

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI PIERRE SÉLECTION

4^{ème} trimestre 2025

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

L'investisseur durable d'un monde qui change

Pierre Sélection : la SCPI 100 % commerce qui confirme la résilience et la stabilité de ses performances dans un environnement de marché en transition.

Chers Associés,

Dans un environnement économique encore marqué par des ajustements structurels et par la normalisation progressive des marchés immobiliers, votre SCPI confirme de nouveau la solidité de son modèle et la pertinence de ses orientations stratégiques.

Le segment de l'immobilier de commerce, au cœur de notre stratégie d'investissement, continue de démontrer sa capacité d'adaptation. Le quatrième trimestre a été dynamique, permettant au marché de clore l'année 2025 en progression. Les volumes d'investissement ont atteint près de 2,8 Mds €, soutenus par plusieurs transactions significatives en fin d'année. Une tendance claire se dessine : le retour des investisseurs s'accompagnant d'une approche particulièrement sélective privilégiant les actifs sécurisés.

Dans ce contexte, les fondamentaux locatifs se normalisent progressivement, tandis que la consommation montre des signaux d'amélioration. L'année 2026 devrait bénéficier d'une meilleure adéquation entre vendeurs et acheteurs, même si le contexte politico-économique demeure contrasté.

Dans cet environnement, Pierre Sélection a bénéficié d'une gestion à la fois active et prudente, centrée sur la création de valeur :

Relocation d'actifs vacants

Dans Paris, trois nouvelles signatures au second semestre ont permis de sécuriser et régénérer les revenus :

- une bijouterie dans le 10^{ème} (63 m²) ;
- une enseigne de cosmétiques dans le 20^{ème} (70 m²) ;
- une enseigne de prêt-à-porter dans le 3^{ème} (161 m²).

Cette dynamique illustre le travail continu de l'asset management pour pérenniser le bon niveau du taux d'occupation financier, qui s'élève à 92,49 % en fin de semestre, tout en améliorant le profil de nos locataires.

Renouvellement de baux

Des négociations sont en cours sur plusieurs actifs. Nos équipes se mobilisent en amont des échéances contractuelles afin d'ajuster, si nécessaire, les loyers au plus près des réalités de marché et de préserver la performance locative.

Arbitrages opportunistes

Dans un marché particulièrement polarisé, les projets de cessions sont menés de façon pragmatique permettant de saisir les opportunités sur les actifs les plus exposés tout en cristallisant la valeur créée sur des actifs arrivés à maturité.

Depuis le 1^{er} janvier 2026, BNP Paribas Real Estate Investment Management a rejoint BNP Paribas Asset Management, l'entité de gestion d'actifs du groupe BNP Paribas.

Dans le cadre de cette intégration, nous faisons évoluer notre identité visuelle que vous pouvez d'ores et déjà découvrir dans nos documents ainsi que sur l'ensemble de nos supports digitaux, y compris notre site internet.

Nous vous remercions de votre confiance et vous adressons nos meilleurs vœux pour une excellente année.

Distribution 2025

Pour l'année 2025, la distribution brute s'établit à 17,00 € par part, soit 4,00 € par trimestre complétés par une distribution de 1,00 € par part au dernier trimestre autorisée par les bons résultats et le report à nouveau prudemment accumulé, représentant une performance globale annuelle de 11,2 % et un taux de distribution compétitif de 7,98 % calculé sur le prix acquéreur moyen 2024 (212,92 € par part). Nous restons attachés à une distribution durable, en ligne avec la performance locative et l'équilibre du fonds. La SCPI dispose d'un solide niveau de report à nouveau, prudemment accumulé ces dernières années et qui pourra servir, chaque année, à compléter le niveau de distribution objectif de la SCPI. À noter que la distribution trimestrielle de 4,00 € par part demeure le montant de distribution central et sera appliquée de nouveau dès le Q1 2026. Le report à nouveau dont dispose la SCPI pourra toutefois venir augmenter cette distribution en fin d'année, en fonction des résultats.

Sur l'année écoulée, 12 288 parts ont été échangées sur le marché secondaire à un prix acquéreur moyen de 219,79 €, en hausse d'environ 3 % par rapport à l'année 2024 (212,92 €). Cette progression, dans un marché parfois déconnecté des fondamentaux, témoigne de la confiance que vous accordez à la qualité du portefeuille et à la visibilité de notre stratégie.

Perspectives 2026

Forte d'un portefeuille diversifié, d'une gestion de proximité rigoureuse et d'une stratégie résolument orientée vers la création de valeur durable, Pierre Sélection aborde 2026 avec détermination et optimisme.

Nous sommes confiants dans la capacité du fonds à renforcer encore son taux d'occupation financier. Plusieurs commercialisations importantes sont en cours de finalisation, ouvrant la voie à des arbitrages ciblés et à terme, à une reprise des acquisitions, afin de saisir les opportunités de marché et optimiser la rotation du patrimoine.

Notre ambition demeure d'offrir aux porteurs de parts de la SCPI une performance régulière, portée par des fondamentaux solides et une vision de long terme.

Au nom de toute l'équipe de gestion, nous vous remercions de votre confiance et vous présentons nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

La société de gestion



+11,21%

+7,98%

92,49%

110,93 M€

129
IMMEUBLES

5 474
ASSOCIÉS

Article 6

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR (Sustainable Financial Disclosure) du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

INDICATEUR DE RISQUE



Risque le + faible

Risque le + élevé

L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

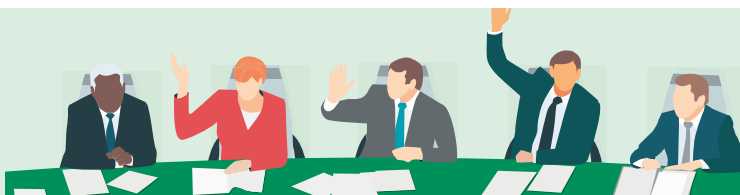
Les chiffres et données présentés dans ce document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. Les principaux risques liés à un investissement dans une SCPI sont présentés dans le document d'informations clés (DIC). Un renvoi et une présentation est faite dans le chapitre « Lexique et Risques » qui est rappelé par le pictogramme.

Photo de couverture : 78, rue du Temple - 75003 Paris - © Meero

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle de Pierre Sélection se tiendra le **jeudi 18 juin 2026 à 10h45**.

Pensez à voter !



OPTEZ POUR LA CONVOCATION ET LE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Opter pour la convocation et le vote par voie électronique simplifie votre participation aux décisions de votre SCPI en vous offrant un **accès rapide et sécurisé** aux informations nécessaires pour vous permettre de voter facilement à distance, éliminant ainsi les contraintes de temps et de déplacement.

Pour bénéficier de cette option, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement à l'aide du formulaire dûment complété et signé (« choix 1 »), disponible sur notre site www.reim.bnpparibas-am.com rubrique « Documentation » puis « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur l'image ci-contre.

Ainsi, vous recevrez un courriel de convocation au moins 15 jours avant la date de l'assemblée générale, vous permettant d'accéder facilement à tous les documents nécessaires et de voter en ligne en quelques clics.

Une solution à portée de main pour participer activement à la vie de votre SCPI.

Pensez à cocher le « choix 2 » également si vous n'avez pas encore d'accès à votre Espace Client dans lequel vous pourrez retrouver toutes les informations périodiques liées à la gestion de votre portefeuille.

En plus de ces avantages pratiques, la démarche s'inscrit dans une politique de protection de l'environnement et de développement durable, en contribuant à réduire considérablement les consommations de papier et l'empreinte carbone.

INFORMATIONS IMPORTANTES – ESPACE EN LIGNE ET DOCUMENTS FISCAUX



Changement de RIB (Relevé d'Identité Bancaire)

Pour des raisons de **sécurité et de conformité RGPD**, les **modifications de RIB** se réalisent **désormais exclusivement via votre Espace Client**. Les demandes transmises par e-mail, courrier ou téléphone ne peuvent plus être traitées.

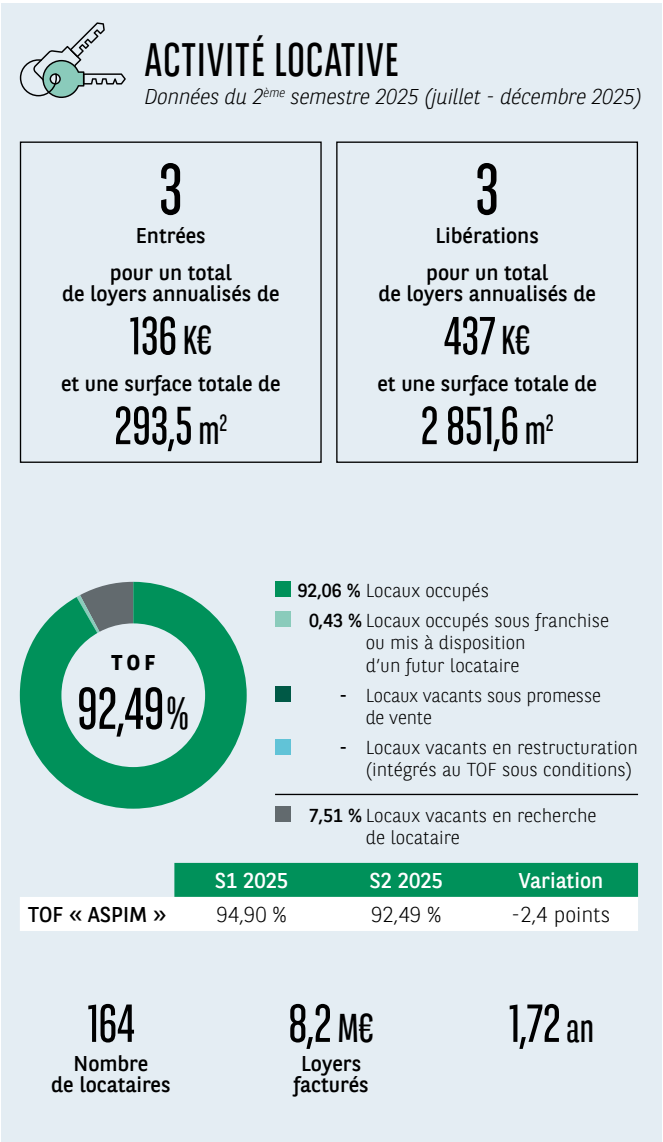
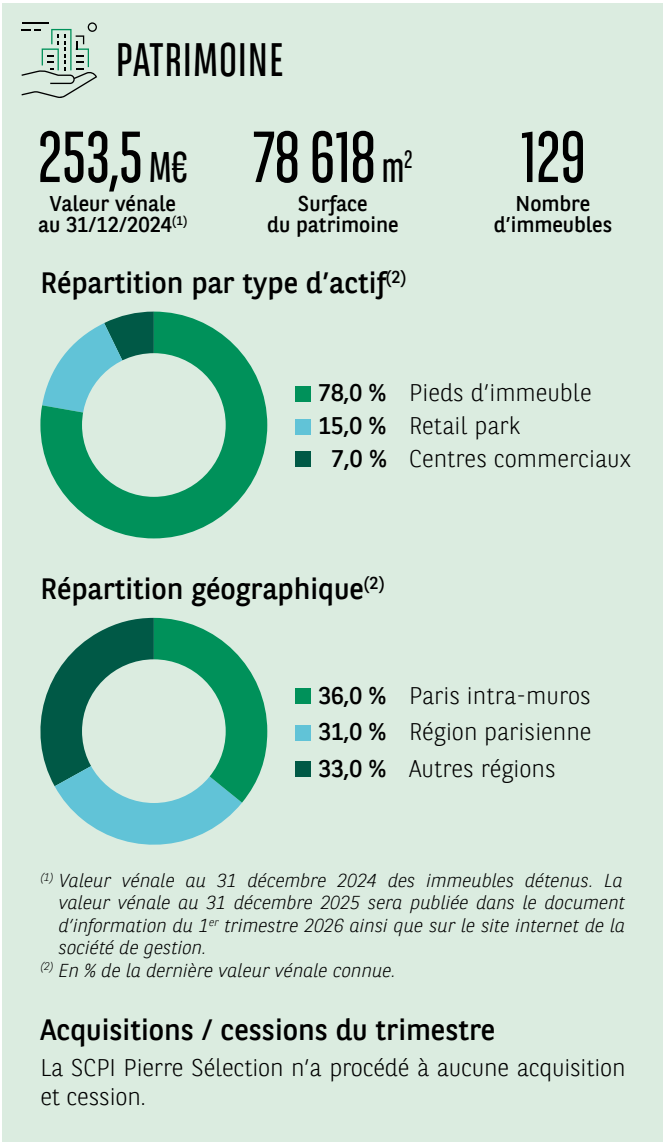
Récapitulatif des revenus fonciers et financiers

Pour rappel, la société de gestion détermine chaque année, pour chaque associé, le montant des revenus imposables liés aux revenus de ses SCPI et **adresse à chacun par courrier (au mois d'avril) un « récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers » précisant sa quote-part à déclarer**. Vous pouvez également retrouver ce document dans votre **Espace Client**, ainsi que le guide d'aide à la déclaration des revenus de vos SCPI.



À SUIVRE, AU PROCHAIN TRIMESTRE

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2025 par courrier et sur votre Espace Client.



Source : BNP Paribas REIM France.

Performance financière

PERFORMANCE
FINANCIÈRE

+11,21 %

+7,98 %

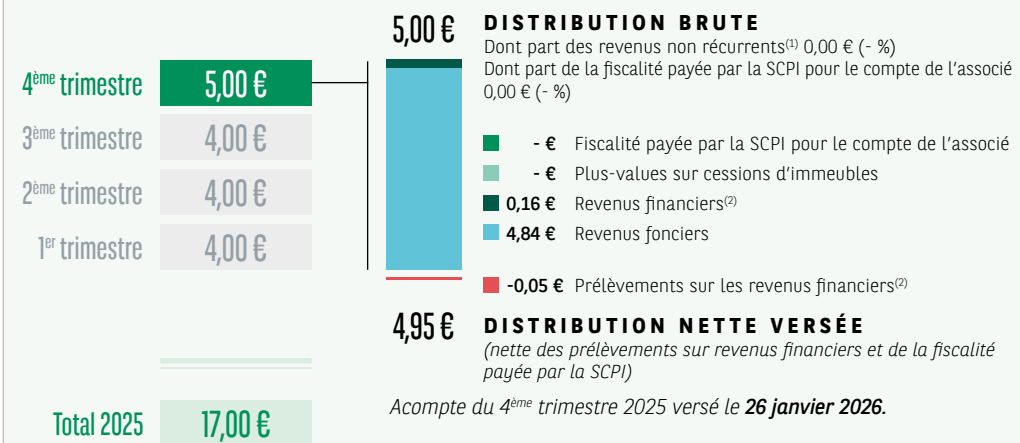
+3,23 %

Taux de distribution
Variation annuelle du prix moyen acquéreur



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DISTRIBUTION 2025 (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)



⁽¹⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé. La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

⁽²⁾ Les revenus financiers sont issus des participations dans des OPCV et/ou des placements de trésorerie. Pour les associés personnes physiques résidents de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % correspondant à 17,2 % au titre des prélèvements sociaux et 12,8 % au titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (sauf cas de dispense justifié). Le détail des informations relatives au régime fiscal est disponible dans la note d'information de votre SCPI.

5 ans

-3,00 %

10 ans

-0,27 %

Source : BNP Paribas REIM France.

DERNIÈRES VALEURS DE RÉFÉRENCE DU CAPITAL DE LA SCPI

Les valeurs de la SCPI au 31/12/2024 (expertise du patrimoine annuelle)

349,58 €/part

313,72 €/part

385,51 €/part

Les valeurs au 31/12/2025 seront publiées dans le bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2026.

Marché des parts 2025

Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre de parts échangées	Volume de transactions (en prix vendeur)	Prix moyen vendeur	Prix moyen acquéreur
725 035	5 474	12 288	2 460 k€	200,17 €	219,79 €

Évolution du marché secondaire des parts

	2024	S1 2025	S2 2025
Nombre de parts échangées	14 722	4 902	7 386
Volume de transactions (en prix vendeur)	2 854 k€	980 k€	1 480 k€
Prix moyen acquéreur (par part)	212,92 €	219,43 €	220,02 €
Prix moyen vendeur (par part)	193,91 €	199,85 €	200,38 €
Dernier prix d'exécution acquéreur (par part)	220,00 €	219,60 €	220,70 €
Dernier prix d'exécution vendeur (par part)	200,36 €	200,00 €	201,00 €
Nombre de parts inscrites à la vente en fin de période	2 011	3 266	1 421
Nombre total de parts	725 035	725 035	725 035
Soit en pourcentage du nombre total de parts	0,28 %	0,45 %	0,20 %

Pierre Sélection SCPI à capital fixe

Date de création : 08 janvier 1976
SIREN : n° 308 621 358 RCS Nanterre
Visa AMF : SCPI n° 15-13 en date du 23 juin 2015
Note d'information : actualisée le 27 août 2025
Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt
Société de gestion : BNP Paribas REIM France
Agrément AMF : n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM
Durée de la détention recommandée : 10 ans
Classement SFDR : article 6
Évaluateur immobilier : Jones Lang Lasalle
Commissaire aux comptes : KPMG S.A.
Dépositaire : BNP Paribas S.A.

ESPACE CLIENT

Consultez à tout moment les informations liées à la gestion de votre portefeuille et actualisez vos données personnelles directement depuis votre Espace Client.



À VOTRE ÉCOUTE !

Nos équipes sont à votre disposition pour toutes questions du lundi au vendredi, de 9h à 18h :

Par téléphone : 01 55 65 23 55

Par courrier électronique : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Par courrier : BNP Paribas REIM France - Relation Clients - 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

AVERTISSEMENT

L'investisseur est averti que les SCPI présentent un risque de perte en capital non mesurable a priori. Par ailleurs, les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Pour une description plus complète des risques, merci de vous reporter à la documentation réglementaire de chaque SCPI (document d'informations clés, note d'information, rapport annuel). Le montant de la distribution n'est pas garanti et dépend notamment de la location des immeubles. En outre, la politique d'investissement n'impose aucune restriction sur la variété des secteurs d'activité et du profil des locataires. Enfin, les distributions de dividendes sont soumises à l'accord de l'assemblée générale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. Ce document ne doit pas être considéré comme une sollicitation, un conseil en investissement ou une offre de souscrire ou de conclure une quelconque opération et n'emporte aucun engagement contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate Investment Management France. La société de gestion ne garantit ni le rachat de vos parts, ni la vente, ni le prix de vente.

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur www.reim.bnpparibas-am.com et sur la note d'information (chapitre II « Modalités de sortie ») de votre SCPI.

- 1 MANDAT D'ACHAT/VENTE ET INFORMATION SUR L'ÉTAT DU MARCHÉ**
Disponibles auprès de votre conseiller ou de la société de gestion **01 55 65 23 55**.
- 2 ENVOI DU MANDAT**
À votre conseiller bancaire distributeur ou la société de gestion : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex par courrier avec A/R.
- 3 CENTRALISATION ET HORODATAGE**
Par la société de gestion.
- 4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES**
Des ordres validés par la société de gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.
- 5 CONFRONTATION**
Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.
- 6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION**
Et du nombre de parts échangées sur le site www.reim.bnpparibas-am.com ou au **01 55 65 23 55** dès le jour de la confrontation.
- 7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**
Inscription sur le registre des associés.
- 8 DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC - INFORMATION DES DONNEURS D'ORDRES**
Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

Fixation du prix d'exécution		Règles de jouissance
Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12 h.	Les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, soit le mercredi avant midi.	L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

FISCALITÉ DES REVENUS DE LA SCPI

Le détail des informations relatives au régime fiscal est disponible dans la note d'information de votre SCPI (chapitre « Fonctionnement de la société ») disponible sur le site internet de la société de gestion www.reim.bnpparibas-am.com

Pour rappel, le régime de taxation dépend notamment de la **nature des revenus** (loyers, produits financiers, plus-values), de la **qualité de l'associé** (personne physique ou morale), de sa **résidence fiscale** (France, Union Européenne (UE), Espace Économique Européen (EEE), hors UE) ainsi que du pays de **localisation des actifs**.

La société de gestion **adresse chaque année, en avril, à chaque associé un « récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers » précisant sa quote-part à déclarer, à retrouver également dans son Espace Client** avec le guide d'aide à la déclaration des revenus des SCPI.

Chaque associé est invité, le cas échéant, à se rapprocher de son conseiller afin d'apprécier les incidences fiscales propres à sa situation personnelle.



Capitalisation

Valeur totale du marché des parts de la SCPI. Calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription.

Indicateur de risque

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

Marché secondaire des parts

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.

Performance Globale Annuelle (PGA)

La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.

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.

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.

Report à nouveau

Exprimé en nombre de jours ou en pourcentage, il s'agit d'une dotation mise en réserve par rapport au résultat net. Cet indicateur est essentiel pour constater les réserves financières d'une SCPI disponibles en cas de fluctuations des revenus. Il existe plusieurs raisons pour lesquelles les revenus peuvent varier.

Taux de distribution

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes

exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de référence. Pour les SCPI à capital variable, le prix de référence est le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le taux de rentabilité interne est un indicateur de rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Il s'agit du TRI net de frais avec, à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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.

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.

WALB

Le Weight Average Lease Break, ou WALB, est une mesure de la durée moyenne des baux restant à courir.

MIEUX COMPRENDRE LES PRINCIPAUX RISQUES LIÉS AUX SCPI

Nos équipes s'engagent à mettre en place une stratégie d'investissement sélective et une gestion prudente des investissements pour chacune des SCPI que nous gérons.

Risque général lié au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Risque de perte en capital totale ou partielle

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection.

Risque de variabilité des revenus

Les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés et ne sont en conséquence pas garantis.

Risque de liquidité

Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme « peu liquide ». La société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni leur remboursement.

Risques liés au recours à l'endettement

Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a donc pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également d'augmenter les risques de perte.

Risques en matière de durabilité

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important réel ou potentiel sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte).

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.



APPEL À LA VIGILANCE DU PUBLIC

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF), l'ASPIIM et les sociétés de gestion lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à l'utilisation frauduleuse, de plus en plus fréquente, du nom d'intermédiaires ou de produits financiers autorisés, à des fins d'escroqueries. Consultez régulièrement les listes noires, blanches, mises en garde et tableaux des alertes publiés par les autorités sur les sites internet Assurance Banque Épargne Info Service (ABEIS) ainsi que l'AMF.