



# Pierre Sélection

SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2025

## BILAN 2024

### Le mot de la société de gestion

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, Pierre Sélection a enregistré une nouvelle entrée locative avec un laboratoire d'analyse médicale à Montreuil (93). La SCPI affiche un taux d'occupation financier (TOF) ASPIM sur le 1<sup>er</sup> trimestre de 95,10 % marquant une augmentation de 0,2 point par rapport au dernier trimestre. Les solides fondamentaux de la SCPI se retranscrivent ainsi au travers de ce taux d'occupation financier en constante augmentation depuis 2021.

La distribution de la SCPI Pierre Sélection s'élève à 4,00 €/part au 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Cette hausse de la distribution a été instaurée dès le 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 grâce à la robustesse des performances de la SCPI.

Sur le marché secondaire, le prix acquéreur est stable (219,60 €/part à fin mars 2025 vs. 219,60 €/part à fin décembre 2024). Depuis le début d'année, 1 350 parts ont été échangées à un prix acheteur moyen de 219,60 €.

### Chiffres clés 2024

#### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2024

|   |                               |               |
|---|-------------------------------|---------------|
| € | CAPITALISATION <sup>(1)</sup> | 159,5 M€      |
|   | VALEUR VÉNALE                 | 253,5 M€      |
|   | SOIT                          | 349,58 €/part |
|   | VALEUR DE RÉALISATION         | 227,5 M€      |
|   | SOIT                          | 313,72 €/part |
|   | VALEUR DE RECONSTITUTION      | 279,5 M€      |
|   | SOIT                          | 385,51 €/part |
|   | VALEUR IFI                    | 190,69 €/part |

<sup>(1)</sup> Sur la base du dernier prix acquéreur de l'année.

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2024

|  |                                   |              |
|--|-----------------------------------|--------------|
|  | PRODUITS IMMOBILIERS              | 20,6 M€      |
|  | DONT LOYERS                       | 16,9 M€      |
|  | RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE        | 12,9 M€      |
|  | SOIT                              | 17,75 €/part |
|  | REPORT À NOUVEAU                  | 13,24 €/part |
|  | SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION NETTE) | 10,4 mois    |

#### PERFORMANCES 2024

|  |                    |        |         |
|--|--------------------|--------|---------|
|  | TRI <sup>(2)</sup> | 5 ans  | -6,91 % |
|  |                    | 10 ans | -0,19 % |

<sup>(2)</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>(3)</sup>        | 5,52 %       |
|  | Total de la distribution brute             | 15,25 €/part |
|  | Dont revenus non récurrents <sup>(4)</sup> | -            |

<sup>(3)</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 2024 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2023.

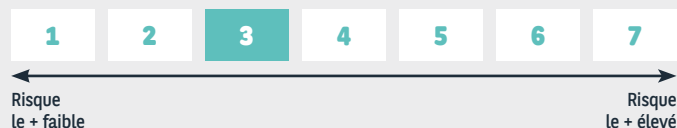
<sup>(4)</sup> Correspond aux distributions de plus-values de cessions d'immeubles, le cas échéant, et à la fiscalité sur celles-ci.

|  |                                            |         |
|--|--------------------------------------------|---------|
|  | RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER <sup>(5)</sup> | +4,24 % |
|--|--------------------------------------------|---------|

<sup>(5)</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.

|  |                                                     |        |
|--|-----------------------------------------------------|--------|
|  | TAUX D'OCCUPATION FINANCIER<br>« ASPIM » MOYEN 2024 | 94,5 % |
|--|-----------------------------------------------------|--------|

#### INDICATEUR DE RISQUE<sup>(6)</sup>



<sup>(6)</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.

#### MARCHÉ DES PARTS 2024

|  |                                           |               |
|--|-------------------------------------------|---------------|
|  | VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL <sup>(7)</sup> | 2,9 M€        |
|  | NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE     | 14 722        |
|  | PRIX MOYEN ANNUEL                         |               |
|  | Acquéreur                                 | 212,92 €/part |
|  | Vendeur                                   | 193,91 €/part |

<sup>(7)</sup> Sur la base du prix d'exécution vendeur.



# LE PREMIER TRIMESTRE 2025

## Évolution du patrimoine

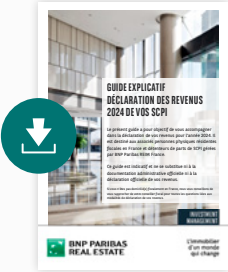
Aucune acquisition ni cession n'a eu lieu au cours du trimestre



## À l'affiche ce trimestre

### Déclaration des revenus 2024 et Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Pour vous accompagner dans la déclaration des revenus de vos SCPI, pensez à vous munir du « Récapitulatif des revenus fonciers et mobiliers 2024 de vos SCPI » qui vous est adressé par courrier par la société de gestion et mis à disposition dans votre Espace Client avec notre **guide explicatif pour la déclaration des revenus 2024 de vos SCPI**.



Retrouvez également notre guide sur notre site internet [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) rubrique « Documentation » puis « Fiscalité SCPI ».

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€. Cet impôt **s'applique donc sur tous les biens et droits immobiliers détenus au 1<sup>er</sup> janvier, y compris les parts de SCPI qui sont considérées comme un placement immobilier**.

En effet, l'IFI s'applique sur la valeur des parts de SCPI investies en immobilier, ce qui implique de déclarer chaque année la « **valeur IFI par part** » communiquée par la société de gestion. Cette valeur, multipliée par le nombre de parts détenues, détermine la base taxable de l'IFI.

Retrouvez les modalités de calcul de l'IFI sur notre site internet, rubrique « Actualités » : [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com).

*À noter : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.*

La valeur IFI de la SCPI Pierre Sélection s'établit à 190,69 €/part au 31 décembre 2024.

## Les indicateurs clés du trimestre

### ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

**ENTRÉE**  
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **135 K€**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **657 m²**

**LIBÉRATION**  
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **65 K€**  
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **161 m²**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)<sup>(1)</sup>**  
**1T 2025 (JANV. - MARS 2025)**

**TOF « ASPIM »**  
**95,10 %**

- LOCAUX LOUÉS (TOF « BRUT ») **95,10 %**
  - DONT LOCAUX LOUÉS EN FRANCHISE DE LOYER **0,62 %**
- LOCAUX VACANTS EN RESTRUCTURATION **-**
- LOCAUX VACANTS SOUS PROMESSE DE VENTE **-**

**130 IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE**  
**VS 31 DÉC. 2024**  
**=**

<sup>(1)</sup> Rappel : au 2<sup>ème</sup> semestre 2024 (6 mois), le TOF « ASPIM » et le TOF « BRUT » étaient tous deux de 94,9 %.

### MARCHÉ DES PARTS

**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE**  
**1 350**

**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 31/03/2025**  
Acquéreur **219,60 €/part**  
Vendeur **200,00 €/part**

**NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE (AU 31/03/2025)**  
**(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)**  
**2 690**  
**SOIT 0,37 %**

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Sélection se tiendra le **19 juin 2025 à 10h45**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de convoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

### OPTEZ POUR LA CONVOCATION ET LE VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Opter pour la convocation et le vote par voie électronique simplifie votre participation aux décisions de votre SCPI en vous offrant un **accès rapide et sécurisé** aux informations nécessaires pour vous permettre de voter facilement à distance, éliminant ainsi les contraintes de temps et de déplacement.

Pour bénéficier de cette option, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement à l'aide du formulaire dûment complété et signé (« choix 1 »), disponible sur notre site [www.reim.bnpparibas.com](http://www.reim.bnpparibas.com) rubrique « Documentation » puis « Autres informations réglementaires », ou en cliquant sur ce lien : **TÉLÉCHARGER LE FORMULAIRE**

Ainsi, vous recevrez un courriel de convocation au moins 15 jours avant la date de l'assemblée générale, vous permettant d'accéder facilement à tous les documents nécessaires et de voter en ligne en quelques clics.

Une solution à portée de main pour participer activement dans la vie de votre SCPI.

N'oubliez pas de cocher le « choix 2 » également si vous n'avez pas encore d'accès à votre Espace Client dans lequel vous pourrez retrouver toutes les informations périodiques liées à la gestion de votre portefeuille.

En plus de ces avantages pratiques, la démarche s'inscrit dans une politique de protection de l'environnement et de développement durable, en contribuant à réduire considérablement les consommations de papier et l'empreinte carbone.

Pierre Sélection - Document d'information trimestriel

2

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

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

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

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

|                                                                                        |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>DISTRIBUTION BRUTE</b>                                                              | <b>4,00 €</b> |
| Acompte trimestriel - avant prélèvement sur les revenus financiers                     | 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 %         |
| Dont distribution non récurrente en % <sup>(4)</sup>                                   | -             |

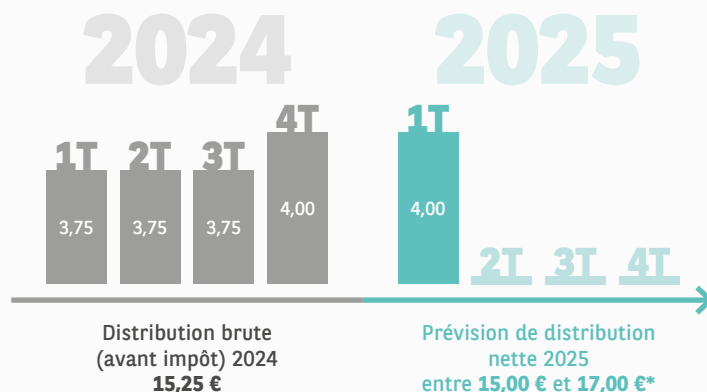
<sup>(1)</sup> La SCPI perçoit des revenus financiers liés à un compte courant rémunéré. Ces revenus financiers sont soumis pour les associés personnes physiques résidentes de France, au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, les montants prélevés à la source s'élèvent à 0,0074 €/part au titre du prélèvement forfaitaire (12,8 %) et 0,0099 €/part au titre des prélèvements sociaux (17,2 %). Ces retenues à la source (0,0173 €/part) viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Pour les personnes physiques non-résidentes de France, le régime de taxation des dividendes est fonction de l'État de résidence de l'associé étant précisé que les intérêts ne sont soumis à aucune imposition en France. Enfin, les personnes morales sont imposées en fonction du régime d'imposition qui leur est propre sur leur quote-part de revenus de la SCPI, indépendamment des distributions opérées par cette dernière.

<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.

## 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 - avril 2025

