

BNP PARIBAS
REAL ESTATEL'immobilier
d'un monde
qui changeINVESTMENT
MANAGEMENT

Pierre Sélection

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2025

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

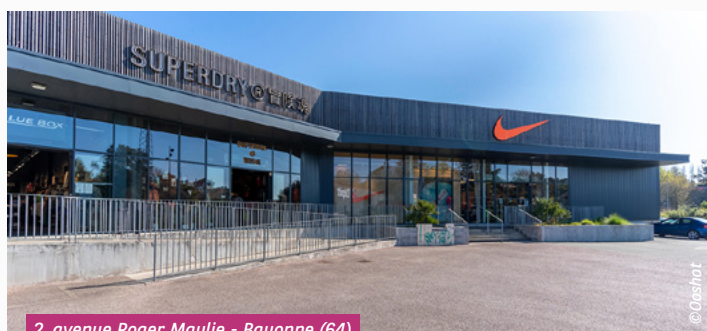
Au cours du 3^{ème} trimestre 2025, Pierre Sélection a enregistré deux nouvelles signatures de baux : une bijouterie située dans le 10^{ème} arrondissement de Paris pour une surface de 63 m² ainsi qu'une enseigne de produits cosmétiques implantée dans le 20^{ème} arrondissement pour une surface de 70 m².

En parallèle, trois libérations ont eu lieu, il s'agit d'une enseigne de prêt-à-porter de grande envergure à Lille (59) pour une surface de 2 263 m², d'une blanchisserie au Kremlin-Bicêtre (94) pour une surface de 88 m² ainsi que d'une enseigne de prêt-à-porter à Bayonne (64) pour une surface de 500 m². En conséquence, la SCPI affiche un taux d'occupation financier (TOF) ASPIM moyen sur le trimestre de 92,6 %, en recul de 2,1 points par rapport au trimestre précédent. Cette évolution s'explique principalement par des départs anticipés, permettant d'accompagner la rotation naturelle des locataires et de repositionner certains actifs au bénéfice de secteurs d'activité plus dynamiques.

Conformément à sa stratégie d'arbitrage, Pierre Sélection a poursuivi la cession d'actifs arrivés à maturité. Au cours du trimestre, la SCPI a ainsi réalisé la vente de l'immeuble situé 33, rue Victor Basch à Saint-Quentin (02) pour un montant de 130 K€ hors droits, générant une plus-value de 55 K€.

La distribution trimestrielle s'établit à 4,00 € par part, soit une distribution prévisionnelle annuelle de 16,00 € par part.

Depuis le début de l'année, 7 872 parts ont été échangées sur le marché secondaire à un prix acquéreur moyen de 219,60 €. Sur un marché demeurant partiellement décorrélé des fondamentaux immobiliers de la SCPI, le prix moyen acquéreur a enregistré une progression de 3 %, passant de 213,00 € en 2024 à 219,50 € depuis le début de l'année 2025.



2, avenue Roger Maylie - Bayonne (64)

Les chiffres et données présentés dans ce document sont issus de la société de gestion BNP Paribas REIM France. Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC).

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

Acquisitions et cessions du trimestre

Au cours du troisième trimestre 2025, votre SCPI Pierre Sélection a procédé à la vente de l'immeuble situé au 33, rue Victor Basch à Saint-Quentin (02) pour un montant de 130 K€ hors droits générant une plus-value de cession d'un montant de 55 K€.

Connectez-vous à votre **Espace Client** pour accéder à vos informations
et retrouvez toute la documentation sur

www.reim.bnpparibas.com



LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

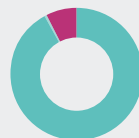
ACTIVITÉ LOCATIVE

ENTRÉES
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **70 K€**
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **133 m²**

LIBÉRATIONS
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **437 K€**
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **2 852 m²**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽¹⁾ 3T 2025 (JUILLET - SEPTEMBRE 2025)

TOF « ASPIM »

92,60 %

- LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») **92,60 %**
- DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER **0,55 %**
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION **-**
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE **-**

LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION 7,40 %

129 IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE
VS 30 JUIN 2025 **-1**

⁽¹⁾ Rappel : au 1^{er} semestre 2025 (6 mois), le TOF « ASPIM » était de 94,90 % et le TOF « BRUT » était de 94,86 %.

INDICATEUR DE RISQUE⁽²⁾

1 2 3 4 5 6 7

Risque le + faible Risque le + élevé

⁽²⁾ 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.

MARCHÉ DES PARTS

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE 2 970

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/09/2025
Acquéreur **219,60 €/part**
Vendeur **200,00 €/part**

NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/09/2025 2 775
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) **soit 0,38 %**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

A L'ATTENTION DU TRIMESTRIEL

Appel à candidatures au conseil de surveillance

4 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir lors de l'assemblée générale annuelle 2026.

Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout associé doit détenir au minimum 50 parts de la SCPI Pierre Sélection.

Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à **compléter et signer le dossier de candidature au conseil de surveillance disponible sur notre site internet www.reim.bnpparibas.com** rubrique « Documentation » / « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur ce lien pour **TÉLÉCHARGER LE DOSSIER**

Le dossier de candidature complet doit nous être retourné avant le 31 janvier 2026 :

→ **soit par e-mail :**

administratif-reim@realestate.bnpparibas

Préciser en objet « Candidature + nom de la ou des SCPI concernées »

→ **soit par courrier (cachet de la Poste faisant foi) :**

BNP Paribas REIM France – Relation Clients

50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acompte trimestriel versé à l'associé (€/part)

	3T 2025
ACOMPTES TRIMESTRIELS - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES	4,00 €
DATE DE VERSEMENT	25/10/2025
Revenus fonciers	4,00 €
Revenus financiers	-
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-
Prélèvements sur les revenus financiers	-
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	4,00 €

Distribution brute de la SCPI (€/part)

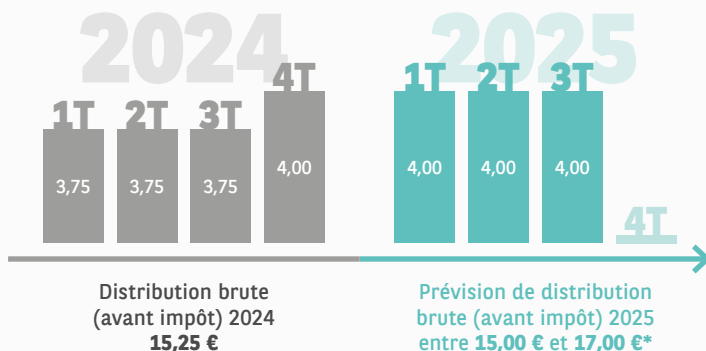
DISTRIBUTION BRUTE	4,00 €
Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers	4,00 €
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽¹⁾	-
Dont distribution récurrente en % ⁽²⁾	100 %
Dont distribution non récurrente en % ⁽³⁾	-

⁽¹⁾ En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

⁽²⁾ La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

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

Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



* Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS LIVING ASSETS

Contact : BNP Paribas REIM France
Tél. : 01 55 65 23 55
www.reim.bnpparibas.com



Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés (DIC). Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.reim.bnpparibas.com) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

SCPI PIERRE SÉLECTION

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Pierre Sélection, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI N°15-13 en date du 23 juin 2015 – Note d'information actualisée le 27 août 2025.

BNP PARIBAS REIM France - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM.

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation Clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.com - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Mise en page : Tintabule - octobre 2025