PIERRE SELECTION

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER



NOTE D'INFORMATION

MISE À JOUR LE 1er OCTOBRE 2026

BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

L'investisseur
durable d'un
monde qui change

SOMMAIRE

Introduction

Préambule

Renseignements sur les fondateurs

Historique de la Société

Politique d'investissement de la SCPI

Responsabilité des associés

Risques en matière de durabilité

Déclarations de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM France et au niveau de la SCPI

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1) Composition du dossier de souscription
2) Parts sociales :
   a) Valeur nominale
   b) Forme des parts
   c) Détermination du prix d'émission
3) Réouverture du capital :
   a) Montant de la nouvelle augmentation de capital
   b) Périodes de souscription des parts de l'augmentation de capital
   c) Prix de souscription des parts de l'augmentation de capital
   d) Minimum de souscription
   e) Modalités de règlement des souscriptions
   f) Lieux de souscription et de versement
   g) Jouissance des parts
   h) Marché des parts

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

1) Dispositions générales aux cessions
   a) Registre des transferts
   b) Pièces à envoyer à la Société
   c) Formulaire Modification/Annulation
   d) Date à partir de laquelle les Cédants cessent de participer aux distributions de revenus
   e) Mention que la Société ne garantit pas la revente des parts
   f) Droit d'enregistrement
   g) Délai de versement des fonds
   h) Clause d'agrément
2) Registre des ordres d'achat et de vente
   a) Périodicité des prix d'exécution
   b) Mode de transmission des ordres
   c) Couverture des ordres

d) Exécution des ordres

e) Blocage du marché des parts

3) Cession sans intervention de la société de gestion

CHAPITRE III – FRAIS

1) Rémunération de la société de gestion

a) Souscriptions

b) Gestion

c) Cessions

d) Transferts

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1) Régime des assemblées

2) Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux

3) Conventions particulières

4) Régime fiscal

a) Revenus

b) Plus-values

5) Modalités d'information

a) Le rapport annuel

b) Les bulletins trimestriels d'information

6) Démarchage et Publicité

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1) La Société

a) Dénomination sociale, b) Nationalité, c) Siège social - bureaux et adresse courrier, d) Forme juridique, e) Lieu de dépôt des statuts, f) Immatriculation au registre du commerce et des sociétés, g) Durée de la société, h) Objet social, i) Exercice social, j) Capital actuel, k) Capital statutaire.

2) Administration : société de gestion nommée

a) Dénomination, b) Siège social, c) Bureaux et adresse courrier, d) Nationalité, e) Forme juridique, f) Inscription au registre du commerce et des sociétés, g) Numéro d'agrément AMF, h) Objet social, i) Montant et répartition du capital, j) Directoire, k) Conseil de Surveillance de la société de gestion.

3) Conseil de Surveillance de la SCPI

a) Attributions

b) Nombre de membres - durée de leur mandat

c) Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI

Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés.

4) Commissaires aux comptes

Nom, prénom, adresse, qualité des commissaires aux comptes

5) Expert externe en évaluation

6) Dépositaire

7) Information

Nom, adresse et numéro de téléphone des personnes responsables de l'information relative à la société civile.

AVERTISSEMENT

Avant d'investir dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- l'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial ;

- la durée de détention recommandée dans la SCPI Pierre Sélection est de 10 ans au minimum ;

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier de commerce;

- l'investissement dans les parts de la SCPI Pierre Sélection présente un risque de perte en capital ;

- la rentabilité d'un investissement dans la SCPI Pierre Sélection dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part :

*** le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;**

*** le délai de vente des parts dépend de l'offre et de la demande sur le marché secondaire, peu liquide. Dans ces conditions les ventes pourraient être réalisées à des prix décotés ou il pourrait ne pas y avoir de vente s'il n'y a pas de demande d'acquisition;**

*** la SCPI Pierre Sélection ne garantit ni la vente de vos parts ni leur prix de vente ;**

- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement, le risque de perte de votre capital serait accru ;

- En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de vente de vos parts à perte, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement ;

- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.

Votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la société.

INTRODUCTION

Préambule

- Nous attirons votre attention sur le fait que les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (ci-après l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable aux Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après « U.S Person » tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

Tout associé devra informer immédiatement la Société dans l'hypothèse où il deviendrait une « US Person ». Il ne sera plus autorisé à acquérir des parts.

- Les associés de la SCPI ont été appelés à se prononcer, dans le délai de cinq ans à compter de l'arrêté d'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux organismes de placement collectif en immobilier, sur la transformation de la Société en OPCI.

Les associés ont décidé à la majorité requise de ne pas transformer la SCPI en OPCI lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 24 janvier 2011, en conséquence de la décision de réouverture du capital social de la Société et au vue de la règlementation actuellement applicable aux OPCI. Conformément à la réglementation, les SCPI qui ont choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

Renseignements sur les fondateurs

La SCPI PIERRE SELECTION a été créée le 8 Juin 1976 à l'initiative de la Banque de l'Union Maritime et Financière, puis reprise en gestion, le 8 Juin 1978, par la Société de Gestion Commerciale Privée (S.G.C.P.), filiale de la Banque Commerciale Privée (B.C.P.).

PIERRE SELECTION ayant atteint son capital statutaire (100.000.000 francs) au 1er Novembre 1988, son gérant a décidé de créer une deuxième S.C.P.I. dénommée PIERRE SELECTION 2, dont le capital a été souscrit le 14 septembre 1988.

Historique de la Société

De juin 1978 à mai 1995, la gestion de PIERRE SELECTION a été assurée par la Société de Gestion Commerciale Privée (S.G.C.P.), 89/91, rue du Faubourg St-Honoré- 75008 PARIS.

Du 5 mai 1995 au 3 Novembre 1998, la Société PARTENAIRES GERANCE PRIVEE, 22, rue de l'Arcade – 75008 PARIS, agréée par la Commission des Opérations de Bourse en tant que société de gestion de la SCPI sous le numéro SG – SCPI 95.35 du 5 mai 1995, a été nommée société de gestion de PIERRE SELECTION et de PIERRE SELECTION 2, suite au renoncement de la S.G.C.P. à poursuivre la gestion des S.C.P.I. précitées.

Les assemblées générales extraordinaires des 18 et 27 décembre 1996 ont approuvé la fusion absorption de PIERRE SELECTION 2 par PIERRE SELECTION.

De l'assemblée générale ordinaire du 22 avril 1998 à août 2007, la Société PARTENAIRES GERANCE SOPROFINANCE a assuré la gestion de PIERRE SELECTION en remplacement de la Société PARTENAIRES GERANCE PRIVEE.

Depuis le 20 août 2007, le gérant statutaire de la société est la Société BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-07000031, en date du 1er juillet 2007 (précédemment société de gestion de SCPI agréée par la COB devenue AMF, le 17 janvier 1995, sous le numéro d'agrément SG-SCPI 95-01) au capital de 4.309.200 euros, dont le siège est 50

Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt. Le 27 avril 2012, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT a changé sa dénomination en BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE (BNP PARIBAS REIM FRANCE).

L'assemblée générale extraordinaire du 24 janvier 2011 a donné tous pouvoirs à la société de gestion pour augmenter le capital en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 80.000.028 euros en nominal. Une première augmentation de capital clôturée par anticipation a ainsi été réalisée entre le 13 mai 2011 et le 2 septembre 2011 portant le capital de 28 928 322 euros à 38 475 522 euros. Une deuxième augmentation de capital a été réalisée entre le 8 mars 2012 et le 29 juin 2012 portant le capital de 38 475 522 euros à 55 764 522 euros. Une troisième augmentation de capital a été réalisée entre le 2 avril 2013 et le 29 juillet 2013 portant le capital de 55 764 522 euros à 72 793 728 euros.

L'assemblée générale extraordinaire du 13 décembre 2013 a approuvé la fusion-absorption de la SCPI SELECTION BOUTIQUES par la SCPI PIERRE SELECTION (cette fusion a été également approuvée par l'assemblée générale mixte du 2 décembre 2013 de la société absorbée). La réalisation de cette fusion a été constatée par la société de gestion le 9 janvier 2014, avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2014.

En conséquence de cette opération, le capital social de PIERRE SELECTION a été augmenté d'un montant de 5 297 166 euros. Cette fusion a permis l'absorption d'un patrimoine d'environ 11,2 millions d'euros, uniquement constitué de commerces alors loués à 100%, permettant de renforcer l'identité de PIERRE SELECTION au sein de la gamme de produits gérés par BNP Paribas REIM France.

Une quatrième augmentation de capital a été réalisée entre le 8 avril et le 31 juillet 2014 portant le capital de 78 090 894 euros à 94 846 230 euros.

Une cinquième augmentation de capital a été réalisée entre le 6 juillet 2015 et le 30 novembre 2015 portant le capital de 94 846 230 euros à 110 930 355 euros.

Actuellement, le capital de PIERRE SELECTION s'élève à 110 930 355 euros et se compose de 725 035 parts d'une valeur nominale de 153 euros chacune.

BNP Paribas REIM France, société de gestion de portefeuille du groupe BNP PARIBAS, gère, au 1er janvier 2016, notamment 12 SCPI dont PIERRE SELECTION, et 14 OPCI.

Au 31 décembre 2015, la valeur des actifs gérés par BNP Paribas REIM France est supérieure à 9 Mds €. Les titres des fonds gérés par BNP PARIBAS REIM France sont répartis entre près de 85 714 associés.

Politique d'investissement de la SCPI

Les investissements de la SCPI visent principalement des commerces ; à titre de diversification, la SCPI pourra détenir d'autres typologies d'actifs, et par exemple des cabinets médicaux, des crèches et des actifs de logistique urbaine…

Conformément à son objet social et à la réglementation en vigueur, la SCPI pourra détenir des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière investissant dans le même type d'actifs que ceux que la SCPI peut détenir directement.

La Société pourra également recourir à l'emprunt en complément de la collecte de nouveaux capitaux dans la limite du plafond autorisé par l'assemblée des associés. Ce plafond sera compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la Société de Gestion tient compte d'un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.
Les actifs liquides, et les investissements dans d'autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts.

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.

Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier, et à celles de l'article 10 des statuts de la société PIERRE SELECTION, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus responsables des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

Risques en matière de durabilité

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur. Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif sur le marché des investissements et/ou à son attrait pour les prêteurs potentiels. L'investisseur est sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui pourraient être engagées par la SCPI dans la mesure nécessaire pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.
En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

Déclarations de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM France et au niveau de la SCPI

- Au niveau de BNP Paribas REIM France

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'investissement 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.

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

l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM France a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM France a toutefois l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, selon l'état de la collecte des données.

- Au niveau de la SCPI

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, la SCPI est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer si elle prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement en matière de durabilité. Pour les mêmes raisons d'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion de la SCP, il est à cette date déclaré que la SCPI ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Il est également déclaré que la SCPI a vocation à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors les données nécessaires à cette analyse seront disponibles.

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1) Composition du dossier de souscription

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à la souscription, est composé de cinq documents :

- La note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation ;
- Les statuts de la Société ;
- Le bulletin de souscription comportant les conditions de l'émission en cours en trois exemplaires, dont deux destinés à la Société et un au souscripteur Le dernier bulletin trimestriel d'informations ;
- Le dernier rapport annuel.

2) Parts sociales

a) Valeur nominale

Le nominal des parts est de 153 €.

b) Forme des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur le registre de la Société.

A chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

c) Détermination du prix d'émission

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier. Il doit être compris dans une fourchette de prix comprise entre la valeur de reconstitution minorée de 10% et la valeur de reconstitution majorée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

3) Réouverture du capital

L'assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2013 a autorisé la société de gestion à procéder à des augmentations de capital par le biais d'émission de parts nouvelles de la SCPI, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un montant maximum de 150 000 000 euros.

Le capital a été porté à 78 090 894 euros le 9 janvier 2014 en conséquence de la fusion-absorption de la SCPI SELECTION BOUTIQUES par PIERRE SELECTION, puis à 94 846 230 euros en conséquence de l'augmentation de capital réalisée entre le 8 avril et le 31 juillet 2014, puis à 110 930 355 euros en conséquence de l'augmentation de capital réalisée entre le 6 juillet et le 30 novembre 2015.

La société de gestion a décidé d'ouvrir une nouvelle augmentation de capital au regard du montant du capital en nominal non encore souscrit, qui est de 39 069 645 euros à la date de mise à jour de la présente note.

a) Montant de la nouvelle augmentation de capital

Montant de la nouvelle augmentation de capital en nominal: 16 319 898 euros destinée à porter le capital social de 94 846 230 euros à 111 166 128 euros par l'émission de 106 666 parts nouvelles au maximum.

En cas de succès de l'augmentation de capital, la société de gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de l'augmentation de capital de 30% au maximum du montant de l'augmentation de capital initialement prévu, soit un montant d'augmentation de capital supplémentaire en nominal de 4 896 000 euros, portant ainsi le capital à 116 062 128 euros maximum par l'émission de 32 000 parts nouvelles au maximum.

b) Période de souscription des parts de l'augmentation de capital

La période d'ouverture de l'augmentation de capital sera comprise entre le 6 juillet 2015 et le 30 novembre 2015 inclus sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.

Dans le cas où, à la date de clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital ne serait pas intégralement souscrit, l'augmentation de capital pourra valablement être réalisée si 75% au moins du montant de l'augmentation initialement prévue ont été souscrits La durée de l'augmentation de capital pourra être également prorogée si l'intégralité du montant de l'augmentation de capital n'est pas souscrite au 30 novembre 2015.

c) Prix de souscription des parts de l'augmentation de capital

Modalités de calcul du prix de souscription :

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Conformément à l'article L. 214-109 du code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les valeurs :

- Comptable
- De réalisation correspondant à la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs.
- De reconstitution qui mesure les capitaux qu'il faudrait engager pour reconstituer la SCPI à l'identique. Elle comprend la valeur de réalisation augmentée du montant des frais (ex : droits d'enregistrement ; commission de souscription) afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution de la Société conformément à l'article L. 214-94 du code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution par part devra être justifié et notifié sans délai à l'Autorité des marchés financiers.

Prix de souscription de l'augmentation de capital

Le prix de souscription des parts, quel que soit le souscripteur, est de 375 € qui se décompose comme suit :

- Valeur nominale	153,00 €
- Prime d'émission	222,00 €
- Prix de souscription	375,00 €

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, une commission de souscription - comprise dans le prix de souscription - de 10 % hors taxes maximum, soit 33,48 € HT, ou 40,18 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur (à la date de mise à jour de cette note) - est prélevée sur le produit de chaque souscription.

Chaque associé ou souscripteur doit verser à la souscription l'intégralité du prix de souscription.

d) Minimum de souscription

Tout souscripteur, non associé de PIERRE SELECTION à l'ouverture de la présente augmentation, doit souscrire un minimum de DIX parts.

Les modalités e à h ci-dessous s'appliquent aux associés à l'ouverture de l'augmentation de capital et aux souscripteurs.

e) Modalités de règlement des souscriptions

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du montant souscrit, soit par chèque à l'ordre de Pierre Sélection, soit par virement sur le compte bancaire de la SCPI, attesté par le relevé de ce compte.

f) Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus par les points de vente des réseaux distributeurs ainsi que dans les bureaux de la société de gestion, BNP Paribas REIM France.

g) Jouissance des parts

Les parts portent jouissance le 1er jour du septième mois suivant le mois de la souscription. A titre d'exemple, les parts souscrites en juillet 2015 porteront jouissance à compter du 1er février 2016.

Les versements des revenus (acomptes) potentiels sont trimestriels (fin janvier, avril, juillet et octobre) et fonction de la date de jouissance attribuée aux parts souscrites. L'assemblée générale annuelle devra approuver la distribution du résultat au titre de l'exercice écoulé.

h) Marché des parts

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Pendant la période de l'augmentation de capital et sauf suspension du marché secondaire dont les associés seraient informés, la société de gestion continuera à enregistrer les ordres

d’achat et de vente et à procéder à la confrontation des parts dans les conditions rappelées au chapitre II ci-dessous.

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

1) Dispositions générales aux cessions

a) Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

b) Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI PIERRE SELECTION. Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet www.reim.bnpparibas-am.com

- Pour l'acheteur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. L'ordre d'achat peut indiquer une durée de validité,
- pour le vendeur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité peut être prorogé sur demande expresse de l'associé pour une année supplémentaire, sans perte de place dans la priorité d'exécution. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant, (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats.

c) Formulaire Modification/Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation/Modification », qui doit respecter les conditions de validité précisées sur ce document.

d) Date à partir de laquelle les Cédants cessent de participer aux distributions de revenus

Les Cédants cessent de participer aux distributions d'acomptes, et à l'exercice de tout autre droit, à partir du premier jour du Mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

e) La Société ne garantit pas la revente des parts

f) Droit d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de

5 % (en vigueur au jour du visa de la présente note), du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) avec un minimum de 25 € (article 674 du Code Général des Impôts). Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

g) Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

h) Clause d'agrément

Conformément aux statuts, la cession de parts à un tiers est soumise à l'agrément de la société de gestion, sauf dans les cas suivants où l'agrément n'est pas requis :

- succession,
- liquidation de communauté entre époux,
- cession à un conjoint, ascendant ou descendant.

Toutefois, sauf circonstances exceptionnelles, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause.

2) Registre des ordres d'achat et de vente

La société de gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone,…).

a) Périodicité des prix d'exécution

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution est publié le jour de son établissement sur le site internet **www.reim.bnpparibas-am.com.**

Pour les parts de la SCPI PIERRE SELECTION, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'informations ou par tous autres moyens d'information (courrier aux associés, message sur le site Internet, etc …).

Cette information est délivrée six jours au moins avant la date d'effet de la modification.

b) Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la société de gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

c) Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la société de gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) soit par un virement sur le compte de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par un chèque de banque émis à son ordre (chèque émis par une banque à la demande du client), qui sera remis sur le compte de la SCPI, soit, si le montant de l'ensemble des ordres d'achat de parts pour une même SCPI à une même confrontation est inférieure ou égale à 30 000 €, par une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France que l'acheteur dispose au jour de la passation de l'ordre d'achat et disposera pendant toute la durée de validité de ce mandat d'achat de l'intégralité des fonds nécessaires pour honorer à bonne date le paiement de parts ainsi acquises. Dans ce dernier cas, la Société de gestion se réservera le droit de refuser une confirmation écrite d'une banque si celle-ci n'est pas une banque française ou ayant des établissements en France ou si plusieurs confirmations écrites d'une même banque se sont avérées litigieuses. En cas de confirmation écrite d'une banque comme précisé ci-dessus, les fonds devront être versés par l'acquéreur des parts sur le compte de la SCPI dès le premier appel de fonds présenté par la société de gestion.

Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, la société de gestion BNP PARIBAS REIM FRANCE représentant la Société ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

d) Exécution des ordres

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts.

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix le plus élevé,
- de vente inscrits au prix le plus faible.

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

e) Blocage du marché des parts

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

3) Cession sans intervention de la société de gestion

La cession directe entre acheteur et vendeur (cession de gré à gré) est toujours possible.

La société de gestion procèdera à la migration des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759) dûment enregistrée par l'administration fiscale. Dans ce cas, le versement des fonds relatifs à cette cession est fait directement par l'acheteur au vendeur et la société de gestion ne garantit pas la bonne fin de la transaction.

CHAPITRE III – FRAIS

Répartition des frais entre la Société et la société de gestion

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes, et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires, s'il y a lieu les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes, et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les Conseils et Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes ou bureaux d'études, consommations d'eau et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des Syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

1) Commissions de la société de gestion

a) Commission de souscription

Afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissement, la société de gestion reçoit une commission de souscription de 10 % H. T. maximum du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). 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 de capitaux.

b) Commission de gestion

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, la société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la Société 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. Le taux de cette commission est fixé à 9,5 % HT (auquel est ajouté le montant de la TVA au taux en vigueur à la date de facturation).

Une partie de la rémunération perçue par la Société de Gestion pourra faire l'objet d'une rétrocession au profit de l'Asset Manager, au titre des prestations d'*asset management* immobilier fournies par celui-ci.

c) Commission de cession et de mutation de parts

Pour les cessions de parts sociales réalisées selon les modalités de l'article 13.2 des statuts (marché secondaire des parts), la société de gestion percevra de tout cessionnaire une commission de cession assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'assemblée générale du 15 juin 2004 a fixé cette commission à 4 % HT maximum (soit 5% TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) de la somme revenant au vendeur.

Pour tous les autres transferts de parts, à savoir :

- cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, dans les formes du droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil,
- transmission par décès ou donation,

la société de gestion percevra, pour couvrir les frais de gestion, une commission de transfert d'un montant de 30,49 € TTC (en vigueur au jour du visa de la présente note) par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

A l'occasion des ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion perçoit une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers 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 Société. Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 1% HT de ce prix vendeur hors droit revenant à la Société (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 Société (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 Société. Cette commission d'arbitrage sera payée comme suit : 0,25 % HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable à la signature des actes de vente ou d'échange, puis 1,5% HT de ce prix hors droit revenant à la Société, payable suite au réemploi des fonds provenant de cette vente, après la signature des actes d'acquisition.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1) Régime des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, et avisent sans délai la société de tout changement d'adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. se tenant sur première convocation.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours. sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Tout associé peut également, si la Société de Gestion le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, participer et voter à une Assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées règlementairement. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées réglementairement et dès lors que l'avis de convocation le prévoit.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie. sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 Euros. Si le capital est supérieur à 760 000 Euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 Euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 Euros ;

- 0,5 % pour le surplus du capital.

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la société de gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la société de gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales.

2) Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux

Le bénéfice distribuable déterminé par l'assemblée générale est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve, ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou à la fin de l'exercice et certifiée par le Commissaire aux Comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions notamment pour travaux, nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

En cas de démembrement des parts, les distributions de plus-values immobilières sont faites aux usufruitiers, sauf convention contraire entre usufruitiers et nus-propriétaires signifiée à la Société.

La provision pour grosses réparations correspond à 5 % des loyers facturés.

3) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la société de gestion devra préalablement être expertisé par un évaluateur accepté indépendant de celle-ci.

4) Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document (au 30 avril 2015) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

La SCPI Pierre Sélection est une SCPI de rendement.

Selon l'article 239 septies du Code général des impôts (CGI), les SCPI ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier et autorisées à

procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L. 214-86 du même code, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt (CGI art. 8 et 218 bis).

a) Revenus

- **Associés personnes physiques résidents soumis à l'impôt sur le revenu**

1- Revenus fonciers

Modalités de détermination du résultat fiscal imposable au nom des associés dans la catégorie des revenus fonciers :

Lorsque l'associé est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, la base d'imposition est déterminée comme en matière de revenus fonciers, dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du CGI.

Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans les recettes encaissées et dans les dépenses payées par cette dernière.

Les revenus générés par la Société et imposables à l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

La partie des revenus provenant de loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient de la déduction de toutes les dépenses engagées par la Société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, taxes foncières et taxes annexes, primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure…).

La société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer, qui est soumise à l'IRPP au barème progressif, ainsi qu'aux contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social) au taux global de 15,5 % (taux en vigueur depuis le 01/07/2012 et en vigueur au jour du visa de la présente note).

Les intérêts des prêts contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI sont déductibles du revenu brut foncier.

Un déficit foncier peut résulter de la déduction de ces intérêts.

Les associés souscripteurs peuvent imputer leurs déficits fonciers résultant de dépenses déductibles, autres que leurs intérêts d'emprunt, sur leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros par foyer fiscal.

La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes.

Exemple :

Soit un propriétaire qui loue en 2013 un immeuble urbain et dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Revenu brut	2 000 €
Charges	- 30 000 €
Intérêts d'emprunt	- 4 000 €
Déficit	**- 32 000 €**

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 € des autres charges.

- Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 €, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € ; l'excédent, soit 19 300 €, s'ajoute aux 2 000 € (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2023).

- Si le revenu global est inférieur à 10 700 € (par exemple 8 000 €), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 € sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2019), le reliquat de 21 300 € demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

2/ Revenu financier

Le montant des intérêts perçus par les associés particuliers résidents fiscaux en France est imposable à l'IRPP au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Ces derniers sont soumis depuis le 1er janvier 2013 à un prélèvement à la source obligatoire (taux de 24% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5% soit un taux de 39,5% au 01/01/2013) imputable sur l'IR dû au titre de l'année de sa perception. S'il excède l'impôt dû, ce prélèvement sera restitué.

Tout associé bénéficiant d'une dispense de prélèvement (revenus inférieurs à 25 000 € pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé et à 50 000 € pour des contribuables soumis à imposition commune) devra produire une attestation sur l'honneur indiquant que son revenu fiscal de référence au titre de l'avant dernière année précédant celle du paiement des revenus lui permet de bénéficier de la dispense de prélèvements prévus à l'article 125 A du Code Général des Impôts. Cette demande devra être produite chaque année au plus tard le 30 novembre à compter du 30 novembre 2013.

– **Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)**

Les revenus réalisés par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

b) Plus-values

1/Associés résidents

Lorsqu'elles sont réalisées par des associés personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, les plus-values relèvent du régime d'imposition des plus-values

immobilières des particuliers, selon les règles applicables aux cessions de titres des sociétés non cotées à prépondérance immobilière.

Lorsqu'elles sont réalisées par des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés ou des entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles imposables à l'impôt sur le revenu de plein droit selon un régime de bénéfice réel, les plus-values réalisées relèvent du régime des plus-values professionnelles.

Les plus-values réalisées par les autres entreprises relèvent en principe du régime prévu pour les particuliers, dès lors que la SCPI dont les titres sont cédés n'est pas soumise à l'IS.

Plus-value immobilière des particuliers

La taxation des PV immobilières sur immeubles des particuliers a été modifiée par la Loi de Finances pour 2014 qui légalise le dispositif mis en place depuis le 1er septembre 2013 par voie d'instruction administrative.

Les plus-values immobilières sur immeubles bâtis sont toujours soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % auquel s'ajoute les contributions sociales de 15,5% le taux global d'imposition s'élève donc à 34,5 % pour les résidents personnes physiques françaises.
La déclaration de la plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (pour la déclaration relative aux cessions de parts, l'associé peut mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte),
Le taux et la cadence de l'abattement ont en revanche été complètement modifiés à compter du 1er septembre 2013 et de façon différenciée selon l'imposition visée : impôt sur le revenu d'une part, prélèvements sociaux d'autre part. Ces taux et cadences ont été confirmés par la loi de finances pour 2014.

Pour le calcul des prélèvements sociaux, les abattements ne permettent d'acquérir l'exonération qu'au bout de 30 ans Les taux à la date de la présente note d'information sont les suivants :

- 1,65 % par année de détention de la 6ème année à la 21ème,
- 1,60 % pour la 22ème,
- 9 % par année de détention au-delà de la 22ème année. Globalement toutefois, la réforme aboutit, dans tous les cas, à une baisse significative de l'imposition des plus-values en question.

Les nouvelles grilles d'abattements s'appliquent aux cessions d'immeubles réalisées par les personnes physiques ou par les sociétés soumises au régime fiscal des sociétés de personnes (pour la fraction de la plus-value correspondant aux droits des associés personnes physiques), de même qu'aux cessions de parts des sociétés à prépondérance immobilières soumises au régime fiscal des sociétés de personnes.

Par ailleurs, du 1er septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel supplémentaire de 25% s'applique sur l'impôt sur le revenu et sur les prélèvements sociaux des plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, autres des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant).

Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS).

Les plus-values réalisées par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts de la Société qui font partie de l'actif professionnel sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun selon le régime qui leur est propre.

- **2/ Associés non-résidents**

Les personnes physiques non résidentes qui cèdent un bien immobilier situé en France sont soumises à l'impôt sur le revenu en application de l'article 244 bis A du CGI (prélèvement de 33,1/3 % sous réserve des conventions internationales).

La loi (CGI, art. 150 U 2° du II) prévoit une exonération spécifique en faveur des personnes physiques qui ont été fiscalement domiciliées en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession et qui sont ressortissantes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale. L'exonération porte sur l'immeuble qui constitue l'habitation en France de ces personnes et dont elles ont la libre disposition au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession. L'exonération s'applique dans la limite d'une seule résidence par contribuable, cédée depuis le 1er janvier 2006.

La loi modifie comme suit ce régime d'exonération, pour les cessions réalisées à compter du 1er janvier 2014 :

- l'exonération peut s'appliquer à un bien dont le contribuable n'a pas la libre disposition mais, dans ce cas, la cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France,
- comme par le passé, aucune condition de délai n'est exigée lorsque le cédant à la libre disposition du bien depuis au moins le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession,
- la plus-value nette imposable (après application des abattements pour durée de détention et, le cas échéant, application de l'abattement spécial de 25 %) est exonérée dans la limite de 150 000 €.

La loi nouvelle s'applique aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2014, à condition que le contribuable n'ait pas déjà bénéficié depuis le 1er janvier 2006, du régime d'exonération précédemment prévu au 2° du II de l'article 150 U du CGI.

- **3/ Déclaration des plus-values de cession d'un immeuble par la SCPI**

La SCPI doit déposer à la conservation des hypothèques ou au service des impôts, au moment de la cession, une seule **déclaration de plus-values** n° 2048 IMM ou 2048 M destinée à l'imposition de l'ensemble des associés présents à la date de la cession et qui relèvent du régime des plus-values des particuliers.

La déclaration mentionne les noms de tous les associés présents à la date de la cession et la nature de l'imposition applicable à chaque quote-part, y compris pour les associés qui ne sont pas soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Par ailleurs, la **déclaration de résultat** déposée par la société ayant réalisé la cession doit faire apparaître les noms et adresses des associés ainsi que la part de résultat ou de plus-values leur revenant. Ces dispositions s'appliquent également pour les associés ou anciens associés soumis aux dispositions de l'article 238 octies B du CGI en cas de transmission ou de rachat des droits d'un associé entre la date de la cession et la clôture de l'exercice

Désignation d'un représentant fiscal en cas de cession d'immeuble

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI), les plus-values immobilières réalisées par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France sont soumises à un prélèvement dont le taux varie selon la qualité du cédant et sa résidence fiscale. Le même article soumet également à ce prélèvement les sociétés de personnes françaises (dont les SCPI), non soumise à l'impôt sur les sociétés, au prorata des droits sociaux détenus par des associés qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France (art. 244 bis A 2.c du CGI).

Dans l'hypothèse de la cession d'un immeuble par une SCPI, c'est la SCPI qui doit déclarer la plus-value en remplissant et en signant une seule déclaration n° 2048-IMM pour l'ensemble des impositions établies au nom des associés. Corrélativement, la SCPI doit acquitter elle-même le prélèvement dû au titre de cette cession en raison de la présence d'associés non-résidents, pour le compte de ceux-ci lors de l'enregistrement.

Pour les associés qui sont résidents fiscaux hors de l'Union européenne ou de l'EEE (sauf Liechtenstein) :

L'article 244bis A IV du CGI dispose que le paiement de ce prélèvement doit se faire sous la responsabilité d'un représentant fiscal dont la désignation est obligatoire pour les SCPI dont un ou plusieurs associés sont des non-résidents. Ce représentant fiscal, dont le rôle principal est d'être solidaire du paiement de l'impôt, doit signer la déclaration n° 2048-IMM. Il représente les associés non-résidents de la société cédante, qui sont in fine redevables de cet impôt.

La désignation de ce représentant fiscal est de la responsabilité de la SCPI qui réalise l'opération de cession, souscrit la déclaration et procède au paiement du prélèvement.

Lorsque le cédant est une société de personnes, française ou européenne (dont le siège est situé dans un Etat de l'EEE hors Liechtenstein), l'obligation de désigner un représentant fiscal s'apprécie au regard de la situation de chacun des associés.

Pour les associés qui sont résidents fiscaux de l'Union européenne ou de l'EEE (sauf Liechtenstein) :

L'obligation de désigner un représentant fiscal a été supprimée pour les plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er janvier 2015.

5) Modalités d'information

a) le rapport annuel

Le rapport de gestion, soumis à l'assemblée générale, comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la société,
- de l'évolution du capital et du prix de la part,
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier,
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice,
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges,
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble,
- de l'occupation des immeubles.

b) les bulletins trimestriels d'informations

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'informations qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée,
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,
- l'état du patrimoine locatif.

6) Démarchage et Publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même code.

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce qui est le cas pour la SCPI PIERRE SELECTION).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'AMF qui prévoit notamment que toute publicité doit mentionner :

- le numéro du BALO dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro du visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1) La société

a) Dénomination sociale : **PIERRE SELECTION**

b) Nationalité : Française

c) Siège social: Tour Majunga - La Défense 9 - 6, place de la Pyramide - 92800 Puteaux

d) Bureaux et adresse courrier : Tour Majunga - La Défense 9 - 6, place de la Pyramide - 92800 Puteaux

e) Forme juridique : **PIERRE SELECTION** a le statut de Société Civile de Placement Immobilier. Elle est régie notamment par les 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 du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.

f) Lieu de dépôt des statuts : Les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la société de gestion.

g) Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés : la société est immatriculée sous le n° 308 621 358 RCS NANTERRE

h) Durée : La Société est constituée pour une durée qui expirera le 15 juin 2050.

i) Objet social : La société a pour objet, conformément à l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier, l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elle a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ainsi que l'acquisition de droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction).

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder, directement ou indirectement, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut procéder à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services par exemple) et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, directement ou indirectement, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation.

L'actif de la société se compose exclusivement

L'actif de la société se compose exclusivement de tous éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier.

j) Exercice social : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre

k) Capital actuel : Le capital social s'élève à 110 930 355 €, divisé en 725 035 parts de 153 € nominal.

l) Capital statutaire : Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Les statuts donnent à la société de gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital par souscriptions en numéraire, en une ou plusieurs fois, d'en déterminer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts. L'assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2013 a autorisé la société de gestion à procéder à des augmentations de capital par le biais d'émissions de parts nouvelles en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 150 000 000 €.

2) Administration : société de gestion nommée

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée dans les statuts et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

a) Dénomination : BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

b) Siège social : 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

c) Bureaux et adresse courrier :

d) 50 cours de l'Ile Seguin - CS 50280 – 92650 BOULOGNE BILLANCOURT Cedex

e) Nationalité : Française

f) Forme juridique : société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.

g) Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés : N° 300 794 278 RCS Nanterre.

Code APE : 6630Z

g) N° d'agrément AMF : GP-07000031 du 1er juillet 2007

h) Objet social : gestion de portefeuille pour le compte de tiers

i) Montant et répartition du capital : quatre millions trois cent neuf mille deux cent euros (4 309 200 €) intégralement détenus par BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Holding.

j) Directoire de la Société de Gestion :

Président du Directoire : **M. Timothée RAULY**

Directeur général du Directoire **: M. Valentin MEYER**

Membres du Directoire :

- **Mme. Sylvie PITTICCO**, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate
- **M. Guillaume DELATTRE**, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management
- **M. Henri ROMNICIANU**, Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Product Development

-

k) Conseil de Surveillance de la société de gestion

- Président : **M. David BOUCHOUCHA**

Membres :

- **Mme. Anne BON**
- **Harold de VILLEMANDY**
- **Colisée Gérance** représentée par **M.Guillaume DEFRANCE**

3) Conseil de Surveillance de la SCPI

a) Attributions

Un Conseil de Surveillance assiste la société de gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

b) Nombre de membres – Durée de leur mandat

Il est composé de sept membres au moins et douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale pour une durée de trois (3) ans ; toutefois, en cas de carence de candidature, le nombre de membres du conseil pourra temporairement être inférieur à sept, sans descendre au-dessous de trois.

c) Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

- Hubert MARTINIER - 73000 CHAMBÉRY

Membres

- Georges BADER – 33120 ARCACHON
- Christian BOUTHIE - 46300 GOURDON
- Sylvain COSSE – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
- Christian DESMAREST – 38330 SAINT ISMIER
- Emmanuel JUNG - 33120 ARCACHON
- Pierre LE BOULERE - 56400 LE BONO
- François MICHARD - 94160 SAINT MANDE
- Yves PERNOT - 26800 ÉTOILE-SUR-RHÔNE
- Marie-Madeleine TOINET - 75006 PARIS
- Patrick WASSE - 89400 MIGENNES
- Axa France Vie, Représentée par Romain AIGLON - 92908 PARIS-LA DÉFENSE CEDEX

d) Renouvellement, candidatures, désignation

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La société de gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée.

4) Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Mixte du 1er juillet 2025 a renouvelé , pour une durée de six exercices, aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire la société KPMG SA - Tour Eqho - 2, avenue Gambetta - 92066 PARIS-LA DÉFENSE CEDEX

5) Expert externe en évaluation

JONES LANG LASALLE EXPERTISES dont le siège social est au 40-42 rue de la Boétie – 75008 PARIS a été désignée à cette fonction par l'Assemblée Générale du 18 juin 2024, pour une durée de cinq ans, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

6) Dépositaire

La société de gestion a nommé dépositaire de la SCPI la société BNP PARIBAS S.A. dont le siège social est situé au 16, Boulevard des Italiens - 75009 PARIS - 662 042 449 RCS PARIS

Adresse postale : Grands Moulins de Pantin – 9, rue du Débarcadère – 93500 Pantin

Etablissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution

7) Asset Management

L'*asset management* immobilier des actifs détenus par la SCPI est confié à BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Real Assets, société par actions simplifiéeimmatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 922 108 618 (l'"**Asset Manager**"), aux termes d'une convention de délégation conclue avec la Société de Gestion.

8) Property Management

La Société de Gestion pourra confier le *property management* immobilier des actifs détenus par la SCPI à un ou plusieurs administrateurs de biens (*property managers*) de son choix.

9) Information

La personne responsable de l'information est :

Monsieur Bertrand ALFANDARI
Adresse postale : Tour Majunga - La Défense 9 - 6, place de la Pyramide - 92800 Puteaux
Tél : +33 (0) 1 55 65 23 55

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information

M. **Timothée RAULY**
Président du Directoire

Président du Directoire

de BNP PARIBAS REIM FRANCE

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 15-13 en date du 23 juin 2015.
Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.