

PIERRE SÉLECTION

RAPPORT ANNUEL 2019



INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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



LE DIRECTOIRE (de gauche à droite)

Guillaume DELATRE
Membre du directoire

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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire

*Directeur
du Fund Management*

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire

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

Cyril de FRANQUEVILLE
Membre du directoire

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

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

Vice-président

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

Membres

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

LA SCPI

► PIERRE SÉLECTION

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

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

Capital social : 110 930 355 euros

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

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

Visa AMF : SCPI n° 15-13 en date du 23 juin 2015 - Note d'information actualisée en mars 2016

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- **Hubert MARTINIER**
73000 CHAMBÉRY

Membres

- **Christian BOUTHIE**
46300 GOURDON
- **Andrea BRIGNONE**
75017 PARIS
- **François GUGENHEIM**
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
- **Emmanuel JUNG**
33120 ARCAÇON
- **Pierre MOURIER**
75015 PARIS
- **Jean-Paul PAPIN**
93250 VILLEMOMBLE
- **Yves PERNOT**
26800 ÉTOILE-SUR-RHÔNE
- **Hervé THOMAS**
13320 BOUC-BEL-AIR
- **Marie-Madeleine TOINET**
75006 PARIS
- **Patrick WASSE**
89400 MIGENNES
- **Axa France Vie,**
représentée par **Aldric VIOT**
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

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

DÉPOSITAIRE

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

- **CBRE VALUATION**
131, avenue de Wagram
75017 PARIS

SOMMAIRE

The image shows the exterior of a building with a dark facade. Large, light-colored letters spell out 'BAUDOUIN' across the top. Below it, a smaller sign reads 'LUNETIER'. The building features a prominent arched entrance and large glass windows that reflect the street scene, including a white car and a building across the street.

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION _____	2
ÉDITORIAL _____	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2019 _____	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE _____	7
LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE _____	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION _____	12
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES _____	24
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE _____	26
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES _____	28
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019 _____	34
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 SEPTEMBRE 2020 _____	54
GLOSSAIRE _____	57



Éditorial

Par Bertrand Guillon,
Fund Manager
de la SCPI Pierre Sélection



Au moment d'écrire ces lignes, la crise sanitaire de la Covid-19 bouleverse le monde entier. Même s'il est encore prématuré d'évaluer les conséquences de cette crise, il nous paraît important de rappeler que votre SCPI dispose de bons fondamentaux pour y faire face grâce au recentrage opéré sur les actifs de pied d'immeubles bien situés à Paris et en centre-ville de grandes agglomérations et en raison des réserves dont dispose **Pierre Sélection**, en particulier un report à nouveau représentant près de 4 mois de distribution et un stock existant de plus-values.

Suite à la cession au cours de l'exercice 2019 de l'actif situé à Garges-Les-Gonesse (95), le patrimoine de votre SCPI est désormais exclusivement composé de commerces. Le taux d'occupation « Aspim » moyen sur l'année 2019 s'établit à 93,4%, soit une hausse de + 2,6 points par rapport à 2018.

« La distribution 2019 a été revue à la hausse par rapport aux exercices précédents (16 € par part). »

La Covid-19 devrait accentuer l'évolution du secteur du commerce. Le développement du e-commerce accélère la transformation du secteur dans son ensemble. Avec l'arrivée de nouveaux concepts tels que le « click & collect », les « corners » au sein des hypermarchés, les « boutiques dans la boutique », les magasins éphémères comme la boutique de robes de mariées détenue par votre SCPI rue du Faubourg-Saint-Honoré (Paris 8^e), nous assistons à la diversification des formats et des canaux de distribution.

À périmètre constant, la valorisation du patrimoine de votre SCPI est restée stable sur l'année 2019. La bonne tenue des commerces de pied d'immeuble, situés au cœur des grandes villes et de Paris, s'est confirmée avec une compression des taux de rendement. Le secteur des galeries commerciales souffre davantage de la concurrence du e-commerce mais se renouvelle grâce à des offres de loisirs (salles de cinéma, murs d'escalade...) et de restauration. La création de lieux de vie est devenue incontournable pour attirer du flux vers ces actifs.

Côté enseignes, les perspectives financières sont variables suivant le type d'activités. Le secteur de l'alimentaire bio enregistre une bonne performance. Celui du textile en général, dont l'empreinte carbone est très élevée (2^e industrie la plus polluante) est toujours difficile, d'autant plus avec la crise de la Covid-19. En effet, le consommateur souhaite acheter des produits sains et respectueux de l'environnement, autour d'une transparence et d'une plus forte proximité – cette tendance devrait continuer à s'accroître dans le contexte actuel.

La profonde mutation que connaît le commerce devrait donc s'accroître. C'est pourquoi votre société de gestion continuera à être attentive et très sélective en 2020 sur les opportunités qui pourraient se présenter. Certains dossiers, dans le climat de retail « bashing » encore de mise, pourraient offrir des taux de rendement relatifs et des perspectives à moyen terme intéressantes.

Au niveau du marché secondaire, le nombre de parts échangées a été multiplié par deux en 2019 (21 083 en 2019 contre 10 100 en 2018). Pour autant, les parts échangées n'ont représenté que 3% du nombre total de parts composant le capital de la SCPI. Si les vendeurs étaient présents, les acquéreurs étaient encore plus nombreux. Le prix d'exécution a de ce fait connu une évolution très positive au cours de l'année 2019, puisqu'il est passé de 318 € au 1^{er} janvier 2019 à 345 € au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 8,5%.

LA SCPI EN BREF

AU 31 DÉCEMBRE 2019

FICHE D'IDENTITÉ

NOM PIERRE SÉLECTION
 TYPE Immobilier de commerce France entière
 NOMBRE DE PARTS 725 035
 CAPITAL 110 930 355 €
 NOMBRE D'ASSOCIÉS 5 641

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale.....	274,25	378,26€
Valeur de réalisation.....	244,24	336,87€
Valeur de reconstitution.....	298,78	412,09€

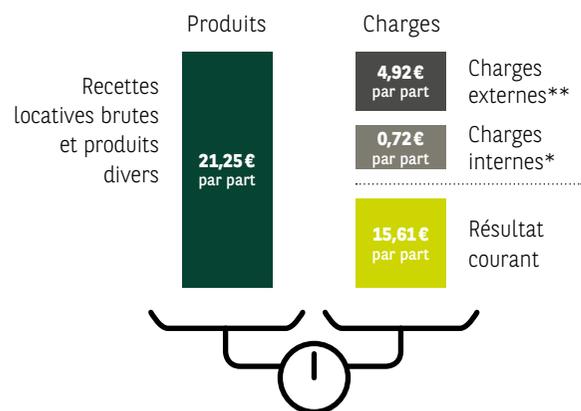
LA DISTRIBUTION

Distribution annuelle.....	16,00 €/part
Distribution complémentaire.....	-
Report à nouveau cumulé.....	5,26 €/part

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges.....	7 061 146 €
Nombre de parts échangées.....	21 083
Prix moyen net vendeur.....	335 €
Prix moyen acheteur.....	368 €
Confrontations.....	Mensuelles
Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h	

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

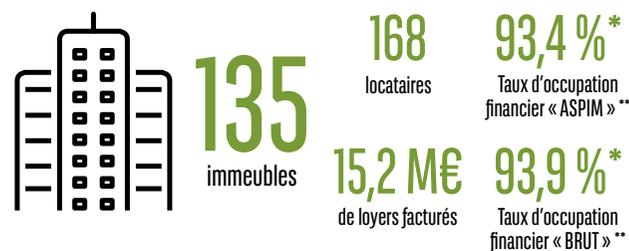
PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix de la part
3,70 %	8,63 %	4,35 %	0,28 %

DÉFINITIONS

- **Le taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent);
- **Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2019 par le prix moyen acquéreur de l'année 2019;
- **La variation du prix moyen de la part 2019 / 2018** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2019 et le prix acquéreur moyen de l'année 2018 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2018.

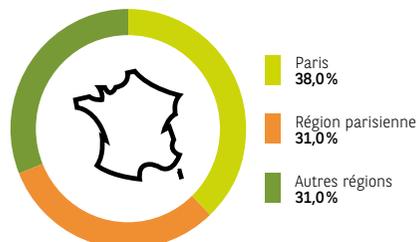
IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



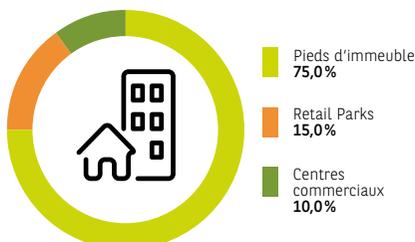
* Moyenne annuelle 2019.
 ** Le taux d'occupation financier (TOF) brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. À la différence du TOF « BRUT », pour la détermination du TOF « ASPIM », les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

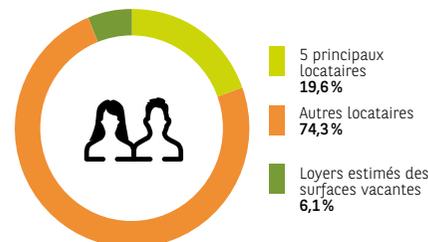
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

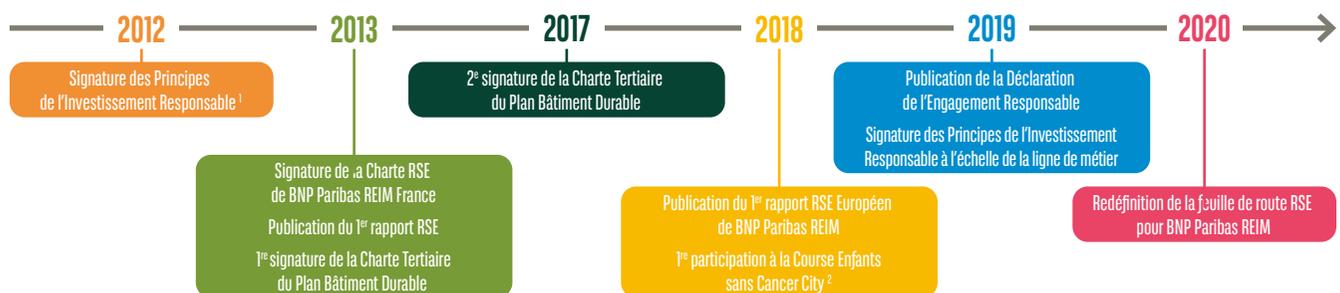
L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

BNP Paribas REIM France a engagé sa démarche d'acteur responsable de la gestion d'actifs immobiliers en 2012 en signant les Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI)¹. Cette initiative a été la première d'une longue série, permettant à BNP Paribas REIM France de mettre en application ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance sur chacune des étapes du cycle de vie des produits immobiliers gérés.

Les 15 engagements à horizon 2020, pris par la société de gestion au travers de la signature de la charte RSE en 2013, ont axé sa stratégie autour des sujets de lutte contre l'obsolescence du patrimoine, d'empreinte énergétique des actifs, et de sécurité des occupants.

Une nouvelle feuille de route RSE a été définie pour 2020-2024. Les piliers de cette nouvelle stratégie, qui s'inscrit dans la suite logique de la première et répond aux exigences du groupe BNP Paribas Real Estate, regroupent les problématiques socio-environnementales actuelles, et se concentrent plus particulièrement sur les thématiques empreinte carbone, bien-être des occupants, offre de produits ISR et biodiversité. BNP Paribas REIM France s'assure également de l'adhésion de l'ensemble de ses prestataires, clients et collaborateurs à sa démarche d'éthique et de transparence.

Signe de son engagement fort en matière de RSE, BNP Paribas REIM publie chaque année un rapport RSE, qui fait état des progrès réalisés sur ses indicateurs et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux les critères RSE dans l'ensemble de ses activités.

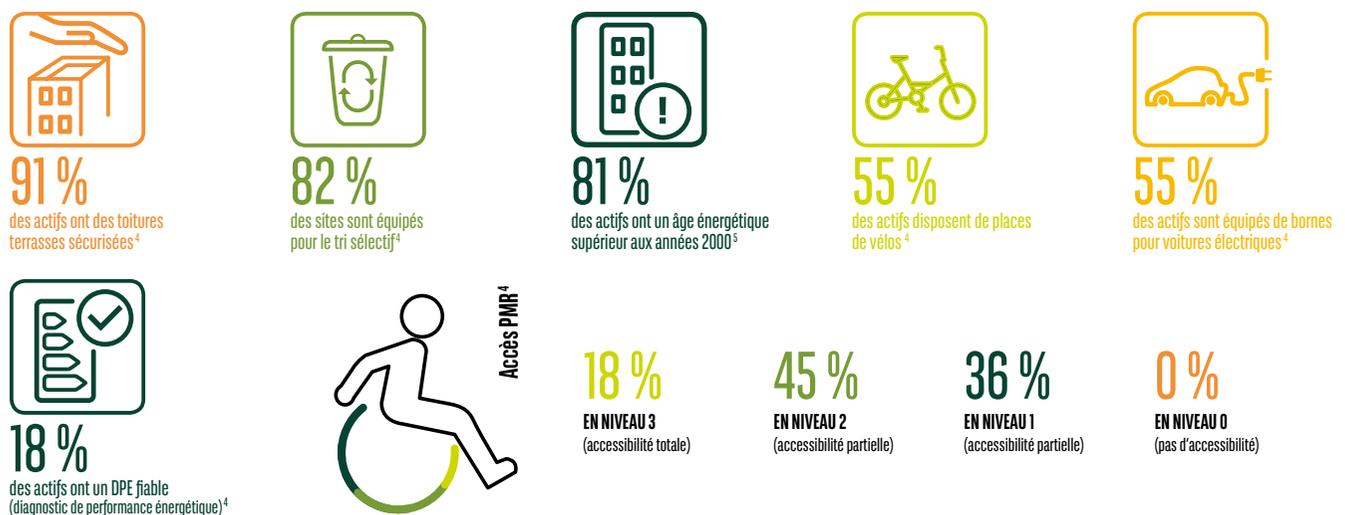


L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi BNP Paribas REIM France a associé, en 2019, ses salariés à diverses actions : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

PIERRE SÉLECTION

En valeur vénale, 26% des actifs de Pierre Sélection sont dans le panel RSE³ de BNP Paribas REIM France.



⁽¹⁾ Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

⁽²⁾ Participation de collaborateurs BNP Paribas REIM France, sur la base du volontariat, à la « Course Enfants sans Cancer City » organisée par « Imagine for Margo ». Depuis 2018, BNP Paribas REIM France apporte son soutien à cette association créée en 2011, qui mène des campagnes de sensibilisation pour accélérer la recherche et lutter contre les cancers de l'enfant (<https://imagineformargo.org/>).

⁽³⁾ Panel RSE : sélection des 252 actifs les plus représentatifs en taille, valeur vénale et emplacement, sur lesquels BNP Paribas REIM France mène son plan d'actions RSE.

⁽⁴⁾ Indicateurs exprimés en % du nombre d'actifs.

⁽⁵⁾ Indicateur exprimé en % de la valeur vénale des actifs.

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La croissance du PIB de la zone euro en 2019 s'est maintenue substantiellement au-dessus du seuil de 1%, dans un environnement économique international marqué par les tensions commerciales.

Pour 2020, une contraction importante du PIB est désormais attendue suite à la propagation de l'épidémie de Covid-19 et aux mesures de confinement mises en place. Si le choc récessif devrait être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. Les mesures budgétaires et financières de soutien annoncées par les gouvernements et celles, sur le front monétaire, de la BCE visent, d'une part, à limiter autant que possible le choc et, d'autre part, à mettre en place les conditions d'un retour à la normale le plus rapide possible.

En France, la croissance économique s'est montrée plus résiliente en 2019 (+1,3%) que celle de ses principaux partenaires européens. En 2020, à l'instar de l'ensemble de la zone euro, une contraction importante du PIB est désormais attendue suite à la pandémie de Covid-19 et ses conséquences.

L'Île-de-France reste portée par le secteur tertiaire qui a contribué à la bonne résistance de l'emploi régional au cours de l'année 2019 (82 000 emplois créés en 2019). Suite au ralentissement économique attendu du fait de la pandémie de Covid-19, le solde de créations d'emplois devrait être négatif pour 2020.

CROISSANCE ÉCONOMIQUE EN FRANCE



LE CHIFFRES D'AFFAIRES DU COMMERCE EN FRANCE

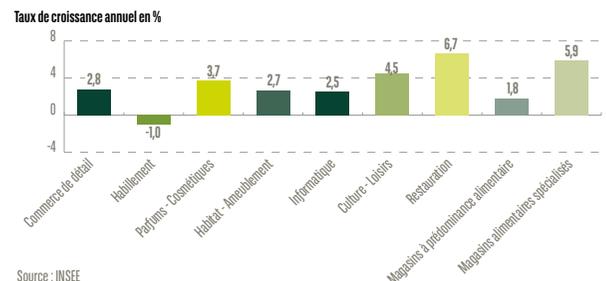
Le chiffre d'affaires du commerce en France a atteint 534 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2019 (+2,8% par rapport à 2018). Cette performance permet à la France de devancer l'Allemagne (+3% à 525 milliards d'euros) en tant que premier marché européen.

Les performances pour l'année 2020 devraient être plus mitigées en raison de la pandémie de Covid-19 qui impacte fortement la fréquentation des commerces non-alimentaires.

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



ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (variation sur un an, à fin 2019)



PERFORMANCE PAR SECTEURS

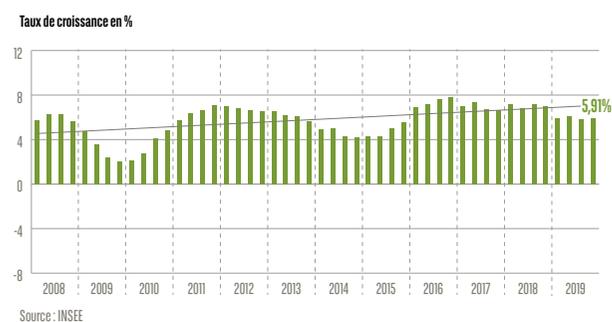
Les **magasins à prédominance alimentaire** continuent de réaliser de belles performances au T4 2019 (+1,83% en glissement annuel). Afin de résoudre le problème du modèle économique de l'hypermarché, mis à mal par les nouveaux modes de consommation (e-commerce, livraison à domicile, drive, ...) et par une pression concurrentielle forte, les acteurs du secteur ont procédé à de nombreux investissements afin d'adapter leur offre aux attentes des clients.

CHIFFRE D'AFFAIRES DES MAGASINS À PRÉDOMINANCE ALIMENTAIRE



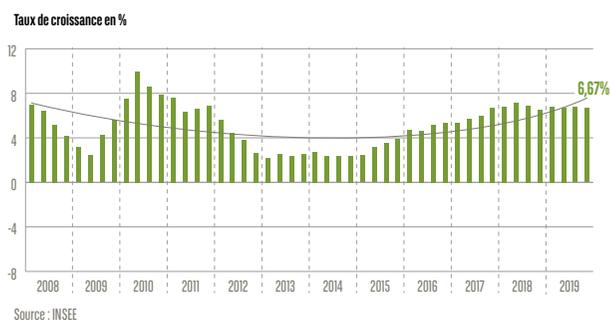
L'**alimentation en magasin spécialisé** (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie, etc.) continue d'aligner de belles performances (+6,0% en glissement annuel au T4 2019). Celles-ci s'expliquent par le développement de nouveaux modes de consommation et une manière renouvelée de concevoir l'acte d'achat (plus responsable, plus éthique, ...). Le consommateur souhaite consommer plus sain et naturel (développement des univers bio et vegan), en privilégiant les circuits-courts et les produits de qualité.

CHIFFRE D'AFFAIRES DES MAGASINS ALIMENTAIRES SPÉCIALISÉS



La **restauration** est toujours bien orientée (+6,67% au T4 2019 en glissement annuel). Le succès de la restauration rapide, porté par les traditionnels fast-foods, a trouvé son public et a su se renouveler avec l'arrivée de nouveaux concepts prometteurs (fast-goods, fast casual et autres cantines chics).

CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA RESTAURATION



Le taux de croissance du chiffre d'affaires du secteur **habillement-mode** a connu un retournement au 4^e trimestre 2018. Malgré un léger mieux, le taux de croissance en glissement annuel reste négatif, avec un taux de -1,05% au 4^e trimestre 2019. Le marché de l'habillement et du textile est un secteur où la pression concurrentielle se montre particulièrement forte. Le contexte économique actuel incite le consommateur à « prioriser » son mode de consommation. Les soldes et promotions sont ainsi favorisées au détriment de l'achat « plaisir ». La vente en ligne tire également son épingle du jeu avec des ventes en constante évolution.

CHIFFRE D'AFFAIRES DU SECTEUR HABILLEMENT-MODE



Concurrencés par de nouveaux acteurs digitaux et par le mastodonte Amazon, les acteurs traditionnels du secteur **culture-loisirs** (cf. Espace culturel E. Leclerc, Fnac, Cultura) ont dû se réinventer afin de continuer à attirer les consommateurs. Les leaders du secteur ont misé sur l'omnicanalité, la diversification de l'offre, la mise en place d'expériences clients et la création d'un esprit « communautaire » propre à chaque enseigne pour se maintenir sur ce marché. Ceci permettait au secteur d'enregistrer une croissance du chiffre d'affaires de 4,5% à fin 2019.

CHIFFRE D'AFFAIRES DU SECTEUR CULTURE-LOISIRS



Le secteur **ameublement-habitat** connaît une croissance continue bien qu'en léger repli (+1,44% en glissement annuel au 4^e trimestre 2018). Cependant la tendance semble repartir à la hausse avec une croissance de + 2,69% au 4^e trimestre 2019.

Cette croissance profite particulièrement aux acteurs de la grande distribution et aux pure players qui bousculent le marché et modifient les tendances (Ikea, Conforama, Maisons du Monde, Habitat, ...). Le secteur se renouvelle peu à peu en investissant massivement dans la digitalisation du parcours client et en s'adaptant aux évolutions des comportements d'achats des consommateurs. Pour exemple, le nouveau format des enseignes Ikea et Leroy Merlin lancent à Paris dans le quartier de la Madeleine.

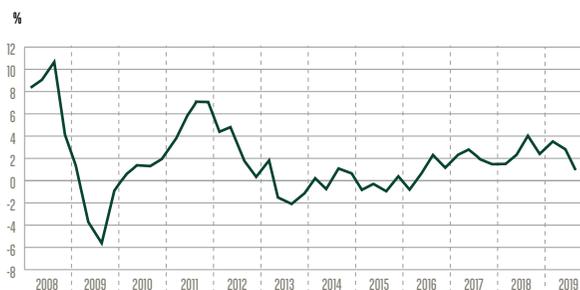
CHIFFRE D'AFFAIRES DU SECTEUR AMEUBLEMENT



L'ÉVOLUTION DES INDICES

Une grande part des loyers commerciaux est indexée aujourd'hui sur l'ICC ou l'ILC. L'ICC est généralement la référence pour les boutiques de centre-ville. L'ICC a connu une forte progression sur le premier trimestre de l'année 2019, puis une stabilisation.

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)



Concernant les loyers de la quasi-totalité des magasins installés dans des centres commerciaux, ils sont indexés sur l'ILC. Un retour progressif à la hausse a été enregistré en 2017 et confirmé en 2018. Cette augmentation s'est poursuivie en 2019 à un rythme moins élevé. En revanche, suite à la crise de la Covid-19, l'indice ILC est attendu en recul.

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)



NOUVELLES TENDANCES

LE E-COMMERCE

En 2019, le marché français du e-commerce a dépassé un cap avec 103,4 milliards d'euros de chiffre d'affaires. Ce seuil symbolique pourrait marquer un tournant important avec un net ralentissement de la progression actuelle. Entre 2009 et 2013, l'évolution moyenne du chiffre d'affaires s'élevait à 21%, contre 13% entre 2014 et 2018. Un certain nombre de critères expliquent ce ralentissement.

D'une manière générale, commerce physique et commerce digital tendent à se rapprocher afin de proposer une offre client de plus en plus « hybride » et interconnectée. À titre d'exemple, les « Pures Players » en ligne développent leurs propres « flagships », proposant les atouts de la vente en ligne dans le cadre de la proximité client et la possession immédiate de ses achats, atouts majeurs du commerce physique (comme Amazon Go qui a fait son apparition en 2016 à Seattle).

Les années à venir, donneront certainement lieu à un rééquilibrage et une complémentarité encore plus profonde entre les deux canaux physique et digital et donc un très probable ralentissement de la dynamique du marché du e-commerce.

La « normalisation » de l'achat en ligne se constate également par l'érosion du panier moyen depuis plusieurs années. En 2009, celui-ci s'élevait à 90 € contre 59 € en 2019, soit une baisse de plus de 30% en presque 10 ans. L'achat en ligne tend, également sur ce point, à s'aligner avec le commerce classique. À noter que cette baisse est compensée simultanément par une hausse de la fréquence d'achat.

Du côté des centres commerciaux, malgré une forte concurrence du e-commerce, plusieurs grands centres tirent leur épingle du jeu grâce à de nouveaux concepts, où l'humain est au cœur de la stratégie client. Le consommateur évolue dans un espace de vie aux multiples activités culturelles et de loisirs et non plus comme un simple « temple » de la consommation. Ce concept vise à s'étendre aux centres de moindre envergure. De ce fait, les atouts du commerce physique s'en trouvent renforcés. À terme, cette stratégie gagnante pourrait ralentir l'évolution du commerce en ligne.

Le commerce de détail est un secteur en perpétuel recherche d'innovation. Les performances remarquables du e-commerce ne prédisposent pas le consommateur à se détourner du commerce physique. La proximité, ainsi que le besoin d'évoluer dans un parcours d'achat concret et humanisé restent essentiels. Aujourd'hui, 90% des ventes continuent de s'effectuer en boutique. En tant que socle fort du marché, l'achat physique sera amené à s'adapter grâce à de nouveaux concepts dans les années à venir.

« TIERS-LIEU RETAIL »

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

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

L'ACTE D'ACHAT : UNE DÉMATÉRIALISATION ANNONCÉE

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

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

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

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

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

Shop-in-shop & corner : une tendance en vogue

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

Un concept gagnant-gagnant

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

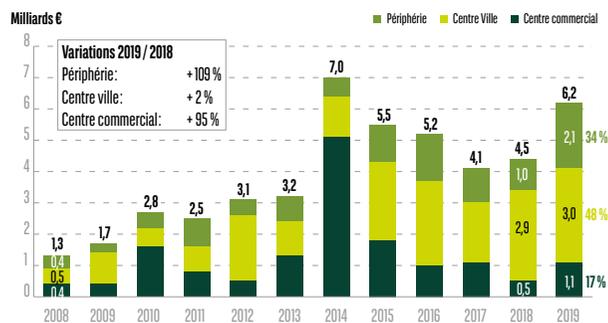
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN COMMERCE

En 2019, 6,2 milliards d'euros ont été investis en commerce en France, soit une hausse de 38% par rapport à 2018.

Près de la moitié des volumes concernent des commerces en pied d'immeuble dans les centres-villes. On note par exemple la vente emblématique du flagship Nike sur les Champs-Élysées pour plus de 600 millions d'euros ou encore le portefeuille Leonardo, avenue Montaigne, pour 250 millions d'euros. Les commerces de périphéries et les centres commerciaux ont également réussi à tirer leur épingle du jeu, avec les portefeuilles phares vendus par Casino pour 465 et 500 millions d'euros ou encore la vente du centre commercial Italie 2 dans le 13^e arrondissement parisien au prix de 433 millions d'euros.

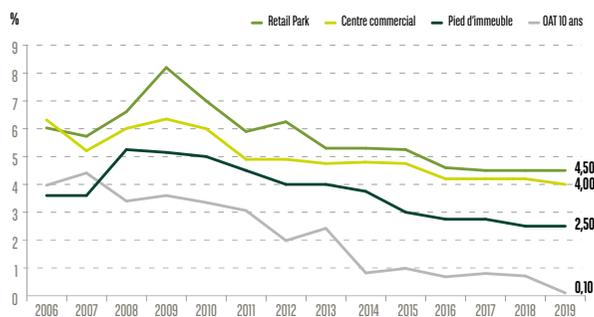
La répartition géographique des montants investis reste équilibrée. D'un côté, la région francilienne (56% des investissements) bénéficie de la très bonne dynamique du High Street, notamment dans les artères de luxe. À l'inverse, ce sont essentiellement les grands portefeuilles de commerces de périphérie qui ont permis aux régions de concentrer plus de 40% des montants.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN COMMERCE



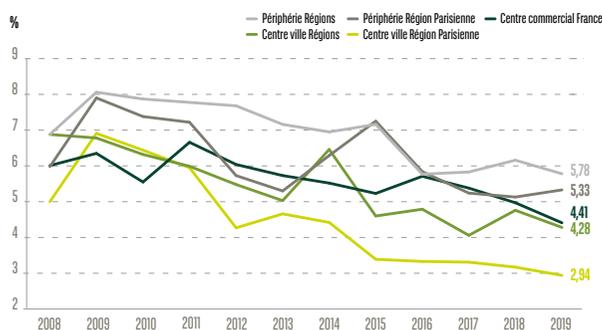
Les actifs «Prime» parisiens affichent des taux de rendement record proches de 2,5% (voire moins pour certains actifs présentant d'importants potentiels de création de valeur). Concernant les centres commerciaux, la stabilité des taux résulte surtout du faible nombre de références, une tendance qui devrait se maintenir. Quant aux Retails Parks, les dernières générations de produits trouvent des acquéreurs à des taux qui restent stables se situant autour de 4,5%.

TAUX DE RENDEMENT « PRIME »



Source : BNP Paribas Real Estate

TAUX DE RENDEMENT MOYENS



Source : BNP Paribas Real Estate

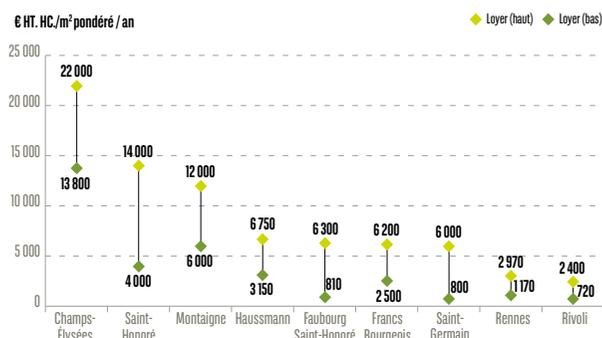
LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE À PARIS

Le parc en pied d'immeuble à Paris est constitué de plus de 62507 commerces et services commerciaux en activité, soit une offre stable, dense, et variée (28 commerces pour 1000 habitants, ou 4,3 commerces pour 100 mètres de voie). Les commerces sont tenus aux trois quarts par des commerçants indépendants.

Le nombre de supérettes et supermarchés est en hausse. Les commerces de produits bio et les commerces alimentaires spécialisés (pâtisseries, chocolatiers, cavistes) connaissent une forte progression.

Parmi les nouvelles tendances, l'augmentation des magasins de vélos, des salles de sport, des magasins de réparation d'appareil électriques ou électroniques est à signaler. À l'inverse, d'autres activités diminuent : la presse et la photographie notamment.

VALEURS LOCATIVES DES COMMERCES À PARIS



LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

ACQUISITION

Dans le cadre de sa stratégie de repositionnement, qui vise en priorité des boutiques situées dans les centres-villes de grandes agglomérations, Pierre Sélection a acquis le 17 octobre 2019 un local commercial situé au cœur de Paris, rue de Rennes dans le 6^e arrondissement, pour un montant de 2,7 M€ acte en main. Cette acquisition permet à votre SCPI, déjà propriétaire de la cellule adjacente, de reconstituer la pleine propriété de la boutique louée à l'enseigne Brandy Melville.

Cet actif, dont la première tranche est dans le patrimoine de votre SCPI depuis 2012, bénéficie d'un trafic client élevé grâce à sa localisation centrale et sa très bonne visibilité.



71, rue de Rennes - Paris (75006)

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix AEM* (en M€)	Date d'achat
71, rue de Rennes PARIS (75006)	62	Commerce	2,7	17/10/2019
TOTAL	62		2,7	-

* AEM : Acte en main, droits d'enregistrement inclus.

CESSIONS

Votre SCPI a poursuivi sa stratégie de rotation des actifs immobiliers et de recentrage de son patrimoine sur des actifs loués à usage de commerce, avec la cession de deux actifs au cours de l'année 2019 :

- Le dernier local d'activité, situé à Garges-lès-Gonesse (95), a été cédé pour un montant de 0,6 M€ HD au mois de mai 2019,
- Le 23 juillet 2019, un local commercial, situé à Dijon (21), a été cédé pour un montant de 0,4 M€ HD.

Le montant total de ces cessions s'élève à 1 M€ net vendeur.

Le patrimoine de la SCPI Pierre Sélection est désormais composé de 135 actifs, exclusivement à usage de commerce.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de cession
6-12, bd de la Muette GARGES-LÈS-GONESSE (95) <i>Quote-part de détention : 50%</i>	764	Entrepôt	0,6	15/05/2019
8, rue Dauphine, DIJON (21)	276	Commerce	0,4	23/07/2019
TOTAL	1 040		1,0	

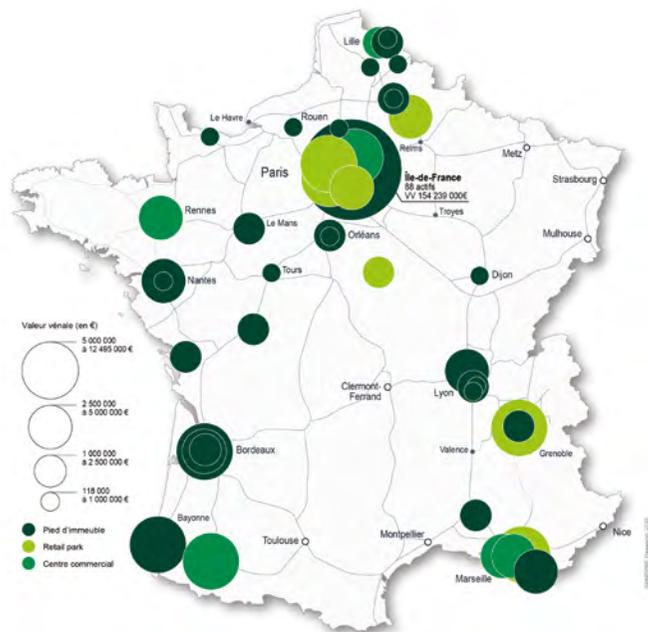
LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Au 31 décembre 2019, votre SCPI détient un patrimoine de 274,3 M€, constitué uniquement de locaux commerciaux, répartis en pieds d'immeuble (75%), en retail parks (15%) et centres commerciaux (10%).

Au cours de l'exercice 2019, la part des commerces situés à Paris a progressé (+1%), tout comme ceux situés en région parisienne (+1%) entraînant un repli mécanique du pourcentage des actifs situés en régions (-2%). Les actifs situés à Paris et en région parisienne représentent désormais respectivement 38% et 31% du patrimoine.

	Pieds d'immeuble	Retail parks	Centres commerciaux	Total
Paris	38%	-	-	38%
Région parisienne	19%	9%	3%	31%
Autres régions	18%	6%	7%	31%
TOTAL	75%	15%	10%	100%

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR TYPOLOGIE DU PATRIMOINE EN FRANCE À FIN 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES)



Au cours de l'année 2019, 87 actifs ont connu une augmentation de leur valeur vénale, pour un total de +6 M€ (+4%), soit environ 60% des actifs du patrimoine.

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

	2018		2019		Variation (en %)
	(en K€)	soit en €/part	(en K€)	soit en €/part	
Valeur de réalisation	242 706	334,75	244 242	336,87	+0,63%
Valeur de reconstitution	293 859	405,30	298 777	412,09	+1,68%



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

À la fin de l'exercice 2019, la valeur vénale du patrimoine s'élève à 274,3 M€ contre 270,8 M€ à la fin de l'année 2018, soit une progression de + 1,3%.

Cette augmentation est essentiellement liée à l'effet des différentes acquisitions et gain de valeur à périmètre constant, partiellement compensé par les cessions effectuées sur l'année.

À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine est en légère hausse (+0,6%). Elle résulte de la baisse des taux de rendement retenus sur les actifs de commerces parisiens avec des tensions fortes qui persistent sur le marché de l'investissement pour cette typologie d'actifs. Les valeurs sont donc mécaniquement tirées à la hausse, mouvement en partie compensé par des contextes locatifs plus fragiles observés ponctuellement sur quelques sites précisément identifiés, notamment en régions.

ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE SUR L'ANNÉE 2019



* Variation à périmètre constant vs n-1.

LA SITUATION LOCATIVE

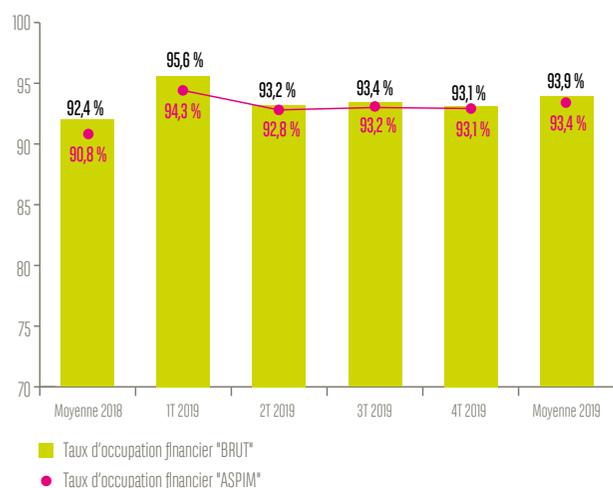
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le taux d'occupation financier «ASPIM» de votre SCPI s'établit en moyenne à 93,4% sur l'année 2019 contre 90,8% en 2018, soit en augmentation de +2,6 points. Cette évolution s'explique par la diminution de la part des locaux sous franchise de loyer (-1,1 point par rapport à 2018) et par la baisse de la vacance (-1,5 point par rapport à 2018). Par ailleurs, sept nouveaux baux ont été signés en 2019, dont les trois principaux (en loyers annuels) au premier semestre 2019 : Kaha Invest à Montreuil (93), MAE Collection (Paris 8^e) et enfin Anoka à Nantes (44). Ces trois locataires représentent près de 80% du montant total des loyers entrants en 2019.

Le taux d'occupation financier brut s'est donc établi à 93,9% en moyenne sur l'année 2019, contre 92,4% en 2018 (soit une augmentation de +1,5 point).

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

	Moyenne 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Moyenne 2019	Variation 2019/2018
TOF BRUT	92,4%	95,6%	93,2%	93,4%	93,1%	93,9%	+1,5 pt
TOF «ASPIM»	90,8%	94,3%	92,8%	93,2%	93,1%	93,4%	+2,6 pts
Locaux loués en franchise de loyer	1,6%	1,3%	0,4%	0,2%	0,0%	0,5%	-1,1 pt
LOCAUX VACANTS	7,6%	4,4%	6,8%	6,6%	6,9%	6,1%	-1,5 pt
En travaux ou sous promesse de vente	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	=
Locaux disponibles à la location	7,6%	4,4%	6,6%	6,6%	6,9%	6,1%	-1,5 pt
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	-



Adresse	Surface (en m²)	Locataire
Zac Saint André MARSEILLE (13)	2 194	C&A
25, rue des Marchands AVIGNON (84)	350	Camaieu
19, rue Guisarde PARIS (75006)	37	Dandy Parisien
2, Avenue Roger Maylie BAYONNE (64)	221	Le Vestiaire Baionan
Avenue du Maréchal de Tassigny PAU (64)	92	Jeanetik Pau
1/3, rue Caulaincourt PARIS (75018)	83	SC Diffusion
Avenue du Maréchal de Tassigny PAU (64)	34	FLRG
TOTAL	3 011	0,7 M€ de loyers, soit 4,5% des loyers de la SCPI

LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2019

Les congés effectifs de l'année 2019 ont représenté près de 0,7 M€ HT HC de loyer annuel. Les cinq principaux départs concernent des locaux commerciaux loués par les enseignes C&A, Camaieu, Dandy Parisien, Le Vestiaire Baionan et Jeanetik Pau, dont la commercialisation est toujours en cours à fin décembre 2019 :

- **Marseille (Grand Littoral)** : situé dans un centre commercial au nord de Marseille, ce local en duplex de 2 194 m² était occupé par la marque C&A depuis le 1^{er} mars 2014. L'enseigne a donné congé, conséquence d'une baisse régulière de son chiffre d'affaires. La commercialisation de ce local est en cours à fin décembre 2019.
- **Avignon (84)** : libéré par Camaieu fin décembre 2019, les locaux de 350 m² sont en cours de commercialisation au 31 décembre 2019.
- **Paris 6^e** : acquis fin 2018 par votre SCPI, l'enseigne Dandy Parisien occupait ce local depuis 2015. D'une superficie de 37 m², le loyer annuel représentait 59 K€. Libéré fin septembre 2019, le local suscite un certain nombre de marques d'intérêt, compte tenu de sa position centrale.
- **Bayonne (64)** : « Le Vestiaire Baionan », enseigne en liquidation, a mis un terme à son bail au cours du mois de mars 2019. Suite à l'occupation des lieux qui était toujours effective à fin décembre 2019, le liquidateur a statué pour l'indemnisation de votre SCPI, montant correspondant à la période de loyers non perçus. Le loyer annuel représentait 46 K€. La relocation de la surface est en cours à fin 2019.
- **Pau (64)** : Départ négocié avec l'enseigne « Jeanetik Pau » pour une libération des lieux fin juillet 2019. Votre société de gestion a réalisé des travaux sur ce lot afin de le relier à un autre et obtenir une surface de plus de 180 m².

LES PRINCIPALES LOCATIONS ET RELOCATIONS DE 2019

7 nouveaux baux ont été signés par votre SCPI pendant l'année 2019. Ces locations représentent un loyer annuel HT HC de 0,4 M€ pour une surface totale de 1 424 m². Les nouveaux baux sont les suivants :

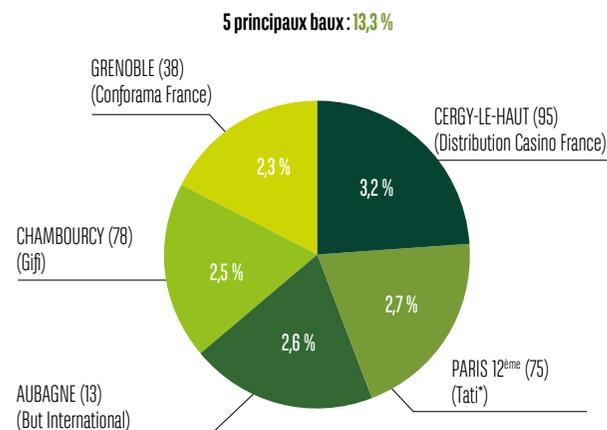
Adresse	Surface (en m²)	Locataire
1, rue de Valmy MONTREUIL (93)	657	Kaha Invest
Avenue du Maréchal Leclerc COSNE-COURS-SUR-LOIRE (58)	418	Niyael
66, rue du Fg Saint-Honoré PARIS (08)	115	Mae Collection
5, rue des Balances ARRAS (62)	95	ATJV
6, rue Racine NANTES (44)	53	Anokha
Avenue du Maréchal de Tassigny PAU (64)	47	Le Vogue (Tacos Avenue)
244, rue de Charenton PARIS (12)	39	Marie B.
TOTAL	1 424	0,4 M€ de loyers, soit 2,6% des loyers de la SCPI

Aucun renouvellement de bail n'a été enregistré sur l'année 2019.

LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2019)

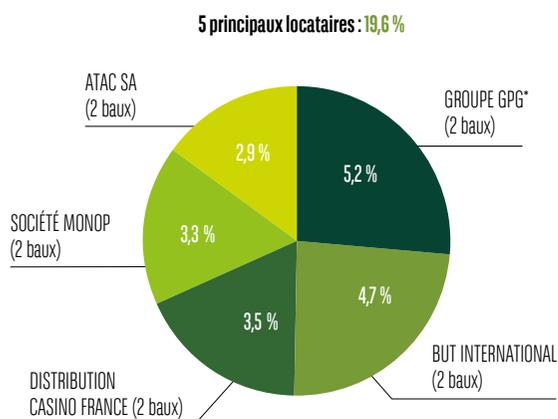
Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2019, les 5 principaux baux sont quasiment les mêmes qu'en 2018, à l'exception de l'enseigne C&A qui a libéré ses locaux en 2019 et sort ainsi du classement (remplacé par Conforama France). Ces baux concentrent 13,3% des revenus potentiels de Pierre Sélection contre 13,1% au 31 décembre 2018. Le loyer annuel le plus important correspond au supermarché Casino situé à Cergy-le-Haut (95). Il représente 3,2% des loyers annuels de la SCPI. Chacun des quatre autres loyers les plus importants représente individuellement moins de 3% des loyers annuels de la SCPI.



* Enseigne Gifi (Le bail est au nom de Tati, en attendant la régularisation non finalisée au 31 décembre 2019).

La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de sérieuses difficultés économiques d'une enseigne ou d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes. L'ensemble des 5 principaux locataires, selon cette approche, représente 19,6% des revenus du patrimoine de la SCPI, contre 18,7% en 2018.



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

Les locataires bénéficient tous d'une assise commerciale solide.

Enfin, il convient de noter que le locataire BNP Paribas, qui n'apparaît pas dans cette liste, représente 1,6% des loyers de la SCPI au 31 décembre 2019, répartis sur deux actifs (1,0% pour Paris 16^e, avenue Victor Hugo et 0,6% pour Saint-Ouen (93), boulevard Victor Hugo). Pour mémoire, du fait de l'appartenance de la société de gestion au groupe BNP Paribas, lors du renouvellement de ces baux, le loyer est établi sur la base d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant.

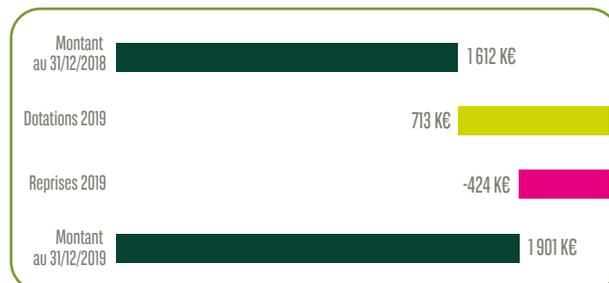
PERCEPTION DES LOYERS – DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 1,6 M€ au 31 décembre 2018 à 1,9 M€ au 31 décembre 2019 (soit 12% des produits locatifs).

Les variations correspondent à :

- des dotations de 0,71 M€, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois. Elles ont concerné 41 locataires. Les procédures judiciaires ou amiables sont lancées afin de parvenir au règlement de ces créances impayées,
- des reprises de dépréciation de 0,26 M€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2018),
- des reprises de dépréciation de 0,16 M€, à la suite du passage en perte de créances non recouvrables au cours de l'exercice 2019.



L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -0,45 M€ en 2019 (soit 3% des produits locatifs).

LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

Adresse	Montant de l'impayé HT (en K€)	Commentaires
Avenue Général Leclerc BOULOGNE- BILLANCOURT (92)	250	Le dossier contentieux est en cours au Tribunal de Grande Instance de Nanterre. Des mesures d'exécution ont été mises en œuvre en vue de récupérer la créance.
Avenue Général Leclerc PARIS (75014)	191	Obtention de l'éviction du locataire par la force Publique
Rue Lecourbe PARIS (75015)	148	Litige en cours avec le locataire en raison d'une saisie sur attribution réalisée par ce dernier correspondant au montant non compensé de sa créance sur la SCPI. Cette saisie a été contestée en février 2020.
Autres	1 312	
TOTAL	1 901	

LES TRAVAUX

LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2019

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
Avenue du Maréchal de Tassigny PAU (64)	48	77	125	Divers travaux liés à la restructuration du site
Rue de la Saussière BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	2	17	19	Diverses études (plan, désenfumage, ...)
Rue des Minimes LE MANS (72)	-	42	42	Travaux de mise en conformité, électricité et climatisation
Autres	30	117	147	
TOTAL	80	253	333	

Les travaux réalisés sur l'exercice 2019 se sont élevés à 333 K€ et se répartissent principalement sur 3 actifs. Ils concernent essentiellement des travaux liés à la restructuration du site de Pau (125 K€), pour laquelle votre SCPI a obtenu, en janvier 2020, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Par ailleurs, la mise aux normes ERP (Etablissement Recevant du Public) du sous-sol du site de Boulogne-Billancourt a nécessité des travaux à hauteur de 19 K€. Enfin, votre SCPI a réalisé différents travaux d'entretien sur le site du Mans pour 42 K€ (mise en conformité).

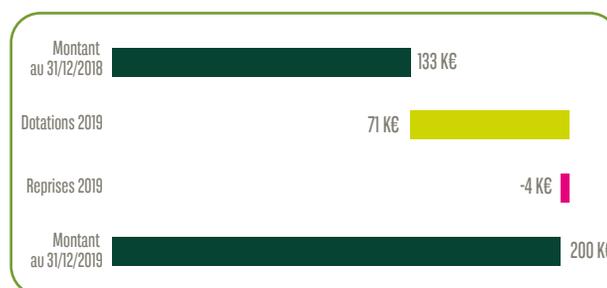
Les autres travaux engagés en 2019 ont essentiellement concerné les lots libérés en cours d'année.

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 2019, le stock de PGE s'élève à 200 K€, versus 133 K€ au 31 décembre 2018.

La dotation de 71 K€ correspond principalement à des travaux prévus à hauteur de 40 K€ sur l'actif loué à GIF à Chambourcy (78).



ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI a recours à l'endettement bancaire depuis l'exercice 2017.

Dans le cadre de sa stratégie, votre SCPI dispose d'une capacité à contracter des emprunts long terme ainsi que des emprunts relais dans la limite d'un montant maximum cumulé de 30% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI, augmentée de ses autres actifs et diminuée de ses passifs.

Votre SCPI comptabilise 35,1 M€ de dettes financières au 31 décembre 2019 sous la forme de 3 emprunts long terme.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait ainsi apparaître un ratio d'endettement global égal à 14,4% au 31 décembre 2019.

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

Emprunts actuels	Emprunt N°1	Emprunt N°2	Emprunt n°3
Banque	LCL	LCL	LCL
Date de signature	01/04/2017	01/09/2017	03/05/2019
Durée du prêt	7 ans - in fine	5 ans - in fine	5 ans - in fine
Capital emprunté	16,3 M€	11,8 M€	7 M€
Taux d'intérêts	1,20% taux fixe	1,12% taux fixe	1,08% taux fixe
Commission de montage	0,3%	0,3%	0,3%
Actifs financés	<ul style="list-style-type: none"> • Bayonne (6 M€) • Bordeaux (4,9 M€) • Saint-Quen (3,4 M€) • Solde Paris 14 VEFA (2 M€) 	<ul style="list-style-type: none"> • Portefeuille (11,1 M€) : rue du Temple / Quai de la Mégisserie / rue Jeanne D'arc / Conflans Ste-Honorine / rue de Penthièvre / rue Legendre • Fonds précédemment surinvestis par la SCPI (0,7 M€) 	<ul style="list-style-type: none"> • Portefeuille de cinq commerces parisiens acquis en 2018 (avenue des Ternes, avenue Gambetta, rue des Acacias, rue Guisarde et Boulevard Voltaire)

Un emprunt bancaire d'une durée de 5 ans auprès de LCL a remplacé la facilité de caisse utilisée par la SCPI en 2018.

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

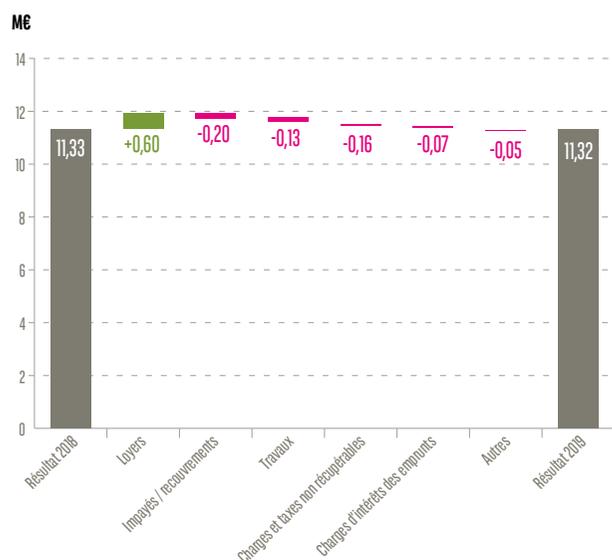
Au 31 décembre 2019, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 110% selon la méthode brute et à 114% selon la méthode de l'engagement.

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 substantiel par le régulateur.

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

LE RÉSULTAT

Le résultat net de l'exercice 2019 s'est élevé à 11,32 M€ (15,61 € par part), quasi stable par rapport à l'année dernière (11,33 M€ soit 15,63 € par part).



Loyers : le montant des loyers à fin 2019 s'élève à 15,2 M€, en augmentation de 0,6 M€ par rapport à fin 2018 (14,6 M€) en lien avec la hausse du taux d'occupation financier.

Impayés / recouvrements : le montant des créances irrécouvrables a augmenté de 0,2 M€ par rapport à 2018.

Travaux : le montant des travaux a augmenté de 0,1 M€ par rapport à 2018 (cf. travaux réalisés en 2019).

Charges d'intérêts des emprunts : augmentation des charges d'intérêt due au dernier emprunt contracté en 2019.

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2019 :

- 1 494 euros pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI;
- 12 389 euros au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

LA DISTRIBUTION

La distribution a été augmentée de 0,40 € par part en 2019 pour s'établir à 16,00 € par part (contre 15,60 € les années précédentes), pour un résultat en fin d'année s'élevant à 15,61 € par part. Le report à nouveau dont dispose la SCPI s'établit, en fin d'année 2019, à 3,8 M€ (soit 5,26 € par part).



12, avenue Montaigne - Paris (75008)

DISTRIBUTION 2019 (€/part)

DISTRIBUTION COURANTE

16,00 €

DONT REVENUS DE PRODUITS FINANCIERS

-

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

-

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

-

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

-

* Sauf cas de dispense justifié.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

LE CAPITAL

Nominal de la part 153€

Année	Montant du capital au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de part au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d'augmentation de capital	Rémunération hors taxes de la société à l'occasion des souscriptions
2015	110 930 355 €	39 421 875 €	725 035	5 672	375,00 €	3 519 585,00 €
2016	110 930 355 €	-	725 035	5 669	-	-
2017	110 930 355 €	-	725 035	5 676	-	-
2018	110 930 355 €	-	725 035	5 653	-	-
2019	110 930 355 €	-	725 035	5 641	-	-

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2019

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
21 083	335 €

ORDRES EN COURS AU 31/12/2019

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)
765	0,11%	-

Le nombre de parts échangées s'est élevé à 21 083 en 2019, contre 10 100 en 2018. C'est presque 3% du total du nombre de parts qui ont été échangées sur le marché secondaire (contre 1,39% en 2018). Ce niveau de transactions relativement important, même s'il représente moins de 3% du nombre de parts de la SCPI, illustre les hésitations de certains investisseurs face à un secteur d'activité en profonde mutation. Il prouve aussi que d'autres investisseurs croient au rebond d'une certaine catégorie de commerces et à la résilience des commerces en pied d'immeuble dans le centre des grandes villes et en particulier à Paris.

Ce qui est notable, c'est que malgré la stabilité du prix d'exécution moyen sur l'exercice (335 € en 2019 contre 334 € en 2018), le prix d'exécution a connu une évolution très positive au cours de l'année 2019 puisqu'il est passé de 318 € au 1^{er} janvier 2019 à 345 € au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 8,5%.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2015	12 347	2,00%	NS	332	157 288 €
2016	9 027	1,25%	NS	24	126 484 €
2017	11 866	1,64%	NS	2 308	170 684 €
2018	10 100	1,39%	NS	8 634	134 524 €
2019	21 083	2,91%	NS	765	281 158 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	327,87 €	330,00 €	355,19 €	358,00 €	318,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	329,00 €	340,00 €	361,00 €	334,00 €	335,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	361,00 €	374,00 €	396,00 €	367,00 €	368,00 €
Dividende versé au titre de l'année	15,60 €	15,60 €**	15,60 €	15,60 €	16,00 €
Rentabilité de la part en %*	4,32%	4,17%	3,94%	4,25%	4,35%
Report à nouveau cumulé par part	1,74 €	2,89 €	5,62 €	5,65 €	5,26 €

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

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

➤ ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

► L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

- Nomination de cinq membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages;
- Distribution d'une partie du solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles.

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

Année	2015 ⁽³⁾	% du total des revenus	2016 ⁽³⁾	% du total des revenus	2017 ⁽³⁾	% du total des revenus	2018 ⁽³⁾	% du total des revenus	2019 ⁽³⁾	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	19,37	97,08	19,29	99,97	19,40	95,39	20,07	98,57	21,18	99,67
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,17	0,85	0,00	0,02	0,02	0,10	0,00	0,00	0,01	0,03
Produits divers	0,41	2,06	0,00	0,01	0,92	4,51	0,29	1,43	0,06	0,30
TOTAL REVENUS	19,95	100,00	19,29	100,00	20,34	100,00	20,36	100,00	21,25	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,08	10,42	0,96	4,95	1,94	9,52	2,05	10,09	2,11	9,95
Autres frais de gestion	0,53	2,65	0,37	1,93	1,40	6,88	0,93	4,59	1,07	5,03
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,38	1,90	0,19	1,01	0,30	1,49	0,24	1,18	0,44	2,07
Charges locatives non récupérées	0,81	4,06	0,64	3,33	1,12	5,49	1,04	5,10	1,29	6,08
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,80	19,03	2,16	11,21	4,76	23,39	4,27	20,95	4,92	23,14
Amortissements nets										
patrimoine										
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes ⁽²⁾										
pour travaux	0,68	3,39	0,80	4,15	-0,11	-0,54	0,00	0,02	0,09	0,44
autres	0,36	1,82	0,53	2,73	1,00	4,91	0,46	2,28	0,63	2,96
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	1,04	5,21	1,33	6,88	0,89	4,37	0,47	2,30	0,72	3,40
TOTAL CHARGES	4,83	24,24	3,49	18,09	5,64	27,76	4,74	23,25	5,64	26,54
RÉSULTAT COURANT	15,11	75,76	15,80	81,91	14,69	72,24	15,63	76,75	15,61	73,46
Variation report à nouveau	-0,49	-2,44	1,20	6,21	-0,91	-4,48	0,03	0,14	-0,39	-1,84
Prélèvements sur +/- values sur cessions d'actifs			1,00							
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,60	78,20	14,60	75,68	15,60	76,71	15,60	76,61	16,00	75,30
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,41	77,26	14,60	75,68	15,60	76,71	15,60	76,61	16,00	75,30

⁽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.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 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	225 475,93	47 880,73	27 338,30	63 863,33	21 155,41	113 118,89
Nombre Factures	247					
% des achats de l'exercice	5,17%	1,10%	0,63%	1,47%	0,49%	2,60%
DETTES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL						
Montant TTC	225 475,93	47 880,73	27 338,30	63 863,33	21 155,41	113 118,89
Nombre Factures	247					
% des achats de l'exercice	5,17%	1,10%	0,63%	1,47%	0,49%	2,60%

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2019 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	3 097 619,89	165 481,08	40 064,79	53 384,39	154 923,49	2 849 247,22
Nombre Factures	1 715					
% du CA de l'exercice	16,92%	0,90%	0,22%	0,29%	0,85%	15,56%
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL						
Montant TTC	3 097 619,89	165 481,08	40 064,79	53 384,39	154 923,49	2 849 247,22
Nombre Factures	1 715					
% du CA de l'exercice	16,92%	0,90%	0,22%	0,29%	0,85%	15,56%



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2019 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immeubles	253 789 226,15
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	-30 011 891,79
Valeur comptable	223 777 334,36

SOIT POUR UNE PART :

308,64 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	274 254 320,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	-30 011 891,79
Valeur de réalisation	244 242 428,21

SOIT POUR UNE PART :

336,87 €

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

Valeur de réalisation	244 242 428,21
• sur immeubles	244 242 428,21
• sur titres	0,00
Frais d'acquisition	22 522 536,00
Commission de souscription (10% + TVA)	32 011 795,71
Valeur de reconstitution	298 776 759,92

SOIT POUR UNE PART :

412,09 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2018	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2019
+ Fonds Collectés	225 227 225,19	0,00	225 227 225,19
- Prélèvements/primes d'émission	-16 307 910,91	0,00	-16 307 910,91
+ Primes de fusion	8 505 765,56	0,00	8 505 765,56
- Prélèvements/primes de fusion	-3 670 914,98	0,00	-3 670 914,98
+/- Plus ou moins valeur de cession	5 898 176,49	312 567,00	6 210 743,49
+ Cessions d'immeubles	21 069 227,30	677 940,77	21 747 168,07
- Achats d'immeubles	-270 970 618,25	-2 466 449,48	-273 437 067,73
- Âgencements des constructions	-836 254,42	-79 915,46	-916 169,88
- Frais d'acquisition (non récup.)	-1 193 039,00	-190 266,43	-1 383 305,43
- Immobilisations en Cours	-	0,00	-
SOLDE	-32 278 343,02	-1 746 123,60	-34 024 466,62



LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



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

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

➤ L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement;
- **La responsabilité des opérationnels** : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité;
- **La définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation;
- **La séparation des tâches**, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique;

- **L'existence de systèmes de contrôle**, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas);
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités** (PCA).

➤ LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle interne, en particulier de la gestion des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée, et du dispositif de contrôle Permanent. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est de :

- Identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement;
- Établir le plan des contrôles dit « majeurs » qui sont matérialisés sous la forme de « Point de Surveillance Fondamentaux ». Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques;
- Réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées;
- Rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent;
- Mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense;
- Gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas;
- Alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de BNP Paribas REIM France.

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

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

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne («CCI») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

Sous la responsabilité du Responsable de la gestion des risques (ou Risk Manager), indépendant des équipes opérationnelles, cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le Risk Manager est hiérarchiquement rattaché au président du Directoire de REIM France et au Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du Groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Les stress-tests sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne («CCI») dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du Directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2019 de votre SCPI.

• La fonction Conformité

Placée sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne («RCCI»), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La primauté du respect de l'intérêt du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle.

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le Groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France et du Comité de Contrôle Interne («CCI»).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, une moyenne de 30 collaborateurs a été identifiée, en 2019, comme preneurs de risque.

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2019 a représenté 13 543 244 € pour un effectif moyen de 170 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 39% (32% en rémunération fixe et 65% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Hubert Martinier,
Président du conseil
de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Cette année 2019 marque le passage de votre SCPI au 100% commerces avec la cession du dernier local d'activité situé à Garges-les-Gonesse (95).

Malgré certains événements extérieurs tels que les manifestations des « gilets jaunes » ou encore les grèves, votre SCPI, a connu une évolution positive de son taux d'occupation financier (+ 2,6 points) et une appréciation au global de son patrimoine à périmètre constant (+0,6%).

L'unique acquisition de l'année rue de Rennes (Paris 6^e) a non seulement permis de reconstituer la pleine propriété de la boutique louée à Brandy Melville mais aussi de revaloriser l'ensemble : la charge qu'ont représenté les droits d'enregistrement sur l'extension est d'ores et déjà compensée par la hausse de valeur d'expertise sur cet actif.

Le niveau de distribution, qui était de 15,60 € depuis 2012, a été augmentée de 40 centimes par part pour s'établir à 16,00 €; cette augmentation a été permise par un prélèvement sur le report à nouveau; la décision en a été prise par la société de gestion, en accord avec votre conseil, compte tenu de l'importance du report à nouveau. Le report à nouveau de Pierre Sélection reste à un niveau très confortable, puisqu'il représente toujours près de quatre mois de distribution.

Tous ces sujets ont été évoqués lors des différents conseils avec BNP Paribas REIM France au cours des quatre réunions que nous avons tenues, dans le cadre du mandat que vous nous avez confié.

LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Outre la concentration sur les locaux commerciaux entamée depuis de nombreuses années, Pierre Sélection a depuis deux années accentué son implantation parisienne : la part des locaux parisiens est passée de 2017 à 2019 de 33% à 38%, au détriment de la province (31% contre 36%), la région parisienne étant stable (31%). Ces chiffres résultent de la politique d'acquisition, qui se concentre depuis deux ans sur des actifs parisiens exclusivement, alors que les cessions ont porté sur des actifs de province ou de périphérie parisienne; la tendance a été accentuée par les valorisations des immeubles, plus favorables à Paris qu'en province.

Par ailleurs, la politique d'acquisition et d'arbitrage a accentué la concentration dans notre patrimoine des commerces de centre-ville de grandes agglomérations et Paris, qui représentent maintenant 75% de nos actifs.

Pierre Sélection continue d'être en situation de surinvestissement (valeur des acquisitions supérieure aux capitaux collectés), notre SCPI conservant le même recours à l'endettement bancaire afin de lui permettre de bénéficier sur son compte de résultat d'un effet de

levier dans un contexte toujours en vigueur de faibles taux.

À ce titre, les acquisitions de ces dernières années et des prochaines ont traduit une approche sélective des opportunités d'investissement et un recentrage sur des actifs que la société de gestion considère comme « résilients », c'est-à-dire devant générer des revenus pérennes, du fait qu'ils sont situés dans des secteurs d'activités porteurs mais également localisés dans des secteurs géographiques à forte chalandise.

L'acquisition réalisée dans le 6^e arrondissement de Paris en octobre 2019 affiche un taux de rendement de 4,4%, dans un contexte de marché toujours tendu et attractif en région parisienne notamment intra-muros.

Nous vous avons signalé l'an dernier être intervenus auprès de la société de gestion concernant la gestion de la trésorerie de notre SCPI, qui nous semblait comporter des soldes trop importants alors que Pierre Sélection recourt au crédit. Nos remarques ont été prises en compte, la société de gestion ayant aménagé ses principes de gestion : la trésorerie s'établit à 11,2 M€ soit une nette diminution par rapport à fin 2018.

LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier s'élève à 93,4% en moyenne pour l'année 2019, contre 90,8% pour l'année précédente. Ce taux est net des franchises de loyer, conformément aux préconisations de l'ASPIM.

Nous nous rapprochons du niveau de 95%, considéré quasiment comme un plafond pour des actifs commerciaux. Les locaux qui pèsent le plus lourd dans la vacance sont les centres commerciaux en province.

Au 31 décembre 2019, si l'on intègre les locaux en périodes de franchise et qui généreront donc très vite des loyers, le taux d'occupation ainsi corrigé ressort à 93,9%; la SCPI a en effet connu des entrées de locataires en début d'année, partiellement compensées par plusieurs libérations.

Les plus importantes relocations sont intervenues au premier semestre 2019, avec trois locataires représentant 80% des loyers nouveaux de l'année : une salle de sport à Montreuil (93), une boutique de robes de mariées à Paris 8^e et un salon de coiffure à Nantes (44).

Les principaux départs concernent des locaux commerciaux loués notamment par des enseignes « textile » à Marseille (C&A) et Avignon (Camaieu). La sortie de Camaieu est intervenue fin décembre 2019 et pèsera sur l'année 2020.

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur de réalisation de notre SCPI s'établit à 244,2 M€ à fin 2019, en augmentation de +0,63% sur un an, en ligne avec l'évolution des valeurs vénales des actifs du patrimoine (+0,6% au global à périmètre constant). Ramenée à une part, la valeur de réalisation ressort à 336,87 €, contre 334,75 € fin 2018.

Cette progression peut paraître décevante dans le contexte de hausse des valeurs immobilières qu'a connu le marché en 2019. Elle résulte des méthodes retenues par les experts immobiliers en charge de la valorisation du patrimoine, tout particulièrement de leur prudence concernant les locaux vacants ou en difficulté, notamment pour les centres commerciaux en province; les vacances que nous connaissons sur ces sites sont donc pénalisantes sur le compte de résultat, mais également sur la valorisation de notre patrimoine.

La valeur de reconstitution, somme que devraient réunir les souscripteurs pour reconstituer ce même patrimoine et qui intègre donc les frais et droits nécessaires à la création de la SCPI et à l'achat des biens, ressort pour sa part à 412,09 € par part, en légère augmentation également.

LES RÉSULTATS 2019

Le bénéfice net par part de l'année 2019 ressort à 15,61 €, stable par rapport à 2018 (15,63 €).

La SCPI profite en 2019 de l'effet d'une année pleine des investissements réalisés sur l'année 2018, malgré une augmentation des impayés.

Comme indiqué en introduction, le dividende a été augmenté de quarante centimes, pour s'établir à 16,00 € par part, et le report à nouveau, qui représente près de 4 mois de distribution, ne peut qu'être bienvenu dans la situation actuelle.

Pour l'avenir, la société de gestion poursuit son recentrage sur les actifs de pied d'immeubles bien situés à Paris et dans le centre-ville de grandes agglomérations afin d'assurer la pérennité du niveau de distribution de notre SCPI. Elle sera également vigilante sur le suivi des impayés et la réduction de l'exposition « textile » notamment en régions en privilégiant les secteurs en progression comme l'alimentaire spécialisé (bio par exemple).

LE MARCHÉ DES PARTS

L'année 2019 aura été encourageante pour le prix d'exécution de la SCPI Pierre Sélection dans un contexte où le commerce s'adapte aux nouveaux canaux de distribution.

Le nombre de parts échangées a doublé en 2019 par rapport à 2018. Si le prix d'exécution moyen s'est très légèrement amélioré en 2019 (+0,18%), l'évolution du prix tout au long de l'année s'est montrée sensiblement très positive avec une augmentation de 8,5%.

Le dernier prix de l'année payé par l'acquéreur est de 378,81 €, ce qui lui procure un rendement de 4,22% sur la base d'un dividende de 16,00 €.

Dans le même temps, le vendeur en fin d'année a perçu la somme de 345 € par part, sans décote donc et très légèrement au-dessus de la valeur de réalisation, ce qui est satisfaisant.

Le nombre de parts inscrites à la vente est passé de 8 634 parts à 765 parts, et le nombre de parts échangées de 10 100 parts à 21 083 en 2019; le carnet d'ordres s'est donc vidé en 2019, démontrant le regain d'intérêt des investisseurs pour la pierre-papier, et la typologie commerces ayant souvent un objectif de diversification de leur patrimoine.

LES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les résolutions qui vous sont proposées appellent peu de commentaires de notre part.

La résolution numéro six vise à autoriser la société de gestion à opérer une distribution au titre des plus-values réalisées; l'intention n'est pas de procéder à une distribution plus importante et complémentaire à la distribution habituelle, mais de préserver d'autant le report à nouveau.

La dixième résolution vise à renouveler l'autorisation donnée à la société de gestion de procéder à des emprunts, dans un cadre légèrement plus large.

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 : Madame Marie-Madeleine TOINET, Messieurs Andrea BRIGNONE, François GUGENHEIM, Pierre MOURIER et AXA France VIE (représentée par Monsieur Aldric VIOT).

Monsieur Pierre MOURIER, qui avait rejoint notre conseil en 2012 à l'occasion de la fusion de Pierre Sélection avec Sélection Boutiques, ne demande pas le renouvellement de son mandat. Le conseil le remercie des contributions qu'il a apportées dans nos discussions.

Les quatre autres conseillers sollicitent leur renouvellement. Par ailleurs, onze autres associés se présentent à cette élection.

Vous aurez donc à élire ou renouveler cinq membres du conseil lors de l'assemblée générale de septembre 2020.

LES PERSPECTIVES 2020

Les événements que nous vivons actuellement avec la crise sanitaire de la Covid-19 rendent particulièrement difficiles les prévisions sur l'avenir de notre patrimoine et de nos résultats, et incitent à la prudence sur les rares éléments de perspectives ci-dessus, rédigés au cœur même de la crise. La société de gestion nous fera un point plus précis sur les résultats 2020 lors de l'assemblée générale.

Ils ne sont pas de nature à nous inciter à l'optimisme, tout au moins à court terme : notre SCPI détient exclusivement des commerces, particulièrement touchés par les contraintes de fermeture et de réduction des achats pour l'essentiel de ceux autorisés à ouvrir. Nous aurons à faire face certainement à des impayés et des défaillances de certains de nos locataires.

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

Le Président du conseil de surveillance

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PIERRE SÉLECTION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 30 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 arrêté le 30 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 29 avril 2020
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

À l'assemblée générale,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

Commission de souscription

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

À ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2019.

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 2019 un montant de 1 526 254,02 € hors taxes, majoré de 7 186,86 € 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, votre société a comptabilisé en charge pour l'exercice 2019 un montant de 26 119,23 € hors taxes.

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^e, 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 2019, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 165 123,41 € 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 2019, la part de loyer revenant à votre société s'élève à €.104 821,35 hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 29 avril 2020
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé





4, avenue de la Libération - Orléans (45)



2, rue de la Verrerie - Paris (75004)



71, rue de Rennes - Paris (75006)



Forum de Coignières (78)



43, rue de Lisbonne - Paris (75008)

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	253 989 374,97	274 254 320,00	251 930 684,36	270 756 496,00
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	253 989 374,97	274 254 320,00	251 930 684,36	270 756 496,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-200 148,82		-133 000,00	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-200 148,82		-133 000,00	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>				
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	253 789 226,15	274 254 320,00	251 797 684,36	270 756 496,00
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	84 954,61	84 954,61	63 673,23	63 673,23
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	84 954,61	84 954,61	63 673,23	63 673,23
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	7 437 497,98	7 437 497,98	6 949 799,00	6 949 799,00
Locataires et comptes rattachés	2 596 401,83	2 596 401,83	2 245 624,20	2 245 624,20
Locataires douteux	2 717 902,12	2 717 902,12	2 374 069,95	2 374 069,95
Dépréciations des créances douteuses	-1 901 806,15	-1 901 806,15	-1 612 216,34	-1 612 216,34
Autres créances	4 600 941,18	4 600 941,18	4 518 262,19	4 518 262,19
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	<i>440 105,25</i>	<i>440 105,25</i>		
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	<i>27 099,27</i>	<i>27 099,27</i>	<i>30 593,54</i>	<i>30 593,54</i>
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	<i>95 365,84</i>	<i>95 365,84</i>	<i>117 066,60</i>	<i>117 066,60</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>	<i>-</i>	<i>-</i>		
<i>Créances fiscales</i>	<i>413 532,51</i>	<i>413 532,51</i>	<i>504 409,81</i>	<i>504 409,81</i>
<i>Débiteurs divers</i>	<i>3 624 838,31</i>	<i>3 624 838,31</i>	<i>3 866 192,24</i>	<i>3 866 192,24</i>
Provision pour dépréciations des créances	-575 941,00	-575 941,00	-575 941,00	-575 941,00

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	11 161 645,08	11 161 645,08	14 694 064,96	14 694 064,96
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	11 161 645,08	11 161 645,08	14 694 064,96	14 694 064,96
TOTAL III	18 684 097,67	18 684 097,67	21 707 537,19	21 707 537,19
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	-48 761 418,47	-48 761 418,47	-49 711 824,34	-49 711 824,34
Dettes financières	-38 263 570,82	-38 263 570,82	-37 823 789,60	-37 823 789,60
Dettes d'exploitation	-571 500,70	-571 500,70	-588 635,92	-588 635,92
Dettes diverses	-9 926 346,95	-9 926 346,95	-11 299 398,82	-11 299 398,82
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-643 952,09</i>	<i>-643 952,09</i>	<i>-597 243,75</i>	<i>-597 243,75</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	<i>-44 167,47</i>	<i>-44 167,47</i>	<i>-301 057,45</i>	<i>-301 057,45</i>
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-2 576 427,37</i>	<i>-2 576 427,37</i>	<i>-2 854 176,61</i>	<i>-2 854 176,61</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-3 511 021,81</i>	<i>-3 511 021,81</i>	<i>-3 147 605,87</i>	<i>-3 147 605,87</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-3 150 778,21</i>	<i>-3 150 778,21</i>	<i>-4 399 315,14</i>	<i>-4 399 315,14</i>
TOTAL IV	-48 761 418,47	-48 761 418,47	-49 711 824,34	-49 711 824,34
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	7 263,05	7 263,05	87 013,48	87 013,48
Produits constatés d'avance	-40 896,58	-40 896,58	-132 891,48	-132 891,48
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	99 062,54	99 062,54		
TOTAL V	65 429,01	65 429,01	-45 878,00	-45 878,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	223 777 334,36		223 747 519,21	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		244 242 428,21		242 706 330,85

➤ 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 RESULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	5 898 176,49		312 567,00	6 210 743,49
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	4 074 613,09	20 564,77		4 095 177,86
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	20 564,77	-20 564,77	-282 751,85	-282 751,85
Résultat de l'exercice	11 331 110,77	-11 331 110,77	11 317 808,15	11 317 808,15
Acomptes sur distribution	-11 310 546,00	11 310 546,00	-11 600 560,00	-11 600 560,00
TOTAL GÉNÉRAL	223 747 519,21		29 815,15	223 777 334,36

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS IMMOBILIERS	18 741 734,20	17 874 832,09
LOYERS	15 162 577,79	14 552 774,63
PRODUITS ANNEXES	193 155,41	222 136,79
Produits annexes	190 777,74	185 846,07
Autres produits de gestion courante	2 377,67	36 290,72
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	427 554,08	590 741,17
Reprises sur provisions pour gros entretiens	3 851,18	16 000,00
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	423 702,90	574 741,17
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	1 055 105,66	1 149 816,07
Primes d'assurance	28 968,44	40 505,07
Taxes foncières	961 869,81	1 051 470,68
Taxes sur les bureaux	64 267,41	57 840,32
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	1 903 341,26	1 359 363,43
Taxes locatives	235 956,54	258 723,89
Charges locatives	1 667 384,72	1 100 639,54
CHARGES IMMOBILIÈRES	4 998 794,28	4 328 875,35
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	2 958 446,92	2 509 179,50
Primes d'assurance	28 968,44	40 505,07
Taxes foncières	961 869,81	1 051 470,68
Taxes sur les bureaux	64 267,41	57 840,32
Taxes locatives	235 956,54	258 723,89
Charges locatives	1 667 384,72	1 100 639,54
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	315 234,39	185 015,82
Entretiens, réparations	253 329,42	174 331,01
Travaux refacturables	61 904,97	10 684,81
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	3 851,18	
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	358 248,57	293 228,97
Loyer bail à construction	87 165,90	86 251,07
Charges locatives non récupérées	256 453,80	198 486,97
Primes d'assurance	14 628,87	8 490,93
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	259 305,64	313 844,47
Commissions et honoraires	158 075,41	217 329,43
Frais de contentieux	100 538,23	95 671,04
Publicité, insertions	692,00	844,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	245 864,35	146 011,14
Impôts fonciers	194 421,00	112 593,24
Taxes locatives	36 625,81	19 780,29
Taxes sur les bureaux	4 615,41	5 770,26
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	10 202,13	7 867,35
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	71 000,00	19 000,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	786 843,23	862 595,45
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles	-	-
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives	73 550,52	73 550,52
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	713 292,71	789 044,93
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	13 742 939,92	13 545 956,74

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS D'EXPLOITATION	84 953,23	
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation	84 953,23	
CHARGES D'EXPLOITATION	2 163 658,07	1 888 964,06
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	1 559 560,11	1 489 129,54
Commission de gestion	1 533 440,88	
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	26 119,23	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	325 801,55	275 518,25
Services extérieurs	126 142,55	92 834,25
Honoraires	96 237,40	64 414,20
Frais d'actes	1 314,55	1 752,97
Services bancaires	26 527,60	24 580,69
Cotisations et contributions	2 063,00	2 086,39
Impôts et taxes	199 659,00	182 684,00
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	199 247,00	182 443,00
TVA non récupérable	412,00	241,00
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	253 492,95	124 316,27
Frais de tenue de conseils et assemblées	83 863,82	75 632,93
Pertes sur créances irrécouvrables	166 929,10	48 683,34
Autres charges de gestion courante	2 700,03	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	24 803,46	
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-2 078 704,84	-1 888 964,06
PRODUITS FINANCIERS	4 974,28	
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	4 974,28	
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	395 865,92	325 872,27
Charges d'intérêts des emprunts	395 865,92	325 872,27
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-390 891,64	-325 872,27
PRODUITS EXCEPTIONNELS	45 701,15	4,01
Produits exceptionnels	45 701,15	4,01
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 236,44	13,65
Charges exceptionnelles	1 236,44	13,65
Dotations aux Amortissements et aux Provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	44 464,71	-9,64
TOTAL DES PRODUITS	18 877 362,86	17 874 836,10
TOTAL DES CHARGES	7 559 554,71	6 543 725,33
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	11 317 808,15	11 331 110,77

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

La SCPI a souscrit à un nouvel emprunt le 3 mai 2019 auprès du Crédit Lyonnais pour un montant de 7 000 000 € à échéance du 15/04/2024.

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.

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 2019, 100% des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation et 0% d'une expertise sur visite.

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

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

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

ÉVALUATION DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

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

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

AMORTISSEMENTS

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

CRÉANCES DOUTEUSES

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

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- Une commission de souscription de 10% H. T. maximum du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissement.

La société de gestion pourra décider d'appliquer aux associés un taux réduit sur la partie de la commission de souscription concernant les frais de recherche des capitaux.

- Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la SCPI ou par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société, afin d'assurer l'administration de la société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et Assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, etc., paiements et récupération auprès des locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

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

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



INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	251 136 138,63	2 619 915,46	50 065,20	677 940,77	253 128 178,52
Frais d'acquisitions	1 243 104,20	186 994,70	-46 793,46		1 383 305,44
Immobilisations en cours	0,00				0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	252 379 242,83	2 806 910,16	3 271,74	677 940,77	254 511 483,96
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	448 558,47	73 550,52			522 108,99
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	251 930 684,36	2 733 359,64	0,00	677 940,77	253 989 374,97
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV					
Société civile immobilière					
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
Compte courant SPPICAV					
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
Titres, parts, act. et créances ratt. sur entités non contrôlées					
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	251 930 684,36	2 733 359,64	0,00	677 940,77	253 989 374,97

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux				
Commerces	253 989 374,97	274 254 320,00	251 649 111,03	270 286 496,00
Entrepôts, locaux d'activité			281 573,33	470 000,00
Cliniques				
TOTAL	253 989 374,97	274 254 320,00	251 930 684,36	270 756 496,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Commerces				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux				
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS				
Commerces				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	253 989 374,97	274 254 320,00	251 930 684,36	270 756 496,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Provision 2019
Dépenses prévisionnelles sur 2018	114 000,00					114 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2019	9 000,00				3 851,18	5 148,82
Dépenses prévisionnelles sur 2020	10 000,00		31 000,00			41 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021						0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022						0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023						0,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024			40 000,00			40 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	133 000,00	0,00	71 000,00	0,00	3 851,18	200 148,82

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 31/12/2019	Au 31/12/2018
Fonds de roulement syndics	84 954,61	63 673,23
TOTAL	84 954,61	63 673,23
Détail des dettes financières	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Emprunts contractés par la SCPI*	35 215 003,86	28 199 154,86
Dépôts de garantis versés	3 048 566,96	3 036 611,02
Autorisation de Débit banque		6 588 023,72
TOTAL	38 263 570,82	37 823 789,60

* Intérêts courus compris

Détail des immobilisations financières	Valeur Comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ÉTAT DES EMPRUNTS

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

TOTAL **35 128 629,00**

Intérêts courus sur emprunts 86 374,86

TOTAL GÉNÉRAL **35 215 003,86**

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »		35 128 629,00		35 128 629,00
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
TOTAL	0,00	35 128 629,00	0,00	35 128 629,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances

Appels de charges syndics et ADB	2 662 286,42
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	122 465,11
Avances et acomptes versés sur commande	440 105,25
Débiteurs divers	-17 906,00
Créances fiscales	413 532,51
Quote part Indivisaire à recevoir	163 614,88
Saisie sur attribution locataire Baptista - en cours de contestation	226 902,01
Sequestre acquisition immeuble Courbevoie	14 000,00
Litige immeuble Cosne intérêts légaux à percevoir	575 941,00
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	

TOTAL **4 600 941,18**

Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	2 662 286,42
Fournisseurs d'immobilisations	44 167,47
Dettes fiscales	643 952,09
Quote part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	2 576 427,37
Associés / Dividendes à payer	3 511 021,81
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compta d'attente marché des parts	488 491,79
Créditeurs divers	

TOTAL **9 926 346,95**



► 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 2018	110 930 355,00
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	110 930 355,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	122 802 635,75
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	122 802 635,75

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	-19 978 825,89
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	-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 2018	5 898 176,49
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS	312 567,00
Rue Dauphine - DIJON (21)	11 137,56
Boulevard de la Muette - GARGES-LÈS-GONESSES (95)	301 429,44
RÉGULARISATION PLUS /MOINS VALUE SUR CESSION	0,00
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUE DE CESSIONS	0,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	6 210 743,49

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Bénéfice net 2018	11 331 110,77
Report à nouveau 2017	4 074 613,09
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	15 405 723,86
Dividende versé	-11 310 546,00
REPORT À NOUVEAU 2018	4 095 177,86



► INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	51 781,69	46 779,15
conseil de surveillance, remboursement de frais	12 388,50	10 304,95
conseil de surveillance, assurance	1 493,63	348,8
Jetons de présence	18 200,00	18 200,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	166 929,10	46 420,47
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		2 262,87
Autres charges de gestion courante	2 700,03	0,03
TOTAL	253 492,95	124 316,27

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits annexes		
Indemnités de résiliation		
Indemnités d'occupation	19 924,72	86 373,05
Indemnité assurance sur loyer		3 044,85
Indemnités de remise en état	76 987,53	42 158,36
Travaux refacturés	61 904,97	10 684,81
Contribution additionnelle	3 638,72	2 615,40
Indemnités assurances	18 721,80	38 469,60
Indemnités diverses	9 600,00	2 500,00
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	2 377,67	36 290,72
TOTAL	193 155,41	222 136,79

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
TOTAL	0,00	0,00

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Commission d'arbitrage	26 119,23	
Frais divers sur cessions d'immeubles	1 750,00	
Étalement des frais sur emprunt LCL 7M	57 084,00	
TOTAL	84 953,23	0,00



DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers - intérêts moratoires sur dégrèvements de taxes obtenus	4 974,28	
TOTAL	4 974,28	0,00
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	395 865,92	325 872,27
TOTAL	395 865,92	325 872,27
RÉSULTAT FINANCIER	-390 891,64	-325 872,27

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	29 515,00	
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Cession Garges-lès-Gonesse (95) - Solde indemnité de sinistre reçu (issue du sinistre reprise par l'acquéreur)	15 978,63	
Produits divers	207,52	4,01
TOTAL	45 701,15	4,01
Charges exceptionnelles		
Dotations aux provisions pour dépréciation : litige Cosne s/ Loire		
Charges diverses	1 236,44	13,65
TOTAL	1 236,44	13,65
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	44 464,71	-9,64

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage :	26 119,23
Commissions de souscription :	
Commissions de gestion:	1 533 440,88

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	95 365,84	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	472 975,94
Créances locataires et comptes rattachés	580 699,50	Locataires avoirs à établir	142 408,14
Dégrèvement à recevoir	991,00	Dettes fiscales	0,00
		Intérêts courus sur emprunts	86 374,86
TOTAL	677 056,34	TOTAL	701 758,94

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2019
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	1 612 216,34	713 292,70	257 640,47	166 062,43	1 901 806,14
Dépréciation des créances diverses *	575 941,00				575 941,00
Provisions pour risques et charges	0,00				0,00
TOTAL	2 188 157,34	713 292,70	257 640,47	166 062,43	2 477 747,14

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montants
Promesses d'achat	
Néant	
Engagements reçus	Montants
Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.	
Promesses de ventes	
Néant	

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
COMMERCES PARIS								
PARIS 1 ^{er} (75001) 18, rue Saint-Denis	18/01/85	226	655 531			655 530,77		
PARIS 1 ^{er} (75001) 20, quai de la Mégisserie	29/09/17	158	2 992 160	3 290		2 995 450,40		
PARIS 2 ^e (75002) 15, boulevard Montmartre	01/01/96	116	625 041			625 040,97		
PARIS 3 ^e (75003) 38, rue Pastourelle	01/01/96	179	381 123			381 122,54		
PARIS 3 ^e (75003) 78, rue du temple	29/09/17	72	1 214 520	3 290		1 217 810,39		
PARIS 4 ^e (75004) 2, rue de la Verrerie	11/11/03	60	173 204		10 623	183 826,33		
PARIS 4 ^e (75004) 26, rue de Rivoli	27/01/89	51	460 141			460 141,01		
PARIS 6 ^e (75006) 101, rue de Seine	01/03/83	55	131 952		125	132 077,05		
PARIS 6 ^e (75006) 45-47, rue Vavin	25/04/88	203	719 428			719 427,61		
PARIS 6 ^e (75006) 71, rue de Rennes Acquisition d'une extension de 65 m² sur 2019	12/11/12	256	7 630 000	188 995		7 818 995,00		
PARIS 6 ^e (75006) 16, rue Guisarde	21/12/18	37	1 384 173	5 490		1 389 662,84		
PARIS 7 ^e (75007) 209, boulevard St-Germain	30/07/82	82	304 898		5 442	310 339,70		
PARIS 7 ^e (75007) 65, avenue de Suffren	20/10/05	139	705 000	42 746		747 745,86		
PARIS 8 ^e (75008) 12, avenue Montaigne 20% en indivision	19/04/82	13	76 225			76 224,51		
PARIS 8 ^e (75008) 47, rue de Berri Vente partielle en 2011	29/09/04	294	778 236		16 261	794 496,83		
PARIS 8 ^e (75008) 66, rue du Fg St-Honoré	07/07/14	278	9 750 000	5 150	4 500	9 759 650,00		
PARIS 8 ^e (75008) 43, rue de Lisbonne	07/07/16	394	6 628 000	1 600		6 629 600,00		
PARIS 8 ^e (75008) 38, rue de Penthièvre	30/03/18	50	1 307 572	3 290		1 310 861,84		
PARIS 9 ^e (75009) 34, rue Pétrelle	02/12/82	85	60 980			60 979,61		
PARIS 9 ^e (75009) 155, rue du Fg Poissonnière	03/12/87	123	180 269			180 268,68		
PARIS 9 ^e (75009) 13, rue de Rochechouart	01/01/96	67	125 008			125 008,19		
PARIS 9 ^e (75009) 26, rue Lamartine	01/01/96	74	152 449			152 449,02		
PARIS 10 ^e (75010) 62, rue du Château d'Eau	19/01/85	27	57 716			57 716,09		
PARIS 10 ^e (75010) 25, rue Beaurepaire	26/04/85	131	99 605		19 058	118 662,44		
PARIS 10 ^e (75010) 18, rue du Fg Saint-Denis	03/09/87	74	237 820			237 820,47		
PARIS 10 ^e (75010) 83, rue du Fg Saint-Martin	18/12/87	74	237 091			237 091,46		
PARIS 10 ^e (75010) 93, rue du Fg du Temple	01/03/88	54	238 869			238 869,47		
PARIS 10 ^e (75010) 84, rue du Fg Saint-Denis	01/01/96	55	182 939			182 938,82		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
PARIS 11 ^e (75011) 72, boulevard Voltaire	27/10/87	143	315 902			315 901,96		
PARIS 11 ^e (75011) 3, rue Gerbier	27/11/87	40	93 756		8 998	102 753,98		
PARIS 11 ^e (75011) 244, boulevard Voltaire	01/01/96	78	152 449			152 449,02		
PARIS 11 ^e (75011) 220, boulevard Voltaire	21/12/18	87	1 000 646	5 490		1 006 135,84		
PARIS 12 ^e (75012) 244, rue de Charenton	09/03/88	39	208 621			208 621,45		
PARIS 12 ^e (75012) 256, rue de Charenton	01/01/96	69	137 204			137 204,12		
PARIS 12 ^e (75012) 106/112, bd Diderot	29/07/11	2 000	5 644 000	356 925		6 000 925,00		
PARIS 13 ^e (75013) 150, rue de Tolbiac	27/10/87	76	188 696		352	189 048,17		
PARIS 13 ^e (75013) 135, rue Jeanne D'arc	29/09/17	602	3 842 376	3 290		3 845 665,95		
PARIS 14 ^e (75014) 91, avenue du G ^{al} Leclerc	07/02/03	168	374 406		21 336	395 742,18		
PARIS 14 ^e (75014) 115, avenue G ^{al} Leclerc	23/09/16	180	2 530 000	1 700		2 531 700,00		
PARIS 15 ^e (75015) 20, rue de Lourmel	01/01/96	32	152 449			152 449,02		
PARIS 15 ^e (75015) 146, rue Émile Zola	01/01/96	54	190 561			190 561,27		
PARIS 15 ^e (75015) 136, rue Lecourbe	01/01/96	68	381 123			381 122,54		
PARIS 15 ^e (75015) 349, rue de Vaugirard 60% en indivison	03/07/98	349	1 120 500			1 120 500,28		
PARIS 15 ^e (75015) 133, rue du Cherche Midi	15/09/04 13/07/07	301	701 000	16 807		717 806,55		
PARIS 16 ^e (75016) 90, avenue Paul Doumer	30/06/92	348	2 538 276			2 538 276,14		
PARIS 16 ^e (75016) 96, avenue Victor Hugo 50% en indivison	05/04/05	191	1 600 000	150 364		1 750 363,64		
PARIS 17 ^e (75017) 46, rue Guy Moquet	15/12/87	40	87 910			87 910,34		
PARIS 17 ^e (75017) 16, rue des Dames	01/01/96	50	182 939			182 938,82		
PARIS 17 ^e (75017) 89, rue Lemercier	01/01/96	36	76 225			76 224,51		
PARIS 17 ^e (75017) 4, rue Villebois Mareuil	01/01/96	106	228 674			228 673,53		
PARIS 17 ^e (75017) 85, avenue de Wagram	01/01/96	37	129 582			129 581,66		
PARIS 17 ^e (75017) 97, rue Legendre	30/03/18	101	1 027 391	3 290		1 030 681,18		
PARIS 17 ^e (75017) 5, rue des Acacias	21/12/18	114	1 145 690	5 490		1 151 179,84		
PARIS 17 ^e (75017) 82, avenue des Ternes	21/12/18	165	3 075 818	5 490		3 081 307,83		
PARIS 18 ^e (75018) 1-3, rue Caulaincourt	09/05/85	192	663 153			663 153,22		
PARIS 18 ^e (75018) 6, rue Ordener	19/10/87	60	111 804			111 803,82		
PARIS 18 ^e (75018) 105, boulevard Ney	01/01/96	81	147 876		5 808	153 683,74		
PARIS 18 ^e (75018) 77, rue Riquet	01/01/96	65	108 239			108 238,80		
PARIS 18 ^e (75018) 35, rue de Torcy	01/01/96	79	198 184			198 183,72		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
PARIS 18 ^e (75018) 98, rue de Clignancourt	01/01/96	41	99 092			99 091,86		
PARIS 19 ^e (75019) 38, rue de Flandres	12/10/87	192	265 515			265 514,66		
PARIS 20 ^e (75020) 34, rue d'Avron	12/10/88	181	838 470		11 205	849 674,59		
PARIS 20 ^e (75020) 49, rue des Pyrénées	30/06/92	203	358 255		10 089	368 344,57		
PARIS 20 ^e (75020) 58, rue des Pyrénées	01/01/96	27	83 847			83 846,96		
PARIS 20 ^e (75020) 51, avenue Gambetta	21/12/18	197	1 893 731	5 490		1 899 220,84		
PARIS 17 ^e (75017) 116 bis, rue de Saussure	02/02/15	133	1 733 766	1 600	9 523	1 744 889,02		
PARIS 17 ^e (75017) 24, rue Severiano Heredia	02/02/15	37	485 890			485 889,98		
PARIS 14 ^e (75014) 100, av. du Général Leclerc	30/12/15	152	2 650 000	2 800		2 652 800,00		
TOTAL COMMERCE PARIS		10 541	74 253 964	812 585	123 319	75 189 868,50	99 900 696,00	105 009 000,00

COMMERCE RÉGION PARISIENNE

CHAMBOURCY (78240) 105, route de Mantes	25/07/12	3 834	5 667 000	3 550		5 670 550,00		
COIGNIÈRES (78310) Rue des frères Lumières 49% en indivision - Immeuble livré en 2013	08/10/12	7 016	11 704 279	1 681	516 150	12 222 110,08		
CONFLANS SAINTE- HONORINE (78700) 60, rue Maurice Bertheaux	29/09/17	121	698 036	3 290		701 326,37		
STE-GENEVIÈVE-DES-BOIS 11 bis, av. de Hurepoix	26/02/16	1 294	3 370 000	3 200	21 500	3 394 700,00		
MORANGIS (91420) CENTRAL PARC Rue de Wissous	17/06/14	663	1 700 000			1 700 000,00		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 72 ter, route de la Reine	30/03/82	237	126 159			126 159,34		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 2-16, rue de la Saussière	01/09/12	1 062	4 780 500	3 450	66 278	4 850 228,35		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 25, boulevard Jean Jaurès	06/04/16	207	2 918 000	2 590		2 920 590,00		
FONTENAY-AUX-ROSES (92260) 37-39, rue Boucicaut	01/01/96	156	304 898			304 898,03		
BOIS-COLOMBES (92270) Place de la Renaissance	23/10/13	1 889	9 600 000	2 884		9 602 884,00		
LEVALLOIS-PERRET (92300) 8, place de la République 58, avenue Voltaire	19/09/00	109	259 163			259 163,33		
RUEIL-MALMAISON (92500) 65-67, rue Gallieni	23/01/09	1 023	1 926 089		119 967	2 046 056,14		
PUTEAUX (92800) 63, quai Dion Bouton	15/11/11	196	810 000			810 000,00		
MONTREUIL (93100) 11, rue de Valmy	07/09/16	682	3 848 553	3 100		3 851 653,00		
SAINT-DENIS (93200) 98, rue Gabriel Péri	01/01/96	158	365 878			365 877,64		
SAINT-OUEN (93400) 44-46 bis, av. Michelet	18/04/11	572	1 830 000	1 650		1 831 650,00		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
SAINT-OUEN (93400) 54, bd Victor Hugo Acquisition 2017	19/09/17	446	3 460 000	3 700		3 463 700,00		
LE KREMLIN-BICÊTRE (94270) 15, rue Eugène Thomas	01/01/96	212	701 265			701 265,48		
CERGY (95000) Ilôt 350 de la ZAC du Moulin à Vent	13/03/14	3 420	7 896 500	2 500		7 899 000,00		
FRANCONVILLE (95130) Centre Commercial de la Résidence du Moulin	01/09/12	2 751	4 300 000			4 300 000,00		
CERGY (95000) 11, bd des Merveilles	06/08/15	349	1 595 000	3 100		1 598 100,00		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) Place Jules Guesde	21/04/15	627	5 679 912	2 100		5 682 012,00		
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 4, avenue Général Leclerc	21/04/15	321	3 200 000	305 063		3 505 063,00		
TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE		27 345	76 741 233	341 858	723 896	77 806 986,76	80 408 400,00	81 045 000,00

COMMERCE PROVINCE

CHAMBRY (02000) 4, rue Descartes	29/07/11	4 226	4 380 000	5 594		4 385 593,75		
SAINT-QUENTIN (02100) 33, rue Victor Basch	01/01/96	319	54 882			54 881,65		
SAINT-QUENTIN (02100) Centre Commercial Principal de la Z.U.P Nord-Est	15/11/11	1 814	1 675 000			1 675 000,00		
MARSEILLE (13015) GRAND LITTORAL ZAC St André	01/08/14	2 206	6 062 000	9 350		6 071 350,00		
AUBAGNE (13400) Chemin des Bonnes Nouvelles Avenue des Caniers et avenue des Paluds	29/07/11	3 441	6 170 000	1 344		6 171 343,75		
BAYEUX (14400) 2, rue du Bienvenu	01/01/96	51	50 308			50 308,18		
LA ROCHELLE (17000) 27-29, bd du Palais	24/05/86	217	487 837			487 836,86		
DIJON (21000) 8, rue Dauphine Vente en 2019								
DIJON (21000) 16, place des Ducs de Bourgogne	01/01/96	188	190 561,27			190 561,27		
BORDEAUX (33000) Rue de la Merci	22/10/13	1 313	5 640 000,00	5 050,00		5 645 050,00		
BORDEAUX (33000) 282, cours Balguerie	05/02/16	444	2 089 974,00	3 500,00		2 093 474,00		
BORDEAUX (33000) 10, rue Voltaire	11/07/17	338	4 880 000,00	3 600,00		4 883 600,00		
RENNES (35000) 40, place du Colombier	26/12/17	454	4 980 000,00	600,00		4 980 600,00		
TOURS (37000) 73 bis, av. de Grammont	01/01/96	533	472 591,95			472 591,95		
GRENOBLE (38000) Caserne de BONNE 22, rue André Maginot	19/03/14	404	2 400 000,00	1 950,00		2 401 950,00		
NANTES (44000) 6, rue Racine	01/01/96	53	152 449,02			152 449,02		



Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
NANTES (44000) Cours des 50 Otages	07/09/16	889	4 611 780,00	3 100,00		4 614 880,00		
ORLÉANS (45000) 4, av. de la Libération	01/01/96	2 725	804 041,32			804 041,32		
ORLÉANS (45000) 37, avenue de Paris	01/01/96	282	533 571,56			533 571,56		
COSNE-COURS-SUR-LOIRE (58200) Pont Midou-Lieu dit "l'île de Cosne"	08/09/11	3 098	3 700 000,00	1 650,00		3 701 650,00		
LILLE (59000) 23-25 Rue Saint-Étienne	08/07/14	449	2 117 730,00	74 270,00		2 192 000,00		
ROUBAIX (59100) Bd du G ^{al} de Gaulle Bd du M ^{al} de Lattre de Tassigny	15/11/11	1 305	620 000,00			620 000,00		
DENAIN (59220) 99-101, rue de Villars 16, rue Desandrouins	01/09/12	978	540 000,00			540 000,00		
LILLE (59800) 21/31 & 41 rue des Tanneurs	01/08/14	2 268	4 858 000,00	4 475,00		4 862 475,00		
BEAUVAIS (60000) Z.U.P de l'Argentine	15/11/11	668	485 000,00			485 000,00		
ARRAS (62000) 5, rue des Balances	01/01/96	168	140 253,10			140 253,10		
BAYONNE (64100) 2, avenue Roger Maylie	24/04/17	1 508	5 944 466,00	2 500,00		5 946 966,00		
PAU (64000) Avenue du M ^{al} de Lattre de Tassigny	29/11/12	3 339	9 397 891,01		48 767,50	9 446 658,51		
Indivision 32%								
LYON (69001) 12-13, place des Terreaux	08/07/14	96	1 508 520,00	53 480,00		1 562 000,00		
LYON (69003) 42, avenue Lacassagne	06/06/16	255	841 000,00	2 450,00		843 450,00		
LYON (69008) 227, avenue Berthelot	06/06/16	151	669 000,00	2 750,00		671 750,00		
SAON (69400) VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE 39, rue des Minimes	20/01/14	2 114	4 710 000,00		1 700,00	4 711 700,00		
ROUEN (76000) 23, rue de la République	30/09/87	80	104 427,58		18 487,49	122 915,07		
ROUEN (76000) 10-12, quai Pierre Corneille	16/10/87	252	109 763,29			109 763,29		
ROUEN (76000) 238-240, rue Martinville	01/01/96	97	72 413,28			72 413,28		
ROUEN (76000) 76, rue Cauchoise	01/01/96	70	68 602,06			68 602,06		
ROUEN (76000) 17, quai Pierre Corneille	01/01/96	272	304 898,03			304 898,03		
LE MANS (72000) 7, rue des Minimes	08/01/14	329	1 850 000,00	3 950,00		1 853 950,00		
LE MANS (72000) Place Roosevelt 39, rue des Minimes	08/07/14	329	1 183 395,12	43 250,00		1 226 645,12		
Toulon (83000) 27, b de Strasbourg	20/10/16	476	3 600 000,00	3 800,00		3 603 800,00		
AVIGNON (84000) 25, rue des Marchands	01/01/96	474	762 245,09			762 245,09		
POITIERS (86000) 19, rue du Marché Notre Dame	01/01/96	401	442 102,15			442 102,15		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs Vénales	
							2018	2019
GRENOBLE (38000) 34, avenue de l'Europe	23/02/15	2 452	6 200 000,00	2 200,00		6 202 200,00		
MARSEILLE (13000) ZAC saint André	08/01/15	2 955	4 830 000,00			4 830 000,00		
TOTAL COMMERCES PROVINCE		44 481	100 694 702,52	228 862,50	68 954,99	100 992 520,01	89 977 400,00	88 200 320,00

ENTREPÔT RÉGION PARISIENNE

GARGES-LÈS-GONESSE
(95140)
6-12, boulevard
de la Muette ⁽²⁾
50% en indivison
Vente en 2019

TOTAL ENTREPÔT RÉGION PARISIENNE							470 000,00	
TOTAL GÉNÉRAL	82 366,33	251 689 899,65	1 383 305,74	916 169,88	253 989 375,27	270 756 496,00	274 254 320,00	
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT	82 301,33	249 149 899,65	1 196 311,04	916 169,88	243 120 325,06	270 756 496,00	271 554 320,00	
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS	82 366,33	251 689 899,65	1 383 305,74	916 169,88	253 989 375,27	270 756 496,00	274 254 320,00	
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT	82 301,33	249 149 899,65	1 196 311,04	916 169,88	243 120 325,06	270 756 496,00	271 554 320,00	

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⁾ Entrepôt entièrement détruit à la suite d'un incendie le 27/10/2008. La valeur vénale prend en compte la valeur de l'immeuble reconstruit.

⁽³⁾ Les immeubles d'origine Pierre Sélection 2 sont comptabilisés à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire à leur valeur vénale 1996.



L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 SEPTEMBRE 2020

► ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2019,
- Autorisation de contracter des emprunts,
- Nomination de cinq membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2019	11 317 808,15 €
Majoré du report à nouveau	4 095 177,86 €
Résultat distribuable	15 412 986,01 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2019	11 600 560,00 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	3 812 426,01 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 s'élève à 16 €.

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 2019	2 ^e trim 2019	3 ^e trim 2019	4 ^e trim 2019
Pour un trimestre entier	3,90€	3,90€	3,90€	4,30€

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide la mise en distribution d'une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » à hauteur de 2 001 096,60 € soit 2,76 € par part sur la base du nombre de parts composant le capital social au 31 décembre 2019 et versée aux associés présents au jour de cette distribution, au prorata de leur nombre de parts.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée à l'usufruitier.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur comptable 223 777 334,36 €
soit 308,64 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur de réalisation 244 242 428,21 €
soit 336,87 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- valeur de reconstitution 298 776 759,92 €
soit 412,09 € par part

DIXIÈME RÉOLUTION

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

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

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 15 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 2022.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 5 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur BRIGNONE Andrea,
- Monsieur GUGENHEIM François,
- Madame TOINET Marie-Madeleine,
- AXA France VIE,
- Monsieur CHAILLET Charles-Henri,
- Monsieur DESMAREST Christian,
- Madame JEANNE ROUSSEAU Muriel,
- Monsieur JUNILLON Pascal,
- Monsieur LE BOULERE Pierre,
- Monsieur LEFÈVRE Christian,
- Monsieur MICHARD François,
- Monsieur ROL Aurélien,
- Monsieur SENANEDSCH Alain,
- AAAZ SCI,
- GLERM INVEST.

Ces 5 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 2022.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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

11^E RÉOLUTION - 5 POSTES À POURVOIR - 15 CANDIDATS

Nom – Prénom	Activité professionnelle	Âge (**)	Nombre de parts
BRIGNONE Andrea (*)	<ul style="list-style-type: none"> Conseiller et formateur auprès d'institutions financières en matière de gestion d'actifs, Directeur de publications, Trader pour compte propre, Expert auprès de la Commission européenne. 	77	1
GUGENHEIM François (*)	<ul style="list-style-type: none"> Membre du conseil de surveillance, Missions ponctuelles de courtes durées dans le cadre de l'AMOMA (Association des Membres de l'Ordre du Mérite Agricole). 	74	28
TOINET Marie-Madeleine (*)	<ul style="list-style-type: none"> Retraitée Administrateur territorial honoraire dans les domaines 	74	135
AXA France VIE (*)	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par Monsieur Aldric VIOT : - Gérant de portefeuilles immobiliers pour AXA IM, périmètre international (> 5 mds). 	-	22 380
CHAILLET Charles-Henri	<ul style="list-style-type: none"> Solution Architect-Mediarithmics 2020, Membre du conseil d'administration de la mutuelle des motards depuis 2015, Ingénieur conseil Aten 2017-2020, Responsable Projet Central Supelec 2013-2017. 	37	20
DESMAREST Christian	<ul style="list-style-type: none"> Ingénieur chez Schneider Electric, Membre des conseils de surveillance de Actipierre 1, 2 et 3, de Atlantique Pierre 1 et Pierre Expansion, Associé dans une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans. 	59	61
JEANNE ROUSSEAU Muriel	<ul style="list-style-type: none"> Création et développement d'un cabinet d'orientation scolaire, Consultante au sein du cabinet www.mconsultantorientation.fr, Autoentrepreneur. 	51	65
JUNILLON Pascal	<ul style="list-style-type: none"> Sales specialist chez Alcatel-Lucent Enterprise, Gestion des biens immobiliers familiaux en direct : 3 appartements et diverses SCPI. 	54	18
LE BOULERE Pierre	<ul style="list-style-type: none"> Ancien Directeur Général Délégué d'une société de gestion de portefeuille, Président et vice-président de conseil de surveillance de SCPI, Vice-président de la SCPI Pierre Avenir. 	64	150
LEFÈVRE Christian	<ul style="list-style-type: none"> Responsable de Centre de Banque Privée BNP PARIBAS, Ingénieur financier Cardif Assurance, Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire, Membre de divers conseils de surveillance de SCPI, Investisseur et Bailleur privé. 	70	46
MICHARD Francois	<ul style="list-style-type: none"> Ancien chef d'entreprise, Investisseur privé, gestionnaire de patrimoine personnel, Membre du comité de surveillance de Accimmo Pierre. 	58	270
ROL Aurélien	<ul style="list-style-type: none"> Conseiller en gestion de patrimoine, Investisseur privé, Membre de différents conseils de surveillance. 	40	3
SEANEDSCH Alain	<ul style="list-style-type: none"> Directeur d'un groupe international de formation, Consultant universitaire international, Diplômé supérieur en droit et comptabilité, Président et membre du conseil de surveillance de SCPI. 	71	30
AAAZ SCI	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par Madame Marie Dominique BLANC BERT : - Administrateur du Centre technique régional de la consommation d'Île-de-France, - Responsable d'une association de consommateurs, - Membre de conseil de surveillance de SCPI. 	-	40
GLERM INVEST	<ul style="list-style-type: none"> Représentée par Monsieur Gilles MOULIN : - Gestion de la société GLERM INVEST, - Trésorier bénévole dans plusieurs associations. 	-	31

(*) Membre du conseil de surveillance de Pierre Sélection dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement.

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

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

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

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière.

La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

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

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

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

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

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30%. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

ENDETTEMENT ET LEVIER

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

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

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

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

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

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « BRUT »

Le TOF brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI À CAPITAL FIXE)

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

PRIX DE MARCHÉ

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

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

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

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

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

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

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

VALEURS REPRÉSENTATIVES

DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR VÉNALE

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

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

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF

sous le numéro GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE

Contacts

Téléphone : 01 55 65 23 55

Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : 71, rue de Rennes - Paris (75006)



BNP PARIBAS REAL ESTATE

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