



# Pierre Sélection

SCPI À CAPITAL FIXE

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'année 2025, Pierre Sélection a enregistré une entrée et cinq libérations. Ainsi, trois départs de locataires ont eu lieu à Paris (75) : un centre de formation, une salle de jeux-vidéos ainsi qu'une entreprise de nettoyage. Deux autres départs ont concerné une enseigne de prêt-à-porter à Poitiers (86) et une crèche à Rueil-Malmaison (92). Ces libérations ont été partiellement compensées par l'entrée d'un laboratoire d'analyses médicales à Montreuil (93).

Votre SCPI présente un taux d'occupation financier (TOF) ASPIM moyen semestriel de 94,9 %, stable par rapport au semestre précédent qui s'explique par les libérations qui sont principalement intervenues en fin de semestre.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, la SCPI a signé une promesse de vente pour le local commercial situé à Saint-Quentin (02) pour un prix de 130 K€ hors droits. Cette décision s'inscrit dans la stratégie de la SCPI visant à céder des actifs arrivés à maturité.

Depuis le début de l'année, 4 902 parts ont été échangées à un prix acheteur moyen de 219 €, en légère baisse par rapport au prix observé à fin décembre 2024 (-0,2 %).



38, rue Pastourelle - Paris 3<sup>ème</sup> (75)

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



**DISTRIBUTION BRUTE DU SEMESTRE**  
(1T + 2T 2025)

8,00 €/part



**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)**  
« ASPIM » (JANV. - JUIN 2025)

94,9 %



**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES**  
AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

4 902



**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2025**

Acquéreur

219,60 €/part

Vendeur

200,00 €/part

Variation vs. dernier prix 31 décembre 2024

-0,2 %

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

25-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2025

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2025

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2025

€	<b>CAPITAL STATUTAIRE</b>	110 930 355 €
	<b>NOMBRE DE PARTS</b>	725 035
	<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	5 506
	<b>VALEUR VÉNALE<sup>(1)</sup></b>	253,5 M€
	<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	130
	<b>VARIATION VS 31/12/2024</b>	-
	<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE<sup>(1)</sup></b>	78 937 m <sup>2</sup>
	<b>NOMBRE DE LOCATAIRES</b>	162
	<b>MONTANT D'ENDETTEMENT</b>	31,0 M€

<sup>(1)</sup> Valeur vénale et surface des immeubles détenus au 31/12/2024.

## INDICATEUR DE RISQUE<sup>(2)</sup>



<sup>(2)</sup> 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.

## PERFORMANCES 2024



**TRI<sup>(3)</sup>**

5 ans

-6,91 %

10 ans

-0,19 %

<sup>(3)</sup> Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).



**TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(4)</sup>**

5,52 %

Total de la distribution brute

15,25 €/part

Dont revenus non récurrents<sup>(5)</sup>

-

<sup>(4)</sup> Le taux de distribution défini par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de l'année 2024 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire 2023.

<sup>(5)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.



**RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER<sup>(6)</sup>**

+4,24 %

<sup>(6)</sup> Le rendement global immobilier se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année (-1,28 %).



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

[www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale 2025

L'assemblée générale mixte de la SCPI Pierre Sélection qui s'est tenue le jeudi 19 juin 2025 n'a pas pu valablement délibérer faute de quorum. Elle s'est donc réunie en seconde lecture le mardi 1<sup>er</sup> juillet 2025 et a approuvé l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire dont le texte intégral figure en pages 48 à 55 du rapport annuel 2024 (pour rappel, aucun quorum n'est requis en seconde lecture conformément aux Statuts).

À la suite de l'adoption de la 11<sup>ème</sup> résolution, l'assemblée générale ordinaire a procédé à l'élection de cinq membres du conseil de surveillance (parmi 16 candidats).

Ont ainsi été réélus :

- Christian BOUTHIE ;
- Emmanuel JUNG ;
- Hubert MARTINIER ;
- Yves PERNOT ;
- Patrick WASSE.

### E-Convocation

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'opter pour la convocation et le vote par voie électronique pour les assemblées générales de votre SCPI. Il vous suffit de nous retourner le formulaire disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) (rubrique Documentation / Autres informations réglementaires), dûment complété et signé.

[Tout savoir sur la convocation et le vote par voie électronique.](#)

### Dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire pour les revenus 2026

Vous avez jusqu'au **30 novembre 2025** pour produire votre demande de **dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire** au titre des intérêts et dividendes à percevoir en 2026.

Pour rappel, les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux, soit une imposition globale de 30 %.

*Vous pouvez toutefois opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur les revenus, si cela est plus avantageux en fonction de votre situation fiscale.*

Sous certaines conditions et selon le type de revenus financiers, il est possible de demander une **dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %** dès lors que votre revenu fiscal de référence 2024 (RFR) figurant sur votre avis d'imposition 2025 (au titre des revenus 2024) répond à l'une de ces situations :

Foyer fiscal	Dispense de prélèvement	
	sur les produits de placements à revenu fixe (intérêts)	sur les revenus distribués (dividendes)
<b>Pour une personne seule</b>	RFR inférieur à 25 000 €	RFR inférieur à 50 000 €
<b>Pour un couple soumis à l'imposition commune</b>	RFR inférieur à 50 000 €	RFR inférieur à 75 000 €

À noter : il s'agit seulement d'une dispense de l'acompte d'impôt sur le revenu, non d'une dispense de l'impôt lui-même. Quelle que soit l'option retenue, les revenus financiers seront soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 % retenus à la source. L'imposition définitive intervient ensuite au moment de la déclaration de revenus.

**Les associés concernés devront retourner une attestation sur l'honneur\* avant le 30 novembre 2025 :**

- soit par mail : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)
- soit par courrier : BNP Paribas REIM France / Direction Relation Clients - 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.

\* Un modèle d'attestation est disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) rubrique « Documentation » / « Fiscalité SCPI » ou en [téléchargement ici](#).

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2025

### Répartition du patrimoine\*

#### Répartition géographique



● PARIS INTRA-MUROS	36 %
● GRAND PARIS (AUTRES COMMUNES)	31 %
● AUTRES RÉGIONS	33 %

\* Sur la base des dernières valeurs vénale au 31/12/2024.

#### Répartition par type d'actif

	<b>PIEDS D'IMMEUBLE</b>	78 %
	<b>RETAIL PARK</b>	15 %
	<b>CENTRES COMMERCIAUX</b>	7 %

### Évolution du patrimoine

Aucune acquisition ni cession n'a eu lieu au cours du semestre.

### Activité locative

	<b>ENTRÉE</b>	
1	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	135 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	657 m <sup>2</sup>
	<b>LIBÉRATIONS</b>	
5	POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE :	303 K€
	ET UNE SURFACE TOTALE DE :	944 m <sup>2</sup>
	<b>LOYERS FACTURÉS</b>	8 039 K€

### Taux d'occupation financier (TOF) au 1S 2025 (janvier - juin 2025)

	2S 2024	1S 2025	Variation
TOF « ASPIM »	94,9 %	94,9 %	-

	<b>TOF « ASPIM »</b>	<b>94,90 %</b>
●	LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT »)	94,86 %
●	DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER	0,81 %
●	LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION	-
●	LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE	0,04 %
	<b>LOCAUX DISPONIBLES À LA LOCATION</b>	<b>5,10 %</b>

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

	1T 2025	2T 2025
<b>ACOMPTÉ TRIMESTRIEL - AVANT PRÉLÈVEMENTS SUR REVENUS FINANCIERS ET DE VALEURS MOBILIÈRES</b>	<b>4,00 €</b>	<b>4,00 €</b>
<b>DATE DE VERSEMENT</b>	<b>25/04/2025</b>	<b>25/07/2025</b>
Revenus fonciers	3,9424 €	3,8992 €
Revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0576 €	0,1008 €
Distribution de plus-values sur cessions d'immeubles	-	-
Prélèvements sur les revenus financiers <sup>(1)</sup>	0,0173 €	0,0302 €
Acompte trimestriel - après prélèvements sur les revenus financiers	3,9827 €	3,9698 €

### Distribution brute de la SCPI (€/part)

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

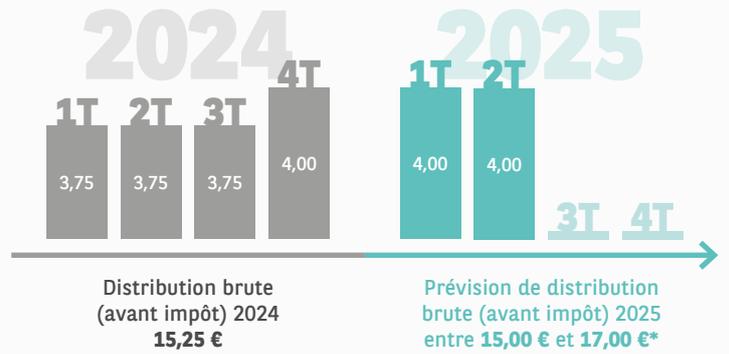
régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes payée par la SCPI.

<sup>(4)</sup> La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

### Rappel de distribution de la SCPI (€/part)



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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

<sup>(1)</sup> La SCPI perçoit des revenus financiers liés à un compte courant rémunéré. Ces revenus financiers sont soumis pour les associés personnes physiques résidentes de France au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,0074 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0099 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, les montants prélevés à la source s'élevaient à 0,0129 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0173 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0475 €/part) 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

## MARCHÉ DES PARTS

### Indicateurs du semestre



**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE**

4 902



**VOLUME DE TRANSACTIONS**

979 K€



**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/06/2025**

ACQUÉREUR

219,60 €/part

VENDEUR

200,00 €/part



**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2025 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)**

3 266 SOIT 0,45 %

### Indicateurs historiques

#### Évolution des prix d'exécution\* par part



■ Dernier prix d'exécution vendeur  
■ Dernier prix d'exécution acquéreur (frais inclus)  
▲ ▼ Variation du prix de la part en % par rapport à l'année précédente

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.

- 1 MANDAT D'ACHAT/VENTE ET INFORMATION SUR L'ÉTAT DU MARCHÉ**  
Disponibles auprès de votre conseiller ou de la société de gestion **01 55 65 23 55** et sur le site [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)
- 2 ENVOI DU MANDAT**  
À votre conseiller bancaire distributeur ou la société de gestion :  
50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex par courrier avec A/R.
- 3 CENTRALISATION ET HORODATAGE**  
Par la société de gestion.
- 4 CONTRÔLE ET INSCRIPTION AU CARNET D'ORDRES**  
Des ordres validés par la société de gestion selon les conditions mentionnées sur les mandats et la note d'information.
- 5 CONFRONTATION**  
Confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts.
- 6 PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION**  
Et du nombre de parts échangées sur le site [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) ou au **01 55 65 23 55** dès le jour de la confrontation.
- 7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**  
Inscription sur le registre des associés.
- 8 DÉCLARATIONS AU TRÉSOR PUBLIC - INFORMATION DES DONNEURS D'ORDRES**  
Paiement des droits et impôts information des acquéreurs et paiement aux vendeurs.

## Fixation du prix d'exécution

Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h.  
Prochaines dates : 31/07 - 29/08 - 30/09 - 31/10 - 28/11 - 31/12

## Règles de jouissance

L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

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

Contact : BNP Paribas REIM France  
Tél. : 01 55 65 23 55  
[www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com)



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

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

### SCPI PIERRE SÉLECTION

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

**Pierre Sélection, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe** - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI N°15-13 en date du 23 juin 2015 - Note d'information actualisée le 2 janvier 2025.

**BNP PARIBAS REIM France** - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.  
50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex  
Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation Clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas.com](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas.com)

Mise en page : Tintabule - juillet 2025