

PIERRE SÉLECTION RAPPORT ANNUEL 2025



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

ORGANES DE GOUVERNANCE

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

50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

n° 300 794 278 RCS NANTERRE

Agrément AMF

en qualité de société de gestion de portefeuille 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

La société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

DIRECTOIRE

Timothée RAULY, Président du Directoire*

Valentin MEYER, Directeur Général

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

Sylvie PITTICCO, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

Henri ROMNICIANU, Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Product Development

** Depuis le 1^{er} janvier 2026, Timothée Rauly exerce la fonction de Président du Directoire de BNP Paribas REIM France, en remplacement de Jean-Maxime Jouis.*

CONSEIL DE SURVEILLANCE

David BOUCHOUCHA, Président du Conseil de surveillance

Anne BON, Vice-Président du Conseil de surveillance

Harold DE VILLEMANDY

Colisée Gérance représentée par **Guillaume DEFRANCE**

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.

BNP Paribas Asset Management, BNP Paribas Real Estate Investment Management et AXA Investment Managers sont désormais unis sous une seule marque, BNP Paribas Asset Management, créant ainsi un leader européen de la gestion d'actifs, présent dans le monde entier.

106 à 112, boulevard Diderot – Paris

PIERRE SÉLECTION

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Régie notamment par les dispositions des 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 et R. 214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents ainsi que par ses statuts.

Capital social

110 930 355 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Numéro d'immatriculation

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.

Conseil de surveillance

Président

Hubert MARTINIER

Vice-Président

Sylvain COSSE

Membres

- Georges BADER
- Christian BOUTHIE
- Christian DESMAREST
- Emmanuel JUNG
- Pierre LE BOULERE
- François MICHARD
- Yves PERNOT
- Marie-Madeleine TOINET
- Patrick WASSE
- Axa France Vie,
représentée par Romain AIGLON

Commissaire aux comptes titulaire

KPMG SA

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

Dépositaire

BNP PARIBAS SA

16, boulevard des Italiens
75009 PARIS

Expert externe en évaluation

JONES LANG LASALLE

40/42, rue La Boétie
75008 PARIS

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.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

<https://reim.bnpparibas-am.com/fr-fr/produits/scpi/pierre-selection>



SOMMAIRE

ORGANES DE GOUVERNANCE	2
ÉDITORIAL	6
CHIFFRES CLÉS	7
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	8
MARCHÉ IMMOBILIER	10
La conjoncture économique	10
Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France	10
Le marché locatif des commerces en France	11
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
Patrimoine	12
Situation locative	13
Endettement et levier	15
Dettes et autres engagements	15
Résultat et distribution	16
Capital et marché des parts	18
Évènements postérieurs à la clôture	19
Assemblée générale	19
Tableaux complémentaires	20

CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	28
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	28
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	30
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025	32
État du patrimoine	32
Variation des capitaux propres	34
Compte de résultat	34
Annexe financière de la SCPI Pierre Sélection au 31 décembre 2025	37
Informations sur l'état du patrimoine	39
Informations sur le compte de résultat	42
Informations diverses	44
Descriptif du patrimoine au 31 décembre 2025	45
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS	
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 18 JUIN 2026	50
De la compétence de l'assemblée générale ordinaire	50
De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire	53
GLOSSAIRE	56

AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel. Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ÉDITORIAL

Chers associés,

En 2025, la SCPI Pierre Sélection confirme sa résistance et sa robustesse, dans un marché immobilier encore en mutation, capitalisant ainsi sur ses solides fondamentaux. La distribution annuelle de 17,00 € par part, en hausse par rapport à 2024, permet d'afficher un taux de distribution de 7,98 % ce qui peut être jugé attractif, notamment pour une SCPI spécialisée en immobilier de commerce, et disposant de nombreuses années d'historique. Pierre Sélection affiche également **une performance globale annuelle (PGA) de 11,21 %, ce qui la positionne en haut des classements des SCPI les plus performantes du marché en 2025 et la première de la catégorie « Commerce »**, tel que cela a été reconnu par la presse spécialisée.

Au 31 décembre 2025, votre SCPI Pierre Sélection possède un patrimoine évalué à 247 millions d'euros, répartis sur 129 actifs. Il est composé de murs de commerces, très majoritairement en pieds d'immeubles (78 %) répartis sur l'ensemble du territoire français. La taille unitaire des actifs (1,8 M€ en moyenne) confère à votre SCPI une certaine résilience et lui permet de bien diversifier ses risques. Cela s'observe par exemple en termes de résistance des valeurs vénales du patrimoine depuis 2020. **En effet, sur les cinq dernières années, Pierre Sélection a mieux résisté aux ajustements de taux de rendement qui ont largement secoué le marché immobilier dans son ensemble.**

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen ASPIM de l'année 2025 s'établit à 93,7 %, un niveau qui témoigne de l'attractivité des emplacements commerciaux des actifs de la SCPI. Il est supérieur à la moyenne, élevée, des cinq dernières années (92,5 %). Malgré un contexte économique marqué par des crises successives depuis 2020, la société de gestion fait preuve de dynamisme pour louer les actifs et attache une grande importance à la diversité et la solvabilité des locataires sélectionnés.

La SCPI affiche un résultat 2025 de 15,01 € par part, en baisse par rapport à 2024 (17,75 € par part), une année qui avait été marquée par d'importants produits exceptionnels. En 2025,

la distribution de la SCPI s'est établie à 17,00 € par part, en augmentation d'1,00 € par part par rapport à son objectif de distribution de 16,00 € par part, profitant ainsi d'un report à nouveau conséquent qui a été prudemment constitué au fil des années. Cela vous permet d'en bénéficier aujourd'hui. Sous réserve de l'approbation des comptes annuels, le report à nouveau s'établira à fin 2025 à 11,24 € par part, soit 8,4 mois de distribution sur la base de l'objectif de distribution de 16,00 € par part en rythme de croisière.

Concernant la dynamique du marché secondaire, les signaux sont encourageants : le prix moyen d'exécution progresse de +3,2 % (200,17 € par part en 2025) et le nombre de parts en attente de retraits diminue (0,2 % du nombre de parts total). La décote du prix d'exécution moyen par rapport à la valeur de réalisation fait l'objet d'une attention soutenue de la société de gestion qui s'efforce de mettre en avant les fondamentaux de la SCPI tel que son report à nouveau, son faible endettement, son taux d'occupation, ainsi que la qualité du patrimoine et la régularité des distributions. Il convient de noter que le marché secondaire va voir apparaître en 2026 de nombreuses SCPI, qui suspendent la variabilité de leur capital, notamment pour offrir une solution de liquidité à leurs associés.

En 2026, la distribution prévisionnelle sera de l'ordre de 16,00 € par part⁽¹⁾. Nous poursuivons également la stratégie de rotation sélective du patrimoine, en cédant les actifs arrivés à maturité. L'objectif principal est de renforcer la qualité globale du portefeuille et de réduire l'exposition de la SCPI à l'endettement qui est déjà relativement faible.

La priorité pour Pierre Sélection demeure inchangée : délivrer un rendement pérenne aux associés.

Votre équipe de gestion reste mobilisée pour atteindre cet objectif et relever les défis du marché.

Alexia BERNARD-VANDAELE

Gérante de la SCPI Pierre Sélection

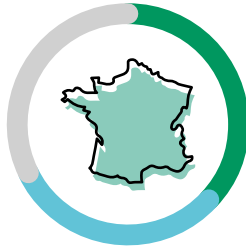
⁽¹⁾ Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution

CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2025

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



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



129

IMMEUBLES

(y compris les immeubles détenus en indirect)



93,7 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
(TOF) « ASPIM »



162

LOCATAIRES

(y compris les immeubles détenus en indirect)



4,40 %

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER
(RGI)

VALEURS DE LA SCPI PAR PART

340,69 €

VALEUR VÉNALE

302,50 €

VALEUR DE RÉALISATION

373,98 €

VALEUR DE RECONSTITUTION

219,79 €

PRIX MOYEN ACHETEUR

MARCHÉ DES PARTS

5 474

NOMBRE D'ASSOCIÉS

12 288

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES

2,5 M€

VOLUME DES ÉCHANGES

200,17 €

PRIX MOYEN NET VENDEUR

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 performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

+11,21 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

+7,98 %

TAUX DE DISTRIBUTION

15,01 €

RÉSULTAT NET PAR PART

17,00 €

DISTRIBUTION BRUTE PAR PART

11,24 €

REPORT À NOUVEAU (RAN) PAR PART

-3,00 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE 5 ANS

-0,27 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE 10 ANS

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE

UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

BNP Paribas REIM joue un rôle clé dans la décarbonisation du secteur immobilier. Pour renforcer la résilience de son portefeuille, l'entreprise de gestion intensifie ses actions en faveur d'un immobilier plus durable, et prend des engagements ambitieux pour 2026 et au-delà.

NOTRE CHEMIN VERS LA RÉSILIENCE

Avec toujours plus de réglementations, de défis liés au climat, ainsi que de réelles conséquences des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de maintenir nos engagements ESG pour 2026 et au-delà. Notre stratégie ESG porte sur i) l'adaptation au changement climatique, ii) l'atténuation des risques climatiques et iii) la proposition de produits responsables.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Pour faire face aux risques physiques et garantir la résilience de nos actifs face au climat, nous évaluons systématiquement et régulièrement leur exposition aux risques physiques croissants et développons des plans d'adaptation climatique sur mesure pour les actifs les plus vulnérables. Par ailleurs, la prise en compte des risques climatiques physiques est intégrée dans la gestion des risques et dans les décisions d'investissement. Nous poursuivons nos actions de formation auprès des équipes de BNP Paribas REIM et sensibilisons les investisseurs à la nécessité de prendre en considération les risques climatiques physiques, ainsi qu'à l'importance d'anticiper l'adaptation des actifs aux changements climatiques.

ATTÉNUATION DES RISQUES CLIMATIQUES

Nous avons mis en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone⁽¹⁾ pour l'ensemble de notre gamme de fonds d'investissement responsable⁽²⁾ ouverts aux investisseurs, afin de les

aligner sur une trajectoire des émissions de carbone de 1,5°⁽³⁾ d'ici 2035⁽⁴⁾. Pour les actifs concernés, les performances énergétiques et carbone existantes sont évaluées et cartographiées sur une trajectoire CRREM⁽⁵⁾. Les plans d'action actuels et futurs, et les réductions d'énergie et de carbone associées, sont évalués ; les réductions sont suivies dans le temps et les plans d'action sont ajustés en fonction des réductions réalisées.

PRODUITS RESPONSABLES

Nous innovons pour que 100 % des fonds ouverts aux investisseurs, ainsi que nos nouveaux fonds, soient des investissements responsables.

DES PROGRÈS CONSTANTS

En 2025, nous avons poursuivi nos efforts pour avancer sur ces nouveaux engagements. **81 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques**, contre 50 % en 2024. Les actifs identifiés comme présentant un risque élevé ont été revus en termes d'exposition, de couverture assurantielle et de mesures d'adaptation mises en place. Davantage de progrès ont été réalisés dans la modélisation de nos actifs avec l'outil CRREM, ainsi que dans l'ajustement des plans d'action en matière d'énergie et de carbone. **À la fin de l'année 2025, 100 % des fonds ouverts aux nouveaux investisseurs sont des fonds d'investissement responsable.**

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que la pluralité des objectifs ESG nécessite une approche globale. **Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment ordonnés et structurés pour en optimiser les résultats.** En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs sous gestion, garantir le confort de leurs occupants et générer des opportunités de création de valeur.

⁽¹⁾ Les plans d'action carbone sont basés sur les émissions de CO₂ résultant de la consommation énergétique des parties communes et privatives durant l'exploitation des immeubles.

⁽²⁾ **Fonds d'Investissement Responsable ou Responsible Investment Funds**, fonds classifiés Article 8 ou 9 par la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR Regulation (EU) 2019/2088).

⁽³⁾ Une trajectoire de 1,5 degré correspond à un chemin de réduction des émissions de carbone fondé sur la science, visant à limiter le réchauffement climatique à 1,5 degré maximum par rapport aux niveaux préindustriels.

⁽⁴⁾ La stratégie s'applique aux fonds dans lesquels BNP Paribas REIM a un pouvoir de décision discrétionnaire. Au sein des fonds, seuls les investissements directs pour lesquels BNP Paribas REIM exerce un contrôle opérationnel sont inclus (excluant les actifs en copropriété et les actifs gérés par un opérateur). Les investissements indirects (fonds de fonds) ne sont pas inclus.

⁽⁵⁾ Pour les immeubles inclus dans le périmètre, l'intensité énergétique et carbone actuelle est analysée à l'aide de l'outil CRREM. Le **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)** est un outil développé par des universitaires européens permettant de mesurer la performance énergétique et les émissions de carbone d'un actif en les comparant à sa trajectoire de décarbonisation.

Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM et au niveau de Pierre Sélection

Au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

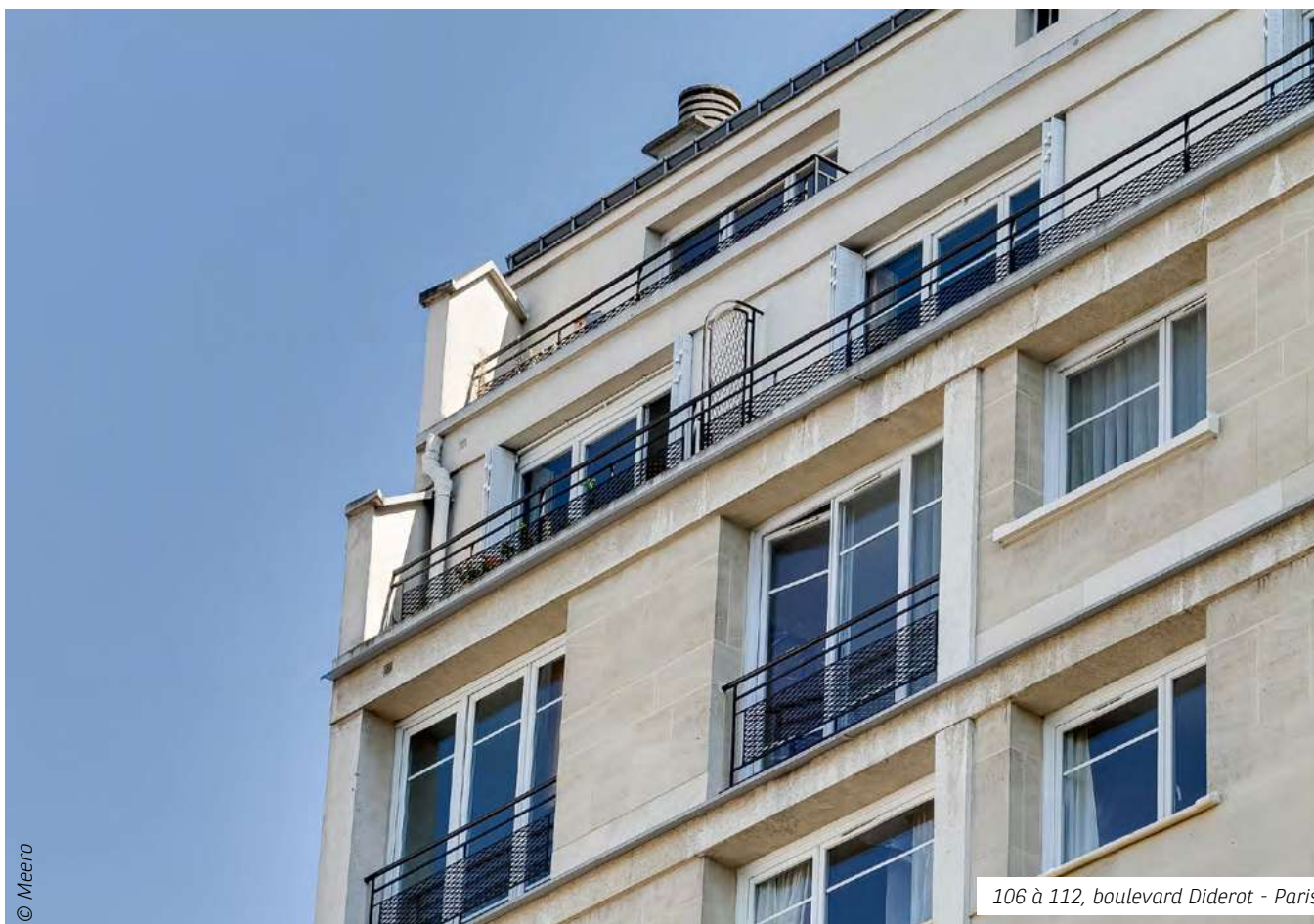
Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques règlementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère.

Au niveau de Pierre Sélection

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, le fonds est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer s'il prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité. En raison de l'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion du fonds Pierre Sélection, il a été choisi de déclarer, qu'à cette date, Pierre Sélection ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Le fonds Pierre Sélection déclare également s'engager à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.



MARCHÉ IMMOBILIER

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Malgré un contexte marqué par des incertitudes persistantes, la croissance économique mondiale est restée résiliente en 2025. Les politiques monétaires ont globalement continué de s'assouplir avec différentes baisses de taux. Dans le même temps, le commerce mondial a mieux tenu que prévu, alimenté par la réorientation rapide des flux d'échanges pour s'adapter au choc tarifaire américain. Le boom de l'intelligence artificielle (IA) aura aussi marqué cette année 2025 avec une vague d'investissements et d'effets richesse associés (la hausse des valeurs financières tend à stimuler la consommation et l'investissement). La zone euro a bénéficié de cette dynamique avec une croissance annuelle moyenne estimée à 1,5 % en 2025. En France, l'année a été marquée par une forte instabilité politique qui a pesé sur la croissance économique. Le PIB a ainsi progressé de 0,9 %

en 2025. Toutefois, l'économie française s'est renforcée au second semestre, portée par un rebond de la production aéronautique et de l'investissement des entreprises.

Le conflit au Moyen-Orient a ravivé les risques de pressions inflationnistes via la hausse des prix de l'énergie. Cela pourrait freiner la reprise économique en Europe - malgré les différents plans de relance - avec une croissance attendue autour de 1 % en zone euro, tandis que l'inflation pourrait rester proche de 2,5 %-3 %, sous l'effet des pressions énergétiques. Dans ce contexte, le taux de dépôt de la Banque Centrale Européenne pourrait augmenter de 75 points de base en 2026. Les marchés immobiliers pourraient donc être à nouveau impactés avec un attentisme des investisseurs et une baisse des transactions en 2026.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

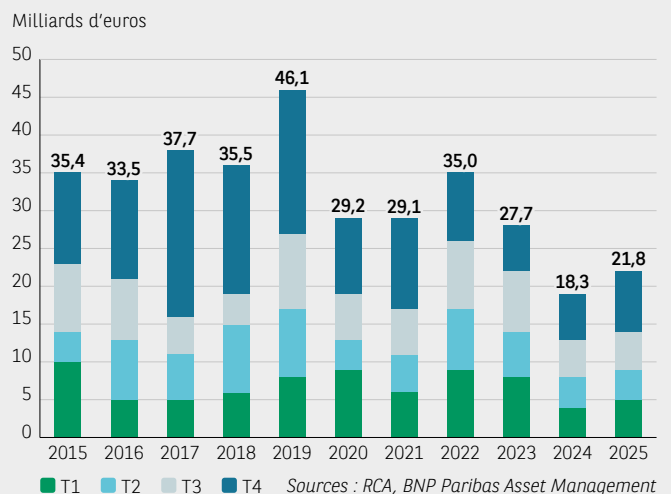
Le desserrement des conditions monétaires à partir de juin 2024 a entraîné une baisse du coût du financement pour les investisseurs, contribuant ainsi à une amélioration des marchés immobiliers en 2024. Toutefois, les incertitudes géopolitiques en 2025 ont créé une forte volatilité sur les marchés financiers, notamment sur les taux longs, limitant la visibilité des investisseurs. En effet, la prime de risque (écart entre les taux longs et les taux de rendement immobilier) est devenue instable et s'est comprimée. Dans ce contexte, les investisseurs sont restés prudents et ne sont revenus que très progressivement sur les marchés immobiliers. Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ont ainsi augmenté de 19 % en 2025 avec 21,8 milliards d'euros investis mais restent encore éloignés de leur moyenne quinquennale (-22 %).

en 2025, supérieure à sa moyenne quinquennale de 73 %, de même que les résidences étudiantes (+100 %).

Les incertitudes géopolitiques de 2025 ont accentué la volatilité sur les marchés financiers et notamment sur les taux longs. La compression de la prime de risque immobilière a exercé une pression haussière sur les taux de rendement, conduisant à une évolution hétérogène des taux de rendement immobilier avec une légère hausse pour le bureau, et une stabilisation pour la logistique et le commerce.

La reprise du marché est avant tout sélective et différenciée en fonction des actifs. Malgré une forte reprise en 2025 (+33 %), le bureau reste encore la classe d'actifs la plus impactée avec des volumes investis qui restent inférieurs de 42 % à la moyenne quinquennale. Les volumes investis en commerce sont également faibles et en baisse en 2025 (-30 % vs. 2024), les investisseurs restant très sélectifs sur le choix des actifs. La logistique s'affiche en hausse mais ce résultat est à nuancer compte tenu d'une transaction exceptionnelle, l'acquisition de 66 % du portefeuille logistique de Proudreed par Blackstone pour 2,3 milliards d'euros. Sans cette signature, les volumes investis seraient en baisse de -29 % par rapport à 2024, un chiffre qui reflète mieux la situation du marché, où les investisseurs se sont montrés prudents face à des incertitudes géopolitiques persistantes et un marché utilisateur évoluant à un rythme plus modéré. Enfin, l'immobilier géré et les actifs alternatifs bénéficient d'un intérêt croissant des investisseurs. L'hôtellerie est en hausse

Investissement en immobilier d'entreprise en France



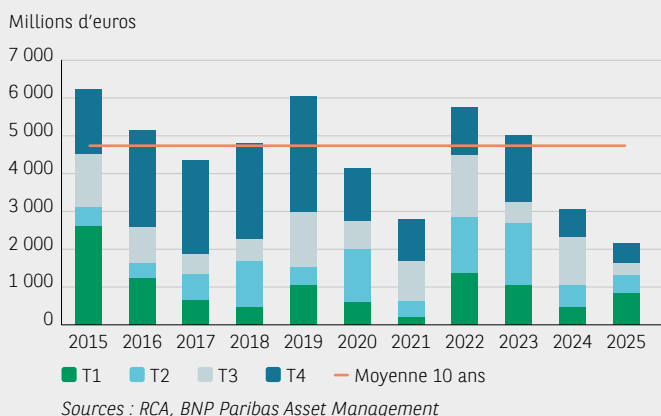
L'INVESTISSEMENT EN COMMERCE

Les volumes investis en commerce sont en baisse en 2025 avec seulement 2,2 milliards d'euros investis. Malgré ce résultat quelque peu décevant, le marché enregistre tout de même quelques grandes transactions. À Paris, on peut notamment citer l'acquisition de 15 % du Forum des Halles pour 235 millions d'euros par la Caisse des Dépôts et Consignations, ou encore une partie du portefeuille Kering, notamment le « 56, avenue Montaigne » et le « 26, place Vendôme » pour près de 300 millions d'euros (le reste de l'acquisition étant comptabilisé dans les volumes investis bureaux) acquis par Ardian. Sur le segment des centres commerciaux, le 4^{ème} trimestre permet l'acquisition d'un portefeuille de 20 supermarchés Carrefour en France par Supermarket Income REIT dans le cadre d'un sale & leaseback.

Les taux de rendement prime se sont stabilisés en 2025 avec un taux « pied d'immeuble » autour de 4,00 %, celui des centres commerciaux à 5,00 % et enfin celui des retail park à 6,25 %.

Le commerce reste un secteur résilient. Les fondamentaux locatifs et la consommation des ménages montrent des signes d'amélioration, ouvrant des perspectives positives. Les investisseurs devraient revenir très progressivement sur ce marché mais dans une logique de sélectivité forte des actifs, permettant une hausse progressive des volumes investis.

Montants investis en commerce en France

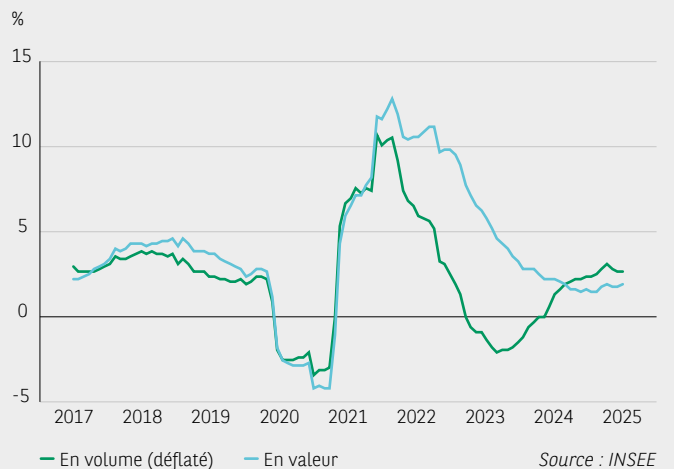


LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCE EN FRANCE

Avec la poursuite de la désinflation, l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages est estimée à +0,8 % en 2025. Cette hausse n'a pas provoqué une hausse significative de la consommation. En effet, la confiance des ménages est toujours en territoire négatif depuis plus de trois ans, les incitant à privilégier une épargne de précaution. Dans ce contexte, le chiffre d'affaires du commerce de détail se redresse très progressivement. En octobre 2025, il a augmenté de 2,0 % en valeur en variation annuelle.

Le chiffre d'affaires a augmenté dans plusieurs secteurs au 3^{ème} trimestre 2025, notamment dans les secteurs des parfums et de la beauté (+6,5 % en variation annuelle), de l'informatique (+4,1 %) et de l'alimentaire spécialisé (+4,9 %). Certains sous-secteurs, tels que la culture, la restauration rapide et les salles de sport, ont également continué à se développer. Le tableau est toutefois mitigé, les ventes dans l'habillement et l'équipement de la maison ayant diminué.

Chiffre d'affaires du commerce de détail (taux de croissance en glissement annuel)



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, votre SCPI détient un patrimoine direct de 247,0 M€, constitué uniquement de locaux commerciaux répartis en pieds d'immeubles (78 %), parcs d'activités commerciaux dits aussi « retail parks » (15 %) et centres commerciaux (7 %). La SCPI ne détient aucune filiale.

	Pieds d'immeubles	Parcs d'activités commerciaux	Centres commerciaux	Total
Paris intra-muros	37 %	-	-	37 %
Région Parisienne	23 %	8 %	-	31 %
Autres régions	18 %	7 %	7 %	32 %
TOTAL	78 %	15 %	7 %	100 %

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale des immeubles s'élève à 247,0 M€ contre 253,5 M€ au 31 décembre 2024. La baisse de 6,5 M€ en 2025 s'explique principalement par les événements et effets suivants :

- +0,3 M€ de travaux d'investissement ;
- -0,1 M€ correspondant à la cession de l'actif situé à rue Victor Basch, SAINT-QUENTIN (02) ;
- -6,6 M€ de variation de valeur à périmètre constant.

Sur 2025, la valeur vénale des immeubles baisse de -2,6 % à périmètre constant.

Cette variation s'explique par le réajustement de certains taux de rendement, ainsi que par des évolutions locatives de certains actifs.

En effet, l'expert pondère le risque de vacance des actifs en fonction de la situation locative du bien, de sa qualité intrinsèque et de sa localisation. Certains actifs ont connu des réajustements en ce sens en raison de potentiels départs à venir notamment.

Sur les 5 dernières années, l'évolution des valeurs vénales reste modérée au regard des ajustements réalisés sur le fonds.

Pierre Sélection affiche une baisse totale de 5 % entre le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2025 (retraitement des cessions). Le marché des commerces affiche une baisse cumulée de 16 % sur la même période en France⁽¹⁾.

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

	2024		2025		Variation €/part	Variation %
	en M€	soit en €/part	en M€	soit en €/part		
Valeur de réalisation	227,5	313,72	219,3	302,50	-11,22	-3,58 %
Valeur de reconstitution	279,5	385,51	271,1	373,98	-11,53	-2,99 %

ACQUISITIONS 2025

Au cours de l'année 2025, votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition.

CESSIONS 2025

Au cours de l'année 2025, votre SCPI a procédé à une cession :

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Prix net vendeur (en M€)	Date de signature
33, rue Victor Basch-SAINTE-QUENTIN (02)	319	Pieds d'immeubles	130 K€	29/08/2025

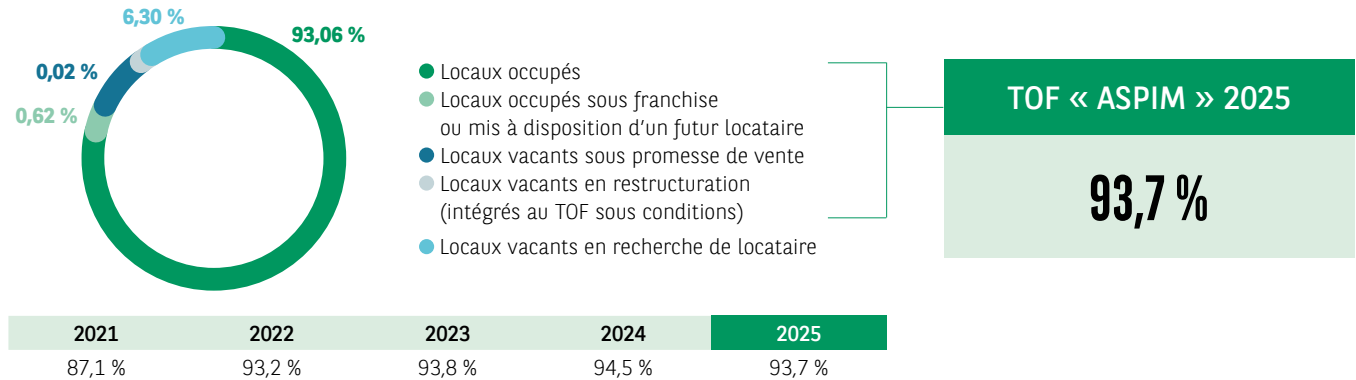
La plus-value brute (hors retraitement de la fiscalité) générée par la cession de l'actif situé au 33, rue Victor Basch à Saint-Quentin (02) s'élève à +75 K€. Cet immeuble provient de Pierre Sélection 2 qui est comptabilisé dans les comptes à la valeur d'apport lors de sa fusion en 1996, c'est-à-dire à sa valeur vénale 1996, soit 54 882 euros.

⁽¹⁾ Indice MSCI trimestriel Europe – Commerce en France.

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (EN % DES LOYERS)

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI au titre de 2025 se présente de la façon suivante :



Le TOF « ASPIM » moyen s'élève à 93,7 % en 2025, en légère baisse de 0,8 point par rapport à 2024 (94,5 %). Ce taux demeure solide et reflète l'attractivité des actifs de votre SCPI auprès des enseignes commerciales. Cette évolution correspond à la hausse des locaux disponibles à la location, en progression de 0,8 point et s'explique principalement par des départs de locataires anticipés et partiellement compensés par les locations intervenues au cours de l'année.

Les franchises constituent une mesure d'accompagnement des locataires usuelle dans un contexte de marché locatif concurrentiel. En 2025, elles représentent 0,6 % des loyers nets et potentiels, contre 1,3 % en 2024. Les franchises accordées ont ainsi baissé de 0,7 point par rapport à 2024.

PRINCIPALES LOCATIONS INTERVENUES EN 2025

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
1, rue de Valmy MONTREUIL (93)	657	BIOPATH UNILABS	Laboratoire médical
38, rue Pastourelle PARIS 3 ^{ème} (75)	161	DOLCEVITAHUB	Prêt-à-porter
93, rue du Faubourg du Temple PARIS 10 ^{ème} (75)	63	BELLE FEUILLE D'OR	Bijouterie
34, rue d'Avron PARIS 20 ^{ème} (75)	70	AFA SYLLA DISTRIBUTION	Enseigne de cosmétique
TOTAL	951	271 K€ de loyers, soit 1,7 % des loyers de la SCPI	

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2025

Adresse	Surface (en m²)	Nature	Locataire
Centre commercial LES TANNEURS - LILLE (59)	2 263	C&A France	Enseigne de prêt-à-porter
2, avenue Roger Maylie BAYONNE (64)	500	S.A.S STANDARD	Enseigne de prêt-à-porter
19, rue du Marché Notre-Dame - POITIERS (86)	420	HAVANE	Enseigne de prêt-à-porter
38, rue Pastourelle PARIS 3 ^{ème} (75)	161	FRANCK THOMAS FORMATION	Centre de formation
65-67, rue Galliéni RUEIL-MALMAISON (92)	156	MICROBABY	Crèche
Autres (3 locataires)	295		
TOTAL	3 795	740 K€ de loyers, soit 4,6 % des loyers de la SCPI	

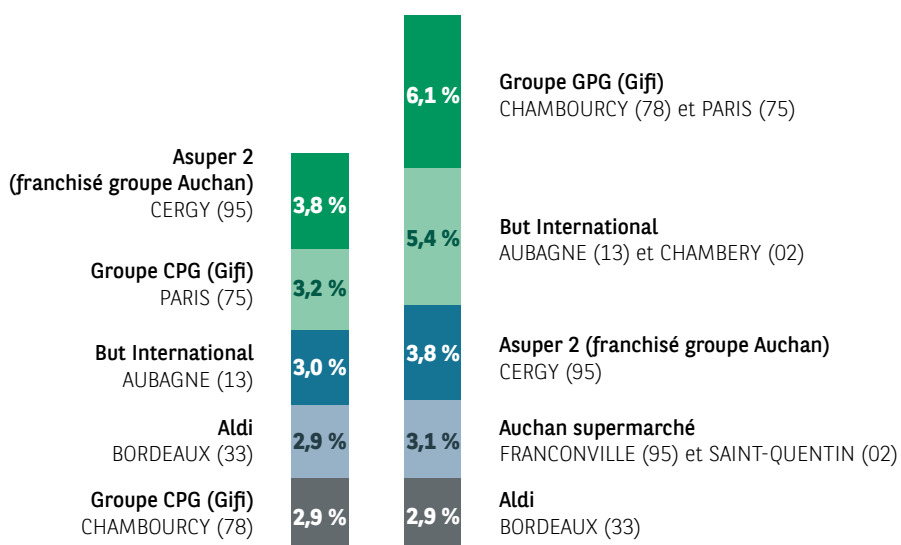
CONCENTRATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Une double approche des risques locatifs est présentée. La première vise à identifier le risque locatif par bail. Au 31 décembre 2025, les 5 principaux baux concentrent 15,8 % des loyers de Pierre Sélection, ce qui assure à la SCPI une bonne diversification du risque.

La seconde approche met en avant le risque de contrepartie par locataire, certains locataires étant titulaires de plusieurs baux qui peuvent concerner des actifs différents. Au 31 décembre 2025, les 5 principaux locataires représentent 21,3 % des loyers de votre SCPI.

5 principaux baux = 15,8 %

5 principaux locataires⁽¹⁾ = 21,3 %



⁽¹⁾ Répartition par Groupe.

Les risques locatifs sont suivis de près par les équipes de la société de gestion. Une attention accrue est portée aux principaux locataires pour lesquels le poids des revenus locatifs sont les plus importants pour le fonds. A noter que l'enseigne GIFI présente des difficultés financières. Cependant, les magasins GIFI présents dans le portefeuille de votre SCPI (6,1 % - top 1 des principaux locataires) ne présenteraient pas de risque à date et ne feraient a priori pas partie des magasins que le groupe souhaiterait céder.

Enfin, il convient de noter que le locataire BNP Paribas, qui n'appartient pas à liste des 5 principaux locataires, représente 2,0 % des loyers de la SCPI au 31 décembre 2025, répartis sur deux actifs (1,2 % pour l'actif situé avenue Victor Hugo à Paris 16^{ème} et 0,8 % pour l'actif situé boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen (93)).

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.

PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2025

Les principaux travaux réalisés au cours de l'année ont porté sur les actifs présentés ci-dessous :

Adresse	Travaux immobilisés (en K€)	Travaux d'entretien (en K€)	Total (en K€)	Nature
34, avenue de l'Europe 38000 GRENOBLE	278 K€	1 K€	279 K€	Travaux de remise en état du système de chauffage, ventilation et climatisation (CVC)
Zac Saint André 13015 MARSEILLE	6 K€	149 K€	155 K€	6 K€ : Travaux de remise en état de la cellule du R+1 149 K€ : Travaux de curage / sprinklage / désenfumage de la cellule du R+1
115, avenue du Général Leclerc 75014 PARIS	88 K€	11 K€	100 K€	88 K€ : Travaux d'installation de la climatisation 11 K€ : Frais d'expertise judiciaire pour contentieux avec le locataire
Centres commercial LES TANNEURS 59800 LILLE	-	30 K€	30 K€	Travaux d'étanchéité de la toiture votée en assemblée générale et frais de géomètre
7, rue des Minimes 72000 LE MANS	-	29 K€	29 K€	Travaux relatifs au dommage de dégât des eaux de 2025 (part non indemnisée par l'assurance)
Autres (40 actifs)	3 K€	142 K€	145 K€	
TOTAL	375 K€	364 K€	738 K€	

TRAVAUX IMMOBILISÉS

375 K€
MONTANT TOTAL

13
NOMBRE D'ACTIFS EN TRAVAUX IMMOBILISÉS
(dont 1 actif avec des travaux immobilisés supérieurs à 100 K€)

Afin de maintenir son patrimoine au niveau de qualité exigé par les utilisateurs, votre SCPI a réalisé des travaux d'un montant total de 738 K€ (dont 375 K€ de travaux immobilisés et 364 K€ de travaux d'entretien), soit 0,3 % de la valeur du patrimoine détenu en direct au 31 décembre 2025.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Au 31 décembre 2025, le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien) s'établit à 0 K€ (contre 65 K€ au 31 décembre 2024). En effet, les provisions ont fait l'objet d'une reprise en 2025 à la suite de l'évolution de la stratégie « travaux ». Les travaux initialement prévus en PGE ont été annulés, c'est pourquoi le montant de stock de PGE à fin d'année 2025 est nul.

Montant au 31/12/2024	Dotations 2025	Reprises 2025	Montant au 31/12/2025
65 K€	-	-65 K€	-

ENDETTEMENT ET LEVIER

L'endettement bancaire, rapporté à la valeur vénale de votre SCPI, fait apparaître un ratio d'endettement global égal à 12,5 % au 31 décembre 2025.

Conformément à sa stratégie, votre SCPI a recours à l'endettement bancaire, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des associés. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'assemblée générale.

Le récapitulatif des financements souscrits au niveau de la SCPI est le suivant :

En M€	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	26,9	-	26,9
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	4,0	-	4,0
Découverts bancaires	-	-	-

Votre SCPI n'a pas souscrit de nouvel emprunt au cours de l'exercice 2025.

Au 31 décembre 2025, votre SCPI comptabilise près de 30,9 M€ de dettes financières contre 31,0 M€ en 2024. Ce montant est en légère baisse par rapport à 2024 (-0,3 %), grâce à l'amortissement partiel de l'emprunt contracté avec la Banque Européenne du Crédit Mutuel (pour rappel, l'amortissement annuel s'élève à 1,0 %).

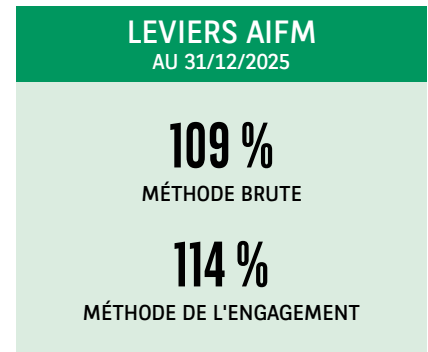
Les dettes à long terme affichent un taux fixe moyen de 3,3 %. La ligne de crédit court terme est tirée à hauteur de 4 M€ sur les 8 M€ disponibles, cette ligne est à taux variable.

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS (RATIO ASPIM)

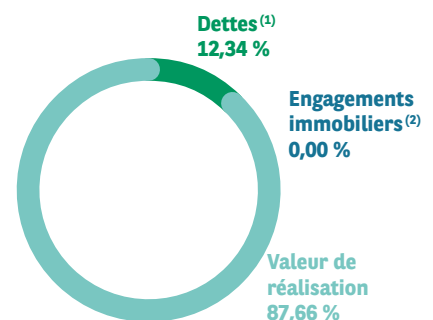
Le ratio « ASPIM » des dettes et autres engagements présente le poids des dettes (emprunts bancaires, crédit-baux immobiliers, le cas échéant les avances en comptes courants d'associés) et des engagements immobiliers (VEFA et acquisitions payables à terme) sur le total de la valeur de réalisation augmentée des dettes et des engagements immobiliers.

⁽¹⁾ Les dettes du ratio ASPIM se composent uniquement des emprunts bancaires, soit 31 M€.

⁽²⁾ Il n'y a aucun engagement immobilier au titre du ratio ASPIM.



Au 31 décembre 2025, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 109 % 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. A l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme élevé par le régulateur.



RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT DE LA SCPI

Le résultat net de la SCPI passe de 12,9 M€ (17,75 € par part) en 2024 à 10,9 M€ (15,01 € par part) en 2025, soit une baisse de 2,0 M€ (-15 %) liée à l'effet ciseau d'une diminution des revenus et une augmentation des charges.

- Les produits passent de 21,6 M€ en 2024 à 21,0 M€ en 2025, soit en baisse de 0,6 M€ (-3 %). **Cette évolution des produits s'explique essentiellement par deux grands agrégats :**

- **Les produits immobiliers en diminution de 0,3 M€ pour s'établir à 20,3 M€ à fin 2025.**

Cette baisse est principalement liée aux impacts compensés des départs enregistrés sur l'exercice et des ajustements de loyers pour un total de -1,6 M€ qui n'ont pas été entièrement compensés par les augmentations de loyers (+1 M€) générées par la commercialisation de surfaces vacantes et de l'indexation positive des loyers. Ces évolutions ont par ailleurs été compensées par des redevances de charges facturées au titre d'exercices antérieurs.

- **Les produits financiers en diminution de 0,2 M€ pour s'établir à 230 K€ à fin 2025.**

Cette diminution s'explique par le renouvellement en 2025 du compte à terme rémunéré à des conditions de taux moins avantageuses que celles précédemment en vigueur (mises en place en 2022) compte tenu de l'évolution des conditions du marché et des taux appliqués par les établissements bancaires.

- **Les charges passent de 8,8 M€ en 2024 à 10,1 M€ en 2025, soit une hausse de 1,4 M€ qui s'explique principalement par des charges d'exploitation qui affichent une hausse de +1,1 M€ pour s'établir à 3,3 M€ à fin 2025.**

Le principal poste qui explique cette évolution est la constatation de +1,1 M€ de pertes sur créances irrécouvrables en 2025 alors que ce montant était nul en 2024. Ces passages en perte s'expliquent par :

- L'actif « l'île de Cosne » à Cosne-Cours-sur-Loire (58) avec +0,6 M€ qui font suite à une régularisation liée à un protocole transactionnel consécutif à la clôture du contentieux avec la SCCV de la Nièvre (Vendeur), déjà mentionné dans le rapport annuel 2024 ;
- La réception des certificats d'irrécouvrabilités pour +0,5 M€ :
 - NESTOR GAMBETTA pour +0,2 M€ sur l'actif du 51, avenue Gambetta à Paris 20^{ème} (75) ;
 - KAHA INVEST pour +0,2 M€ sur l'actif du 11, rue de Valmy à Montreuil (93) ;
 - AGENCE SERVICE IMMOB et France IMMOBILIER pour +0,1 M€ sur l'actif du 15, avenue Eugène Thomas au Kremlin-Bicêtre (94).



34, rue d'Avron - Paris

DISTRIBUTION

Au titre de l'exercice 2025, la distribution brute s'est élevée à 17,00 € par part soit une hausse de 1,75 € par part par rapport à 2024 (15,25 € par part en 2024). Bien que le résultat 2025, soit inférieur à l'année précédente, la distribution a pu être augmentée sur l'année 2025 grâce au report à nouveau qui présente des niveaux confortablement élevés et qui a été prudemment accumulé ces dernières années. La société de gestion reste attachée à une distribution durable, en ligne avec la performance locative et l'équilibre du fonds. Ainsi, la réserve de report à nouveau, qui constitue une réserve pour les associés, pourrait être utilisée les années à venir pour compléter en fin d'année le niveau de distribution de la SCPI, si cela s'avérait nécessaire.

Une partie de la distribution provient du résultat net (15,01 € par part sur l'exercice 2025) et le reliquat (1,99 € par part) provient de la distribution du report à nouveau. Le report à nouveau de la SCPI demeure confortable : il s'établira à 11,24 € par part et représentera dorénavant l'équivalent de 8,4 mois de distribution (sur la base d'une distribution prévisionnelle de 16,00 € par part).

DISTRIBUTION EN € par part de pleine jouissance	
Revenus fonciers - A	16,68 €
Revenus financiers ⁽¹⁾ - B	0,32 €
Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers) A+B	17,00 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles ⁽²⁾ - C	-
Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾ - D (soit 0 % du total de la distribution brute)	-
DISTRIBUTION BRUTE (avant fiscalité) A+B+C+D	17,00 €
Dont distribution récurrente ⁽⁴⁾ en % - A+B	100 %
Dont distribution non récurrente ⁽⁵⁾ en % - C+D	-
Prélèvements sur les revenus financiers	0,09 €
Dont prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	0,05 €
Dont prélèvements à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières à titre d'acompte sur l'IR (12,8 %) (sauf cas de dispense justifié)	0,04 €

Indicateurs de performance	
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (a) +(b)	+11,21 %
Taux de distribution (a)	+7,98 %
Variation annuelle du prix moyen acquéreur 2025 vs 2024 (b)	+3,23 %
TAUX DE DISTRIBUTION (a) / (b)	+7,98 %
Dividende brut au titre de l'année (a)	17,00 €
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier 2025 (b)	212,92 €
TRI	
5 ans	-3,00 %
10 ans	-0,27 %
RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER⁽⁶⁾ (a) + (b)	+4,40 %
Taux de distribution ⁽³⁾ (a)	+7,98 %
Variation de la Valeur de réalisation 2025 vs. Valeur de réalisation 2024 (b)	-3,58 %

⁽¹⁾ Les **revenus financiers** sont issus des participations dans des OPCV et/ou des placements de trésorerie de votre SCPI. S'agissant des associés personnes physiques résidentes en 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). Ces retenues à la source viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes en France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

⁽²⁾ L'éventuelle **distribution de plus-values sur cessions d'immeubles** a été réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ La **distribution récurrente comprend exclusivement la distribution de dividendes**.

⁽⁵⁾ 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**.

⁽⁶⁾ Le **rendement global immobilier** mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL

Année	Montant du capital au 31/12*	Montant des capitaux apportés à la SCPI lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription pendant les périodes d'augmentation de capital ⁽²⁾	Rémunération hors taxes de la société de gestion à l'occasion des souscriptions
2021	110 930 355 €	-	725 035	5 630	-	-
2022	110 930 355 €	-	725 035	5 566	-	-
2023	110 930 355 €	-	725 035	5 542	-	-
2024	110 930 355 €	-	725 035	5 505	-	-
2025	110 930 355 €	-	725 035	5 474	-	-

* Nominal de la part : 153 €

Transactions réalisées en 2025

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
12 288	200 €

Ordres en cours au 31/12/2025

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)
1 421	0,20 %	-

Le prix d'exécution (net vendeur) à fin 2025 s'établit à 201,00 € par part, soit une hausse de 0,3 % par rapport à fin 2024, où il s'établissait à 200,36 € par part.

Le prix d'exécution moyen (net vendeur) reste stable avec une légère progression sur l'exercice 2025, passant de 193,91 € à 200,17 €, soit une hausse de 3,2 %.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cessions en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2021	12 849	1,77 %	NS	6 458	124 769 €
2022	21 146	2,90 %	NS	2 814	209 639 €
2023	9 872	1,36 %	NS	9 935	99 243 €
2024	14 722	2,03 %	NS	2 011	112 544 €
2025	12 288	1,69 %	NS	1 421	90 218,14 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	290,00 €	240,44 €	250,00 €	190,35 €	200,36 €
Prix d'exécution moyen annuel	245 €	251 €	252 €	194 €	200 €
Prix acheteur moyen correspondant	269 €	276 €	276 €	213 €	220 €
Dividende brut au titre de l'année	14,50 € ⁽²⁾	15,01 €	15,12 € ⁽³⁾	15,25 €	17,00 €
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	3,88 %	5,58 %	5,48 %	5,52 %	7,98 %
Report à nouveau cumulé par part	8,63 €	8,38 €	10,73 €	13,24 €	11,24 €

⁽¹⁾ Correspond au taux de distribution tel que défini précédemment.

⁽²⁾ Dont 4,00 € de plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée générale du 22 juin 2021.

⁽³⁾ Dont 0,96 € de plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée générale du 8 juin 2023.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces évènements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Dans le contexte de la réorganisation du groupe BNP Paribas consécutive à l'acquisition d'AXA Investment Managers, certaines adaptations statutaires sont nécessaires afin d'assurer la cohérence juridique et organisationnelle de la société. Par ailleurs, à la suite d'échanges intervenus avec certains investisseurs, il est également proposé d'apporter des ajustements ciblés aux statuts, afin de tenir compte des demandes formulées.

Dans ce cadre, il vous est proposé d'approuver les modifications suivantes.

MODIFICATIONS PROPOSÉES DANS LE CADRE DE LA RÉORGANISATION DU GROUPE BNP PARIBAS

Il est proposé d'actualiser les statuts afin de tenir compte du changement de dénomination sociale de la société de gestion et du transfert de son siège social, intervenant dans le cadre de la réorganisation. Ces modifications sont de nature formelle et n'affectent ni la stratégie d'investissement de la société, ni son régime réglementaire, ni les droits des associés. Il est précisé que ces modifications sont soumises au vote, sous réserve de leur adoption par les associés de BNP Paribas Real Estate Investment Management France, et ne prendront effet qu'à la date de réalisation de ladite décision.

RÉTABLISSEMENT DU QUORUM

Lors de l'assemblée générale qui s'est tenue l'année précédente, des résolutions visant à supprimer l'exigence de quorum pour la tenue des assemblées générales ordinaires et extraordinaires avaient été adoptées, conformément à une évolution réglementaire. L'objectif poursuivi était d'éviter des secondes convocations en cas de défaut des quorums requis, ce qui aurait engendré des frais et dépenses pour la SCPI.

Après analyse, le conseil de surveillance et la société de gestion ont estimé qu'il était préférable de maintenir une exigence minimale de participation afin de préserver la qualité des décisions collectives.

Il vous est donc proposé de réintroduire dans les statuts un quorum minimal de 10 % du capital social pour la tenue des assemblées générales, tant ordinaires qu'extraordinaires.

INTRODUCTION DE LA TÉLÉCONSULTATION DANS LE CADRE DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

Cette évolution dans les modalités de fonctionnement du conseil de surveillance vise à offrir aux membres qui le souhaitent, la possibilité de remplir leur engagement envers la SCPI et son conseil de surveillance, en participant aux réunions sans avoir à se déplacer au siège de la société. Cette option apporterait agilité et flexibilité aux membres, tout en assurant une participation pleine et entière aux échanges et débats grâce aux moyens de visioconférence.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

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

Année	2021 (3)	% du total des revenus	2022 (3)	% du total des revenus	2023 (3)	% du total des revenus	2024 (3)	% du total des revenus	2025 (3)	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	18,79	99,93 %	20,38	99,92 %	21,70	99,10 %	23,87	97,33 %	22,62	98,62 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	0,01 %	0,20	0,90 %	0,60	2,44 %	0,32	1,38 %
Produits divers	0,01	0,07 %	0,01	0,07 %	-	-	0,05	0,22 %	-	-
TOTAL REVENUS	18,81	100,00 %	20,40	100,00 %	21,90	100,00 %	24,52	100,00 %	22,94	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,86	9,91 %	1,97	9,67 %	2,31	10,53 %	1,59	6,48 %	1,59	6,95 %
Autres frais de gestion	0,93	4,93 %	1,00	4,91 %	1,03	4,69 %	1,79	7,29 %	1,86	8,12 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,31	1,64 %	0,73	3,56 %	0,56	2,54 %	0,29	1,20 %	0,51	2,21 %
Charges locatives non récupérées	2,37	12,62 %	1,81	8,86 %	1,79	8,16 %	1,60	6,54 %	2,28	9,94 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	5,47	29,10 %	5,51	27,00 %	5,68	25,92 %	5,27	21,50 %	6,24	27,21 %
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾										
Pour gros entretien	-0,58	-3,10 %	-0,34	-1,69 %	0,28	1,28 %	-0,30	-1,24 %	-0,09	-0,39 %
Autres	0,53	2,84 %	0,48	2,34 %	-0,45	-2,05 %	1,80	7,34 %	1,78	7,75 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,05	-0,26 %	0,13	0,65 %	-0,17	-0,77 %	1,50	6,10 %	1,69	7,36 %
TOTAL CHARGES	5,42	28,84 %	5,64	27,65 %	5,51	25,15 %	6,77	27,61 %	7,93	34,57 %
Résultat courant	13,38	71,16 %	14,76	72,35 %	16,39	74,85 %	17,75	72,39 %	15,01	65,43 %
Variation report à nouveau	2,88	15,32 %	-0,25	-1,23 %	2,35	10,74 %	2,50	10,20 %	-1,99	-8,68 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs	4,00	21,27 %	-	-	0,96	4,38 %	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement ⁽³⁾	10,50	55,83 %	15,01	73,58 %	14,04	64,11 %	15,25	62,19 %	17,00	74,11 %
Revenus distribués après prélèvement ⁽³⁾	10,50	55,83 %	15,01	73,58 %	14,04	64,11 %	15,25	62,19 %	16,90	73,70 %

⁽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 2025 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	1 438 189,60	73 155,01	130 285,91	371 256,48	102 135,61	834 511,60
Nombre de factures	1 123	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	31,14 %	1,58 %	2,82 %	8,04 %	2,21 %	18,07 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	-	-	-	-	-	-
Nombre de factures	-	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	-	-	-	-	-	-
TOTAL						
Montant TTC	1 438 189,60	73 155,01	130 285,91	371 256,48	102 135,61	834 511,60
Nombre de factures	1 123	-	-	-	-	-
% des achats de l'exercice	31,14 %	1,58 %	2,82 %	8,04 %	2,21 %	18,07 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2025 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	9 025 605,58	199 236,79	69 585,67	801 850,04	559 270,90	7 594 898,97
Nombre de factures	1 317	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	47,97 %	1,06 %	0,37 %	4,26 %	2,97 %	40,37 %
TOTAL						
Montant TTC	9 025 605,58	199 236,79	69 585,67	801 850,04	559 270,90	7 594 898,97
Nombre de factures	1 317	-	-	-	-	-
% du CA de l'exercice	47,97 %	1,06 %	0,37 %	4,26 %	2,97 %	40,37 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2025 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	249 593 366,79
Valeur comptable des participations et avances en comptes courants	-
Valeur nette des autres actifs	-27 691 830,75
Valeur comptable	221 901 536,04
Soit pour une part	306,06

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	247 011 300,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur nette des autres actifs	-27 691 830,75
Valeur de réalisation	219 319 469,25
Soit pour une part	302,50

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	Euros
Valeur de réalisation	219 319 469,25
Frais d'acquisition	19 290 314,40
• sur immeubles	19 290 314,40
• sur titres	-
Commission de souscription	32 537 698
Valeur de reconstitution	271 147 481,42
Soit pour une part	373,98

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2024	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2025
+ Fonds Collectés	225 227 225,19	-	225 227 225,19
- prélèvements/ primes d'émission	-16 307 910,91	-	-16 307 910,91
+ Primes de fusion	8 505 765,56	-	8 505 765,56
- Prélèvements/ primes de fusion	-3 670 914,98	-	-3 670 914,98
+/- Plus ou moins value de cession	-72 605,04	67 152,11	-5 452,93
+ Cessions d'immeubles	27 998 851,77	54 881,65	28 053 733,42
- Achats d'immeubles	-273 142 865,65	73 550,52	-273 069 315,13
- Agencements des constructions	-2 821 739,27	-374 740,38	-3 196 479,65
- Frais d'acquisition (non récup.)	-1 381 305,43	-	-1 381 305,43
- Immobilisations en Cours	-	-	-
SOLDE	-35 665 498,76	-179 156,10	-35 844 654,86

CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas 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 déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de contrôle permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

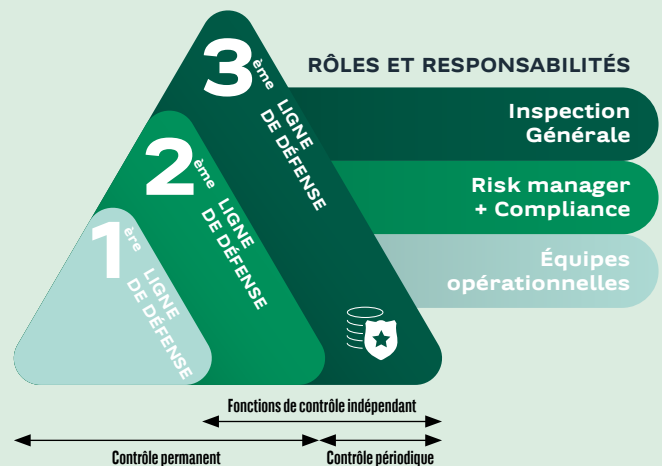
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures, ...).

Elle 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 (hors risques de non-conformité)**

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas 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 de celles du groupe BNP Paribas ;

2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) et des risques extra-financiers dits « ESG » (relatifs à la « Finance Durable ») 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 ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, 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 BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate*, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2025.

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 lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

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

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas 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 du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de BNP Paribas REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate*, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

* Établi sur la base de l'exercice 2025, le présent rapport sur le dispositif de contrôle interne et gestion des risques n'intègre pas le changement de rattachement intervenu au 1^{er} janvier 2026, date à laquelle BNP Paribas REIM France est devenue une entité de BNP Paribas Asset Management.

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^{ème} niveau) est réalisé a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations, et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit 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 BNP Paribas 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 notamment via l'évaluation de 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.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 13 collaborateurs a été identifiée, en 2025, comme preneurs de risques.

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 Fund Manager 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, FIA par objet et mandats d'Asset Management ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

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 2025 a représenté 17 116 420 € pour un effectif moyen de 204 ETP (dont 13 932 218 € de part fixe et 3 184 202 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (15 % de la rémunération fixe totale de la société et 40 % de la rémunération variable totale de la société).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises au cours de l'exercice afin d'examiner, avec la société de gestion BNP Paribas REIM France, les évolutions du patrimoine, les performances locatives, la situation financière de Pierre Sélection ainsi que les perspectives de marché. Ces échanges réguliers permettent au conseil d'assurer pleinement sa mission de suivi et de contrôle dans l'intérêt des associés.

Dans le marché de l'immobilier de commerce qui a semblé se stabiliser en 2025, les performances de notre SCPI peuvent paraître décevantes cette année :

- Le taux d'occupation est en légère baisse, passant de 94,5 % à 93,7 %, selon le mode de calcul de l'ASPIM ;
- Le résultat par part passe de 17,75 € (marqué il est vrai en 2024 par des éléments exceptionnels) à 15,01 € ;
- La valeur de réalisation est en légère baisse, passant de 313,72 € à 302,50 € par part.

Ces éléments négatifs ne doivent toutefois pas être une source de grande inquiétude : vous aurez bien sûr noté que le dividende distribué a augmenté, passant de 15,25 € à 17,00 €. Cette progression, pour laquelle votre conseil militait, était rendue possible par l'importance du report à nouveau.

De même, avec une légère augmentation des prix d'échanges, le marché secondaire montre les premiers signes d'un redressement.

L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'échanges lors des conseils de surveillance et vous est détaillé dans les différentes sections du présent rapport.

LE PATRIMOINE DE NOTRE SOCIÉTÉ

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI demeure intégralement constitué d'actifs de commerces, stratégie qui est l'une des spécificités de Pierre Sélection.

Le patrimoine de Pierre Sélection a connu une évolution limitée de son périmètre au cours de l'année 2025 avec la cession de l'actif situé 33, rue Victor Basch à Saint-Quentin (02) pour un montant net vendeur de 130 K€.

La répartition géographique du patrimoine reste équilibrée, avec 37 % des actifs situés à Paris, 31 % en Île-de-France et 32 % dans les autres régions françaises. Au total, la SCPI détient désormais 129 actifs représentant une valeur vénale globale de 247,0 M€, contre 253,5 M€ un an auparavant.

Un point fort dans le contexte actuel est la nature de ce patrimoine : 78 % est constitué de commerces de pieds d'immeuble, dont 60 % à Paris et en région parisienne. Cette typologie de patrimoine est actuellement l'une de celles qui résiste le mieux, tant en matière de valorisation que de taux de vacance et de niveau de loyer.

La baisse de valeur enregistrée sur l'exercice, de l'ordre de 2,6 % à périmètre constant, est supérieure à l'année précédente. Cette baisse est en contradiction avec l'évolution constatée dans des structures détenant des patrimoines de même nature. Elle est sans doute à mettre en lien avec le changement d'expert intervenu cette année, JONES LANG LASALLE EXPERTISES (JLL) ayant pris le relais de CBRE VALUATION : l'expertise n'est pas une science exacte, et le nouvel évaluateur a ajusté les taux de rendement et pris en compte l'évolution des hypothèses locatives. Il n'y a donc pas lieu, à nos yeux, de nous inquiéter de cette évolution dans des valeurs d'expertise.

LA SITUATION LOCATIVE ET LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier moyen de la SCPI selon la définition de l'ASPIM s'établit à 93,7 % en 2025, en baisse de 0,8 point par rapport à l'année précédente. Il comporte des locaux ne rapportant pas de loyers (pour cause de franchise, de travaux en cours ou de promesse de vente). Si l'on regarde la décomposition de ce taux, l'évolution de la part des locaux occupés et générant des loyers baisse de 93,20 % à 93,06 %, et celui des locaux vacants en recherche de locataire progresse de 5,52 % à 6,30 %, ce qui est moins rassurant, tout en demeurant néanmoins satisfaisant.

Cette évolution s'explique par des départs, la principale concernant le magasin C&A de Lille (plus de 2 200 m²), compensés partiellement seulement par les nouvelles locations ; signe du marché, les trois plus importants départs correspondent à des enseignes de prêt-à-porter, et représentent 84 % des surfaces libérées.

Au cours de l'année 2025, quatre nouveaux baux ont été signés avec des locataires opérant dans des secteurs variés tels que le médical, la mode, la joaillerie ou encore les cosmétiques. Ces nouvelles implantations s'inscrivent dans la stratégie de diversification sectorielle poursuivie par la SCPI depuis plusieurs années. Cette diversification contribue à limiter la dépendance à un secteur d'activité particulier et participe ainsi à la mutualisation des risques locatifs.

Le conseil de surveillance a par ailleurs porté une attention particulière à l'évolution du niveau d'impayés locatifs au sein du portefeuille qui ont nettement augmenté ces dernières années.

Certains secteurs dont les difficultés sont connues, pèsent lourd dans les impayés ; ainsi la restauration, générant 12 % des loyers, pèse pour 44 % dans les impayés.

Pour la seconde fois en 2025, le montant de la dotation en provision pour locataires douteux représente près d'un mois de loyers ; le cumul des provisions pour clients douteux représente pour sa part 6 mois de loyers ! La même analyse faite il y a une dizaine d'années faisait ressortir des chiffres trois fois plus faibles (8 jours pour la dotation de l'année et 58 jours pour le cumul des provisions).

De plus, si l'on compare Pierre Sélection à d'autres SCPI de même nature, alors que nous nous situons en bien meilleure position il y a une dizaine d'années tant en dotation de provision qu'en stock d'impayés, l'analyse faite sur 2024 (tous les chiffres de 2025 ne sont pas encore disponibles) nous situent au double en matière de provision passées sur l'exercice, et à largement plus du double sur le stock de clients douteux.

Le conseil de surveillance a porté une attention particulière à l'évolution du niveau d'impayés locatifs au sein du portefeuille.

La SCPI a été confrontée ces dernières années à une progression de ces impayés. Cela s'explique par la forte exposition de la SCPI aux Petites et Moyennes Entreprises (PME) lesquelles affichent un nombre accru de défaillances ces dernières années en lien notamment avec la sortie de la période de la COVID et le remboursement des Prêts Garantis par l'Etat (PGE).

L'analyse des impayés fait l'objet d'échanges approfondis avec la société de gestion afin de mieux comprendre les risques locatifs de la SCPI. Le conseil de surveillance reste particulièrement attentif à cette problématique et continuera d'en assurer un suivi régulier dans les prochains exercices.

L'ENDETTEMENT 2025

La SCPI n'a pas souscrit de nouvel emprunt au cours de l'exercice 2025.

Au 31 décembre 2025, le poids des emprunts s'élève à 30,9 M€ et est stable en comparaison avec 2024 (-0,3%). L'endettement bancaire, rapporté à la valeur vénale de votre SCPI, fait apparaître un ratio d'endettement global égal à 12,5 % au 31 décembre 2025, ce qui constitue un ratio modéré, dans un contexte où la hausse des taux d'intérêt procure un moindre effet de levier sur le compte de résultat.

Les refinancements mis en place en avril 2024, alors que les taux et les marges bancaires se situaient à un niveau sensiblement plus haut que lors de la souscription des emprunts initiaux, continuent à peser sur les charges financières, les intérêts étant passés de 470 K€ en 2023 à 927 K€ en 2024 et à 1 050 K€ pour 2025.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

À la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation de votre SCPI s'établit à 219,3 M€. Rapportée au nombre de parts, elle ressort à 302,50 € par part contre 313,72 € un an auparavant, soit une baisse de 3,6 % ; ce taux est légèrement plus élevé que celui de la baisse de valeur du patrimoine à périmètre égal du fait du prélèvement sur le report à nouveau pour assurer le dividende. Cette évolution reflète principalement l'ajustement des valeurs d'expertise du patrimoine immobilier que nous vous avons commentées ci-dessus.

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, s'établit à 373,98 € par part.

LES RÉSULTATS 2025

Le résultat net de la SCPI pour l'exercice 2025 s'élève à 10,9 M€, soit 15,01 € par part, en recul de 15 % par rapport à l'année précédente.

Cette évolution s'explique principalement par :

- Une baisse des loyers (-3,7 %), due partiellement à quelques relocations effectuées à des loyers inférieurs à ceux acquittés par les précédents occupants ;

- Une très forte progression des charges locatives non refacturées, partiellement liées à l'augmentation de la vacance ;
- La baisse des produits financiers, principalement liée à la baisse des taux de rémunération de nos excédents ;
- Des frais de contentieux en forte hausse.

La dotation aux provisions pour créances douteuses, malgré son niveau très élevé comme mentionné plus haut, est en retrait par rapport à 2024.

DISTRIBUTION 2025

Le dividende payé aux associés en 2025 s'élève à 17,00 € en augmentation de 1,75 € par part par rapport 2024.

Bien que le résultat prévu début décembre pour 2025 ait été inférieur à celui de l'année précédente, le conseil de surveillance avait demandé à la société de gestion d'envisager une augmentation de la distribution, en raison des réserves de report à nouveau importantes. La société de gestion y a répondu favorablement en effectuant un versement sur le quatrième acompte par prélèvement de 1,00 € sur le report à nouveau, qui reste encore très important.

Les 3 premiers acomptes sur dividende de 2026 devraient être identiques à ceux de 2025 et un nouveau prélèvement pourrait également être fait pour compléter le quatrième acompte si l'évolution de la situation de la société en 2026 le permet. Ce dividende correspondrait à un taux de rendement de 7,73 % sur le prix moyen acquéreur de 2025. Ces indications ne sont toutefois pas certaines et n'engagent nullement la société de gestion.

La performance globale annuelle (PGA), nouvel indicateur de performance de l'ASPIM, correspondant au taux de distribution et à la variation du prix moyen acquéreur de l'année, s'élève à 11,21 %. Cet indicateur nous semble parfois peu pertinent pour des SCPI à capital fixe dont les parts sont traitées sur un marché secondaire sur lequel les prix dépendent de l'offre et de la demande : il est en effet fortement influencé par les variations de prix sur ce marché, qui ne donne pas une image effective de la performance de la SCPI.

LE MARCHÉ DES PARTS

Le prix moyen d'exécution des parts sur le marché secondaire s'établit à 200 € en 2025, contre 194 € en 2024, soit une progression de 3,2 %.

Au total, 12 288 parts (contre 14 722 en 2024) ont été échangées au cours de l'exercice, représentant 1,7 % du nombre total de parts de la SCPI. La baisse des volumes échangés s'est accentuée dans les derniers mois de l'année et le nombre de parts à vendre fin janvier ne représentait que 0,17 % de celui des parts de la SCPI, niveau le plus bas depuis fin 2022. Ceci semble montrer que les associés ayant un fort besoin de vendre ont réussi à le faire.

La situation du marché secondaire demeure influencée par le contexte général du marché des SCPI, lequel fait face à de fortes demandes de rachat et à un ralentissement de la collecte, ayant contribué à nourrir une grande prudence chez les investisseurs.

Dans ce contexte, votre conseil de surveillance s'interroge sur le niveau de décote observé entre le prix d'échange des parts et la valeur de réalisation de la SCPI. Sur la base du dernier prix acquéreur de 220,70 € en fin d'année, la décote par rapport à la valeur de réalisation de 302,50 € atteint 27 %, et de 41 % par rapport à la valeur de reconstitution. La conjonction de cette décote et du rendement procuré par le dividende nous semble toujours être très attractive pour de nouveaux investisseurs.

Néanmoins, si cette situation peut représenter une opportunité, elle n'en demeure pas moins une source de préoccupation pour le conseil, qui a engagé plusieurs échanges avec la société de gestion sur ce sujet. Il apparaît en effet souhaitable que les qualités intrinsèques du patrimoine et les performances de la SCPI puissent être davantage mises en avant auprès des réseaux de distribution afin de favoriser un niveau de prix plus en adéquation avec la valeur économique du patrimoine.

L'évolution du prix de la part en 2026 risque toutefois d'être fortement pénalisée par le passage en capital fixe de bon nombre d'autres SCPI, du fait de demandes de rachat par beaucoup d'associés : ces SCPI vont devoir mettre en place un marché secondaire, et il est anticipé de fortes décotes sur les premières transactions qui seront réalisées ; cette affluence risque de détourner de Pierre Sélection des investisseurs potentiels.

LES RÉOLUTIONS À L'AGO ET À L'AGE

Outre les résolutions ordinaires relatives à l'approbation des comptes et à l'affectation du résultat, plusieurs résolutions vous sont soumises visant notamment à réintroduire un quorum représentant un dixième du capital social pour la tenue des assemblées générales ordinaires et extraordinaires. Celui-ci avait été supprimé l'an dernier comme une modification réglementaire en donnait la possibilité. À la réflexion, votre conseil a trouvé regrettable de laisser la porte ouverte à des décisions qui pourraient être adoptées par une infime minorité des associés. Il vous est proposé d'instaurer un quorum de présence, limité à 10 %.

Il vous est également proposé d'introduire la possibilité de tenir les réunions du conseil de surveillance par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres et garantissant leur participation effective. À l'expérience, la qualité des échanges lors des conseils se tenant par visio ou téléconférence est bien moindre que lorsque les réunions se tiennent en présentiel. Votre conseil a instauré un règlement intérieur prévoyant que ces modes de tenue de conseils doivent rester exceptionnels, et organisera la répartition des jetons de présence d'une façon à favoriser la présence effective.

Le conseil de surveillance vous invite à voter favorablement à l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées, tant en assemblée générale ordinaire qu'extraordinaire.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de quatre membres du conseil de surveillance arrivent à échéance lors de la présente assemblée générale et ceux-ci sollicitent le renouvellement de leur mandat à savoir : Madame Marie-Madeleine TOINET ainsi que Messieurs Pierre LE BOULERE, François MICHARD et Monsieur Romain AIGLON représentant AXA France Vie.

Plusieurs autres associés ont également fait acte de candidature. Vous aurez ainsi à procéder à l'élection ou au renouvellement de quatre membres du conseil de surveillance.

LES PERSPECTIVES 2026

Sauf événement exceptionnel, la distribution pourrait se maintenir autour de 4 € par trimestre. Sauf éléments majeurs le report à nouveau encore disponible devrait permettre en fin d'année à BNP Paribas REIM France de porter la distribution totale à 17 € en fin d'année, sans que cette remarque ne l'engage.

Par ailleurs, la société de gestion entend réduire son endettement avec le remboursement des 4 millions d'euros tirés sur son crédit revolving. Cela permettra de réduire les coûts financiers de la SCPI.

En parallèle, la politique de rotation du patrimoine se poursuit afin de céder les actifs jugés moins performants ou arrivés à maturité, afin de redynamiser le patrimoine de la SCPI.

Le conseil de surveillance continuera, aux côtés de la société de gestion, à suivre attentivement l'évolution du marché immobilier et les performances de votre SCPI et à défendre au mieux les intérêts de l'ensemble des associés.

Pour le conseil de surveillance
Le Président
Hubert MARTINIER





© M&C&A

49, rue des Pyrénées - Paris

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. PIERRE SELECTION,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PIERRE SELECTION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 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 la note « 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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. 441-6 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. 821-55 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 12 mai 2026

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
 Associé

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 2025

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. PIERRE SELECTION,

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 DE VOTRE SOCIÉTÉ

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 2025.

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 2025 un montant de 1 640 872,68 € hors taxes, majoré de 7 579,37 € euros 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, 3 250 € hors taxes ont été comptabilisés par votre société pour l'exercice 2025.

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^{ème}, 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 2025, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 222 463,45 € 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 2025, la part de loyer revenant à votre société s'élève à 237 322,51 € hors taxes et hors charges locatives.

Paris La Défense, le 12 mai 2026

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	249 593 366,79	247 011 300,00	249 347 058,58	253 459 410,00
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	249 593 366,79	247 011 300,00	249 347 058,58	253 459 410,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-65 000,07	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-	-	-65 000,07	-
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	249 593 366,79	247 011 300,00	249 282 058,51	253 459 410,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courants et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courants et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	84 633,28	84 633,28	84 353,63	84 353,63
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	84 633,28	84 633,28	84 353,63	84 353,63

	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances	14 115 052,76	14 115 052,76	16 665 327,65	16 665 327,65
Locataires et comptes rattachés	2 643 896,82	2 643 896,82	3 085 809,66	3 085 809,66
Locataires douteux	7 034 963,41	7 034 963,41	6 644 045,83	6 644 045,83
Dépréciations des créances douteuses	-4 514 649,95	-4 514 649,95	-4 561 294,60	-4 561 294,60
Autres créances	8 950 842,48	8 950 842,48	11 496 766,76	11 496 766,76
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>	-	-	-	-
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	2 738 147,61	2 738 147,61	2 516 225,19	2 516 225,19
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	90 046,88	90 046,88	89 097,48	89 097,48
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créances fiscales</i>	1 905 578,67	1 905 578,67	1 772 017,61	1 772 017,61
<i>Débiteurs divers</i>	4 217 069,32	4 217 069,32	7 119 426,48	7 119 426,48
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	10 054 931,82	10 054 931,82	10 516 610,56	10 516 610,56
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	7 054 931,82	7 054 931,82	7 516 610,56	7 516 610,56
Placement - Dépôt à terme	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00
TOTAL III	24 254 617,86	24 254 617,86	27 266 291,84	27 266 291,84
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-346 595,00	-346 595,00	-608 225,36	-608 225,36
Dettes	-51 746 710,34	-51 746 710,34	-52 849 927,09	-52 849 927,09
Dettes financières	-34 499 132,04	-34 499 132,04	-34 751 294,97	-34 751 294,97
Dettes d'exploitation	-1 404 645,86	-1 404 645,86	-1 558 516,09	-1 558 516,09
Dettes diverses	-15 842 932,44	-15 842 932,44	-16 540 116,03	-16 540 116,03
<i>Dettes fiscales</i>	-1 303 044,15	-1 303 044,15	-1 316 838,98	-1 316 838,98
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	-139 944,25	-139 944,25	-118 579,79	-118 579,79
<i>Locataires créditeurs</i>	-4 641 567,53	-4 641 567,53	-3 345 361,36	-3 345 361,36
<i>Associés, dividendes à payer</i>	-4 543 291,39	-4 543 291,39	-3 691 135,52	-3 691 135,52
<i>Associés, opérations sur capital</i>	-	-	-	-
<i>Créditeurs divers</i>	-5 215 085,12	-5 215 085,12	-8 068 200,38	-8 068 200,38
TOTAL IV	-52 093 305,34	-52 093 305,34	-53 458 152,45	-53 458 152,45
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	35 534,80	35 534,80	35 604,69	35 604,69
Produits constatés d'avance	-88,00	-88,00	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	111 409,93	111 409,93	152 124,87	152 124,87
TOTAL V	146 856,73	146 856,73	187 729,56	187 729,56
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	221 901 536,04	-	223 277 927,46	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	219 319 469,25	-	227 455 278,95

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 RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-72 605,04	-	67 152,11	-5 452,93
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	7 782 492,20	1 813 875,44		9 596 367,64
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 813 875,44	-1 813 875,44	-1 443 543,53	-1 443 543,53
Résultat de l'exercice	12 870 659,19	-12 870 659,19	10 882 051,47	10 882 051,47
Acomptes sur distribution	-11 056 783,75	11 056 783,75	-12 325 595,00	-12 325 595,00
TOTAL GÉNÉRAL	223 277 927,46	-	-1 376 391,42	221 901 536,04

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
PRODUITS IMMOBILIERS	20 301 929,69	20 594 443,88
Loyers	16 229 817,75	16 859 342,33
Produits annexes	170 684,45	445 573,80
Produits annexes	152 006,28	445 384,30
Autres produits de gestion courante	18 678,17	189,50
Transferts de charges immobilières	-	93 200,00
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprises de provisions	1 468 635,37	451 445,40
Reprises sur provisions pour gros entretien	65 000,00	220 379,77
Reprises amortissements Immobilisations Locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 403 635,37	231 065,63
Charges remboursées par les locataires	1 268 842,60	1 156 402,08
Primes d'assurance	58 904,89	50 468,59
Taxes foncières	1 141 176,08	1 034 216,51
Taxes sur les bureaux	68 761,63	71 716,98
Remboursements de gros entretien	-	-
Charges facturées	1 163 949,52	1 588 480,27
Taxes locatives	240 494,01	249 739,15
Charges locatives	923 455,51	1 338 741,12

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
CHARGES IMMOBILIÈRES	5 808 903,49	5 657 552,03
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 428 173,98	2 744 353,03
Primes d'assurance	58 904,89	50 468,59
Taxes foncières	1 141 176,08	1 034 216,51
Taxes sur les bureaux	68 761,63	71 716,98
Taxes locatives	240 494,01	249 739,15
Charges locatives	918 837,37	1 338 211,80
Charges d'entretien du patrimoine locatif	371 727,36	213 390,11
Entretiens, réparations	363 599,79	201 073,26
Travaux refacturables	8 127,57	12 316,85
Travaux de gros entretien	-399,66	-
Autres charges immobilières	1 578 860,58	1 089 451,90
Services extérieurs	965 250,69	558 548,70
Loyer bail à construction	114 803,45	110 574,18
Charges locatives non récupérées	845 913,87	438 976,92
Primes d'assurance	4 533,37	8 997,60
Autres services extérieurs	520 615,26	333 999,39
Commissions et honoraires	206 065,67	236 601,95
Frais de contentieux	314 549,59	96 685,44
Publicité, insertions	-	712,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	92 994,63	196 903,81
Impôts fonciers	49 320,64	167 128,92
Taxes locatives	25 659,30	20 533,18
Taxes sur les bureaux	8 500,69	3 847,59
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	9 514,00	5 394,12
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	1 430 541,23	1 610 356,99
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	1 356 990,71	1 536 806,47
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	14 493 026,20	14 936 891,85
PRODUITS D'EXPLOITATION	492 553,80	575 941,00
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	575 941,00
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	492 553,80	-
Reprises amort. prélevés sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION	3 283 296,91	2 176 115,05
Commissions de la société de gestion	1 648 452,05	1 727 485,75
Commission de gestion	1 648 452,05	1 727 485,75
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	-	-
Charges d'exploitation de la société	154 007,91	301 894,50
Services extérieurs	110 071,51	253 770,19
Honoraires	60 274,24	133 339,20
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	47 183,92	117 778,38
Cotisations et contributions	2 613,35	2 652,61

	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
Impôts et taxes	43 936,40	48 124,31
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	43 936,40	48 124,31
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	1 209 198,57	104 320,72
Frais de tenue de conseils et assemblées	92 769,18	104 320,72
Pertes sur créances irrécouvrables	1 104 121,97	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	12 307,42	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	40 714,94	42 414,08
Dotations aux provisions d'exploitation	230 923,44	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	230 923,44	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-2 790 743,11	-1 600 174,05
PRODUITS FINANCIERS	230 081,67	434 492,80
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	230 081,67	434 492,80
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	1 050 313,29	926 770,87
Charges d'intérêts des emprunts	1 050 313,29	926 770,87
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-820 231,62	-492 278,07
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	39 850,78
Produits exceptionnels	-	39 850,78
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	13 631,32
Charges exceptionnelles	-	13 631,32
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	26 219,46
TOTAL DES PRODUITS	21 024 565,16	21 644 728,46
TOTAL DES CHARGES	10 142 513,69	8 774 069,27
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	10 882 051,47	12 870 659,19

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI PIERRE SÉLECTION AU 31 DÉCEMBRE 2025

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2025, l'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l'investissement immobilier.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 :

- Impact de la suppression des comptes de transferts de charges : impact non significatif sur les comptes 2025
- Impact du reclassement du résultat exceptionnel :

L'imputation sur les autres produits de gestion courante du dégrèvement de taxes foncières ainsi que des produits exceptionnels ont été comptabilisés en s'ajoutant à ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 18 678,17 €, alors qu'elles étaient constatées au 31 décembre 2024 dans le poste de dégrèvement de taxes foncières ainsi que dans le poste des produits exceptionnels.

De plus, l'imputation sur les autres charges de gestion courante des pénalités, amendes fiscales, ainsi que les charges exceptionnelles diverses ont été comptabilisées en s'ajoutant à ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 12307,42 €, alors qu'elles étaient constatées au 31 décembre 2024 dans le poste amendes fiscales, ainsi que dans le poste des charges exceptionnelles diverses.

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.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et l'expert sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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 2025, 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.

Comptabilisation des loyers

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus en 2025 avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

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 novembre 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 T.V.A. 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.

Événements postérieurs à la clôture

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2024	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	248 855 614,73	374 740,38	-	-54 881,65	249 175 473,46
Frais d'acquisitions	1 381 305,44	-	-	-	1 381 305,44
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	250 236 920,17	374 740,38	-	-54 881,65	250 556 778,90
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	889 861,59	73 550,52	-	-	963 412,11
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	249 347 058,58	301 189,86	-	-54 881,65	249 593 366,79
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES					
SPPICAV	-	-	-	-	-
Société civile immobilière	-	-	-	-	-
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS					
Compte courant SPPICAV	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS NON CONTRÔLÉES					
Titres, parts, act. et créances ratt. stes non contrôlées	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	249 347 058,58	301 189,86	-	-54 881,65	249 593 366,79

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	-	-	-	-
Commerces	249 593 366,79	247 011 300,00	249 347 058,58	253 459 410,00
Entrepôts, locaux d'activité	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
TOTAL	249 593 366,79	247 011 300,00	249 347 058,58	253 459 410,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Bureaux	-	-	-	-
CRÉANCES RATTACHÉES AUX TITRES, PARTS ET ACTIONS				
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	249 593 366,79	247 011 300,00	249 347 058,58	253 459 410,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2024	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Provision 2025
Dépenses prévisionnelles sur 2021	60 000,00	-	-	-	60 000,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2022	5 000,00	-	-	-	5 000,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2023	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2025	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	65 000,00	-	-	-	65 000,00	-

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	31/12/2025	31/12/2024	Détail des dettes financières	31/12/2025	31/12/2024
Fonds de roulement syndics	84 633,28	84 353,63	Emprunts contractés par la SCPI	31 070 174,82	31 198 595,97
TOTAL	84 633,28	84 353,63	Dépôts de garantis versés	3 428 957,22	3 552 699,00
			Autorisation de débit banque	-	-
			TOTAL	34 499 132,04	34 751 294,97

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 31/12/2024
	PALATINE 60 mois	12/04/2024	12/04/2029	4,555 %	15 300 000,00	15 300 000,00	15 300 000,00
	PALATINE 6 mois	12/10/2025	13/04/2026	3,90 %	4 000 000,00	4 000 000,00	4 000 000,00
	BECM 60 mois	26/07/2022	30/06/2027	1,64 %	12 000 000,00	12 000 000,00	11 585 182,69
TOTAL							30 885 182,69
Intérêts courus sur emprunts							184 992,13
TOTAL GÉNÉRAL							31 070 174,82

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	122 949,57	11 462 233,12	-	11 585 182,69
Emprunts « in fine »	152 934,13	15 300 000,00	-	15 452 934,13
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunts RCF	4 032 058,00	-	-	4 032 058,00
TOTAL	4 307 941,70	26 762 233,12	-	31 070 174,82

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2025
Appels de charges syndics et ADB	4 133 077,08
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	2 828 194,49
Avances et acomptes versés sur commande	-
Débiteurs divers	2 066,68
Créances fiscales	1 905 578,67
Quote part Indivisaire à recevoir	81 925,56
Sequestre acquisition immeuble Courbevoie	-
Litige immeuble Cosne intérêts légaux à percevoir	-
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	-
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-
TOTAL	8 950 842,48

Détail des dettes diverses	31/12/2025
Acomptes sur charges refacturées	4 133 077,08
Fournisseurs d'immobilisations	139 944,25
Dettes fiscales	1 303 044,15
Quote part Indivisaire à reverser	234 480,45
Locataires créditeurs	4 641 567,53
Associés / Dividendes à payer	4 543 291,39
Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Compta d'attente marché des parts	152 403,38
Créditeurs divers	695 124,21
TOTAL	15 842 932,44

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 2024	110 930 355,00
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2025	110 930 355,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2024	122 802 635,75
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2025	122 802 635,75

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

Solde au 31 décembre 2024	-19 978 825,89
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2025	-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 2024	72 605,04
Sous-total des immeubles vendus	-130 000,00
SAINT-QUENTIN - 33 rue Victor Basch	
Régularisation Plus / Moins value sur cession	62 847,89
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	-
Solde au 31 décembre 2024	5 452,93

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024

Bénéfice net 2024	12 870 659,19
Report à nouveau 2023	7 782 492,20
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	20 653 151,39
Dividendes versés au titre de 2024	-11 056 783,75
REPORT À NOUVEAU 2024	9 596 367,64

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	45 831,38	55 800,51
Conseil de surveillance, remboursement de frais	22 647,80	24 416,85
Conseil de surveillance, assurance	3 490,00	3 303,36
Jetons de présence	20 800,00	20 800,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	1 104 121,97	-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	12 307,42	-
TOTAL	1 209 198,57	104 320,72

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	48 602,65	25 984,24
Indemnités d'assurance sur loyer	-	15 081,22
Indemnités de remise en état	94 137,27	-
Travaux refacturés	3 509,43	11 787,53
Contribution additionnelle	3 617,43	3 538,54
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	-	388 992,77
Indemnités de déspecialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	2 139,50	-
Autres produits de gestion courante	18 678,17	189,50
TOTAL	170 684,45	445 573,80

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Frais de cession de l'immeuble vendu	-	-
Frais de cession de l'immeuble vendu	-	-
Frais de cession de l'immeuble vendu	-	-
Frais de cession de l'immeuble vendu	-	-
TOTAL	-	-

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu	-	-
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu	-	-
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu	-	-
Commission d'arbitrage de l'immeuble vendu	-	-
Frais emprunt	-	93 200,00
TOTAL	-	93 200,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	230 081,67	434 492,80
TOTAL	230 081,67	434 492,80
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Intérêts sur emprunt	1 050 313,29	926 770,87
TOTAL	1 050 313,29	926 770,87
RÉSULTAT FINANCIER	-820 231,62	-492 278,07

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	-
Produits divers	-	39 850,78
TOTAL	-	39 850,78
Charges exceptionnelles		
Dotation aux provisions pour dépréciation	-	-
Charges diverses	-	13 631,32
TOTAL	-	13 631,32
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	26 219,46

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP Paribas REIM France	
Commissions d'arbitrage	3 250,00
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion	1 648 452,05

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	90 046,88	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	669 757,41
Créances locataires et comptes rattachés	671 259,72	Locataires avoirs à établir	879 996,96
Dégrèvement à recevoir (taxe habitation RVIL, solde CVAE 2025)	4 444,29	Intérêts courus sur emprunts	184 992,13
TOTAL	765 750,89	TOTAL	1 734 746,50

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2025
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	4 561 294,60	1 356 990,76	963 277,83	440 357,58	4 514 649,95
Dépréciation des créances diverses *	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	608 225,36	230 923,44	492 553,80	-	346 595,00
TOTAL	5 169 519,93	1 587 914,20	1 455 831,63	440 357,58	4 861 244,95

* 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	-
Covenants bancaires	
La SCPI Pierre Sélection s'est engagée auprès du LCL et de BECM à respecter pendant la durée des emprunts, les ratios financiers suivants :	
• LTV (Encours du crédit principal / valeur de marché des immeubles) : < 25 %	
• ICR (loyers annuels hors taxes hors charges / service annuel de la dette en capital et intérêts) : > 10 %	-
• Patrimoine : > 200 millions d'euros	
• Ratio patrimoine libre < 30 %	
• Ratio d'endettement < 30 %	
Engagements reçus	Montants
Promesses de ventes	
Néant	-
Cautions	
Cautions bancaires et Garanties A Première Demande reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers	-

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran, provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
COMMERCES PARIS								
75001 PARIS 18, rue Saint-Denis	18/01/85	226	655 531	-	-	655 530,77		
75001 PARIS 20, quai de ma Mégisserie	29/09/17	159	2 992 160	3 290	-	2 995 450,40		
75002 PARIS 15, boulevard Montmartre	01/01/96	116	625 041	-	61 054	686 095,05		
75003 PARIS 38, rue Pastourelle	01/01/96	179	381 123	-	5 175	386 297,54		
75003 PARIS 78 rue du temple	29/09/17	72	1 214 520	3 290	-	1 217 810,39		
75004 PARIS 2, rue de la Verrerie	11/11/03	60	173 204	-	10 623	183 826,33		
75004 PARIS 26, rue de Rivoli	27/01/89	51	460 141	-	-	460 141,01		
75006 PARIS 101, rue de Seine	01/03/83	55	131 952	-	125	132 077,05		
75006 PARIS 45-47, rue Vavin	25/04/88	203	719 428	-	-	719 427,61		
75006 PARIS 71, rue de Rennes Acquisition d'une extension de 65m² sur 2019	12/11/12	239	7 630 000	188 995	3 950	7 822 944,70		
75006 PARIS 19, rue Guisarde Acquisition 2018	21/12/18	48	1 384 173	5 490	-	1 389 662,84		
75007 PARIS 209, boulevard Saint-Germain	30/07/82	82	304 898	-	10 442	315 339,70		
75007 PARIS 65, avenue de Suffren	20/10/05	139	705 000	42 746	-	747 745,86		
75008 PARIS 12, avenue Montaigne 20 % en indivision	19/04/82	27	76 225	-	-	76 224,51		
75008 PARIS 47, rue de Berri Vente partielle en 2011	29/09/04	307	778 236	-	16 261	794 496,83		
75008 PARIS 66, rue du Faubourg St-Honoré Vente partielle en 2021	07/07/14	124	5 500 000	3 150	-	5 503 150,00		
75008 PARIS 43, rue de Lisbonne	07/07/16	394	6 628 000	1 600	-	6 629 600,00		
75008 PARIS 38, rue de Penthièvre Acquisition 2018	30/03/18	50	1 307 572	3 290	-	1 310 861,84		
75009 PARIS 34, rue Pétrelle	02/12/82	85	60 980	-	-	60 979,61		
75009 PARIS 155, rue du Faubourg Poissonnière	03/12/87	123	180 269	-	-	180 268,68		
75009 PARIS 13, rue de Rochechouart	01/01/96	67	125 008	-	-	125 008,19		
75009 PARIS 26, rue Lamartine	01/01/96	74	152 449	-	-	152 449,02		
75010 PARIS 62, rue du Château d'Eau	19/01/85	27	57 716	-	-	57 716,09		
75010 PARIS 25, rue Beaurepaire	26/04/85	97	99 605	-	19 058	118 662,44		
75010 PARIS 18, rue du Faubourg Saint-Denis	03/09/87	74	237 820	-	89 503	327 323,67		
75010 PARIS 83, rue du Faubourg Saint-Martin	18/12/87	74	237 091	-	-	237 091,46		

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
75010 PARIS 93, rue du Faubourg du Temple	01/03/88	54	238 869	-	-	238 869,47		
75010 PARIS 84, rue du Faubourg Saint-Denis	01/01/96	55	182 939	-	-	182 938,82		
75011 PARIS 72, boulevard Voltaire	27/10/87	143	315 902	-	-	315 901,96		
75011 PARIS 3, rue Gerbier	27/11/87	40	93 756	-	8 998	102 753,98		
75011 PARIS 244, boulevard Voltaire	01/01/96	78	152 449	-	-	152 449,02		
75011 PARIS 220, boulevard Voltaire Acquisition 2018	21/12/18	87	1 000 646	5 490	-	1 006 135,84		
75012 PARIS 244, rue de Charenton	09/03/88	39	208 621	-	-	208 621,45		
75012 PARIS 256, rue de Charenton	01/01/96	69	137 204	-	-	137 204,12		
75012 PARIS 106/112, boulevard Diderot	29/07/11	2 401	5 644 000	356 925	-	6 000 925,00		
75013 PARIS 150, rue de Tolbiac	27/10/87	76	188 696	-	352	189 048,17		
75013 PARIS 135, rue Jeanne D'arc	29/09/17	614	3 842 376	3 290	-	3 845 665,95		
75014 PARIS 91, avenue du Général Leclerc	07/02/03	168	374 406	-	21 336	395 742,18		
75014 PARIS 115, avenue Général Leclerc	23/09/16	180	2 530 000	1 700	125 913	2 657 613,18		
75015 PARIS 20, rue de Lourmel	01/01/96	35	152 449	-	-	152 449,02		
75015 PARIS 146, rue Emile Zola	01/01/96	54	190 561	-	-	190 561,27		
75015 PARIS 136, rue Lecourbe	01/01/96	68	381 123	-	-	381 122,54		
75015 PARIS 349, rue de Vaugirard 60 % en indivison	03/07/98	668	1 120 500	-	-	1 120 500,28		
75015 PARIS 133, rue du Cherche Midi	15/09/04 13/07/07	307	701 000	16 807	-	717 806,55		
75016 PARIS 90, avenue Paul Doumer	30/06/92	348	2 538 276	-	-	2 538 276,14		
75016 PARIS 96, avenue Victor Hugo 50 % en indivison	05/04/05	392	1 600 000	150 364	-	1 750 363,64		
75017 PARIS 46, rue Guy Moquet	15/12/87	40	87 910	-	-	87 910,34		
75017 PARIS 16, rue des Dames	01/01/96	51	182 939	-	-	182 938,82		
75017 PARIS 89, rue Lemercier	01/01/96	36	76 225	-	-	76 224,51		
75017 PARIS 4, rue Villebois Mareuil	01/01/96	63	228 674	-	-	228 673,53		
75017 PARIS 85, avenue de Wagram	01/01/96	37	129 582	-	-	129 581,66		
75017 PARIS 97, rue Legendre Acquisition 2018	30/03/18	101	1 027 391	3 290	-	1 030 681,18		
75017 PARIS 5, rue des Acacias Acquisition 2018	21/12/18	114	1 145 690	5 490	-	1 151 179,84		
75017 PARIS 82, avenue des Ternes Acquisition 2018	21/12/18	165	3 075 818	5 490	-	3 081 307,83		

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
75018 PARIS 1-3, rue Caulaincourt	09/05/85	192	663 153	-	-	663 153,22		
75018 PARIS 6, rue Ordener	19/10/87	60	111 804	-	-	111 803,82		
75018 PARIS 105, boulevard Ney	01/01/96	81	147 876	-	5 808	153 683,74		
75018 PARIS 77, rue Riquet	01/01/96	65	108 239	-	-	108 238,80		
75018 PARIS 35, rue de Torcy	01/01/96	79	198 184	-	-	198 183,72		
75019 PARIS 38, rue de Flandres	12/10/87	192	265 515	-	-	265 514,66		
75020 PARIS 34, rue d'Avron	12/10/88	181	838 470	-	11 205	849 674,59		
75020 PARIS 49, rue des Pyrénées	30/06/92	203	358 255	-	10 089	368 344,57		
75020 PARIS 58, rue des Pyrénées	01/01/96	27	83 847	-	-	83 846,96		
75020 PARIS 51, avenue Gambetta Acquisition 2018	21/12/18	197	1 893 731	5 490	-	1 899 220,84		
75017 PARIS 116 bis, rue de Saussure	02/02/15	133	1 733 766	1 600	9 523	1 744 889,02		
75017 PARIS 24, rue Severiano Heredia	02/02/15	37	485 890	-	-	485 889,98		
75014 PARIS 100, avenue du Général Leclerc	30/12/15	152	2 650 000	2 800	-	2 652 800,00		
TOTAL COMMERCE PARIS		11 234	69 904 872,16	810 584,94	409 414,70	71 124 871,80	92 184 370,00	90 593 000,00
COMMERCE RÉGION PARISIENNE								
78240 CHAMBOURCY 105, route de Mantes	25/07/12	3 834	5 667 000	3 550	3 677	5 674 226,91		
78310 COIGNIÈRES Rue des frères Lumières 49 % en indivision - Immeuble livré en 2013	08/10/12	6 942	11 704 279	1 681	526 501	12 232 460,45		
78700 CONFLANS-SAINTE- HONORINE 60, rue Maurice Berteaux	29/09/17	121	698 036	3 290	-	701 326,37		
91700 STE-GENEVIÈVE-DES-BOIS 11 bis avenue de Hurepoix	26/02/16	1 294	3 370 000	3 200	21 500	3 394 700,00		
91420 MORANGIS Central Parc Rue de Wissous	17/06/14	662	1 700 000	-	54 698	1 754 697,69		
92100 BOULOGNE 72 ter, route de la Reine	30/03/82	237	126 159	-	-	126 159,34		
92100 BOULOGNE 2-16, rue de la Saussière	01/09/12	1 061	4 780 500	3 450	375 787	5 159 737,35		
92100 BOULOGNE 25, bld Jean Jaurès	06/04/16	207	2 918 000	2 590	-	2 920 590,00		
92260 FONTENAY-AUX-ROSES 37-39, rue Boucicaut	01/01/96	156	304 898	-	-	304 898,03		
92270 BOIS COLOMBES Place de la Renaissance Acquisition courant 4T2013	23/10/13	1 889	9 600 000	2 884	-	9 602 884,00		
92300 LEVALLOIS-PERRET 8, place de la République 58, avenue Voltaire	19/09/00	109	259 163	-	-	259 163,33		
92500 RUEIL MALMAISON 65-67, rue Galliéni	23/01/09	1 018	1 926 089	-	119 967	2 046 056,14		
92800 PUTEAUX 63, quai Dion Bouton	15/11/11	195	810 000	-	-	810 000,00		

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
93100 MONTREUIL 11, rue de Valmy	07/09/16	657	3 848 553	3 100	-	3 851 653,00		
93200 SAINT-DENIS 98, rue Gabriel Peri	01/01/96	158	365 878	-	-	365 877,64		
93400 SAINT-OUEN 44-46 bis, avenue Michelet	18/04/11	572	1 830 000	1 650	-	1 831 650,00		
93400 SAINT-OUEN 54, bld Victor Hugo	19/09/17	446	3 460 000	3 700	-	3 463 700,00		
Acquisition 2017								
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE 15, rue Eugène Thomas	01/01/96	207	701 265	-	-	701 265,48		
95000 CERGY Ilôt 350 - Zac du moulin à vent	13/03/14	3 420	7 896 500	2 500	-	7 899 000,00		
Acquisition 2014								
95130 FRANCONVILLE Centre Commercial de la Résidence du Moulin	01/09/12	2 751	4 300 000	-	-	4 300 000,00		
95000 CERGY 11, bld des Merveilles	06/08/15	327	1 595 000	3 100	-	1 598 100,00		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Place Jules Guesde	15/03/15	627	5 679 912	2 100	-	5 682 012,00		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 4, avenue Général Leclerc	21/04/15	299	3 200 000	305 063	-	3 505 063,00		
TOTAL COMMERCE REGION PARISIENNE		27 189	76 741 233,11	341 858,00	1 102 129,62	78 185 220,73	78 288 350	77 986 700
COMMERCE PROVINCE								
02000 CHAMBRY 4, rue Descartes	29/07/11	4 226	4 380 000	5 594	3 500	4 389 093,75		
02100 SAINT-QUENTIN 33, rue Victor Basch	01/01/96	-	-	-	-	-		
02100 SAINT-QUENTIN Centre Commercial Principal de la Z.U.P Nord-Est	15/11/11	1 815	1 675 000	-	-	1 675 000,00		
13015 MARSEILLE Grand Littoral - Zac St André	01/08/14	2 264	6 062 000	9 350	799 293	6 870 642,50		
13400 AUBAGNE 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		
14400 BAYEUX 2, rue du Bienvenu	01/01/96	51	50 308	-	-	50 308,18		
17000 LA ROCHELLE 27-29, boulevard du Palais	24/05/86	217	487 837	-	-	487 836,86		
21000 DIJON 16, place des Ducs de Bourgogne	01/01/96	188	190 561	-	-	190 561,27		
33000 BORDEAUX Rue de la Merci	22/10/13	1 384	5 640 000	5 050	-	5 645 050,00		
33000 BORDEAUX 282 cours Balguerie	05/02/16	444	2 089 974	3 500	-	2 093 474,00		
33000 BORDEAUX 10 rue Voltaire	11/07/17	342	4 880 000	3 600	-	4 883 600,00		
35000 RENNES 40 place du Colombier	26/12/17	459	4 980 000	600	-	4 980 600,00		
37000 TOURS 73 bis, avenue de Grammont	01/01/96	533	472 592	-	4 501	477 092,80		
38000 GRENOBLE Caserne de BONNE 22, rue André Maginot	19/03/14	404	2 400 000	1 950	-0	2 401 950,00		
44000 NANTES 6, rue Racine	01/01/96	53	152 449	-	-	152 449,02		
44000 NANTES Cours des 50 Otages	07/09/16	867	4 611 780	3 100	-	4 614 880,00		

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'aménage- ments	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2024	2025
45000 ORLEANS 37, avenue de Paris	01/01/96	282	533 572	-	-	533 571,56		
58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE Pont Midou-Lieu dit « l'île de Cosne »	08/09/11	3 095	3 700 000	1 650	3 500	3 705 150,00		
59000 LILLE 23-25 Rue St Etienne	08/07/14	449	2 117 730	74 270	-	2 192 000,00		
59100 ROUBAIX Bld du Gal de Gaulle Bld du M ^{al} de Tassigny	15/11/11	1 305	620 000	-	-	620 000,00		
59800 LILLE 21/31 & 41, rue des Tanneurs	01/08/14	2 268	4 858 000	4 475	-	4 862 475,00		
62000 ARRAS 5, rue des Balances	01/01/96	168	140 253	-	-	140 253,10		
64100 BAYONNE 2, avenue Roger Maylie	24/04/17	1 506	5 944 466	2 500	3 500	5 950 466,00		
64000 PAU Avenue du M ^{al} de Tassigny Indivision 32 %	29/11/12	2 257	8 956 588	-	423 556	9 380 143,40		
69001 LYON 12-13, place des Terreaux	08/07/14	93	1 508 520	53 480	-	1 562 000,00		
69003 LYON 42, avenue Lacassagne	06/06/16	255	841 000	2 450	-	843 450,00		
69008 LYON 227, avenue Berthelot	06/06/16	151	669 000	2 750	-	671 750,00		
69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE 39, rue des Minimes	20/01/14	2 114	4 710 000	-	1 700	4 711 700,00		
76000 ROUEN 23, rue de la République	30/09/87	80	104 428	-	18 487	122 915,07		
76000 ROUEN 10-12, quai Pierre Corneille	16/10/87	252	109 763	-	-	109 763,29		
76000 ROUEN 238-240, rue Martinville	01/01/96	87	72 413	-	-	72 413,28		
76000 ROUEN 76, rue Cauchoise	01/01/96	70	68 602	-	-	68 602,06		
76000 ROUEN 17, quai Pierre Corneille	01/01/96	267	304 898	-	-	304 898,03		
72000 LE MANS 7, rue des Minimes	08/01/14	329	1 850 000	3 950	-	1 853 950,00		
72000 LE MANS Place Roosevelt 39, rue des Minimes	08/07/14	275	1 183 395	43 250	1 980	1 228 625,12		
83000 TOULON 27, bld de Strasbourg	20/10/16	476	3 600 000	3 800	-	3 603 800,00		
84000 AVIGNON 25, rue des Marchands	01/01/96	556	762 245	-	131 629	893 873,66		
86000 POITIERS 19, rue du Marché Notre Dame	01/01/96	401	442 102	-	-	442 102,15		
38000 GRENOBLE 34, avenue de l'Europe	23/02/15	3 745	6 200 000	2 200	293 290	6 495 490,41		
13000 MARSEILLE Zac saint André	08/01/15	3 027	4 830 000	-	-	4 830 000,00		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		40 196	98 369 476,43	228 862,50	1 684 935,33	100 283 274,26	82 986 690,00	78 431 600,00
TOTAL GENERAL		78 618,29	245 015 581,70	1 381 305,44	3 196 479,65	249 593 366,79	253 459 410,00	247 011 300,00
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		78 618,29	245 015 581,70	1 381 305,44	3 196 479,65	249 593 366,79	253 319 410,00	247 011 300,00

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) 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.

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale mixte du 18 juin 2026

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2025 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 ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Nomination de 4 membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoirs pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 14 - « Nomination de la Société de gestion » des statuts ;
- Modification de l'article 19 - « Conseil de Surveillance » des statuts ;
- Modification de l'article 22 - « Assemblées Générales » des statuts ;
- Modification de l'article 23 - « Assemblées Générales Ordinaires » des statuts ;
- Modification de l'article 24 - « Assemblées Générales Extraordinaires » des statuts ;
- Modification du dernier alinéa l'article 25 - « Consultation par Correspondance » des statuts ;
- Modification de l'article 30 des statuts ;
- Pouvoir pour formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 2025 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2025.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2025	10 882 051,47 €
Majoré du report à nouveau antérieur	9 596 367,64 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	20 478 419,11 €

Affecté comme suit :

DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2025	12 325 595,00 €
--	------------------------

(Entièrement/partiellement distribué sous forme de 4 acomptes)

NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	8 152 824,11 €
---------------------------------	-----------------------

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2025 s'élève à 17,00 €.

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 2025	2 ^e trim 2025	3 ^e trim 2025	4 ^e trim 2025
Pour un trimestre entier	4,00 €	4,00 €	4,00 €	5,00 €

SIXIÈME RÉOLUTION

En cas de cession par la SCPI d'actifs immobiliers, entraînant pour elle l'obligation de déclarer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés personnes physiques ainsi que les personnes morales non établies en France, l'assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à payer directement le montant de l'impôt dû en prélevant sur la plus-value dégagée un montant par part égal à l'impôt applicable aux résidents fiscaux français, destiné :

- à apurer, par compensation, la créance de la SCPI correspondant à cet impôt avancé pour le compte des associés redevables, présents au jour de chaque vente concernée, le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions,
- et à être distribué en tout ou partie aux autres porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Cette autorisation vaut jusqu'à une assemblée générale qui en déciderait autrement.

L'assemblée générale ordinaire prend acte que :

- le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice s'élève à 1 491 €.
- le montant versé aux porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la Société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt, s'élève à 225,15 €.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, dans le cadre des refinancements, des acquisitions de biens immobiliers et des travaux portant sur les actifs, 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, 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 2026.

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 14 candidatures pour 4 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 2028**.

HUITIÈME RÉOLUTION

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

- Pierre LE BOULERE (en renouvellement)
- François MICHARD (en renouvellement)
- Marie-Madeleine TOINET (en renouvellement)
- AXA France Vie représentée par Monsieur Romain AIGLON (en renouvellement)
- Pierre BILLON
- Benoit BUCAILLE
- Philippe CABANIER
- Christophe CUSSAC
- Xavier DECROCQ
- Olivier KIMMEL
- Christian LEFEVRE
- Jacques MORILLON
- André PERON
- Patrick SCHARTZ

Ces quatre 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 2028.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire 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.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - PIERRE SÉLECTION**8^{ème} résolution - 4 postes à pourvoir - 14 candidats**

Nom - Prénom du candidat	Âge	Nombre de parts	Statut : nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM France	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
LE BOULERE Pierre	69	250	Renouvellement	6	Ancien directeur général délégué d'une société de gestion de portefeuille Gérant d'une SCI
MICHARD François	63	270	Renouvellement	2	Ancien chef d'entreprise Investisseur privé dans des start-up Gestionnaire de patrimoine personnel et bailleur privé
TOINET Marie-Madeleine	81	135	Renouvellement	N/A	Retraitée
AXA France Vie	-	22 380	Renouvellement	N/A	Représentant : Romain AIGLON Gérant de Portefeuilles immobiliers, périmètre international > 6 bn€
BILLON Pierre	72	414	Nouveau	1	Retraité Antérieurement : Secrétaire Général de Vinci Construction
BUCAILLE Benoit	68	205	Nouveau	N/A	Depuis 2021, président-fondateur d'une société d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de conseil aux investisseurs et utilisateurs pour la valorisation de leur patrimoine Précédemment pendant 22 ans, directeur du développement immobilier d'entreprise chez le promoteur Kaufman et Broad
CABANIER Philippe	54	53	Nouveau	11	Directeur financier investisseur privé en SCPI depuis 24 ans
CUSSAC Christophe	79	162	Nouveau	N/A	Commissaire aux comptes - Expert-comptable Groupe Mazars Directeur financier PME cotée en bourse
DECROCQ Xavier	62	200	Nouveau	5	Expert-comptable - commissaire aux comptes Conseil en entreprise Membre de conseils de SCPI
KIMMEL Olivier	47	55	Nouveau	2	Conseiller en immobilier pour le réseau Axo Investisseur privé Associé de SCPI et associé fondateur Membre du conseil de surveillance de 2 SCPI
LEFEVRE Christian	75	100	Nouveau	5	Responsable de Centre Banque Privée BNPP Ingénieur financier Cardif Assurance Vie Chargé de cours au Centre de formation de la Profession Bancaire CFPB Président d'un club service
MORILLON Jacques	61	275	Nouveau	12	Ingénieur Investisseur immobilier et bailleur privé
PERON André	72	50	Nouveau	5	Directeur administratif et financier groupe agro-alimentaire (6000 salariés)
SCHARTZ Patrick	57	340	Nouveau	2	Responsable commercial Tesch

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier, sous réserve de la modification par l'assemblée générale de la société de gestion de sa dénomination et à compter de la date de réalisation de cette modification, l'article 14 « NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts comme suit :

« La société BNP PARIBAS **REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France ASSET MANAGEMENT Real Asset SGP, BNP PARIBAS REIM France**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4.309.200 Euros, ayant son siège social 50 Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 300 794 278, est désignée comme Société de gestion statutaire pour la durée de la Société. durée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour procéder à la modification subséquente des statuts de la société dès que cette modification aura été approuvée par l'assemblée générale de la société de gestion et à compter de la date d'entrée en vigueur de celle-ci, et procéder le cas échéant à toute autre modification de la dénomination sociale telle que celle-ci aura finalement été décidée par l'assemblée générale de la société de gestion.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier, sous réserve de la modification par l'assemblée générale de la société de gestion de sa dénomination et à compter de la date de réalisation de cette modification, l'article 14 « NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts comme suit :

« La société BNP PARIBAS **REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France ASSET MANAGEMENT Real Asset SGP, BNP PARIBAS REIM France**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4.309.200 Euros, ayant son siège social **50 Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt Tour Majunga – La Défense 9 – 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°300 794 278, est désignée comme Société de gestion statutaire pour la durée de la Société. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire, donne tout pouvoir à la société de gestion pour procéder à la modification subséquente des statuts de la société dès que cette modification aura été approuvée par l'assemblée générale de la société de gestion et à compter de la date d'entrée en vigueur de celle-ci, et procéder le cas échéant à toute autre modification du siège social tel que celui-ci aura finalement été décidée par l'assemblée générale de la société de gestion.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 19 - « CONSEIL DE SURVEILLANCE » des statuts comme suit :

« ...

2- ORGANISATION - RÉUNION ET DÉLIBÉRATION

Le Conseil nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président, et un Secrétaire choisi à chaque séance parmi le personnel de la société de gestion ou parmi les membres du Conseil de Surveillance.

Le Président est nommé par le conseil de surveillance à la majorité absolue des membres présents et représentés. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, il est élu au second tour à la majorité des présents et représentés. En cas d'égalité, sera élu le candidat détenant le plus grand nombre de parts, ou le plus âgé en cas d'égalité de parts. La même règle est applicable pour la nomination d'un éventuel Vice-président et du Secrétaire.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de gestion ; les réunions ont lieu au Siège Social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le Conseil de Surveillance peut également se tenir par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres et garantissant leur participation effective. Les membres participant à une réunion par ces moyens sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, ainsi que, le cas échéant, pour l'attribution des jetons de présence dont la répartition est définie par le Conseil de Surveillance. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le Procès-Verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au Siège Social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de gestion de la Société.

... »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 22 - « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES » des statuts comme suit :

« Article 22. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

...

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixé par l'article R. 214-138 du Code Monétaire et Financier, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des Assemblées de projets de résolutions dans les conditions fixées audit texte.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention, sont considérés comme des votes négatifs. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 23 - « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES » des statuts comme suit :

« Article 23. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance, sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle nomme et révoque la Société de gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, et fixe sa rémunération globale. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article XIV.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux

Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel, la Société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins le dixième du Capital Social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés. ~~sans condition de quorum.~~ »

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 24 - « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES » des statuts comme suit :

« L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi, et notamment en Société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins le dixième du Capital Social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, ~~sans condition de quorum.~~ »

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 25 - « CONSULTATIONS ÉCRITES » des statuts comme suit :

« Article 25. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé, le texte des résolutions qu'il propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir par écrit, leur vote à la Société de gestion. La Société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de gestion.

*Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables réunir les conditions de **quorum** et majorité définies ci-dessus, pour les Assemblées Générales **Ordinaires**. »*

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 30 des statuts comme suit :

« Article 30.

*Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de gestion devra convoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de **quorum** et de majorité prévues à l'article XXIV ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.*

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du Siège Social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment, vendre de gré à gré, ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux. »

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire 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.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage peut avoir 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 cessions d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

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 des revenus fonciers. Pour les personnes morales soumises à l'IS, ces revenus sont intégrés au résultat imposable dans les conditions de droit commun.

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. À ce titre, les personnes physiques se voient appliquer la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et les personnes morales soumises à l'IS intègrent ces revenus financiers dans leur résultat imposable à l'IS.

Pour les personnes physiques résidentes de France, l'impôt sur le revenu au titre des revenus financiers est dû au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un prélèvement global (prélèvement forfaitaire unique - PFU) de 30 %, sauf option pour l'imposition au barème progressif.

Pour les associés non-résidents de France, les produits financiers issus de dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une retenue à la source, dont le taux peut varier en fonction de la situation fiscale

et géographique des associés. Le taux de retenue à la source est en principe de 12,8 % pour les associés non-résidents personnes physiques et de 25 % pour les personnes morales non-résidentes.

Pour le calcul du montant brut des revenus, les prélèvements d'impôts versés par la SCPI pour le compte de l'associé sont réintégrés.

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.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

La PGA est l'indicateur qui mesure la performance réelle d'une SCPI sur un an. La PGA correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation :

- du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable ;
- 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.

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 ».

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Le rendement global immobilier s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

RÈGLEMENT SFDR (SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION)

La réglementation SFDR est une réglementation européenne qui établit des obligations de transparence au niveau de certains produits et services financiers liés à la gestion pour compte de tiers et de leurs producteurs ou gestionnaires.

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 (TRI) 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 « ASPIM » (TOF)

Le TOF « ASPIM » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, 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 loué. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

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 HT.

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 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.

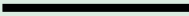
VALEUR VÉNALE

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.

NOTES



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for handwritten notes.

BNP Paribas REIM fait partie de BNP Paribas Asset Management

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE)

S.A. à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 4 309 200 euros

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS NANTERRE - Code APE 6630 Z

Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - n° GP-07000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP Paribas (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_01XHWE

Responsable de l'information financière :

Bertrand ALFANDARI

Contact :

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

E-mail : administratif-reim@bnpparibas.com

Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX

Site internet : www.reim.bnpparibas-am.com

Photo de couverture : 78 Rue du Temple – 75003 PARIS

Crédit photographique : Meero

Création et mise en page : Tintabule – mai 2026



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

