

Pierre Sélection

RAPPORT ANNUEL 2024

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.

—ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER



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

David BOUCHOUCHA
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Vice-président

Virginie KORNILOFF
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas

Membres

- Patrick SIMION
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation,
BNP Paribas Asset Management
- Harold de VILLEMANDY



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
308 621 358 RCS NANTERRE

Visa AMF
SCPI n° 15-13 en date du 23 juin 2015 -
Note d'information actualisée le 2 janvier
2025

Conseil de surveillance *Président*

Hubert MARTINIER

Membres

- Georges BADER
- Christian BOUTHIE
- Sylvain COSSE
- Christian DESMAREST
- Emmanuel JUNG
- Pierre LE BOULERE
- François MICHARD
- 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
2, avenue Gambetta
92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Dépositaire

BNP PARIBAS SA
16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

Experts externes en évaluation

CBRE VALUATION
jusqu'au 31 décembre 2024
131, avenue de Wagram
75017 PARIS

JONES LANG LASALLE EXPERTISES
à compter du 1^{er} janvier 2025
40/42, rue La Boétie
75008 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	11
Endettement et levier	14
Résultat et distribution	14
Capital et marché des parts	16
Événements postérieurs à la clôture	17
Assemblée générale	17
Tableaux complémentaires	18
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	20
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	26
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024	30
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS	
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 19 JUIN 2025	48
GLOSSAIRE	56



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.

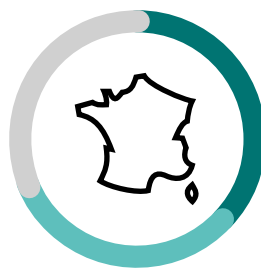
Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements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

Chiffres clés

au 31/12/2024

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



- Paris intra-muros **36 %**
- Grand Paris (autres communes) **31 %**
- Autres régions **33 %**

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF⁽¹⁾



- Pieds d'immeuble **78 %**
- Retail parks **15 %**
- Centres commerciaux **7 %**



Nombre d'immeubles
130



Taux d'Occupation Financier
(TOF) « ASPIM »⁽²⁾
94,5 %



Nombre de locataires
165

MARCHÉ DES PARTS



NOMBRE D'ASSOCIÉS
5 505



NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES
14 722



VOLUME DES ÉCHANGES⁽³⁾
2 854 785 €



PRIX MOYEN NET VENDEUR
194 €/part



PRIX MOYEN ACHETEUR
213 €/part

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

Valeur vénale	253,50 M€ 349,58 €/part
Valeur de réalisation	227,46 M€ 313,72 €/part
Valeur de reconstitution	279,51 M€ 385,51 €/part

LA DISTRIBUTION

Distribution de dividende	15,25 €/part
Distribution de plus-value	0,00 €/part
Distribution brute (avant fiscalité)	15,25 €/part
Report à nouveau cumulé	13,24 €/part

PERFORMANCE⁽⁴⁾

TRI

5 ans	-6,91 %
10 ans	-0,19 %

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution (a)	5,52 %
Variation Valeur de réalisation 2024 vs. Valeur de réalisation 2023 (b)	-1,28 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	4,24 %

INDICATEUR DE RISQUE⁽⁵⁾



(1) Sur la base des dernières valeurs vénales connues au 31 décembre 2024.

(2) Moyenne annuelle 2024.

(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 3 sur une échelle allant 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Responsabilité Sociétale d'Entreprise

UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE EN MATIÈRE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM joue un rôle clé dans la décarbonisation du secteur immobilier. Pour renforcer la résilience de son portefeuille, la société de gestion intensifie ses actions en faveur d'un immobilier plus durable et prend des engagements ambitieux pour 2025 et au-delà.

En 2021, BNP Paribas REIM a lancé un plan d'action ESG 2021-2025 axé sur la réduction des émissions carbone, la gestion responsable des actifs et la sensibilisation des parties prenantes. Le plan d'action visait à offrir 90 % des fonds ouverts aux investisseurs en qualité de fonds durables, classés Article 8 ou 9 selon SFDR.

Ayant atteint ces objectifs en 2024, nous avons revu et renforcé notre stratégie ESG.

NOTRE CHEMIN VERS LA RÉSILIENCE

Avec toujours plus de réglementations, de défis liés au climat, ainsi que de réelles conséquences des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG pour 2025 et au-delà. Notre nouvelle stratégie porte sur l'adaptation au changement climatique, l'atténuation des risques climatiques et la proposition de produits responsables.

- **Pour faire face aux risques physiques et garantir la résilience de nos actifs face au climat**, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs aux risques physiques croissants et développerons des plans d'adaptation climatique sur mesure pour les actifs les plus vulnérables. De plus, la considération des risques climatiques physiques sera intégrée dans la gestion des risques et les décisions d'investissement. Nous fournirons une formation aux équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques

climatiques physiques, ainsi qu'à l'importance d'anticiper l'adaptation des actifs aux changements climatiques.

- **Nous mettrons en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone⁽¹⁾** dans toute notre gamme de fonds d'investissement responsable⁽²⁾ ouverts aux investisseurs, afin de l'aligner sur une trajectoire de 1,5° d'ici 2035⁽³⁾. Pour les actifs concernés, les performances énergétiques et carbonées existantes seront évaluées et cartographiées sur une trajectoire CRREM. Les plans d'action actuels et futurs, et les réductions d'énergie et de carbone associées seront évalués. Les réductions seront suivies dans le temps et les plans d'action seront ajustés en fonction des réductions réalisées.
- **Nous innoverons pour que 100 % des fonds ouverts aux investisseurs, ainsi que nos nouveaux fonds soient des investissements responsables.**

PREMIÈRES ÉTAPES

En 2024, nous avons commencé à travailler sur ces nouveaux engagements. 50 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques. Les performances énergétiques et carbonées d'un panel d'actifs ont été évaluées et, sur la base des réductions initiales identifiées, les plans d'action seront affinés début 2025. Les nouveaux fonds en développement ont intégré une stratégie ESG et plusieurs fonds existants sont en cours de renforcement de leurs engagements ESG pour devenir des fonds d'investissement responsable.

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que la pluralité des objectifs ESG nécessite une approche globale. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment ordonnés et structurés pour en optimiser les résultats. 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 sous gestion, garantir le confort de leurs occupants et générer des opportunités de création de valeur.

⁽¹⁾ **Carbone opérationnel**, couvrant la consommation énergétique de l'intégralité du bâtiment (locataires et propriétaires).

⁽²⁾ **Fonds d'Investissement Responsable ou Responsible investment funds**, fonds classifiés Article 8 ou 9 par la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR Regulation (EU) 2019/2088).

⁽³⁾ La stratégie s'applique aux fonds dans lesquels BNP Paribas REIM a un pouvoir de décision discrétionnaire. Au sein des fonds, seuls les investissements directs pour lesquels BNP Paribas REIM exerce un contrôle opérationnel sont inclus (excluant les actifs en copropriété et les actifs gérés par un opérateur). Les investissements indirects (fonds de fonds) ne sont pas inclus.

⁽⁴⁾ **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)**, outil développé par les universitaires européens pour mesurer la performance énergétique et les émissions carbone d'un actif en comparaison avec sa trajectoire de décarbonisation.

DÉCLARATION DE NON PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM ET AU NIVEAU DE PIERRE SÉLECTION

Au niveau de BNP Paribas REIM

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

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

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.

A 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.

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.



Marché immobilier

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'année 2024 se termine sur un bilan globalement positif. La baisse de l'inflation s'est poursuivie, ouvrant la voie aux baisses de taux directeurs. La Banque Centrale Européenne (BCE) a ainsi abaissé son taux de dépôt de 100 points de base en 2024, pour atterrir à 3,00 % fin décembre. Cette baisse a notamment permis des gains de pouvoir d'achat pour les ménages, qui sont toutefois restés prudents, empêchant une réelle reprise de la consommation en Europe. En effet, les incertitudes demeurent élevées et devraient continuer de peser sur la croissance en 2025, en particulier celles liées à la politique économique menée par les États-Unis.

2025 devrait également être marquée par les efforts de consolidation budgétaire et une remontée probablement plus nette des taux de chômage. Dans ce contexte, il apparaît difficile d'anticiper un rebond de la consommation des ménages en Europe et une baisse franche des taux d'épargne. L'investissement des entreprises est aussi pris dans des vents contraires, avec d'un côté, la détente des conditions de financement et les besoins en matière de digitalisation et de verdissement des appareils productifs, et de l'autre, certains signes de dégradation de la situation financière des entreprises, la fragilité de la demande et l'incertitude prégnante. En revanche, un élément positif du côté de la politique monétaire : le retour de l'inflation à la cible de 2 % devrait être sécurisé en 2025, permettant à la BCE de poursuivre le desserrement de sa politique monétaire avec 4 nouvelles baisses de taux attendues d'ici juin, qui porteraient le taux de dépôt à 2 %. La croissance en zone euro est ainsi attendue en légère hausse en 2025 : +0,9 % (vs. +0,7 % en 2024) - plus limitée en France : +0,7 % (vs. 1,1 % en 2024).

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

Après une forte baisse en 2023, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France se stabilisent à un niveau très faible, avec seulement 15 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2024 (-45 % par rapport à la moyenne décennale).

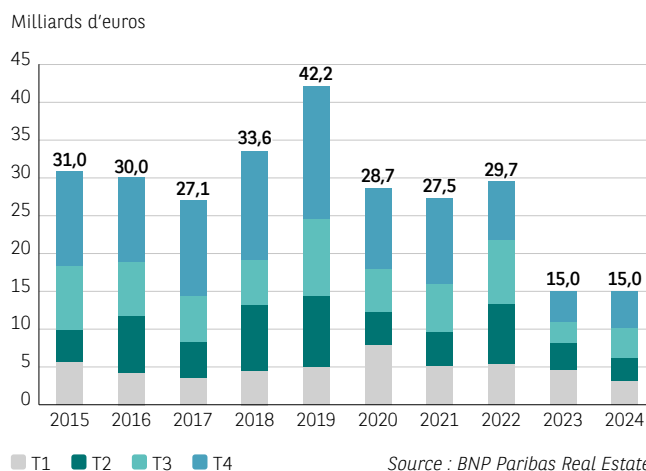
Les dynamiques sont toutefois très hétérogènes en fonction des typologies. L'hôtellerie est en très forte hausse et dépasse largement sa moyenne 5 ans (+46 %). La logistique réalise également une très belle année (+105 % vs. 2023) avec des volumes investis proche de leur niveau long terme. Avec plus de 5 milliards d'euros investis en logistique et en locaux d'activité, le secteur devient la principale

classe d'actifs en France. Deux exceptions majeures à cette reprise : le bureau avec des montants investis encore en baisse (-27 % vs. 2023) et le commerce (-23 % vs. 2023). Ce résultat décevant sur cette dernière classe d'actifs s'explique notamment par la non-finalisation de plusieurs transactions majeures avant la fin de l'année, mais qui profiteront au résultat du 1^{er} semestre 2025.

Dans ce contexte, les évolutions de taux sont également hétérogènes entre les actifs. En Île-de-France, les taux de rendement prime en bureaux ont poursuivi leur décompression, à l'exception de Paris QCA qui, en cette fin d'année, voit son taux se compresser pour atteindre les 4,00 %. En commerce, la correction des taux de rendement prime s'était réalisée en 2023 et les taux ont eu plutôt tendance à se stabiliser au cours de l'année 2024. La reprise du marché espérée pour 2025 devrait permettre d'enregistrer des compressions de taux, et ce dès le 1^{er} semestre 2025. En logistique, les taux de rendement prime ont continué de se décompresser sur la première partie de l'année, pour ensuite se stabiliser autour de 4,90 %.

Les nouvelles baisses des taux directeurs des banques centrales et de l'inflation pourraient encourager les investisseurs à augmenter leur allocation immobilière. En conséquence, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait confirmer son rebond de fin 2024 pour atteindre 16 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2025.

Investissement en immobilier d'entreprise en France



Source : BNP Paribas Real Estate.

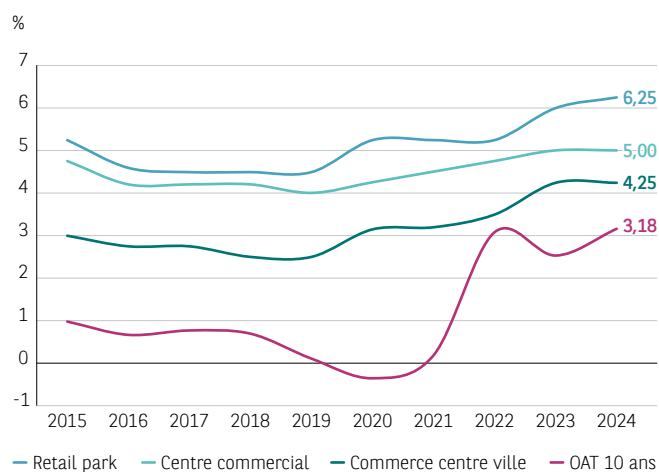


L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

S'il concentrait 21 % des engagements en immobilier d'entreprise en 2023, le commerce représente seulement 16 % des montants investis en 2024. Environ 2,4 milliards d'euros ont été investis en commerce, soit une baisse de 23 % par rapport à l'année précédente. Ce résultat quelque peu décevant s'explique notamment par la non-finalisation de plusieurs transactions majeures avant la fin de l'année, mais qui profiteront au résultat du 1^{er} semestre 2025. Le commerce de périphérie a porté le marché au cours du quatrième trimestre, comme il l'a fait tout au long de l'année. Il représente 56 % des montants engagés en commerce en 2024 et 1,4 milliard d'euros. Le commerce de centre-ville représente 29 % des montants investis en commerce lors de l'année avec 700 millions d'euros transactés. Enfin, les centres commerciaux représentent 15 % des investissements en commerce, et 400 millions d'euros en un an, soit une baisse de -70 %.

La correction des taux de rendement prime en commerce s'était réalisée en 2023 et les taux ont eu plutôt tendance à se stabiliser au cours de l'année 2024. La reprise du marché espérée pour 2025 devrait permettre d'enregistrer des compressions de taux, et ce dès le 1^{er} semestre 2025.

Taux de rendement « prime » des commerces en France

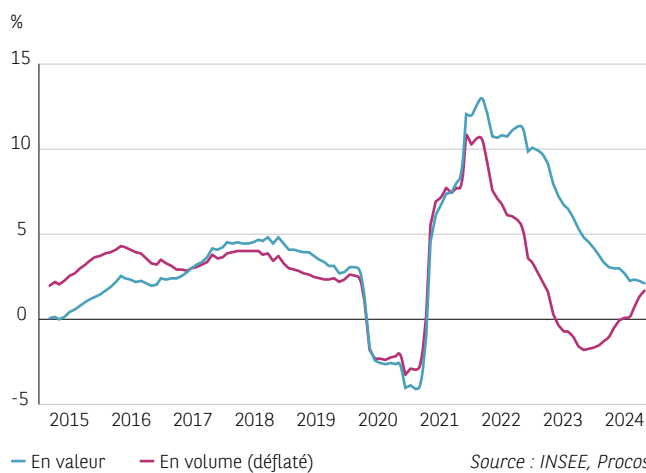


Source : BNP Paribas Real Estate.

LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES EN FRANCE

Avec la poursuite de la désinflation, le pouvoir d'achat des ménages a repris des couleurs. Ce rebond peine toutefois à se répercuter sur la consommation. Dans ce contexte, le chiffre d'affaires du commerce de détail se redresse très progressivement. Ainsi en octobre 2024, il s'affichait en hausse à +1,5 % (en volume, sur 12 mois glissants), une croissance positive qui n'avait pas été constatée depuis près d'un an et demi. En valeur, le chiffre d'affaires du commerce de détail continue de progresser à +1,9 % en octobre 2024.

Chiffre d'affaires du commerce détail (taux de croissance en glissement annuel)



Source : INSEE, Procos.

Différents secteurs du commerce de détail voient leur chiffre d'affaires progresser en valeur au 3^{ème} trimestre 2024, notamment le secteur des parfums et beauté, en hausse de +10,8 % sur un an, le commerce en ligne (+8,9 %) ou encore l'alimentaire spécialisé (+4,3 %). L'expansion se poursuit également sur certains sous-secteurs comme le discount, la restauration rapide ou encore les salles de sport.

Malgré le ralentissement du développement de nouveaux retail parks, cette typologie de commerce est toujours plébiscitée par les consommateurs (accessibilité, prix des produits maîtrisés et espaces extérieurs) et les enseignes (nombreux flux liés à la diversité des enseignes, accessibilité, coûts maîtrisés). Cette attractivité dépend toutefois de l'âge de l'actif, les retail parks nouvelle génération et modernes répondant mieux aux attentes des consommateurs.



Rapport de la société de gestion

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2024, votre SCPI détient un patrimoine direct de 253,5 M€, constitué uniquement de locaux commerciaux répartis en pieds d'immeuble (78 %), « retail parks⁽¹⁾ » (15 %) et centres commerciaux (7 %). La SCPI ne détient aucune filiale.

	Pieds d'immeuble	Retail Parks	Centres commerciaux	Total
Paris	36 %	-	-	36 %
Région parisienne	23 %	8 %	-	31 %
Autres régions	19 %	7 %	7 %	33 %
Total	78 %	15 %	7 %	100 %

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Au 31 décembre 2024, la valeur vénale des immeubles s'élève à 253,5 M€ contre 257,7 M€ au 31 décembre 2023.

La baisse de 4,2 M€ en 2024 s'explique principalement par les événements et effets suivants :

- +0,3 M€ de travaux d'investissement ;
- -4,5 M€ de variation de valeur à périmètre constant.

La valeur vénale des immeubles baisse de 1,8 % à périmètre constant, dans un contexte de marché difficile, la variation 2024 de la valeur vénale illustre la stabilité et la résilience 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 :

	2023		2024		Variation (en %)
	(en K€)	soit en €/part	(en K€)	soit en €/part	
Valeur de réalisation	230 415	317,80	227 455	313,72	-1,28 %
Valeur de reconstitution	279 153	385,02	279 508	385,51	0,13 %

La hausse de la valeur de la reconstitution au 31 décembre 2024 résulte d'un changement de méthodologie qui consiste à considérer le calcul de la commission de souscription TTC.

ÉVOLUTIONS

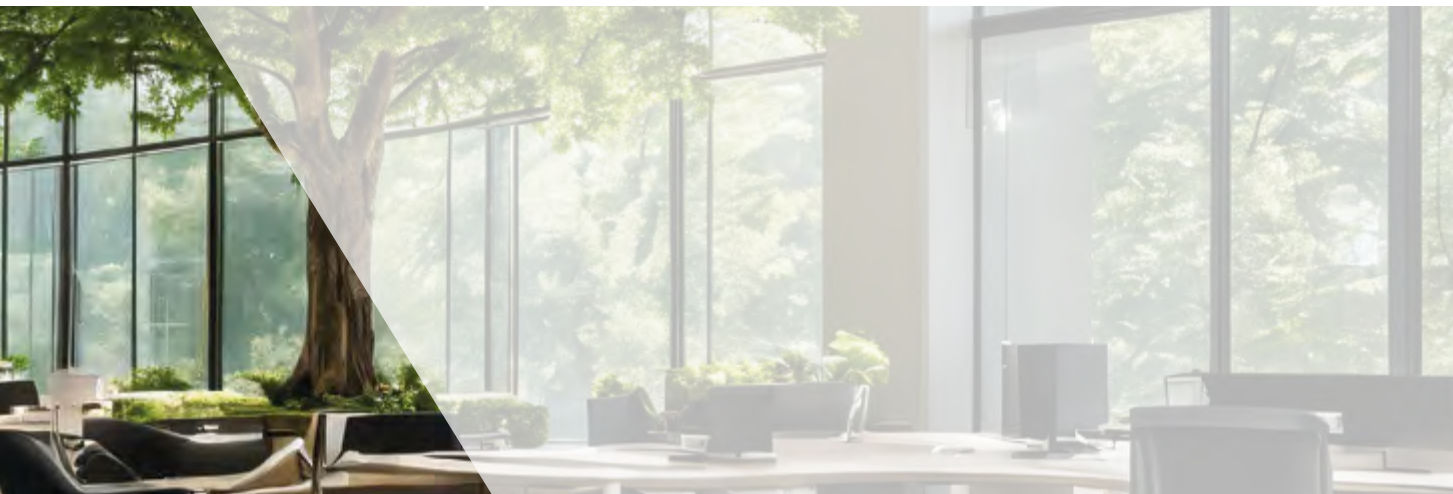
ACQUISITIONS

Au cours de l'année 2024, votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition.

CESSIONS

Au cours de l'année 2024, votre SCPI n'a procédé à aucune cession.

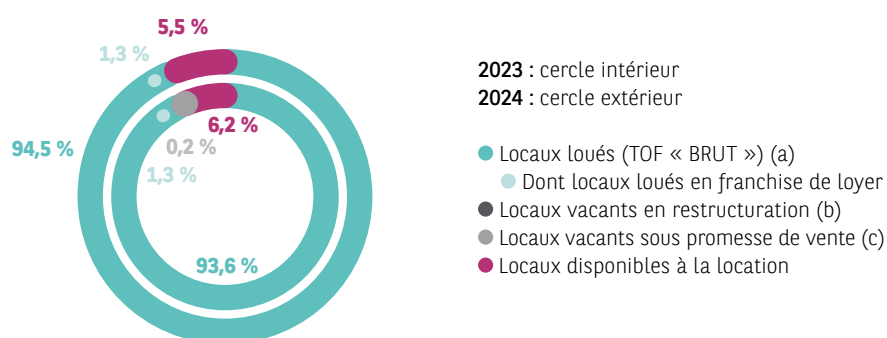
⁽¹⁾ Un retail park est un parc d'activité commerciale.



SITUATION LOCATIVE

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

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2024 se présente de la façon suivante :



2023 : cercle intérieur
2024 : cercle extérieur

- Locaux loués (TOF « BRUT ») (a)
- Dont locaux loués en franchise de loyer
- Locaux vacants en restructuration (b)
- Locaux vacants sous promesse de vente (c)
- Locaux disponibles à la location



TOF « ASPIM »
(a+b)

2024

94,5 %

2023

93,8 %

Le TOF « ASPIM » moyen s'élève à 94,5 % en 2024, en hausse de +0,7 point par rapport à la moyenne 2023 (93,8 %). Ce taux reflète l'attractivité des actifs de votre SCPI auprès des enseignes commerciales, soutenue par la signature de nombreux baux au cours de l'année 2024.

Cette évolution correspond à la baisse des locaux disponibles à la location (-0,7 point) qui s'explique principalement par les locations intervenues partiellement compensées par des départs locataires.

Depuis 2021, le taux d'occupation de votre SCPI est en progression constante. La sélectivité de preneurs solvables et la capacité de la société de gestion à établir une relation de longue durée avec les locataires sont plus que jamais un gage de pérennité des rendements locatifs et donc, un enjeu majeur pour la capacité de distribution de la SCPI. Également, la stratégie de diversification sectorielle initiée par la société de gestion permet à la SCPI de mutualiser son exposition au risque sectoriel et ainsi soutenir le taux d'occupation de votre SCPI.

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 2024, soit un taux identique à celui de 2023.

LOCATIONS DE 2024

Adresse	Surface (en m²)	Locataire	Activité
40, place du Colombier RENNES (35)	535	SPODIS	Enseigne d'équipement sportif
4, rue du Gachet PAU (64)	247	PEB 64	Épicerie fine
15, boulevard Montmartre PARIS 2 ^{ème} (75)	120	SUB MONTMARTRE	Restauration rapide
5, rue des Acacias PARIS 17 ^{ème} (75)	115	BRAUDMAN & K	Agence immobilière
19, rue Guisarde PARIS 6 ^{ème} (75)	48	BILLEBAUDE PARIS	Restauration
TOTAL	1 065	423 K€ de loyers, soit 2,5 % des loyers de la SCPI	

CONGÉS DE 2024

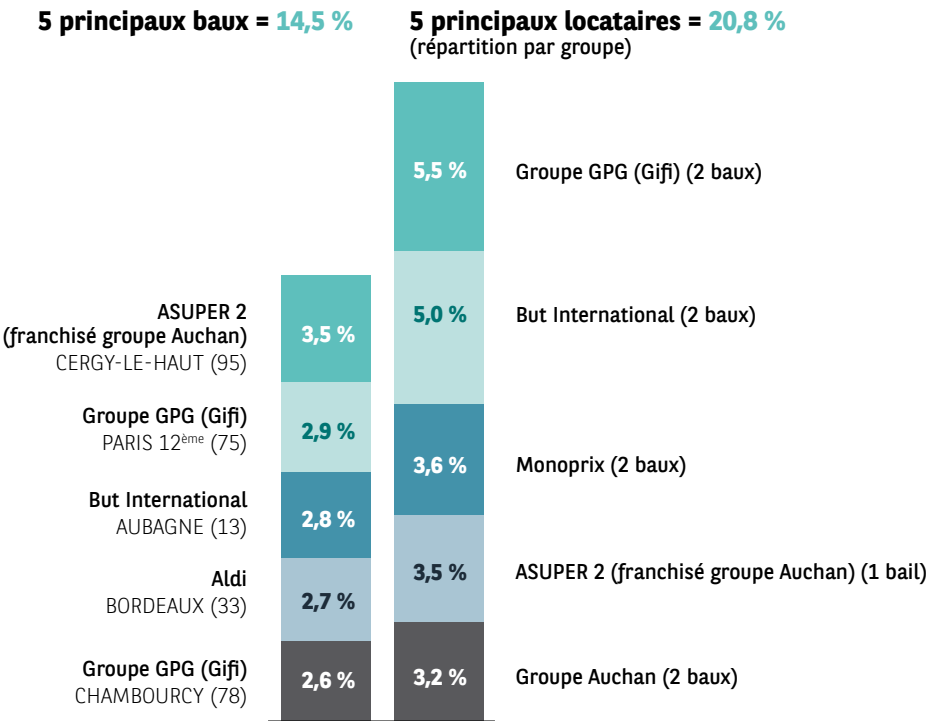
Adresse	Surface (en m²)	Locataire	Activité
40, place du Colombier RENNES (35)	477	CELIO France	Enseigne de prêt-à-porter
155, rue du Faubourg Poissonnière PARIS 10 ^{ème} (75)	123	AUCHAN	Hypermarché
73, avenue de Grammont TOURS (37)	104	PLANETT CENTRE OUEST	Agence d'intérim
23, rue de la République ROUEN (76)	74	INTERIALE	Mutuelle
133, rue du Cherche-Midi PARIS 15 ^{ème} (75)	74	S.A.R.L SAINCLAIR	Agence immobilière
244, rue de Charenton Paris 12 ^{ème} (75)	39	GADUBAT	Restauration rapide
76, rue Cauchoise ROUEN (76)	38	ABID MOHAMED	Épicerie exotique
TOTAL	929	345 K€ de loyers, soit 2,05 % des loyers de la SCPI	

CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2024, les 5 principaux baux concentrent 14,5 % des loyers de Pierre Sélection, ce qui assure à la SCPI une bonne diversification du risque.

La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire, certains locataires étant titulaires de plusieurs baux qui peuvent concerner des actifs différents. Au 31 décembre 2024, les 5 principaux locataires représentent 20,8 % des loyers de votre SCPI.



Enfin, il convient de noter que le locataire BNP Paribas, qui n'appartient pas à liste des 5 principaux locataires, représente 1,8 % des loyers de la SCPI au 31 décembre 2024, répartis sur deux actifs (1,1 % 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 2024

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
18, rue du Faubourg Saint-Denis PARIS 10 ^{ème} (75)	90	-	90	Travaux de remplacement conduit d'extraction
ZAC Saint-André MARSEILLE (13)	82	-	82	Travaux séparation RDC / R+1
15, boulevard Montmartre PARIS 2 ^{ème} (75)	61	7	68	Travaux de réparation de désordres structurels
115, avenue Général Leclerc PARIS 14 ^{ème} (75)	38	17	55	Travaux modification façade vitrée et amélioration traitement d'air et ventilation
27, boulevard de Strasbourg – TOULON (83)	-	24	24	Travaux de toiture
Autres (52 actifs)	24	158	182	
TOTAL	295	206	501	

Afin de maintenir son patrimoine au niveau de qualité exigé par les utilisateurs, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total de 501 K€ (dont 295 K€ de travaux immobilisés et 206 K€ de travaux d'entretien), soit 0,2 % de la valeur du patrimoine détenu en direct au 31 décembre 2024.

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS (EN MILLIERS D'EUROS)

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

Au 31 décembre 2024, le stock de PGE s'élève à 65 K€, contre 285 K€ au 31 décembre 2023. Les reprises 2024 correspondent à des travaux de réfection de parking pour 220 K€ réalisés sur l'actif situé à Rue des Frères lumières à Coignières (78).

Le stock actuel de 65 K€ correspond principalement à des travaux de restructuration (fissures et infiltrations) sur l'actif du 16, place des Ducs de Bourgogne à Dijon (21) à hauteur de 60 K€ et des travaux de réfection de peinture voirie sur l'actif du 2, avenue Roger Maylie à Bayonne (64) pour 5 K€.

Montant au 31/12/2023	Dotations 2024	Reprises 2024	Montant au 31/12/2024
285 K€	-	-220 K€	65 K€



26, rue de Rivoli - Paris (75)

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 a souscrit à un nouvel emprunt au cours de l'exercice 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 à mi-avril 2024. Le nouveau contrat de prêt se décompose en deux 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.

Au 31 décembre 2024, votre SCPI comptabilise près de 31,0 M€ de dettes financières en baisse par rapport à 2023 car :

- L'emprunt précédemment souscrit auprès du LCL a été partiellement remboursé pour 4,2 M€ grâce aux produits des cessions 2023 et à la trésorerie existante ;
- L'emprunt avec la Banque Européenne du Crédit Mutuel est partiellement amorti à hauteur de 1,0 % par an.

Les emprunts sont souscrits par la SCPI en direct, puisque qu'elle ne détient pas de filiales. Les banques prêteuses sont la banque Palatine et la Banque Européenne du Crédit Mutuel.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur vénale de votre SCPI fait apparaître un ratio d'endettement global égal à 12,2 % au 31 décembre 2024.

Toutes les dettes à long terme sont à taux fixe (au taux moyen de 3,3 %). La ligne de crédit court terme est à taux variable. Au 31 décembre 2024, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 109 % selon la méthode brute et à 114 % selon la méthode de l'engagement.

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

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI passe de 11,9 M€ (16,39 € par part) en 2023 à 12,9 M€ (17,75 € par part) en 2024 soit une hausse significative de +8,3 %.

En particulier, les recettes locatives progressent en passant de 15,7 M€ (soit 80 % des recettes globales) en 2023 à 16,9 M€ (soit 78 % des recettes globales) en 2024. Cette hausse de +1,2 M€ s'explique principalement par :

- L'indexation positive des loyers au cours de l'année 2024 ;
- L'impact des nouveaux baux en 2022, en 2023 et en 2024 donc un taux d'occupation en constante hausse (depuis début 2021).

Sur l'exercice 2024, le produit exceptionnel de la SCPI a augmenté de 39 K€ grâce à des dégrèvements de taxe foncière 2022 et 2023 obtenus sur l'actif du 4, rue Gachet à Pau (64). Ce dégrèvement fait suite à des réclamations concernant des modifications de surfaces commerciales qui n'avaient pas été correctement prises en compte par l'administration fiscale.

Les provisions pour créances douteuses passent de 3,3 M€ en 2023 à 4,6 M€ en 2024. Cette hausse de 1,3 M€ s'explique principalement par une augmentation de la dotation pour les locataires suivants :

- ASUPER 2 (franchisé groupe Auchan) pour 0,4 M€ sur l'actif du 7, cours des Merveilles à Cergy (95), ces provisions ont été reprises en début d'année 2025 suite au règlement des arriérés par le locataire ;
- Distribution Casino France pour 0,3 M€ sur l'actif du 7, cours des Merveilles à Cergy (95), ces provisions ont été reprises en début d'année 2025 suite au règlement des arriérés par le locataire ;
- Nel'Food pour 0,1 M€ sur l'actif du 115, avenue du Général Leclerc à Paris 14^{ème} (75) ;
- Monday Sports Club pour 0,1 M€ sur l'actif du 2-16, rue de la Saussière à Boulogne-Billancourt (92) ;
- MJL Bois Colombes pour 0,1 M€ sur l'actif du 25-27 bis, rue du Capitaine Guynemer à Bois-Colombes (92).

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 0,6 M€ en 2024, stable en comparaison avec 2023. Ce montant s'explique par les provisions constituées suite aux litiges avec :

- Le locataire Nespresso pour 0,3 M€ sur l'actif du 27, boulevard Strasbourg à Toulon (83) dans le cadre de la procédure de fixation du loyer de renouvellement ;
- L'ancien locataire SARL Galerie d'Art Christian Dazy pour 0,3 M€ qui a assigné la SCPI pour indemnisation du préjudice subi sur l'actif du 16, place des Ducs de Bourgogne à Dijon (21).

DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2024, la distribution brute s'est élevée à 15,25 €/part (contre 15,12 €/part en 2023 dont 0,12 €/part correspondant à la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payées par la SCPI). L'intégralité de la distribution provient du résultat net (17,75 €/part sur l'exercice 2024), ce qui

entraînera la dotation du report à nouveau à hauteur de 2,50 €/part. A fin 2024, le report à nouveau s'établira ainsi à 13,24 €/part.

Le report à nouveau de la SCPI se consolide et représente dorénavant l'équivalent de plus de 10,4 mois de distribution.

Distribution brute par part de pleine jouissance - en € par part

Revenus fonciers	Revenus financiers ⁽¹⁾	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles ⁽²⁾	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁽⁴⁾	dont distribution non récurrente en % ⁽⁵⁾
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
14,65 €	0,60 €	15,25 €	-	-	15,25 €	100,00 %	-

⁽¹⁾ La SCPI perçoit des revenus financiers liés à un compte courant rémunéré. S'agissant des associés personnes physiques résidentes de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0768 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,1032 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,1800 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

⁽²⁾ La distribution de plus-values sur cessions d'immeubles a été réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-value sur cessions d'immeubles.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ La distribution récurrente comprend uniquement la distribution de dividendes.

⁽⁵⁾ 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 **-6,91 %**

10 ans **-0,19 %**

TAUX DE DISTRIBUTION

Dividende brut⁽¹⁾ au titre de l'année (a) **15,25 €**

Prix acheteur moyen 2023 (b) **276,19 €**

Taux de distribution (a) / (b) **5,52 %**
(dont part des revenus non récurrents = 0,0 %)

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Taux de distribution⁽²⁾ (a) **5,52 %**

Variation de la 2024 vs. Valeur de réalisation 2023 (b) **-1,28 %**

Rendement global immobilier (a) + (b) **4,24 %**

⁽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'ASPIIM 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 de gestion à l'occasion des souscriptions
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	-	-
2024	110 930 355 €	-	725 035	5 505	-	-

⁽¹⁾ Nominal de la part : 153 €

Transactions réalisées en 2024

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen (net vendeur)
14 722	193,91 €

Ordres en cours au 31/12/2024

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
2 011	0,28 %	-

Le prix d'exécution (net vendeur) à fin 2024 s'établit à 200,36 € par part, soit une hausse de +5,3 % par rapport à fin 2023, où il s'établissait à 190,35 € par part.

Le prix d'exécution moyen (net vendeur) est en baisse entre 2023 et 2024, passant de 251,54 € à 193,91 €, soit une baisse de -22,9 %.

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)
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 €
2024	14 722	2,03 %	NS	2 011	112 544 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix d'exécution (net vendeur) au 1 ^{er} janvier	345,00 €	290,00 €	240,44 €	250,00 €	190,35 €
Prix d'exécution moyen annuel (net vendeur)	340,00 €	245,00 €	251,00 €	252,00 €	194,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	374,00 €	269,00 €	276,00 €	276,00 €	213,00 €
Dividende brut au titre de l'année	14,00 € ⁽²⁾	14,50 € ⁽³⁾	15,01 €	15,12 € ⁽⁴⁾	15,25 €
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	3,75 %	3,88 %	5,58 %	5,48 %	5,52 %
Report à nouveau cumulé par part	5,75 €	8,63 €	8,38 €	10,73 €	13,24 €

⁽¹⁾ Pour l'année 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 à 2024 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

Dans le cadre du contentieux avec le locataire Nespresso sur l'actif du 27, boulevard Strasbourg à Toulon (83), le jugement du juge des loyers commerciaux du tribunal judiciaire de Toulon a fixé le loyer du bail renouvelé avec le locataire Nespresso. Ainsi, les dotations de 0,3 M€ de provisions pour risques et charges ont été reprises à hauteur de 0,2 M€ en 2025. Le litige est actuellement clos.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais;
- Nomination de cinq membres du conseil de surveillance.

En outre, afin de prendre en compte les récentes évolutions législatives et réglementaires applicables aux organismes de placement collectif (notamment l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif), il est proposé à l'assemblée générale extraordinaire de procéder à la mise à jour de certaines dispositions statutaires.

A titre de rappel, l'ordonnance du 3 juillet 2024 précitée, dite ordonnance « Industrie Verte », a pour objectif de moderniser le cadre français de la gestion d'actifs, afin de garantir son attractivité à la suite de l'entrée en vigueur du règlement ELTIF 2.

Quant à l'ordonnance du 12 mars 2025 précitée, prise en application de la loi du 12 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, son objectif est de simplifier le droit des fonds d'investissement et de faciliter son articulation avec le droit des sociétés, pour rendre le droit français plus attractif et compétitif.

Dans ce contexte, nous vous proposons de soumettre à l'approbation des associés, réunis en assemblée générale extraordinaire consécutive à l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes, les modifications statutaires suivantes.

I. MODIFICATIONS PROPOSÉES EN APPLICATION DE L'ORDONNANCE DU 12 MARS 2025

Composition du conseil de surveillance :

Conformément à la nouvelle rédaction de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, fixant le nombre de membres du conseil de surveillance à un minimum de trois (3) (contre sept précédemment) et à un maximum de douze (12), nous vous proposons au niveau des statuts que le conseil sera composé de sept membres au moins et douze au plus et que toutefois, en cas de carence de candidatures, le nombre de membres du conseil pourra temporairement être inférieur à sept sans descendre au-dessous de trois.

Participation aux assemblées générales par télécommunication :

En application du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, il est désormais possible de prévoir, dans l'avis de convocation, la participation des associés aux assemblées générales par des moyens de télécommunication, ainsi que, le cas échéant, la tenue de l'assemblée exclusivement par ce biais.

Par conséquent, nous vous proposons d'introduire dans les statuts une disposition autorisant cette modalité de participation et de vote, qui sera le cas échéant proposé dans l'avis de convocation.

Suppression des conditions de quorum :

Conformément aux articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier, le quorum n'est plus requis pour la tenue des assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence, afin de prévoir que les assemblées générales peuvent désormais se tenir et délibérer valablement sans condition de quorum, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

Cette évolution permettrait de simplifier la tenue des assemblées, en évitant notamment la nécessité d'organiser une seconde convocation en l'absence de quorum à la première assemblée, ce qui contribuerait à réduire les coûts opérationnels et logistiques associés pour votre SCPI (convocation, organisation, etc.).

II. MODIFICATIONS PROPOSÉES EN APPLICATION DE L'ORDONNANCE DU 3 JUILLET 2024

Mise à jour de l'objet social :

Afin d'aligner la rédaction de l'objet social sur la nouvelle rédaction de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et ainsi laisser la possibilité à la SCPI d'exercer tout ou partie des activités permises par la loi.

Arrêté des valeurs de réalisation et de reconstitution

Conformément à la nouvelle rédaction de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution des SCPI doivent désormais être arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice. Cette obligation s'étend, le cas échéant, à l'établissement d'une situation comptable intermédiaire, notamment en cas d'augmentation de capital pour les SCPI à capital fixe ou à chaque premier semestre pour les SCPI à capital variable.

Par conséquent, nous vous proposons d'adapter les statuts en conséquence, afin de permettre à la société de gestion d'arrêter et de publier ces valeurs conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier sus-visé, sans qu'il soit nécessaire de les soumettre à l'approbation de l'assemblée générale ni à celle du conseil de surveillance.

Enfin, d'autres modifications de forme et de cohérence sont également proposées afin notamment de tenir compte des modifications précitées.

La société de gestion procèdera ensuite à une mise à jour de la note d'information afin d'harmoniser les statuts et la note d'information s'agissant des modifications proposées.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

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

Année	2020 ⁽³⁾	% du total des revenus	2021 ⁽³⁾	% du total des revenus	2022 ⁽³⁾	% du total des revenus	2023 ⁽³⁾	% du total des revenus	2024 ⁽³⁾	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	19,73	100,00 %	18,79	99,93 %	20,38	99,92 %	21,70	99,10 %	23,87	97,33 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	0,01 %	0,20	0,90 %	0,60	2,44 %
Produits divers	-	-	0,01	0,07 %	0,01	0,07 %	-	-	0,05	0,22 %
TOTAL REVENUS	19,73	100,00 %	18,81	100,00 %	20,40	100,00 %	21,90	100,00 %	24,52	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,74	8,84 %	1,86	9,91 %	1,97	9,67 %	2,31	10,53 %	1,59	6,48 %
Autres frais de gestion	1,14	5,77 %	0,93	4,93 %	1,00	4,91 %	1,03	4,69 %	1,79	7,29 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,18	0,90 %	0,31	1,64 %	0,73	3,56 %	0,56	2,54 %	0,29	1,20 %
Charges locatives non récupérées	1,54	7,79 %	2,37	12,62 %	1,81	8,86 %	1,79	8,16 %	1,60	6,54 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,60	23,30 %	5,47	29,10 %	5,51	27,00 %	5,68	25,92 %	5,27	21,50 %
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾										
Pour travaux	0,77	3,88 %	-0,58	-3,10 %	-0,34	-1,69 %	0,28	1,28 %	-0,30	-1,24 %
Autres	2,63	13,33 %	0,53	2,84 %	0,48	2,34 %	-0,45	-2,05 %	1,80	7,34 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	3,40	17,21 %	-0,05	-0,26 %	0,13	0,65 %	-0,17	-0,77 %	1,50	6,10 %
TOTAL CHARGES	7,99	40,52 %	5,42	28,84 %	5,64	27,65 %	5,51	25,15 %	6,77	27,61 %
Résultat courant	11,73	59,48 %	13,38	71,16 %	14,76	72,35 %	16,39	74,85 %	17,75	72,39 %
Variation report à nouveau	0,49	2,50 %	2,88	15,32 %	-0,25	-1,23 %	2,35	10,74 %	2,50	10,20 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	2,76	13,99 %	4,00	21,27 %	-	-	0,96	4,38 %	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,24	56,98 %	10,50	55,83 %	15,01	73,58 %	14,04	64,11 %	15,25	62,19 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,24	56,98 %	10,50	55,83 %	15,01	73,58 %	14,04	64,11 %	15,25	62,19 %

⁽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 de la Nièvre - suite à son pourvoi en cassation - pour 0,79 € par part, et des charges d'intérêt d'emprunt pour 0,19 € par part.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2024 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	518 351,44	107 655,67	3 696,60	18 695,21	26 051,03	469 908,60
Nombre de factures	1 067	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	11,67 %	2,42 %	0,08 %	0,42 %	0,59 %	10,58 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	518 351,44	107 655,67	3 696,60	18 695,21	26 051,03	469 908,60
Nombre de factures	1 067	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	11,67 %	2,42 %	0,08 %	0,42 %	0,59 %	10,58 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2024 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	8 073 128,56	198 343,37	661 280,85	144 565,10	493 539,38	6 773 743,23
Nombre de factures	1 148	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	40,27 %	0,99 %	3,30 %	0,72 %	2,46 %	33,78 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	8 073 128,56	198 343,37	661 280,85	144 565,10	493 539,38	6 773 743,23
Nombre de factures	1 148	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	40,27 %	0,99 %	3,30 %	0,72 %	2,46 %	33,78 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2024 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immobilisations	249 282 058,51
Valeur comptable des participations	-
Valeur nette des autres actifs	-26 004 131,05
Valeur comptable	223 277 927,46
Soit pour une part	307,95 €
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	253 459 410,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur nette des autres actifs	-26 004 131,05
Valeur de réalisation	227 455 278,95
Soit pour une part	313,72 €

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	227 455 278,95
Frais d'acquisition	18 511 525,96
• sur immeubles	18 511 525,96
• sur titres	-
Commission de souscription	33 540 928
Valeur de reconstitution	279 507 732,86
Soit pour une part	385,51 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2023	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2024
✦ 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	26 789,24	-99 394,28	-72 605,04
✦ Cessions d'immeubles	27 998 851,77	-	27 998 851,77
- Achats d'immeubles	-273 216 416,17	73 550,52	-273 142 865,65
- Agencements des constructions	-2 522 418,46	-299 320,81	-2 821 739,27
- Frais d'acquisition (non récup.)	-1 381 305,43	-	-1 381 305,43
- Immobilisations en Cours	-	-	-
SOLDE DES EMPLOIS DE FONDS COLLECTES	-35 340 334,19	-325 164,57	-35 665 498,76

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 :

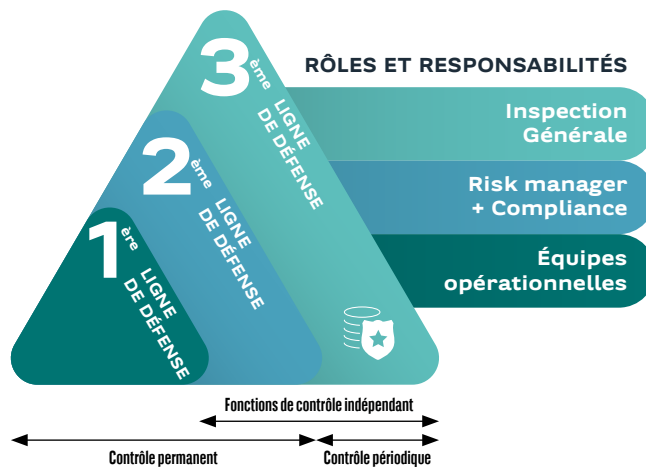
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la directive 2013/36/UE (directive 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 d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures, ...).

Elle 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) et des risques extra-financiers dits « ESG » (relatifs à la « Finance Durable ») 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 2024.

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^{ème} 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 responsabiliser 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 13 collaborateurs a été identifiée, en 2024, comme preneurs de risques.

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

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

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (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 2024 a représenté 17 116 420 € pour un effectif moyen de 204 ETP (dont 13 932 218 € de part fixe et 3 184 202 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (15 % de la rémunération fixe totale de la société et 40 % de la rémunération variable totale de la société).

Rapport du conseil de surveillance



Hubert MARTINIER

Président du conseil
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Cette année encore, notre SCPI Pierre Sélection a traversé la crise immobilière due aux impacts de la remontée rapide des taux d'intérêt grâce à de solides atouts. Elle a ainsi démontré une forte résilience induite par la solidité de son patrimoine.

Les éléments marquants de l'exercice sont :

- Une légère baisse de la valeur vénale de nos immeubles, 1,8 % à périmètre constant, ce qui constitue une bonne performance dans le contexte du marché,
- Une nouvelle hausse de 0,7 % du taux d'occupation financier moyen sur l'année, à 94,5 %, selon la définition ASPIM commune à l'ensemble des SCPI,
- Un résultat en hausse de 8,3 % à 12,9 M€, soit 17,75 € par part,
- Une légère hausse de la distribution aux associés, passant de 15,00 € à 15,25 € par part, tout en dotant le poste de report à nouveau d'un montant de 2,50 € par part,
- La finalisation du refinancement des emprunts bancaires,
- Le maintien à un niveau anormalement bas du prix d'échange des parts sur le marché secondaire organisé par BNP Paribas REIM France, accompagné toutefois d'une baisse sensible du nombre de parts en attente de cession.

Tous ces sujets ont été évoqués lors des différents conseils avec BNP Paribas REIM France au cours des quatre réunions que nous avons tenues, et vous sont développés dans notre rapport.

LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Le patrimoine de Pierre Sélection n'a connu aucune modification de son périmètre cette année, et reste exclusivement composé d'actifs de commerces, répartis géographiquement de manière équilibrée entre Paris (36 %), l'Île-de-France (31 %) et les autres régions (33 %). La

répartition géographique du patrimoine de la SCPI reste stable par rapport à 2023.

Ce patrimoine est réparti sur 130 actifs dont la valorisation s'élève à 253,5 M€ contre 257,7 M€ l'an dernier.

La valeur vénale des immeubles baisse de 1,8 % ; elle est moins affectée que d'autres SCPI par le difficile contexte de marché du fait de notre répartition exclusive sur des actifs de commerces, secteur moins chahuté que les immeubles de bureaux en particulier. La hausse de nos loyers, du fait de l'indice ICL et des relocations a permis de compenser les conséquences de la légère hausse des taux de capitalisation pris en compte par les experts.

LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Pour la troisième année consécutive, le taux d'occupation financier de notre patrimoine a progressé ; il s'élève à 94,5 % en moyenne sur l'année 2024, en hausse de +0,7 point par rapport à la moyenne 2023.

La hausse est encore plus satisfaisante si on se rapporte aux taux de fin d'année, qui passent de 93,8 % à 94,9 % pour les derniers trimestres des deux années.

Cette évolution est la conséquence de l'effet en année pleine des importantes relocations effectuées en 2023 et de nouveaux baux, compensés partiellement seulement par les congés reçus au cours de l'exercice.

BNP Paribas REIM France poursuit la diversification sectorielle des Locataires. Sur l'année 2024, cinq nouveaux baux ont pris effet, il s'agit d'enseignes dans les secteurs du sport, de la restauration et de l'immobilier. Ces prises à bail confirment la stratégie de diversification sectorielle précédemment initiée par la SCPI. Pour rappel, cette stratégie permet de mutualiser les risques sectoriels et ainsi de minimiser l'exposition aux risques de liquidité.



L'ENDETTEMENT 2024

Deux emprunts sont arrivés à échéance en avril 2024. Il s'agissait d'emprunts souscrits il y a cinq ans, à une époque où les taux étaient très faibles. Ces emprunts nous ont permis de réaliser un effet de levier sur notre compte de résultat, les immeubles financés ainsi ayant un résultat courant bien supérieur à notre taux d'emprunt (même après déduction des divers frais qu'ils génèrent).

Une consultation bancaire avait été initiée dès 2023 afin de refinancer ces emprunts. La SCPI a signé le refinancement de 23,3 M€ d'emprunts auprès du LCL. Le nouveau contrat de prêt se décompose en deux tranches :

- Une tranche à taux fixe sur 5 ans,
- Une tranche 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).

Si votre conseil avait noté à l'époque que les durées des emprunts souscrits étaient trop courtes, il a approuvé la durée de tirage du refinancement qui semble raisonnable compte tenu du contexte actuel des taux d'intérêt.

Du fait tant de la hausse des taux d'intérêt sur les marchés que de l'évolution à la hausse des marges bancaires, le coût de ces emprunts est bien supérieur à celui des emprunts renouvelés. En raison de cette hausse des coûts d'emprunts, la SCPI n'a pour objectif d'utiliser l'intégralité de la tranche à taux variable que si une opportunité exceptionnelle d'acquisition venait à se présenter.

Au 31 décembre 2024, le poids des emprunts s'élève à 31,0 M€ (contre 35,2 M€ en 2023) ; ce poids reste limité à 12,2 % de la valeur vénale du patrimoine.

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur de réalisation de notre SCPI s'établit à 227,5 M€ à fin 2024. Ramenée à une part, la valeur de réalisation ressort à 313,72 € contre 317,80 € 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 385,51 € par part.

LES RÉSULTATS 2024

Le résultat net 2024 de la SCPI s'élève à 12,9 M€, soit 17,75 € par part. La SCPI présente un résultat en hausse de 8,3 % en comparaison avec l'année précédente.

La hausse du résultat est principalement liée à la hausse des recettes locatives qui passent de 15,7 M€ à 16,9 M€, en hausse de 7,5 %. Cette hausse des produits immobiliers provient de deux facteurs :

- L'indexation positive des loyers tout au long de l'année 2024,
- L'impact des nouveaux baux.

Les autres postes de produits et charges ne présentent pas de remarques particulières, à l'exception des frais financiers liés à l'endettement, qui ont quasiment doublé, passant de 470 K€ à 927 K€. C'est la conséquence du refinancement rappelé ci-dessus.

DISTRIBUTION 2024

Le dividende payé aux associés en 2024 s'élève à 15,25 € en augmentation de 0,25 € par part. Il est inférieur au résultat net et permet ainsi une dotation complémentaire du report à nouveau de 2,50 € par part.

L'augmentation du dividende a été effectuée sur le dernier acompte trimestriel, payé en janvier 2025. Votre conseil avait souhaité que cette augmentation intervienne dès le mois de juillet, compte tenu des perspectives qui s'annonçaient, ce qui nous aurait amené à une distribution de 15,70 € pour l'exercice. Cela aurait évité de doter encore de façon importante le report à nouveau qui représente maintenant 10 mois de distribution. Ce niveau nous semble trop élevé.

LE MARCHÉ DES PARTS

La baisse des prix d'exécution, amorcée en 2023, s'est amplifiée en 2024. Le prix d'exécution moyen sur l'année s'établit à 194 €, contre 252 € l'an dernier ; il a évolué dans une fourchette étroite de 190 € à 200 €, à une exception près (204 € en novembre).

En parallèle sur 2024, le nombre de parts échangées s'élève à 14 722 ce qui représente 2,0 % du nombre total de parts, et une augmentation de 49 % par rapport à 2023.

L'état du marché secondaire résulte d'un désintérêt de la part du public pour l'investissement en SCPI compte tenu des fortes baisses de valeur des parts connues par certaines d'entre elles, particulièrement celles qui sont fortement investies dans de grands immeubles de bureaux localisés en seconde couronne de la région parisienne, secteur qui a le plus souffert de fortes vacances locatives et de baisses de loyers. Il s'en est suivi d'une part des demandes de rachat de parts dans les SCPI à capital variable et d'autre part une absence de collecte nouvelle, qui ont bloqué le marché de ces SCPI : les associés qui avaient l'habitude depuis des années de voir exécuter très rapidement les demandes de rachat de parts ont dû prendre conscience que les délais pouvaient s'allonger très fortement, et que les rachats devenaient, de fait, quasi impossibles. Ce phénomène a accentué la crainte des investisseurs en SCPI, sur les sociétés à capital variable comme sur celles à capital fixe, et explique le niveau de prix d'exécution pour Pierre Sélection.

Sur la base du dernier prix d'acquisition en fin d'année (220 €, frais d'acquisition inclus), le dividende de 15,25 € payé au titre de l'exercice procure aux acheteurs un rendement de 6,93 %. Le résultat de l'exercice, à 17,75 € par part, correspond à plus de 8 % de ce prix d'acquisition. Si l'on espère que la distribution de 4 € par trimestre pourra être maintenue, le rendement du dividende ressortirait à 7,29 %. De plus, le prix de 220 € présente une décote très importante sur 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), qui ressort à 313,72 € comme indiqué ci-dessus : cette décote est très proche de 30 %.

Si ces prix représentent une opportunité d'achat, cette situation inquiète votre conseil et a fait l'objet à plusieurs reprises d'échanges avec BNP Paribas REIM France. La société de gestion a évoqué les contraintes qui lui sont imposées sur le fonctionnement du marché secondaire et le fait que, contrairement aux SCPI à capital variable, les réseaux de distribution ne peuvent garantir aux acheteurs que les ordres d'achat, pour lesquels ils doivent au préalable bloquer les fonds, seront exécutés. Malgré cela, votre conseil a du mal à comprendre que les conditions de prix et les qualités intrinsèques de notre patrimoine ne soient pas susceptibles de persuader des conseillers à présenter plus largement à leurs clients l'investissement dans Pierre Sélection.

Il nous semblerait raisonnable que l'objectif fixé aux équipes en charge de la distribution soit de tendre vers un prix d'exécution proche de la valeur de réalisation de la SCPI, pour permettre aux associés ayant besoin de céder leurs parts de le faire dans des conditions normales.

LES RÉOLUTIONS À L'AGO ET À L'AGE

En complément des résolutions qui vous sont présentées en vue de l'AGO, BNP Paribas REIM France vous présente un certain nombre de résolutions visant à mettre nos statuts en conformité avec des modifications résultant d'une ordonnance parue le 12/03/2025.

Les résolutions qui vous sont proposées, tant pour l'AGO que pour l'AGE, n'appellent pas de commentaires.

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

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de cinq membres du conseil arrivent à échéance cette année : Messieurs Christian BOUTHIE, Emmanuel JUNG, Patrick WASSE, Yves PERNOT et moi-même votre Président du Conseil de surveillance, Monsieur Hubert MARTINIER. Ces cinq membres sollicitent leur renouvellement.

Plusieurs autres associés se présentent à cette élection.

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

LES PERSPECTIVES 2025

Le travail de relocation entrepris en 2024 sur le patrimoine a permis d'améliorer le résultat net tout en constituant des réserves supplémentaires ainsi qu'une augmentation de la distribution. BNP Paribas REIM France doit être félicitée de cette situation.

Sauf élément exceptionnel, nous pouvons espérer que la distribution pourra être maintenue à 4 € par trimestre, soit 16 € par an, retrouvant ainsi le niveau qui était celui de l'année 2019 qui avait précédé la crise sanitaire du COVID.

Même si aucune cession n'a été réalisée en 2024, la société de gestion entend poursuivre sa campagne de renouvellement du patrimoine visant à céder des actifs moins performants ou des actifs considérés comme matures et dont l'état locatif a récemment été consolidé. Le produit des cessions pourra servir à rembourser partiellement la dette bancaire, actuellement moins attractive du fait des taux d'intérêt actuels.

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 2024

À l'assemblée générale de la société 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 SÉLECTION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 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 le paragraphe « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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



RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.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 12 mai 2025

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 2024

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. 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 DE VOTRE SOCIÉTÉ

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 2024.

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 2024 un montant de 1 720 002,28 € hors taxes, majoré de 7 483,47 € 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, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2024.

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 2024, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 217 889,41 € 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 2024, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 228 128,31 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 12 mai 2025

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

Comptes annuels de l'exercice 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	249 347 058,58	253 459 410,00	249 121 288,29	257 687 650,00
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	249 347 058,58	253 459 410,00	249 121 288,29	257 687 650,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-65 000,07	-	-285 379,84	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-65 000,07	-	-285 379,84	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>	-	-	-	-
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	249 282 058,51	253 459 410,00	248 835 908,45	257 687 650,00
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	84 353,63	84 353,63
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	84 353,63	84 353,63
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-



	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	16 665 327,65	16 665 327,65	13 780 501,98	13 780 501,98
Locataires et comptes rattachés	3 085 809,66	3 085 809,66	3 042 457,75	3 042 457,75
Locataires douteux	6 644 045,83	6 644 045,83	4 994 021,00	4 994 021,00
Dépréciations des créances douteuses	-4 561 294,60	-4 561 294,60	-3 255 553,76	-3 255 553,76
Autres créances	11 496 766,76	11 496 766,76	9 575 517,99	9 575 517,99
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	-	-	-	-
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	2 516 225,19	2 516 225,19	2 150 955,61	2 150 955,61
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	89 097,48	89 097,48	137 707,14	137 707,14
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créances fiscales</i>	1 772 017,61	1 772 017,61	1 434 995,17	1 434 995,17
<i>Débiteurs divers</i>	7 119 426,48	7 119 426,48	5 851 860,07	5 851 860,07
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-575 941,00	-575 941,00
Valeurs de placement et disponibilités	10 516 610,56	10 516 610,56	14 216 671,57	14 216 671,57
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	7 516 610,56	7 516 610,56	11 215 233,21	11 215 233,21
Placements - dépôts à terme	3 000 000,00	3 000 000,00	3 001 438,36	3 001 438,36
TOTAL III	27 266 291,84	27 266 291,84	28 081 527,18	28 081 527,18
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-608 225,36	-608 225,36	-608 225,36	-608 225,36
Dettes	-52 849 927,09	-52 849 927,09	-54 845 544,06	-54 845 544,06
Dettes financières	-34 751 294,97	-34 751 294,97	-38 685 466,32	-38 685 466,32
Dettes d'exploitation	-1 558 516,09	-1 558 516,09	-1 326 607,17	-1 326 607,17
Dettes diverses	-16 540 116,03	-16 540 116,03	-14 833 470,57	-14 833 470,57
<i>Dettes fiscales</i>	-1 316 838,98	-1 316 838,98	-1 527 590,35	-1 527 590,35
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-118 579,79	-118 579,79	-122 141,11	-122 141,11
<i>Locataires créditeurs</i>	-3 345 361,36	-3 345 361,36	-3 150 896,58	-3 150 896,58
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-3 691 135,52	-3 691 135,52	-3 480 323,18	-3 480 323,18
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	-8 068 200,38	-8 068 200,38	-6 552 519,35	-6 552 519,35
TOTAL IV	-53 458 152,45	-53 458 152,45	-55 453 769,42	-55 453 769,42
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	35 604,69	35 604,69	-1 558,86	-1 558,86
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	152 124,87	152 124,87	101 338,95	101 338,95
TOTAL V	187 729,56	187 729,56	99 780,09	99 780,09
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	223 277 927,46	-	221 563 446,30	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	227 455 278,95	-	230 415 187,85

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 CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	26 789,24	-	-99 394,28	-72 605,04
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	6 077 772,98	1 704 719,22	-	7 782 492,20
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-	-	1 813 875,44	1 813 875,44
Résultat de l'exercice	-	-	12 870 659,19	12 870 659,19
Acomptes sur distribution	-	-	-11 056 783,75	-11 056 783,75
TOTAL GÉNÉRAL	221 563 446,30	-	1 714 481,16	223 277 927,46

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
PRODUITS IMMOBILIERS	20 594 443,88	19 467 471,30
Loyers	16 859 342,33	15 679 347,17
Produits annexes	445 573,80	54 541,38
Produits annexes	445 384,30	54 541,38
Autres produits de gestion courante	189,50	-
Transferts de charges immobilières	93 200,00	62 013,17
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprises de provisions	451 445,40	946 734,87
Reprises sur provisions pour gros entretiens	220 379,77	78 624,01
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	231 065,63	868 110,86
Charges remboursées par les locataires	1 156 402,08	1 186 624,49
Primes d'assurance	50 468,59	49 269,41
Taxes foncières	1 034 216,51	1 067 726,73
Taxes sur les bureaux	71 716,98	69 628,35
Remboursements de gros entretiens	-	-
Charges facturées	1 588 480,27	1 538 210,22
Taxes locatives	249 739,15	239 775,19
Charges locatives	1 338 741,12	1 298 435,03
CHARGES IMMOBILIÈRES	5 657 552,03	5 085 526,37
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 744 353,03	2 728 917,01
Primes d'assurance	50 468,59	49 269,41
Taxes foncières	1 034 216,51	1 067 726,73
Taxes sur les bureaux	71 716,98	69 628,35
Taxes locatives	249 739,15	239 775,19
Charges locatives	1 338 211,80	1 302 517,33
Charges d'entretien du patrimoine locatif	213 390,11	322 761,19
Entretiens, réparations	201 073,26	309 836,30
Travaux refacturables	12 316,85	12 924,89
Travaux de gros entretiens	-	77 060,49
Autres charges immobilières	1 089 451,90	1 222 782,78
Services extérieurs	558 548,70	631 566,58
Loyer bail à construction	110 574,18	103 506,63
Charges locatives non récupérées	438 976,92	519 720,34
Primes d'assurance	8 997,60	8 339,61
Autres services extérieurs	333 999,39	359 755,53
Commissions et honoraires	236 601,95	268 507,96
Frais de contentieux	96 685,44	90 527,57
Publicité, insertions	712,00	720,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	196 903,81	231 460,67
Impôts fonciers	167 128,92	179 238,65
Taxes locatives	20 533,18	22 703,22
Taxes sur les bureaux	3 847,59	4 303,80
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	5 394,12	25 215,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	281 804,65
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	1 610 356,99	452 200,25
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	-	-
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	1 536 806,47	378 649,73
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	14 936 891,85	14 381 944,93

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
PRODUITS D'EXPLOITATION	575 941,00	12 396,72
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	575 941,00	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation		12 396,72
CHARGES D'EXPLOITATION	2 176 115,05	2 179 155,51
Commissions de la société de gestion	1 727 485,75	1 737 707,14
Commission de gestion	1 727 485,75	1 671 457,14
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	-	66 250,00
Charges d'exploitation de la société	301 894,50	141 952,85
Services extérieurs	253 770,19	87 920,85
Honoraires	133 339,20	67 359,06
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	117 778,38	17 530,74
Cotisations et contributions	2 652,61	3 031,05
Impôts et taxes	48 124,31	54 032,00
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	48 124,31	54 032,00
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	104 320,72	164 866,10
Frais de tenue de conseils et assemblées	104 320,72	90 325,24
Pertes sur créances irrécouvrables	-	74 540,86
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	42 414,08	45 930,74
Dotations aux provisions d'exploitation	-	88 698,68
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	88 698,68
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 600 174,05	-2 166 758,79
PRODUITS FINANCIERS	434 492,80	143 227,11
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	434 492,80	143 227,11
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	926 770,87	470 284,02
Charges d'intérêts des emprunts	926 770,87	470 284,02
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-492 278,07	-327 056,91
PRODUITS EXCEPTIONNELS	39 850,78	1,12
Produits exceptionnels	39 850,78	1,12
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	13 631,32	3 919,73
Charges exceptionnelles	13 631,32	3 919,73
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	26 219,46	-3 918,61
TOTAL DES PRODUITS	21 644 728,46	19 623 096,25
TOTAL DES CHARGES	8 774 069,27	7 738 885,63
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	12 870 659,19	11 884 210,62

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI PIERRE SÉLECTION AU 31 DÉCEMBRE 2024

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2024, 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 2024, 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.

Comptabilisation des loyers

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus en 2024 avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Amortissements

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

Créances douteuses

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la 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.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2023	Augmentation, acquisitions, créations, apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	248 556 293,92	299 320,81	-	-	248 855 614,73
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	249 937 599,36	299 320,81	-	-	250 236 920,17
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	816 311,07	73 550,52	-	-	889 861,59
PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024	249 121 288,29	225 770,29	-	-	249 347 058,58
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	-	-	-	-	-
Société civile immobilière	-	-	-	-	-
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
Compte courant SPPICAV	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES					
Titres, parts, act. et créances ratt. stes non contrôlées	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	249 121 288,29	225 770,29	-	-	249 347 058,58

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	-	-	-	-
Commerces	249 347 058,58	253 459 410,00	249 121 288,29	257 687 650,00
Entrepôts, locaux d'activité	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
TOTAL	249 347 058,58	253 459 410,00	249 121 288,29	257 687 650,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	-	-	-	-
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	249 347 058,58	253 459 410,00	249 121 288,29	257 687 650,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2023	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/12/2023	Provision 2024
Dépenses prévisionnelles sur 2021	60 000,00	-	-	-	-	60 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	5 000,00	-	-	-	-	5 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	220 379,84	-	-	-	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	285 379,84	-	-	-	220 379,84	65 000,00

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 31/12/2024	Au 31/12/2023
Fonds de roulement syndics	84 353,63	84 353,63
TOTAL	84 353,63	84 353,63

Détail des dettes financières	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Emprunts contractés par la SCPI ⁽¹⁾	31 198 595,97	35 222 691,27
Dépôts de garantis versés	3 552 699,00	3 462 775,05
Autorisation de Débit banque	-	-
TOTAL	34 751 294,97	38 685 466,32

⁽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
	PALATINE 60 mois	12/04/2024	12/04/2029	4,555 %	15 300 000,00	15 300 000,00	15 300 000,00
	PALATINE 3 mois	12/04/2024	13/01/2025	3,90 %	4 000 000,00	4 000 000,00	4 000 000,00
	BECM 60 mois	26/07/2022	30/06/2027	1,64 %	12 000 000,00	12 000 000,00	11 706 136,38
TOTAL							31 006 136,38
Intérêts courus sur emprunts							192 459,59
TOTAL GÉNÉRAL							31 198 595,97

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	120 953,69	11 585 182,69	-	11 706 136,38
Emprunts « in fine »	150 998,25	15 300 000,00	-	15 450 998,25
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunts RCF	4 041 461,34	-	-	4 041 461,34
TOTAL	4 313 413,28	26 885 182,69	-	31 198 595,97

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2024
Appels de charges syndics et ADB	4 457 058,58
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	2 605 322,67
Avances et acomptes versés sur commande	-
Débiteurs divers	5 911,47
Créances fiscales	1 772 017,61
Quote part Indivisaire à recevoir	2 080 515,43
Sequestre acquisition immeuble Courbevoie	-
Litige immeuble Cosne	575 941,00
intérêts légaux à percevoir	-
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	-
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-
TOTAL	11 496 766,76

Détail des dettes diverses	31/12/2024
Acomptes sur charges refacturées	4 457 058,58
Fournisseurs d'immobilisations	118 579,79
Dettes fiscales	1 316 838,98
Quote part Indivisaire à reverser	3 283 937,22
Locataires créditeurs	3 345 361,36
Associés / Dividendes à payer	3 691 135,52
Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Compta d'attente marché des parts	105 832,30
Créditeurs divers	221 372,28
TOTAL	16 540 116,03

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

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

VARIATION DU CAPITAL

Solde au 31 décembre 2023	110 930 355,00
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2024	110 930 355,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2023	122 802 635,75
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2024	122 802 635,75

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2023	-19 978 825,89
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2024	-19 978 825,89

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant.

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

Solde au 31 décembre 2023	-26 789,24
Sous-total des immeubles vendus	-
Régularisation Plus /Moins value sur cession	99 394,28
Paris 18 ^{ème}	8 307,28
Orléans	91 087,00
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	-
Distribution plus-value	-
Solde au 31 décembre 2024	72 605,04

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2023

Bénéfice net 2023	11 884 210,62
Report à nouveau 2022	6 077 772,98
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	17 961 983,60
Dividende versé	-10 179 491,40
REPORT À NOUVEAU 2023	7 782 492,20

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	55 800,51	54 838,02
Conseil de surveillance, remboursement de frais	24 416,85	14 076,16
Conseil de surveillance, assurance	3 303,36	550,56
Jetons de présence	20 800,00	20 860,50
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	74 540,86
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
TOTAL	104 320,72	164 866,10

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	25 984,24	2 737,33
Indemnité assurance sur loyer	15 081,22	50 937,16
Indemnités de remise en état	-	-4 275,00
Travaux refacturés	11 787,53	17 007,19
Contribution additionnelle	3 538,54	3 370,30
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	388 992,77	-
Indemnités de déspecialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-15 235,60
Autres produits de gestion courante	189,50	-
TOTAL	445 573,80	54 541,38

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Frais de cession de l'immeuble vendu	-	-
Frais de cession de l'immeuble vendu	-	-
Frais de cession de l'immeuble vendu (PARIS 18 ^{ème} - 0632)	-	4 672,41
Frais de cession de l'immeuble vendu (ORLÉANS - 0661)	-	3 487,48
TOTAL	-	8 159,89

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu	-	-
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu	-	-
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu (PARIS 18 ^{ème} - 0632)	-	6 250,00
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu (ORLÉANS - 0661)	-	60 000,00
Frais emprunt	93 200,00	-
TOTAL	93 200,00	66 250,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
ICNE sur compte à terme BECM	434 492,80	143 227,11
TOTAL	434 492,80	143 227,11
Charges financières		
Charges financières diverses (Intérêts des comptes courants)	-	-
Intérêts sur emprunt	926 770,87	470 284,02
TOTAL	926 770,87	470 284,02
RÉSULTAT FINANCIER	-492 278,07	-327 056,91

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	-
Produits divers	39 850,78	1,12
TOTAL	39 850,78	1,12
Charges exceptionnelles		
Dotation aux provisions pour dépréciation	-	-
Charges diverses	13 631,32	3 919,73
TOTAL	13 631,32	3 919,73
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	26 219,46	-3 918,61

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	-
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion	1 727 485,75

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	89 097,48
Créances locataires et comptes rattachés	1 263 235,63
Dégrèvement à recevoir (taxe habitation RVIL)	991,00
TOTAL	1 353 324,11

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 185 669,47
Locataires avoirs à établir	661 769,09
Intérêts courus sur emprunts	192 459,59
État Solde de CVAE 2024	6 506,31
TOTAL	2 046 404,46

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2024
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	3 255 553,76	1 536 806,43	231 065,62	-	4 561 294,57
Dépréciation des créances diverses ⁽¹⁾	575 941,00	-	575 941,00	-	-
Provisions pour risques et charges	608 225,36	-	-	-	608 225,36
TOTAL	4 439 720,12	1 536 806,43	807 006,62	-	5 169 519,93

⁽¹⁾ Dotation par les charges exceptionnelles du fait de la nature exceptionnelle du produit à déprécier.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants
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	Montants
Promesse 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

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽²⁾	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
COMMERCES PARIS								
75001 PARIS 18, rue Saint-Denis	18/01/85	226	655 531	-	-	655 530,77		
75001 PARIS 20, quai de ma Mégisserie	29/09/17	159	2 992 160	3 290	-	2 995 450,40		
75002 PARIS 15, boulevard Montmartre	01/01/96	116	625 041	-	61 054	686 095,05		
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 65m² sur 2019	12/11/12	239	7 630 000	188 995	3 950	7 822 944,70		
75006 PARIS 19, rue Guisarde Acquisition 2018	21/12/18	48	1 384 173	5 490	-	1 389 662,84		
75007 PARIS 209, boulevard Saint-Germain	30/07/82	82	304 898	-	10 442	315 339,70		
75007 PARIS 65, avenue de Suffren	30/07/82	82	304 898	-	10 442	315 339,70		
75008 PARIS 12, avenue Montaigne 20 % en indivision	19/04/82	27	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	-	89 503	327 323,67		
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		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽²⁾	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
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 115, avenue Général Leclerc	23/09/16	180	2 530 000	1 700	37 523	2 569 222,95		
75015 PARIS 20, rue de Lourmel	01/01/96	35	152 449	-	-	152 449,02		
75015 PARIS 146, rue Émile 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 indivison	03/07/98	668	1 120 500	-	-	1 120 500,28		
75015 PARIS 133, rue du Cherche Midi	15/09/04 13/07/07	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 indivison	05/04/05	392	1 600 000	150 364	-	1 750 363,64		
75017 PARIS 46, rue Guy Môquet	15/12/87	40	87 910	-	-	87 910,34		
75017 PARIS 16, rue des Dames	01/01/96	51	182 939	-	-	182 938,82		
75017 PARIS 89, rue Lemer cier	01/01/96	36	76 225	-	-	76 224,51		
75017 PARIS 4, rue Villebois Mareuil	01/01/96	63	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		
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		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽²⁾	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
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	-	-	-	-	-		
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		
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		
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		
75014 PARIS 100, avenue du Général Leclerc	30/12/15	152	2 650 000	2 800	-	2 652 800,00		
TOTAL COMMERCE PARIS		11 234	69 904 872,16	810 584,94	315 849,47	71 031 306,57	95 199 500,00	92 184 370,00
COMMERCE RÉGION PARISIENNE								
78240 CHAMBOURCY 105, route de MANTES	25/07/12	3 834	5 667 000	3 550	-	5 670 550,00		
78310 COIGNIÈRES Rue des frères Lumières 49 % en indivision - Immeuble livré en 2013	08/10/12	6 942	11 704 279	1 681	518 719	12 224 679,25		
78700 CONFLANS-SAINT- HONORINE 60, rue Maurice Berteaux	29/09/17	121	698 036	3 290	-	701 326,37		
91700 STE-GENEVIÈVE-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	662	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	1 061	4 780 500	3 450	375 787	5 159 737,35		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 25, boulevard Jean Jaurès	06/04/16	207	2 918 000	2 590	-	2 920 590,00		
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 4T2013	23/10/13	1 889	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 Galliéni	23/01/09	1 018	1 926 089	-	119 967	2 046 056,14		
92800 PUTEAUX 63, quai Dion Bouton	15/11/11	195	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	158	365 878	-	-	365 877,64		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽²⁾	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
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	446	3 460 000	3 700	-	3 463 700,00		
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 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		
95130 FRANCONVILLE Centre Commercial de la Résidence du Moulin	01/09/12	2 751	4 300 000	-	-	4 300 000,00		
95000 CERGY 11, boulevard des Merveilles	06/08/15	327	1 595 000	3 100	-	1 598 100,00		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Place Jules Guesde	15/03/15	627	5 679 912	2 100	-	5 682 012,00		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 4, avenue Général Leclerc	21/04/15	299	3 200 000	305 063	-	3 505 063,00		
TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE		27 189	76 741 233,11	341 858,00	1 130 509,41	78 213 600,52	79 476 950	78 288 350
COMMERCE 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 Z.U.P Nord-Est	15/11/11	1 815	1 675 000	-	-	1 675 000,00		
13015 MARSEILLE ZAC Saint-André Grand Littoral	01/08/14	2 264	6 062 000	9 350	793 396	6 864 745,63		
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	459	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 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 ORLÉANS 4, avenue de la Libération	01/01/96	-	-	-	-	-		
45000 ORLÉANS 37, avenue de Paris	01/01/96	282	533 572	-	-	533 571,56		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport ⁽²⁾	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2023	2024
58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE Pont Midou-Lieu dit "L'île de Cosne"	08/09/11	3 095	3 700 000	1 650	-	3 701 650,00		
59000 LILLE 23-25, rue Saint-Étienne	08/07/14	449	2 117 730	74 270	-	2 192 000,00		
59100 ROUBAIX Bld du G ^{al} de Gaulle Bld du M ^{al} 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 & 41, rue des Tanneurs	01/08/14	2 268	4 858 000	4 475	-	4 862 475,00		
60000 BEAUVAIS Z.U.P 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 Av. du M ^{al} de Lattre de Tassigny Indivision 32 %	29/11/12	2 257	9 030 138	-	420 269	9 450 407,11		
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 VILLEFRANCE-SUR-SAÔNE 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		
76000 ROUEN 10-12, quai Pierre Corneille	16/10/87	252	109 763	-	-	109 763,29		
76000 ROUEN 238-240, rue Martinville	01/01/96	87	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	267	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	556	762 245	-	126 129	888 373,66		
86000 POITIERS 19, rue du Marché Notre-Dame	01/01/96	401	442 102	-	-	442 102,15		
38000 GRENOBLE 34, avenue de l'Europe	23/02/15	3 745	6 200 000	2 200	15 400	6 217 600,00		
13000 MARSEILLE Z.A.C. SAINT-ANDRÉ	08/01/15	3 027	4 830 000	-	-	4 830 000,00		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		40 515	98 497 908,60	228 862,50	1 375 380,39	100 102 151,49	83 011 200,00	82 986 690,00
TOTAL GÉNÉRAL		78 937,29	245 144 013,87	1 381 305,44	2 821 739,27	249 347 058,58	257 687 650,00	253 459 410,00
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		78 937,29	245 144 013,87	1 381 305,44	2 821 739,27	249 347 058,58	257 687 650,00	253 459 410,00

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 MIXTE DU 19 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2024 sur la base des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes;
- Approbation du rapport de la Société de Gestion et quitus de sa gestion;
- Approbation du rapport du Conseil de surveillance;
- Approbation du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2024;
- 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 5 membres du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire;
- Non renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes suppléant;
- Pouvoirs pour formalités.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 2 – « Objet » des statuts;
- Modification de l'article 19 - 1 – « Conseil de surveillance – Nomination » des statuts;
- Suppression de l'article 19 - 1 - 1 « conseil de surveillance – Période transitoire » de statuts;
- Modification de l'article 22 « Assemblées Générales » des statuts;
- Modification de l'article 23 « Assemblées Générales Ordinaires » des statuts;
- Modification de l'article 24 « Assemblées Générales Extraordinaires » des statuts;
- Modification du dernier alinéa l'article 25 – « Consultations écrites » des statuts;
- Modification du dernier alinéa de l'article 28 – « inventaire et comptes sociaux » des statuts;
- Modification de l'article 30 des statuts;
- Pouvoir pour formalités.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2024 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2024.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2024	12 870 659,19 €
Majoré du report à nouveau	7 782 492,20 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	20 653 151,39 €

Affecté comme suit :

DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2024	11 056 783,75 €
--	------------------------

Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes

NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	9 596 367,64 €
---------------------------------	-----------------------

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 15,25 €.

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 2024	2 ^e trim 2024	3 ^e trim 2024	4 ^e trim 2024
Pour un trimestre entier	3,75 €	3,75 €	3,75 €	4,00 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2024 :

- valeur comptable 223 277 927,46 €
soit 307,95 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 2024 :

- valeur de réalisation 227 455 278,95 €
soit 313,72 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

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 2024 :

- valeur de reconstitution 279 507 732,86 €
soit 385,51 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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 Ordinaire 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 Ordinaire prend acte que :

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

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, dans le cadre des refinancements, 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 2025.

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

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

Il y a cette année 16 candidatures pour 5 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

ONZIÈME RÉOLUTION

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

- Christian BOUTHIE (en renouvellement)
- Emmanuel JUNG (en renouvellement)
- Hubert MARTINIER (en renouvellement)
- Yves PERNOT (en renouvellement)
- Patrick WASSE (en renouvellement)
- Pierre BILLON
- Philippe CABANIER
- Thomas CARSANA
- Xavier DECROcq
- Joffrey FEVRE
- Olivier KIMMEL
- Christian LEFEVRE
- Jacques MORILLON
- François PRINCE
- SAS LABOURNAS INVESTISSEMENT Représentée par Monsieur Robert PAIN
- SCI BEAUGAILLARD représentée par Monsieur Thierry OUDIN

Ces cinq candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2027.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, prenant acte de l'arrivée à échéance du mandat du Commissaire aux comptes titulaire, décide de renouveler son mandat pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2030.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire prenant acte de l'arrivée à expiration du mandat du Commissaire aux Comptes suppléant, décide de ne pas procéder au renouvellement dudit mandat.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire 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

11^{ème} résolution - 5 postes à pourvoir - 16 candidats

Prénom - Nom du candidat	Âge ⁽¹⁾	Nombre de parts ⁽²⁾	Statut : 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
Christian BOUTHIE	76	100	Renouvellement	23	Vétérinaire retraité Président de conseils de surveillance de SCPI notamment Accimmo pierre, Allianz Home, ActivImmo et membres de nombreux conseils de surveillance de SCPI
Emmanuel JUNG	74	200	Renouvellement	2	Retraité expert-comptable Ancien secrétaire général du groupe AYOR
Hubert MARTINIER	72	1120	Renouvellement	6	Président puis Vice-président de foncière côtéée Gérant de société Conseiller municipal
Yves PERNOT	79	333	Renouvellement	2	Investisseur immobilier en direct et via des foncières de SCPI
Patrick WASSE	61	101	Renouvellement	6	Chargé des engagements – Société Générale de services
Pierre BILLON	71	364	Nouveau	1	Retraité
Philippe CABANIER	53	53	Nouveau	10	Directeur financier - investisseur
Thomas CARSANA	24	50	Nouveau	N/A	Expert-comptable mémoraliste
Xavier DECROCQ	61	120	Nouveau	5	Expert-comptable Commissaire aux comptes Conseil en entreprise
Joffrey FEVRE	28	180	Nouveau	N/A	Responsable d'équipe – banque de France Consultant financier Consolideur finance, RSM Consolideur, Société Générale
Olivier KIMMEL	46	55	Nouveau	2	Conseil en immobilier pour le réseau AXO Investisseur privé, associé de SCPI Membre de conseil de surveillance
Christian LEFEVRE	74	85	Nouveau	5	Responsable de centre de banque privée BNP PARIBAS Ingénieur financier CARDIF ASSURANCE VIE Chargé de cours au centre de formation de la profession bancaire investisseur et bailleur privé
Jacques MORILLON	60	130	Nouveau	11	Ingénieur, investisseur immobilier et bailleur privé
François PRINCE	62	200	Nouveau	N/A	Ingénieur informatique - Société Générale
SAS LABOURNAS INVESTISSEMENT Représentée par Monsieur Robert PAIN	-	1177	Nouveau	N/A	La prise de participation directe et indirecte dans toutes sociétés, l'achat et la vente de titres, actions, parts sociales, la gestion et l'exploitation des participations détenues. L'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location nue ou meublée courte ou moyenne durée ou autrement de tous immeubles bâtis ou droits immobiliers. L'acquisition et l'administration de valeurs mobilières de placement et/ou de valeurs à vocation patrimoniale. L'affectation en garantie hypothécaire ou autrement de tout actif incorporel et/ou corporel, immobilier ou mobilier. La réalisation de systèmes, ensembles ou unités de production ainsi que la distribution et la commercialisation d'énergie renouvelable
SCI BEAUGAILLARD représentée par Monsieur Thierry OUDIN	-	79	Nouveau	1	Location de terrains et d'autres biens immobiliers

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

⁽²⁾ Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2025 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.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, décide de modifier l'article 2 - « objet » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction

« Article 2 – OBJET

La Société a pour objet, conformément à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier, l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, ainsi que l'acquisition de droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction).

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder, directement ou indirectement, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, directement ou indirectement, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nus-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier. »

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier l'article 19 - 1 - « Conseil de surveillance – Nomination » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction

« Il est institué un Conseil de Surveillance chargé d'assister la Société de Gestion.

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

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire; toutefois, en cas de carence de candidature, le nombre de membres du conseil pourra temporairement être inférieur à sept, sans descendre au-dessous de trois. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans.

Le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Si, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, demeure en fonction jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Le nombre des membres du Conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonctions. Lorsque cette limitation est dépassée, le membre du Conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président et de Vice-président du Conseil de surveillance est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'un Président ou un Vice-président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office de ses fonctions de Président ou de Vice-président, selon le cas. »

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, décide de supprimer l'article 19 - 1 - 1 « conseil de surveillance – Période transitoire ».

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier l'article 22 – « Assemblées Générales » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction

« Article 22. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- *par le Conseil de Surveillance,*
- *par le ou les Commissaires aux Comptes,*
- *par un mandataire désigné en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du Capital Social,*
- *par les liquidateurs.*

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires, lorsque leur décision se rapporte à une modification de statuts, et d'Ordinaires, lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier ainsi que pour recevoir toute autre communication réglementaire en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, et avisent sans délai la société de tout changement d'adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XII, les co-indivisaires de parts, sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du Capital Social.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite Assemblée, disposant du plus grand nombre de voix, et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Tout associé peut également, si la Société de Gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter à une Assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées réglementairement. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées réglementairement et dès lors que l'avis de convocation le prévoit.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixé par l'article R. 214-138 du Code Monétaire et Financier, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des Assemblées de projets de résolutions dans les conditions fixées audit texte.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention, sont considérés comme des votes négatifs. »

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier l'article 23 – « Assemblées Générales Ordinaires » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction

« Article 23. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, et fixe sa rémunération globale. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article XIV.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel, la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du Capital Social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, *sans condition de quorum.* »

VINGTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier l'article 24 – « Assemblées Générales Extraordinaires » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction

« L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi, et notamment en Société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du Capital Social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, sans condition de quorum.»

VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier l'article 25 – « Consultations écrites » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction

« Article 25. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé, le texte des résolutions qu'il propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables réunir les conditions de *quorum et* majorité définies ci-dessus, pour les Assemblées Générales *Ordinaires.* »

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier l'article 28 – « inventaire et comptes sociaux » des statuts comme suit :

Nouvelle rédaction

« Article 28. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.

Un arrêté au 31 Décembre est établi chaque année par la Société de Gestion ainsi que le bilan, compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

~~Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.~~

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la société civile de placement immobilier est à capital variable, ou à capital fixe et en cas d'augmentation de capital. »

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport annuel et prenant acte de la publication de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier l'article 30 des statuts comme suit :

« Article 30.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra convoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions ~~de quorum et~~ de majorité prévues à l'article XXIV ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse,

pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du Siègne Social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment, vendre de gré à gré, ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux. »

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

Glossaire

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage peut avoir 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.

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 des revenus fonciers. Pour les personnes morales soumises à l'IS, ces revenus sont intégrés au résultat imposable dans les conditions de droit commun.

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. À ce titre, les personnes physiques se voient appliquer la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et les personnes morales soumises à l'IS intègrent ces revenus financiers dans leur résultat imposable à l'IS.

Pour les personnes physiques résidentes de France, l'impôt sur le revenu au titre des revenus financiers est dû au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un prélèvement global (prélèvement forfaitaire unique - PFU) de 30 %, sauf option pour l'imposition au barème progressif.

Pour les associés non-résidents de France, les produits financiers issus de dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une

retenue à la source, dont le taux peut varier en fonction de la situation fiscale et géographique des associés. Le taux de retenue à la source est en principe de 12,8 % pour les associés non-résidents personnes physiques et de 25 % pour les personnes morales non-résidentes.

Pour le calcul du montant brut des revenus, les prélèvements d'impôts versés par la SCPI pour le compte de l'associé sont réintégrés.

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

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

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

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

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 ».

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 « ASPIM » (TOF)

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

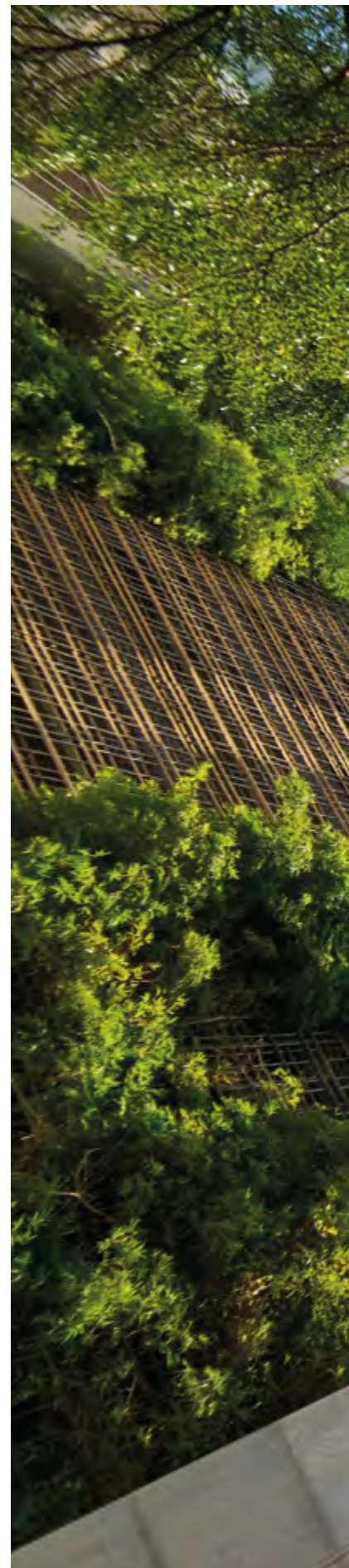
À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

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.

Notes



Responsable de l'information financière
Bertrand ALFANDARI

Photo de couverture
12-13, place des Terreaux - Lyon (69)

Crédits photographiques
EverPhotoShoot – DR BNP Paribas Real Estate – Frédérique TOULET –
lbreakstock/stock.adobe.com – Jeff/stock.adobe.com –
Onchira/stock.adobe.com – Pixels Hunter/stock.adobe.com –
Saran/stock.adobe.com – Taslima/stock.adobe.com –
TensorSpark/stock.adobe.com – Wang/stock.adobe.com –
Zhu Difeng/stock.adobe.com – August_0802/Shutterstock.com –
Asharkyu/Shutterstock.com – Fotoali/Shutterstock.com –
Jamestehart/Shutterstock.com – Leungchopan/Shutterstock.com

Création et mise en page
Tintabule – Mai 2025



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change