparations	309 836,30	222 815,86
Travaux refacturables	12 924,89	85 893,84
Travaux de gros entretiens	77 060,49	217 901,01
Autres charges immobilières	1 222 782,78	1 237 059,42
Services extérieurs	631 566,58	684 468,14
Loyer bail à construction	103 506,63	96 876,91
Charges locatives non récupérées	519 720,34	574 005,52
Primes d'assurance	8 339,61	13 585,71
Autres services extérieurs	359 755,53	281 577,28
Commissions et honoraires	268 507,96	147 552,80
Frais de contentieux	90 527,57	131 876,48
Publicité, insertions	720,00	2 148,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	231 460,67	271 014,00
Impôts fonciers	179 238,65	223 557,66
Taxes locatives	22 703,22	29 676,24
Taxes sur les bureaux	4 303,80	8 147,95
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	25 215,00	9 632,15
Dotations aux provisions pour gros entretiens	281 804,65	20 347,92
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	452 200,25	845 804,85
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	378 649,73	772 254,33
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT SUR OPÉRATION IMMOBILIÈRE	14 381 944,93	13 246 800,29
PRODUITS D'EXPLOITATION	12 396,72	308 732,21
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. prélevés sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	12 396,72	154 403,77
CHARGES D'EXPLOITATION	2 179 155,51	2 429 267,10
Commissions de la société de gestion	1 737 707,14	1 603 275,83
Commission de gestion	1 671 457,14	1 584 150,83
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	66 250,00	19 125,00
Charges d'exploitation de la société	141 952,85	298 999,02
Services extérieurs	87 920,85	202 541,11
Honoraires	67 359,06	147 278,82
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	17 530,74	52 504,29
Cotisations et contributions	3 031,05	2 758,00

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Impôts et taxes	54 032,00	96 457,91
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	54 032,00	95 064,00
TVA non récupérable	-	1 393,91
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	164 866,10	127 669,46
Frais de tenue de conseils et assemblées	90 325,24	99 174,17
Pertes sur créances irrécouvrables	74 540,86	28 495,29
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	45 930,74	35 978,48
Dotations aux provisions d'exploitation	88 698,68	363 344,31
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	88 698,68	363 344,31
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 2 166 758,79	-2 120 534,89
PRODUITS FINANCIERS	143 227,11	1 166,67
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	143 227,11	1 166,67
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	470 284,02	436 809,11
Charges d'intérêts des emprunts	470 284,02	436 809,11
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-327 056,91	-435 642,44
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1,12	10 689,28
Produits exceptionnels	1,12	10 689,28
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 919,73	3,67
Charges exceptionnelles	3 919,73	3,67
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-3 918,61	10 685,61
TOTAL DES PRODUITS	19 623 096,25	18 684 097,33
TOTAL DES CHARGES	7 738 885,63	7 982 788,76
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	11 884 210,62	10 701 308,57

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI PIERRE SÉLECTION AU 31 DÉCEMBRE 2023

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2023, l'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l'investissement immobilier.

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.

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 2023, 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, arrêtée et payée dans les conditions ci- après :
- si la vente porte directement ou indirectement (par le biais des titres d'une filiale de la SCPI) sur un actif immobilier et/ ou un droit immobilier détenu par la SCPI, une commission d'arbitrage de 2,5% HT du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la SCPI. Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 1% HT de ce prix vendeur hors droit revenant à la SCPI (ou le cas échéant à sa filiale), payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix vendeur hors droit revenant à la SCPI (ou le cas échéant à sa filiale), payable suite au réemploi des fonds provenant de ces ventes, après la signature des actes d'acquisition ;
- si la vente porte sur des titres détenus par la SCPI dans une entité (autres que ceux visés ci-avant), une commission d'arbitrage de 1,75% HT du prix de valorisation de cette participation, hors droit, payé à la SCPI. Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant à la SCPI, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

Evénements postérieurs à la clôture

- Les 2 emprunts (sur 3) arrivant à échéance en 2024 ont déjà fait l'objet d'une consultation bancaire pour anticiper leur refinancement

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)**ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ**

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2022	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	248 576 358,80	883 068,30	-	-903 133,18	248 556 293,92
Frais d'acquisitions	1 381 305,44	-	-	-	1 381 305,44
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	249 957 664,24	883 068,30	0,00	-903 133,18	249 937 599,36
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	742 760,55	73 550,52	-	-	816 311,07
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	249 214 903,69	809 517,78	0,00	-903 133,18	249 121 288,29
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	-	-	-	-	-
Société civile immobilière	-	-	-	-	-
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
SPPICAV	-	-	-	-	-
Société civile immobilière	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	249 214 903,69	809 517,78	0,00	-903 133,18	249 121 288,29

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	-	-	-	-
Commerces	249 121 288,29	257 687 650,00	249 214 903,69	265 340 800,00
Entrepôts	-	-	-	-
Locaux d'activité	-	-	-	-
Hôtellerie	-	-	-	-
TOTAL	249 121 288,29	257 687 650,00	249 214 903,69	265 340 800,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
TOTAL				
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux				
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS				
Commerces				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	249 121 288,29	257 687 650,00	249 214 903,69	265 340 800,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2022	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Provision 2023
Dépenses prévisionnelles sur 2021	104 812,83	-	-	-	44 812,83	60 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	143 886,37	-	-	-	138 886,37	5 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	-166 500,00	-	281 804,65	-	-105 075,19	220 379,84
Dépenses prévisionnelles sur 2024	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2025	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	82 199,20	-	281 804,65	-	78 624,01	285 379,84

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	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022	Détail des dettes financières	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Fonds de roulement syndics	84 353,63	84 432,27	Emprunts contractés par la SCPI ⁽¹⁾	35 222 691,27	35 380 054,44
TOTAL	84 353,63	84 432,27	Dépôts de garantis versés	3 462 775,05	3 175 994,36
			Autorisation de débit banque	-	-
			TOTAL	38 685 466,32	38 556 048,80

⁽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 31/12/2023
	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	11 825 126,60
TOTAL							35 165 126,60

Intérêts courus sur emprunts 57 564,67

TOTAL GÉNÉRAL 35 222 691,27

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	118 990,22	11 706 136,38	-	11 825 126,60
Emprunts « in fine »	23 397 564,67	-	-	23 397 564,67
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
TOTAL	23 516 554,89	11 706 136,38	0,00	35 222 691,27

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2023	Détail des dettes diverses	31/12/2023
Appels de charges syndics et ADB	4 130 564,85	Acomptes sur charges refacturées	4 130 565,57
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	2 288 662,75	Fournisseurs d'immobilisations	122 141,11
Avances et acomptes versés sur commande	-	Dettes fiscales	1 527 590,35
Débiteurs divers	-	Quote part Indivisaire à reverser	2 378 547,83
Créances fiscales	1 519 210,17	Locataires créditeurs	3 150 896,58
Quote part Indivisaire à recevoir	1 061 139,22	Associés / Dividendes à payer	3 480 323,18
Sequestre acquisition immeuble Courbevoie	-	Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Litige immeuble Cosne intérêts légaux à percevoir	575 941,00	Compta d'attente marché des parts	38 395,95
Charges avancées sur sinistres	-	Créditeurs divers	5 010,00
Charges avancées en attente de remboursement	-	TOTAL	14 833 470,57
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-		
TOTAL	9 575 517,99		

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

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

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2022	110 930 355,00
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2023	110 930 355,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2022	122 802 635,75
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2023	122 802 635,75

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2022	-19 978 825,89
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2023	-19 978 825,89

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

Solde au 31 décembre 2022	826 902,83
Sous-total des immeubles vendus	-1 672 456,93
Paris 18 ^{ème}	-139 985,73
Orléans	-1 532 471,20
Régularisation Plus /Moins value sur cession	818 764,86
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	-
Distribution plus-value	-
Solde au 31 décembre 2023	-26 789,24

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022

Bénéfice net 2022	10 701 308,57
Report à nouveau 2021	6 259 310,91
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	16 960 619,48
Dividende versé	-10 882 846,50
REPORT À NOUVEAU 2022	6 077 772,98

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	54 838,02	61 830,13
Conseil de surveillance, remboursement de frais	14 076,16	15 840,67
Conseil de surveillance, assurance	550,56	3 303,37
Jetons de présence	20 860,50	18 200,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	74 540,86	28 495,29
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	0,00	0,00
Autres charges de gestion courante	0,00	0,00
TOTAL	164 866,10	127 669,46

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-	15 000,00
Indemnités d'occupation	2 737,33	11 591,61
Indemnité assurance sur loyer	50 937,16	-
Indemnités de remise en état	-4 275,00	-86 966,19
Travaux refacturés	17 007,19	85 893,84
Contribution additionnelle	3 370,30	3 477,53
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	-	-
Indemnités de déspecialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-15 235,60	-
Autres produits de gestion courante	-	2,00
TOTAL	54 541,38	28 998,79

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Frais de cession de l'immeuble vendu (BEAUVAIS - LIEUDIT RUE DE BERRY - BZAR)	-	5 761,65
Frais de cession de l'immeuble vendu (DENAIN - 99 RUE DE VILLARS - RVIL)	-	3 627,67
Frais de cession de l'immeuble vendu (PARIS 18 ^{ème} - 0632)	4 672,41	-
Frais de cession de l'immeuble vendu (ORLEANS - 0661)	3 487,48	-
TOTAL	8 159,89	9 389,32

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu (BEAUVAIS - LIEUDIT RUE DE BERRY - BZAR)	-	10 875,00
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu (DENAIN - 99 RUE DE VILLARS - RVIL)	-	8 250,00
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu (PARIS 18 ^{ème} - 0632)	6 250,00	-
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu (ORLEANS - 0661)	60 000,00	-
	-	-
	-	135 278,77
TOTAL	66 250,00	154 403,77

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
ICNE sur compte à terme BECM	143 227,11	1 166,67
TOTAL	143 227,11	1 166,67
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Intérêts sur emprunt	470 284,02	436 809,11
TOTAL	470 284,02	436 809,11
RÉSULTAT FINANCIER	-327 056,91	-435 642,44

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	10 687,89
Produits divers	1,12	1,39
TOTAL	1,12	10 689,28
Charges exceptionnelles		
Dotation aux provisions pour dépréciation : litige Cosne s/ Loire	-	-
Charges diverses	3 919,73	3,67
TOTAL	3 919,73	3,67
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-3 918,61	10 685,61

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage :	66 250,00
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion	1 671 457,14

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	137 707,14	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	998 404,10
Créances locataires et comptes rattachés	1 062 505,21	Locataires avoirs à établir	682 240,28
Dégrèvement à recevoir (taxe habitation RVIL)	991,00	Intérêts courus sur emprunts	57 564,67
		Etat Solde de CVAE 2023	5 151,00
TOTAL	1 201 203,35	TOTAL	1 743 360,05

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2023
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	3 745 014,89	378 649,73	753 025,43	115 085,43	3 255 553,76
Dépréciation des créances diverses *	575 941,00	-	-	-	575 941,00
Provisions pour risques et charges	519 526,67	88 698,68	-	-	608 225,35
TOTAL	4 840 482,56	467 348,41	753 025,43	115 085,43	4 439 720,11

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Promesses d'achats

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

Promesses de vente

Néant.

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.

ÈVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
COMERCE PARIS								
75001 PARIS 18, rue Saint-Denis	18/01/85	226	655 531	-	-	655 530,77	-	-
75001 PARIS 20, quai de la Mégisserie	29/09/17	158	2 992 160	3 290	-	2 995 450,40	-	-
75002 PARIS 15, boulevard Montmartre	01/01/96	116	625 041	-	-	625 040,97	-	-
75003 PARIS 38, rue Pastourelle	01/01/96	179	381 123	-	-	381 122,54	-	-
75003 PARIS 78, rue du Temple	29/09/17	72	1 214 520	3 290	-	1 217 810,39	-	-
75004 PARIS 2, rue de la Verrerie	11/11/03	60	173 204	-	10 623	183 826,33	-	-
75004 PARIS 26, rue de Rivoli	27/01/89	51	460 141	-	-	460 141,01	-	-
75006 PARIS 101, rue de Seine	01/03/83	55	131 952	-	125	132 077,05	-	-
75006 PARIS 45-47, rue Vavin	25/04/88	203	719 428	-	-	719 427,61	-	-
75006 PARIS 71, Rue de Rennes Acquisition d'une extension de 65 m² sur 2019	12/11/12	256	7 630 000	188 995	3 950	7 822 944,70	-	-
75006 PARIS 19, rue Guisarde Acquisition 2018	21/12/18	37	1 384 173	5 490	-	1 389 662,84	-	-
75007 PARIS 209, boulevard Saint-Germain	30/07/82	82	304 898	-	8 542	313 439,70	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
75007 PARIS 65, avenue de Suffren	20/10/05	139	705 000	42 746	-	747 745,86	-	-
75008 PARIS 12, avenue Montaigne 20 % en indivision	19/04/82	6	76 225	-	-	76 224,51	-	-
75008 PARIS 47, rue de Berri Vente partielle en 2011	29/09/04	307	778 236	-	16 261	794 496,83	-	-
75008 PARIS 66, rue du Faubourg St-Honoré Vente partielle en 2021	07/07/14	124	5 500 000	3 150	-	5 503 150,00	-	-
75008 PARIS 43 rue de Lisbonne	07/07/16	394	6 628 000	1 600	-	6 629 600,00	-	-
75008 PARIS 38, rue de Penthièvre Acquisition 2018	30/03/18	50	1 307 572	3 290	-	1 310 861,84	-	-
75009 PARIS 34, rue Pétrelle	02/12/82	85	60 980	-	-	60 979,61	-	-
75009 PARIS 155, rue du Faubourg Poissonnière	03/12/87	123	180 269	-	-	180 268,68	-	-
75009 PARIS 13, rue de Rochechouart	01/01/96	67	125 008	-	-	125 008,19	-	-
75009 PARIS 26, rue Lamartine	01/01/96	74	152 449	-	-	152 449,02	-	-
75010 PARIS 62, rue du Château d'Eau	19/01/85	27	57 716	-	-	57 716,09	-	-
75010 PARIS 25, rue Beaurepaire	26/04/85	97	99 605	-	19 058	118 662,44	-	-
75010 PARIS 18, rue du Faubourg Saint-Denis	03/09/87	74	237 820	-	-	237 820,47	-	-
75010 PARIS 83, rue du Faubourg Saint-Martin	18/12/87	74	237 091	-	-	237 091,46	-	-
75010 PARIS 93, rue du Faubourg du Temple	01/03/88	54	238 869	-	-	238 869,47	-	-
75010 PARIS 84, rue du Faubourg Saint-Denis	01/01/96	55	182 939	-	-	182 938,82	-	-
75011 PARIS 72, boulevard Voltaire	27/10/87	143	315 902	-	-	315 901,96	-	-
75011 PARIS 3, rue Gerbier	27/11/87	40	93 756	-	8 998	102 753,98	-	-
75011 PARIS 244, boulevard Voltaire	01/01/96	78	152 449	-	-	152 449,02	-	-
75011 PARIS 220, boulevard Voltaire Acquisition 2018	21/12/18	87	1 000 646	5 490	-	1 006 135,84	-	-
75012 PARIS 244, rue de Charenton	09/03/88	39	208 621	-	-	208 621,45	-	-
75012 PARIS 256, rue de Charenton	01/01/96	69	137 204	-	-	137 204,12	-	-
75012 PARIS 106-112, boulevard Diderot	29/07/11	2 401	5 644 000	356 925	-	6 000 925,00	-	-
75013 PARIS 150, rue de Tolbiac	27/10/87	76	188 696	-	352	189 048,17	-	-
75013 PARIS 135, rue Jeanne D'arc	29/09/17	614	3 842 376	3 290	-	3 845 665,95	-	-
75014 PARIS 91, avenue du Général Leclerc	07/02/03	168	374 406	-	21 336	395 742,18	-	-
75014 PARIS 100, avenue du Général Leclerc	30/12/15	152	2 650 000	2 800	-	2 652 800,00	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
75014 PARIS 115, Avenue Général Leclerc	23/09/16	180	2 530 000	1 700	-	2 531 700,00	-	-
75015 PARIS 20, rue de Lourmel	01/01/96	35	152 449	-	-	152 449,02	-	-
75015 PARIS 146, rue Emile Zola	01/01/96	54	190 561	-	-	190 561,27	-	-
75015 PARIS 136, rue Lecourbe	01/01/96	68	381 123	-	-	381 122,54	-	-
75015 PARIS 349, rue de Vaugirard 60 % en indivision	03/07/98	181	1 120 500	-	-	1 120 500,28	-	-
75015 PARIS 133, rue du Cherche Midi	15/09/04	307	701 000	16 807	-	717 806,55	-	-
75016 PARIS 90, avenue Paul Doumer	30/06/92	348	2 538 276	-	-	2 538 276,14	-	-
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo 50 % en indivision	05/04/05	106	1 600 000	150 364	-	1 750 363,64	-	-
75017 PARIS 46, rue Guy Moquet	15/12/87	40	87 910	-	-	87 910,34	-	-
75017 PARIS 16, rue des Dames	01/01/96	50	182 939	-	-	182 938,82	-	-
75017 PARIS 89, rue Lemercier	01/01/96	36	76 225	-	-	76 224,51	-	-
75017 PARIS 4, rue Villebois Mareuil	01/01/96	109	228 674	-	-	228 673,53	-	-
75017 PARIS 85, avenue de Wagram	01/01/96	37	129 582	-	-	129 581,66	-	-
75017 PARIS 97, rue Legendre Acquisition 2018	30/03/18	101	1 027 391	3 290	-	1 030 681,18	-	-
75017 PARIS 5, rue des Acacias Acquisition 2018	21/12/18	114	1 145 690	5 490	-	1 151 179,84	-	-
75017 PARIS 82, avenue des Ternes Acquisition 2018	21/12/18	165	3 075 818	5 490	-	3 081 307,83	-	-
75017 PARIS 116 bis, rue de Saussure	02/02/15	133	1 733 766	1 600	9 523	1 744 889,02	-	-
75017 PARIS 24, rue Severiano Heredia	02/02/15	37	485 890	-	-	485 889,98	-	-
75018 PARIS 1-3, rue Caulaincourt	09/05/85	192	663 153	-	-	663 153,22	-	-
75018 PARIS 6, rue Ordener	19/10/87	60	111 804	-	-	111 803,82	-	-
75018 PARIS 105, boulevard Ney	01/01/96	81	147 876	-	5 808	153 683,74	-	-
75018 PARIS 77, rue Riquet	01/01/96	65	108 239	-	-	108 238,80	-	-
75018 PARIS 35, rue de Torcy	01/01/96	79	198 184	-	-	198 183,72	-	-
75018 PARIS 98, rue de Clignancourt	01/01/96	41	-	-	-	-	-	-
75019 PARIS 38, rue de Flandres	12/10/87	192	265 515	-	-	265 514,66	-	-
75020 PARIS 34, rue d'Avron	12/10/88	181	838 470	-	11 205	849 674,59	-	-
75020 PARIS 49, rue des Pyrénées	30/06/92	203	358 255	-	10 089	368 344,57	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
75020 PARIS 58, rue des Pyrénées	01/01/96	27	83 847	-	-	83 846,96	-	-
75020 PARIS 51, avenue Gambetta Acquisition 2018	21/12/18	197	1 893 731	5 490	-	1 899 220,84	-	-
TOTAL COMMERCE PARIS		10 531	69 904 872,16	810 584,94	125 869,24	70 841 326,34	99 070 000,00	95 199 500,00
COMMERCE RÉGION PARISIENNE								
78240 CHAMBOURCY 105, route de Mantes	25/07/12	3 834	5 667 000	3 550	-	5 670 550,00	-	-
78310 COIGNIERES Rue des frères Lumières 49 % en indivision - Immeuble livré en 2013	08/10/12	6 939	11 704 279	1 681	518 719	12 224 679,25	-	-
78700 CONFLANS-SAINTE- HONORINE 60, rue Maurice Bertheaux	29/09/17	121	698 036	3 290	-	701 326,37	-	-
91700 STE-GENEVIEVE-DES-BOIS 11 bis, avenue de Hurepoix	26/02/16	1 294	3 370 000	3 200	21 500	3 394 700,00	-	-
91420 MORANGIS CENTRAL PARC - Rue de Wissous	17/06/14	663	1 700 000	-	94 536	1 794 535,59	-	-
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 72 ter, route de la Reine	30/03/82	237	126 159	-	-	126 159,34	-	-
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 2-16, Rue de La Saussière	01/09/12	1 062	4 780 500	3 450	370 441	5 154 391,35	-	-
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 25, boulevard Jean Jaurès	06/04/16	207	2 918 000	2 590	-	2 920 590,00	-	-
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Place Jules Guesde	15/03/15	627	5 679 912	2 100	-	5 682 012,00	-	-
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 4, avenue du Général Leclerc	21/04/15	299	3 200 000	305 063	-	3 505 063,00	-	-
92260 FONTENAY-AUX-ROSES 37-39, rue Boucicaut	01/01/96	156	304 898	-	-	304 898,03	-	-
92270 BOIS-COLOMBES Place de la Renaissance Acquisition courant 4T 2013	23/10/13	1 911	9 600 000	2 884	-	9 602 884,00	-	-
92300 LEVALLOIS-PERRET 8, place de la République 58, avenue Voltaire	19/09/00	109	259 163	-	-	259 163,33	-	-
92500 RUEIL-MALMAISON 65-67, rue Gallieni	23/01/09	1 023	1 926 089	-	119 967	2 046 056,14	-	-
92800 PUTEAUX 63, quai Dion Bouton	15/11/11	196	810 000	-	-	810 000,00	-	-
93100 MONTREUIL 11, rue de Valmy	07/09/16	657	3 848 553	3 100	-	3 851 653,00	-	-
93200 SAINT-DENIS 98, rue Gabriel Péri	01/01/96	179	365 878	-	-	365 877,64	-	-
93400 SAINT-OUEN 44-46 bis, avenue Michelet	18/04/11	572	1 830 000	1 650	-	1 831 650,00	-	-
93400 SAINT-OUEN 54, boulevard Victor Hugo Acquisition 2017	19/09/17	445	3 460 000	3 700	-	3 463 700,00	-	-
94270 LE KREMLIN-BICETRE 15, rue Eugène Thomas	01/01/96	207	701 265	-	-	701 265,48	-	-
95000 CERGY Ilôt 350 ZAC du Moulin à Vent Acquisition 2014	13/03/14	3 420	7 896 500	2 500	-	7 899 000,00	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
95000 CERGY 11, boulevard des Merveilles	06/08/15	327	1 595 000	3 100	-	1 598 100,00	-	-
95310 FRANCONVILLE Centre Commercial de la Résidence du Moulin	01/09/12	2 751	4 300 000	-	-	4 300 000,00	-	-
TOTAL COMMERCEs RÉGION PARISIENNE		27 236	76 741 233,11	341 858,00	1 125 163,41	78 208 254,52	81 587 800	79 476 950
COMERCEs PROVINCE								
02000 CHAMBRY 4, rue Descartes	29/07/11	4 226	4 380 000	5 594	-	4 385 593,75	-	-
02100 SAINT-QUENTIN 33, rue Victor Basch	01/01/96	319	54 882	-	-	54 881,65	-	-
02100 SAINT-QUENTIN Centre commercial principal de la ZUP Nord-Est	15/11/11	1 814	1 675 000	-	-	1 675 000,00	-	-
13015 MARSEILLE GRAND LITTORAL ZAC Saint-André	01/08/14	2 206	6 062 000	9 350	711 705	6 783 055,00	-	-
13000 MARSEILLE ZAC Saint-André	08/01/15	3 027	4 830 000	-	-	4 830 000,00	-	-
13400 AUBAGNE 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	-	-
14400 BAYEUX 2, rue du Bienvenu	01/01/96	51	50 308	-	-	50 308,18	-	-
17000 LA ROCHELLE 27-29, boulevard du Palais	24/05/86	217	487 837	-	-	487 836,86	-	-
21000 DIJON 16, place des Ducs de Bourgogne	01/01/96	188	190 561	-	-	190 561,27	-	-
33000 BORDEAUX Rue de la Merci	22/10/13	1 384	5 640 000	5 050	-	5 645 050,00	-	-
33000 BORDEAUX 282, cours Balguerie	05/02/16	444	2 089 974	3 500	-	2 093 474,00	-	-
33000 BORDEAUX 10, rue Voltaire	11/07/17	342	4 880 000	3 600	-	4 883 600,00	-	-
35000 RENNES 40, place du Colombier	26/12/17	454	4 980 000	600	-	4 980 600,00	-	-
37000 TOURS 73 bis, avenue de Grammont	01/01/96	533	472 592	-	-	472 591,95	-	-
38000 GRENOBLE 34, avenue de l'Europe	23/02/15	3 745	6 200 000	2 200	-	6 202 200,00	-	-
38000 GRENOBLE Caserne de BONNE 22, rue André Maginot	19/03/14	404	2 400 000	1 950	-	2 401 950,00	-	-
44000 NANTES 6, rue Racine	01/01/96	53	152 449	-	-	152 449,02	-	-
44000 NANTES Cours des 50 Otages	07/09/16	867	4 611 780	3 100	-	4 614 880,00	-	-
45000 ORLEANS 4, avenue de la Libération	01/01/96	2 810	-	-	-	-	-	-
45000 ORLEANS 37, avenue de Paris	01/01/96	282	533 572	-	-	533 571,56	-	-
58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE Pont Midou Lieu dit «L'île de Cosne»	08/09/11	3 098	3 700 000	1 650	-	3 701 650,00	-	-

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2022	2023
59000 LILLE 23-25, rue Saint-Etienne	08/07/14	449	2 117 730	74 270	-	2 192 000,00	-	-
59100 ROUBAIX Boulevard du Général de Gaulle Boulevard du Mal de Lattre de Tassigny	15/11/11	1 305	620 000	-	-	620 000,00	-	-
59220 DENAIN 99-101, rue de Villars 16, rue Desandrouins	01/09/12	-	-	-	-	-	-	-
59800 LILLE 21-31 et 41, rue des Tanneurs	01/08/14	2 268	4 858 000	4 475	-	4 862 475,00	-	-
60000 BEAUVAIS ZUP de l'Argentine	15/11/11	-	-	-	-	-	-	-
62000 ARRAS 5, rue des Balances	01/01/96	168	140 253	-	-	140 253,10	-	-
64100 BAYONNE 2, avenue Roger Maylie	24/04/17	1 506	5 944 466	2 500	-	5 946 966,00	-	-
64000 PAU Avenue du Maréchal de Tassigny Indivision 32%	29/11/12	2 548	9 103 689	-	415 522	9 519 210,43	-	-
69001 LYON 12-13, place des Terreaux	08/07/14	93	1 508 520	53 480	-	1 562 000,00	-	-
69003 LYON 42, avenue Lacassagne	06/06/16	255	841 000	2 450	-	843 450,00	-	-
69008 LYON 227, avenue Berthelot	06/06/16	151	669 000	2 750	-	671 750,00	-	-
69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE 39, rue des Minimes	20/01/14	2 114	4 710 000	-	1 700	4 711 700,00	-	-
76000 ROUEN 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	-	-
76000 ROUEN 238-240, rue Martinville	01/01/96	97	72 413	-	-	72 413,28	-	-
76000 ROUEN 76, rue Cauchoise	01/01/96	70	68 602	-	-	68 602,06	-	-
76000 ROUEN 17, quai Pierre Corneille	01/01/96	266	304 898	-	-	304 898,03	-	-
72000 LE MANS 7, Rue des Minimes	08/01/14	329	1 850 000	3 950	-	1 853 950,00	-	-
72000 LE MANS Place Roosevelt 39, rue des Minimes	08/07/14	275	1 183 395	43 250	-	1 226 645,12	-	-
83000 TOULON 27, boulevard de Strasbourg	20/10/16	476	3 600 000	3 800	-	3 603 800,00	-	-
84000 AVIGNON 25, rue des Marchands	01/01/96	474	762 245	-	123 972	886 216,91	-	-
86000 POITIERS 19, rue du Marché Notre-Dame	01/01/96	401	442 102	-	-	442 102,15	-	-
TOTAL COMMERCEs PROVINCE		43 482	98 571 459,12	228 862,50	1 271 385,81	100 071 707,43	84 683 000,00	83 011 200,00
TOTAL GÉNÉRAL		81 248,45	245 217 564,39	1 381 305,44	2 522 418,46	249 121 288,29	265 340 800,00	257 687 650,00
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		81 248,45	245 217 564,39	1 381 305,44	2 522 418,46	249 121 288,29	265 340 800,00	257 687 650,00

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

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

(2) 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.

Ordre du jour et projet de résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2024

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2023,
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers,
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais,
- Nomination de 3 membres du conseil de surveillance,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Pouvoirs pour formalités.

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2023 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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 2023.

TROISIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2023	11 884 210,62 €
Majoré du report à nouveau	6 077 772,98 €
RÉSULTAT DISTRIBUTABLE	17 961 983,60 €

Affecté comme suit :

DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2023	10 179 491,40 €
--	------------------------

Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes

NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	7 782 492,20 €
---------------------------------	-----------------------

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 14,04 €.

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

Jouissance	1 ^{er} trim 2023	2 ^e trim 2023	3 ^e trim 2023	4 ^e trim 2023
Pour un trimestre entier	3,75 €	2,79 €	3,75 €	3,75 €

Il est rappelé qu'il a été distribué sur l'exercice 2023 une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » à hauteur de 693 033,60 € soit 0,96 € par part.

La distribution totale du 2^{ème} trimestre 2023 s'établit ainsi à 3,75 € par part et la distribution totale 2023 à 15,00 € par part.

Ce qui donne le tableau suivant avec les montants totaux distribués

trimestriellement incluant la plus-value distribuée :

Jouissance	1 ^{er} trim 2023	2 ^e trim 2023	3 ^e trim 2023	4 ^e trim 2023
Pour un trimestre entier	3,75 €	3,75 €	3,75 €	3,75 €

SIXIÈME RÉOLUTION

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

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023 :

• Valeur comptable	221 563 446,30 € soit 305,59 € 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 2023 :

• Valeur de réalisation	230 415 187,85 € soit 317,80 € 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 2023 :

• Valeur de reconstitution	279 152 937,73 € soit 385,02 € 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 84 215 €.
- 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 15 225 €.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et des travaux portant sur les actifs, 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 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 2024.

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

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

Il y a cette année 14 candidatures pour 3 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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

- DESMAREST Christian
- PAPIN Jean-Paul
- BADER Georges
- BILLON Pierre
- BUCAILLE Benoit
- COSSE Sylvain
- COULON Jacques
- CUSSAC Pierre Christophe
- FEVRE Joffrey
- HORN Henri-Martin
- LEFEVRE Christian
- PRINCE François
- SENANEDSCH Alain
- LABOURNAS INVESTISSEMENT S.A.S

Ces trois candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2026.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation JONES LANG LASALLE EXPERTISES qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

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 SÉLECTION

12^{ème} résolution - 3 postes à pourvoir - 14 candidats

Nom - Prénom du candidat	Âge ⁽¹⁾	Nombre de parts ⁽²⁾	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM ⁽³⁾	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
DESMAREST Christian	63	160	Renouvellement	5	Ingénieur marketing chez Schneider Electric Bailleur privé d'un logement locatif Gestion d'un portefeuille d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans
PAPIN Jean-Paul	88	450	Renouvellement	N/A	Pharmacien retraité
BADER Georges	69	685	Nouveau	1	Médecin en exercice jusqu'à fin 2018 Conseiller municipal Ancien cadre dirigeant d'un laboratoire pharmaceutique mondial Investisseur immobilier, associé de plusieurs SCPI
BILLON Pierre	70	414	Nouveau	1	Directeur financier dans les groupes Peugeot puis Vinci Actuellement à la retraite
BUCAILLE Benoit	66	205	Nouveau	N/A	Après des études en France et à New York (architecte DPLG, Master Columbia U, expertises CNAM) et avoir travaillé 35 ans chez des promoteurs immobiliers. Bouygues Immo, BNP PARIBAS Real Estate, Kaufman et Broad, j'ai créé en 2021 ma société de conseil en immobilier d'entreprise
COSSE Sylvain	39	383	Nouveau	2	Ingénieur des Arts et Métiers, Diplômé de HEC Entrepreneurs Investisseur en immobilier depuis 10 ans en direct ou à travers des SCI et SARL, Investisseur en pierre papier (SCPI) depuis 13 années, Gérant de sociétés et Entrepreneur (création et direction successive de 3 sociétés commerciales)
COULON Jacques	72	690	Nouveau	N/A	Retraité
CUSSAC Pierre Christophe	77	162	Nouveau	N/A	Directeur Financier Citel société cotée commissaire aux comptes
FEVRE Joffrey	28	180	Nouveau	N/A	Consultant data finance (RSM) ; consolideur (Société générale), consolideur consultant (Primexis)
HORN Henri-Martin	65	141	Nouveau	N/A	Asset Manager et Directeur des Acquisitions pour Festina Lente BV Fond immobilier familial spécialisé dans des biens commerciaux en Belgique (détenue de 33,33 % des parts)
LEFEVRE Christian	73	85	Nouveau	5	Responsable de centre de banque privée BNP Paribas Ingénieur financier Cardif Assurances Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire Investisseur et bailleur privé
PRINCE François	61	200	Nouveau	N/A	Ingénieur informatique à Société Générale
SENANEDSCH Alain	74	170	Nouveau	5	Directeur d'un groupe international de formation Conseil en stratégie Auteur de livres de management et professeur Président et membres de plusieurs conseils de SCPI
LABOURNAS INVESTISSEMENT S.A.S	N/A	1177	Nouveau	N/A	Représentée par Robert PAIN Président d'une S.A.S patrimoniale - Chef d'entreprise retraité

⁽¹⁾ À la date de l'assemblée générale.

⁽²⁾ Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2024 par le candidat.

⁽³⁾ 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

DISTRIBUTION

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

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.

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^{er} 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)

Le TOF 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.



Responsable de l'information financière
Bertrand ALFANDARI

Photo de couverture
Boutique RAINS (accessoires et équipement de la personne en vogue)
78, rue du Temple - Paris 3^{ème} (75)
(Image non contractuelle)

Crédits photographiques
Ooshot - DP Multimédia - L'image contemporaine -
EverPhotoShoot - Meero Frédérique Toulet -
Architecte DPA - Vincent Fillon - Ooshot-Xavier Alexandre PONS -
Romain Ruiz - DR BNP Paribas Real Estate -
Denys Nevozhai (Unsplash)

Création et mise en page
Tintabule - avril 2024



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change