

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI PIERRE SÉLECTION

3^{ème} trimestre 2026

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

BAC
KPA
CKS

Chers Associés,

Au cours du troisième trimestre 2026, la société de gestion a poursuivi la mise en œuvre de sa stratégie locative, avec pour priorité, d'accompagner durablement l'occupation du patrimoine de votre SCPI. Dans un environnement qui demeure exigeant, les actions de commercialisation engagées ont permis de maintenir une dynamique favorable sur la période.

Cette dynamique s'est notamment traduite par la conclusion de cinq nouveaux baux portant sur des actifs situés à Paris (75), Lille (59), Rueil-Malmaison (92), Pau (64) et Coignières (78). La variété des activités représentées — restauration, commerce d'articles de sport, épicerie, optique et stockage — illustre la capacité du patrimoine à accueillir des usages diversifiés et à répondre aux besoins d'acteurs économiques aux profils complémentaires. Parallèlement, un salon de beauté et un magasin de vélo ont libéré leurs locaux sur des actifs situés à Bois-Colombes (92) et Paris (75).

Dans ce contexte, le taux d'occupation financier (TOF) ASPIM s'établit à 93,14 %, contre 92,57 % au trimestre précédent, soit une variation de +0,57 point. Cet indicateur demeure suivi avec attention par la société de gestion, dans le cadre d'une gestion active et attentive de votre patrimoine.

Au regard de ces éléments, le dividende versé au titre du troisième trimestre 2026 s'élève à 4,00 €/part. L'objectif prévisionnel de distribution brute pour l'exercice 2026 demeure fixé à 16,00 €/part⁽¹⁾. La société de gestion reste pleinement mobilisée afin de concilier la pérennité des revenus distribués et la préservation de la capacité de votre SCPI à délivrer une performance durable.

Enfin, s'agissant du marché des parts, 7 601 parts ont été échangées depuis le début de l'année, à un prix acheteur moyen de 223,48 €/part. À fin septembre 2026, 5 091 parts demeurent en attente de retrait, représentant 0,7 % du nombre total de parts émises.

La société de gestion continue de suivre avec vigilance l'évolution de ce marché et demeure engagée au service des intérêts de l'ensemble des associés.

La société de gestion

INDICATEURS CLÉS AU 30/09/2026

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



⁽¹⁾ 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 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

CANDIDATEZ AU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE VOTRE SCPI

À l'occasion de la prochaine Assemblée générale, 3 postes seront à pourvoir au Conseil de surveillance de votre SCPI. En tant qu'associé, vous pouvez présenter votre candidature sous réserve de remplir les conditions prévues par les statuts..

Composé d'associés élus, le Conseil de surveillance accompagne la vie de la SCPI en exerçant les missions de contrôle et d'information prévues par les statuts.

COMMENT CANDIDATER ?

1. Vérifiez votre éligibilité

Vous devez **détenir au minimum 50 parts de la SCPI PIERRE SÉLECTION.**

2. Téléchargez et complétez le dossier

Le dossier est accessible en téléchargement [ICI](#) et sur notre site internet rubrique « Documentation » > « Autres informations règlementaires ».

3. Adressez votre dossier complet avant le 30 janvier 2027 :

▶ **par e-mail à : administratif-reim@bnpparibas.com**
En précisant en objet « Candidature + nom de la ou des SCPI concernées »

▶ **ou par courrier, le cachet de la poste faisant foi, à l'adresse suivante :**
BNP Paribas REIM France – Relation Clients
50, cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Les missions du Conseil de surveillance

- **Effectuer des contrôles**
Le Conseil procède aux vérifications et contrôles qu'il juge opportuns.
- **Rendre compte aux associés**
Il présente chaque année à l'Assemblée générale un rapport sur la gestion de la SCPI.
- **Donner son avis**
Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis aux associés

Les membres du Conseil de surveillance sont élus pour une durée de trois ans.



**CONSULTEZ TOUTE
LA DOCUMENTATION LIÉE
À VOTRE SCPI**

À RETENIR



3 Nombre de postes à pourvoir
au Conseil de surveillance



50 Nombre de parts à détenir
au minimum pour faire acte
de candidature



30/01/2027

Date limite de réception des candidatures

Téléchargez le dossier
de candidature



À SUIVRE, AU PROCHAIN TRIMESTRE

- La date de l'Assemblée générale 2027 de votre SCPI.
- Tout savoir sur les modalités de la convocation électronique.



PATRIMOINE

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

Cession

Aucune cession n'a été réalisée sur le trimestre.

Acquisition

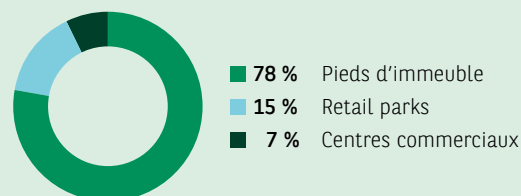
Aucune acquisition n'a été réalisée sur le trimestre.

127
Nombre
d'immeubles
au 30/09/2026

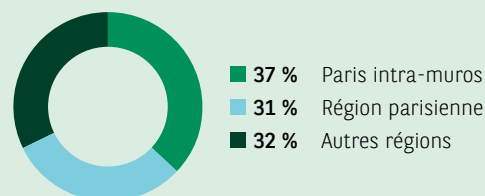
RAPPEL - RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

247 M€
Valeur vénale

Répartition par type d'actif⁽¹⁾



Répartition géographique⁽¹⁾



⁽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.

Source : BNP Paribas REIM France.



ZOOM SUR...

Le 23-25, rue Saint-Étienne – Lille

À deux pas de la Grand Place, au cœur du centre-ville de Lille, cet actif commercial bénéficie d'un emplacement particulièrement recherché. Traversant entre la rue Nationale et la rue Saint-Étienne, il offre une excellente visibilité, deux accès distincts et une desserte optimale par les transports en commun. L'ensemble développe une surface totale d'environ 450 m².

Au cours du troisième trimestre 2026, la société de gestion a signé un nouveau bail commercial avec une société d'un groupe d'équipements sportifs, pour l'exploitation d'un magasin spécialisé dans la course à pied. Cette prise à bail avec une enseigne d'envergure nationale permet de relouer l'intégralité de l'actif et de renforcer la qualité de son état locatif.

Adresse : 23-25, rue Saint-Étienne – Lille (59)

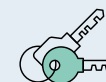
Surface totale de l'immeuble : 449 m²

Taux d'occupation financier au 30/09/2026 : 100 %

Date d'acquisition : 08/07/2014



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



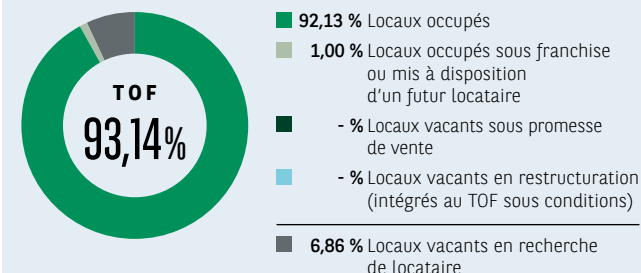
ACTIVITÉ LOCATIVE

Données du 3^{ème} trimestre 2026 (juillet - septembre 2026).

5
Entrées
pour un total
de loyers annualisés de
345 k€
et une surface totale de
2 465 m²

2
Libérations
pour un total
de loyers annualisés de
115 k€
et une surface totale de
211 m²

i Taux d'Occupation Financier (TOF)



	T2 2026	T3 2026	Variation
TOF « ASPIM »	92,57 %	93,14 %	+0,57 point

168
Nombre
de locataires

4,0 M€
Loyers
facturés

1,7 an
Durée moyenne
résiduelle des baux
(WALB)

Performance financière

EN BREF

À LA UNE

ACTUALITÉ
IMMOBILIÈRE

PERFORMANCE
FINANCIÈRE

INFORMATIONS
GÉNÉRALES

i LEXIQUE
ET RISQUES

i PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

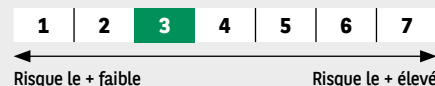
+11,21 %

+7,98 %

+3,23 %

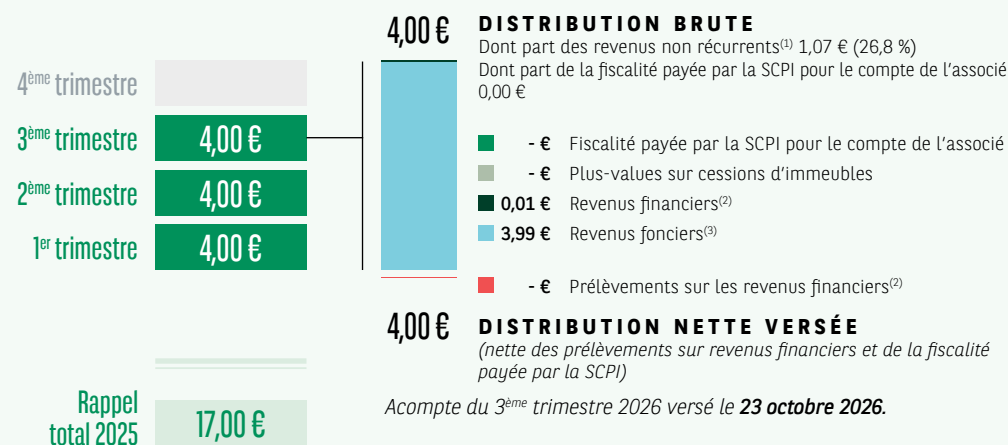
■ Taux de distribution
■ Variation annuelle du prix moyen acquéreur

i INDICATEUR DE RISQUE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DISTRIBUTION 2026 (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)



⁽¹⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles, la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé et le recours au report à nouveau (RAN). 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.

⁽³⁾ Dont 1,07 € prélevé sur le RAN.

TRI CALCULÉS À FIN 2025 *i*

5 ans

-3,00 %

10 ans

-0,27 %

Source : BNP Paribas REIM France.

VALEURS DE RÉFÉRENCE DU CAPITAL DE LA SCPI AU 31/12/2025 (POUR UNE PART)

340,69 €

i VALEUR
VÉNALE

302,50 €

i VALEUR
DE RÉALISATION

373,98 €

i VALEUR
DE RECONSTITUTION

Marché des parts T3 2026

Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre de parts échangées	Volume de transactions (en prix vendeur)	Prix moyen vendeur	Prix moyen acquéreur
725 035	5 477	1 780	359 K€	201,86 €	221,65 €

Évolution du marché secondaire des parts

	2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026
Nombre de parts échangées	12 288	2 675	3 146	1 780
Volume de transactions (en prix vendeur)	2 460 K€	543 K€	645 K€	359 K€
Prix moyen acquéreur (par part)	219,79 €	221,81 €	225,09 €	221,65 €
Prix moyen vendeur (par part)	200,17 €	202,92 €	205,00 €	201,86 €
Dernier prix d'exécution acquéreur (par part)	220,70 €	223,00 €	225,09 €	219,60 €
Dernier prix d'exécution vendeur (par part)	201,00 €	203,10 €	205,00 €	200,00 €
Nombre de parts inscrites à la vente en fin de période	1 421	853	2 784	5 091
Nombre total de parts	725 035	725 035	725 035	725 035
Soit en pourcentage du nombre total de parts	0,2 %	0,1 %	0,4 %	0,7 %

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 1^{er} octobre 2026
Siège social : Tour Majunga - La Défense 9 - 6, place de la Pyramide - 92800 Puteaux
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.



CONSULTEZ NOTRE FAQ D'AIDE À LA CONNEXION

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@bnpparibas.com

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.

i Lexique et risques

EN BREF

À LA UNE

ACTUALITÉ
IMMOBILIÈRE

PERFORMANCE
FINANCIÈRE

INFORMATIONS
GÉNÉRALES

i LEXIQUE
ET RISQUES

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 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'ASPIM 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.