

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI PIERRE SÉLECTION

1^{er} trimestre 2026

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT



Dans un marché immobilier contrasté, Pierre Sélection s'appuie sur une activité locative dynamique et un taux d'occupation élevé pour soutenir une distribution régulière au bénéfice de ses associés.

Chers Associés,

Le premier trimestre 2026 révèle une décélération du marché français de l'immobilier d'entreprise, avec un volume total d'investissements d'environ 3,3 milliards d'euros (hors résidentiel), soit une contraction de près de 29 % sur un an. Le segment du commerce est le seul secteur traditionnel en France à afficher une progression sur un an (+19 %), porté notamment par deux transactions d'envergure à Paris : l'acquisition du BHV Marais par Brookfield AM pour 300 millions d'euros, ainsi que celle du 91, avenue des Champs Elysées, acheté par Foncière Renaissance et MIMCO Capital pour 320 millions d'euros. La remontée des taux obligataires, combinée à un environnement inflationniste persistant, pourrait toutefois pousser les investisseurs à la prudence et alimenter une phase d'attentisme au cours des prochains mois.

Au cours du premier trimestre 2026, Pierre Sélection a enregistré deux nouveaux baux : un salon de bronzage à Tours (37) et une enseigne de prêt-à-porter spécialisée dans le sport à Marseille (13). En parallèle, un seul locataire, une enseigne de grande distribution spécialisée dans le bricolage, a libéré sa cellule sur l'immeuble de Grenoble (38).

Dans ce contexte, Pierre Sélection affiche un taux d'occupation financier de 92,8 %, en hausse de 0,3 point par rapport au semestre précédent.

La distribution du premier trimestre 2026 s'établit à 4,00 € par part, en ligne avec les précédentes distributions trimestrielles (exception faite de la distribution exceptionnelle de fin d'année 2025 de 5,00 € par part).

La distribution de votre SCPI se veut pérenne dans le temps, c'est pourquoi l'objectif de distribution prévisionnelle au titre de l'année 2026 devrait demeurer de l'ordre de 16,00 € par part.

Depuis le début d'année 2026, 2 675 parts ont été échangées à un prix acheteur moyen de 222,81 €, en hausse de 1,4 % par rapport au prix acheteur moyen 2025.

Le nombre de parts en attente de retrait reste par ailleurs faible avec 853 parts recensées à fin mars 2026, soit 0,1 % du nombre total de parts émises.

La société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

+11,21%

+7,98%

93,70%

110,93 M€

11,24€

15,01€

RÉSULTAT
PAR PART⁽¹⁾

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



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

⁽¹⁾ Sous réserve de l'approbation des comptes 2025 lors de l'assemblée générale 2026.

DÉCLARATION FISCALE 2025 : LES INFORMATIONS CLÉS POUR VOS PARTS DE SCPI



Afin de vous accompagner dans la déclaration de vos **revenus 2025 issus de vos SCPI**, BNP Paribas REIM France met à votre disposition l'ensemble des documents nécessaires, accompagné d'un **guide explicatif** destiné à faciliter vos démarches.

LES DOCUMENTS UTILES À VOTRE DÉCLARATION

Pour remplir votre déclaration fiscale, nous vous invitons à vous référer au « **Récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2025 de vos SCPI** ». Ce document, établi par votre société de gestion, vous précise les montants à déclarer au titre de vos revenus. Il est **adressé par courrier et également disponible dans votre Espace Client**, accompagné d'un **guide d'aide** à la déclaration.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) : CE QU'IL FAUT SAVOIR

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) concerne les patrimoines immobiliers nets supérieurs à 1,3 million d'euros. Il s'applique aux biens immobiliers détenus :

- directement (résidences principales ou secondaires, biens locatifs) ;
- ou indirectement, notamment via des parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

À ce titre, **détenir des parts de SCPI revient à être propriétaire indirectement d'un ensemble d'actifs immobiliers, générant des revenus locatifs. Par conséquent, la valeur des parts de SCPI doit être prise en compte dans l'assiette taxable de cet impôt.**

Pour l'année 2025, la **valeur IFI de la SCPI Pierre Sélection s'établit à 225,31 € par part.**

Cette information figure dans votre **récapitulatif des revenus** transmis chaque année par votre société de gestion.

La **méthode de calcul de la valeur IFI** par part est détaillée sur notre site internet www.reim.bnpparibas-am.com, rubrique « Actualités ».



TOUT POUR VOTRE DÉCLARATION FISCALE 2025 EN UN SEUL ENDROIT



Depuis votre **Espace Client**, vous pouvez consulter :

Votre récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2025 de vos SCPI

précisant votre quote-part à déclarer

Le guide d'aide à la déclaration des revenus de vos SCPI

également disponible en téléchargement via l'image ci-contre.



À SUIVRE, AU PROCHAIN TRIMESTRE

- Les résultats des votes à l'assemblée générale de votre SCPI prévue le 18 juin 2026 à 10h45.
- Tout savoir sur la dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire pour les revenus 2027.

Actualité immobilière

ACTUALITÉ
IMMOBILIÈRE

PATRIMOINE

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

Cession

Aucune cession n'a été réalisée sur le trimestre.

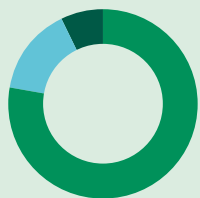
Acquisition

Aucune acquisition n'a été réalisée sur le trimestre.

129
Nombre
d'immeubles
au 31/03/2026

RAPPEL - RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

Répartition par type d'actif⁽¹⁾



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

Répartition géographique⁽¹⁾



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

⁽¹⁾ En % de la dernière valeur vénale connue.

Les expertises immobilières sont réalisées deux fois par an pour les SCPI à capital variable et une fois par an pour les SCPI à capital fixe.

247 M€
Valeur vénale

ZOOM SUR...

L'actif Bordeaux Voltaire

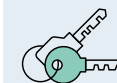
Cet actif est un pied d'immeuble localisé dans le cœur de Bordeaux, au sein du Triangle d'Or, à proximité immédiate du Cours de l'Intendance et de la place des Grands Hommes. Il bénéficie d'une bonne accessibilité des transports en commun avec un arrêt à proximité immédiate. L'actif dispose d'une belle façade à l'architecture ancienne et élégante.

Depuis 2015, il est loué à une enseigne nationale de prêt à porter haute gamme. Le bail a été renouvelé en 2025 à effet rétroactif au 1^{er} avril 2024 pour une durée de 10 ans dont 3 ans ferme.

Adresse : 10 rue Voltaire – Bordeaux (33)
Surface de l'immeuble : 342 m²
Taux d'Occupation Financier : 100 %
Date d'acquisition : 11/07/2017



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

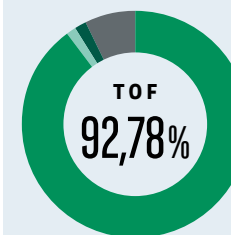


ACTIVITÉ LOCATIVE

Données du 1^{er} trimestre 2026 (janvier - mars 2026).

2
Entrées
pour un total
de loyers annualisés de
161 k€
et une surface totale de
1 046 m²

1
Libération
pour un total
de loyers annualisés de
470 k€
et une surface totale de
3 830 m²



- 89,77 % Locaux occupés
- 1,58 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 1,43 % Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en reconstruction (intégrés au TOF sous conditions)
- 7,22 % Locaux vacants en recherche de locataire

	T4 2025	T1 2026	Variation
TOF « ASPIM »	92,49 %	92,78 %	+0,29 point

163
Nombre
de locataires

3,7 M€
Loyers
facturés

1,83 an

Performance financière

PERFORMANCE FINANCIÈRE

+11,21 %

+7,98 %

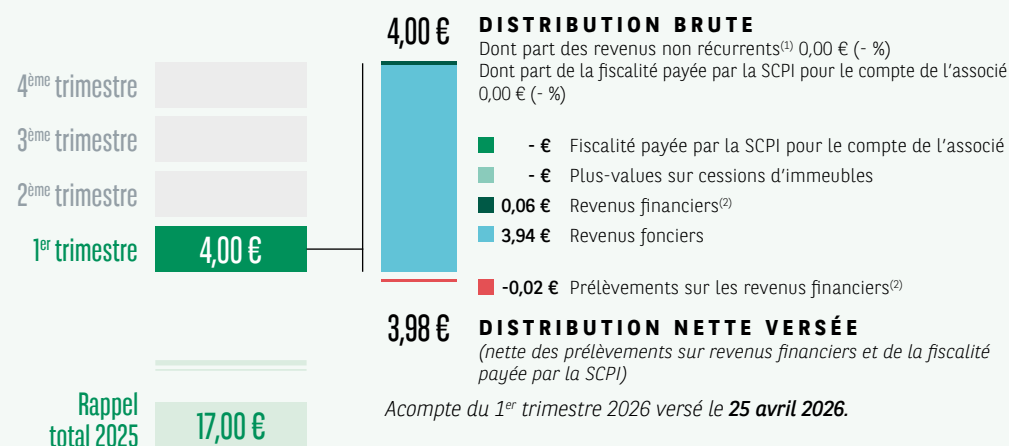
+3,23 %

■ 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 OPCI et/ou des placements de trésorerie. Pour les associés personnes physiques résidents de France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 31,4 % correspondant à 18,6 % 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.

VALEURS DE RÉFÉRENCE DU CAPITAL DE LA SCPI

Les valeurs de la SCPI au 31/12/2025 (expertise du patrimoine annuelle)

340,69 €/part

302,50 €/part

373,98 €/part

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	T1 2026
Nombre de parts échangées	14 722	4 902	7 386	2 675
Volume de transactions (en prix vendeur)	2 854 K€	980 K€	1 480 K€	543 K€
Prix moyen acquéreur (par part)	212,92 €	219,43 €	220,02 €	221,81 €
Prix moyen vendeur (par part)	193,91 €	199,85 €	200,38 €	202,92 €
Dernier prix d'exécution acquéreur (par part)	220,00 €	219,60 €	220,70 €	223,00 €
Dernier prix d'exécution vendeur (par part)	200,36 €	200,00 €	201,00 €	203,10 €
Nombre de parts inscrites à la vente en fin de période	2 011	3 266	1 421	853
Nombre total de parts	725 035	725 035	725 035	725 035
Soit en pourcentage du nombre total de parts	0,28 %	0,45 %	0,20 %	0,12 %

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

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.

Règles de jouissance

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.