



# Bulletin trimestriel d'information

n°104  
T4 2025

Valable du 1er janvier au 31 mars 2026 et relatif à la période du 1er octobre au 31 décembre 2025.

Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie ASPIM : SCPI à prépondérance Commerces

rue Sainte Anne - Paris - droits réservés

SCPI d'immobilier de commerce en France

Valeur du patrimoine :

196,8 M€

Nombre de baux :

212

Commerce essentiel :

27,3 %





## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

C'est avec confiance que nous débutons l'année 2026 en vous confirmant, pour la deuxième année consécutive, un taux de distribution annuel de 5,00 % au titre de l'exercice 2025. Ce niveau de distribution traduit à la fois la régularité des revenus servis aux associés et la gestion active du portefeuille de votre SCPI.

Cette continuité de la performance s'inscrit toujours dans un climat économique et politique incertain, marqué à la fois par l'instabilité du gouvernement en place et par les tensions commerciales qui pèsent sur l'environnement mondial. Cette instabilité contribue à un climat d'affaires prudent, malgré des fondamentaux macroéconomiques résilients. D'après l'INSEE, la croissance du PIB en 2025 devrait s'établir à 0,9 %.

Concernant le marché de l'immobilier d'entreprise en France, les volumes d'investissement ont atteint 13,7 milliards d'euros en 2025, en progression de 8 % par rapport à 2024. Le segment du commerce s'inscrit dans une dynamique similaire avec 2,8 milliards d'euros investis, soit une progression de 6 % sur un an. Cette amélioration reste toutefois à nuancer, les volumes restants inférieurs de 29 % à la moyenne quinquennale, confirmant un marché de l'investissement encore contraint et sélectif. Dans ce contexte, le commerce conserve une part de marché de 21 % des investissements en immobilier d'entreprise, un niveau stable au regard des volumes globaux.

L'année s'achève sur un quatrième trimestre affichant 502 millions d'euros investis, traduisant une activité meilleure

L'année 2025 a également été marquée par une rotation active du portefeuille de votre SCPI, reposant sur la mise en œuvre de cessions d'actifs ciblées et stratégiques. Au cours de l'exercice, ces arbitrages ont généré un produit brut de cession de 7,75 millions d'euros, dégageant environ 2,67 millions d'euros de plus-values de cession. Les liquidités ainsi dégagées ont permis de renforcer la trésorerie de la SCPI et d'assurer la liquidité aux associés souhaitant se retirer, notamment via le fonds de remboursement. À ce titre, l'ensemble du carnet d'ordres de retrait a pu se voir proposer une option de sortie partielle en 2025, permettant le remboursement de 18 131 parts sur l'exercice. Le nombre de parts en attente de retrait s'établit ainsi à 29 293 parts à la fin de l'année, soit 7,52 % du capital de Novapierre 1, contre 9,30 % il y a un an.

**“ Pour la deuxième année consécutive, le taux de distribution annuel se confirme à 5,00 %. ”**

qu'attendue et comparable à celle observée en 2024.

2025 a été marquée par une activité de gestion locative dynamique pour votre SCPI, et ce malgré un environnement toujours exigeant pour les acteurs du commerce, confrontés à des difficultés pour pérenniser leurs activités. Au cours du dernier trimestre, quatre nouveaux baux ont été signés, représentant un loyer annuel de 173 K€ pour une durée ferme moyenne de 7,8 ans, auxquels s'ajoute un renouvellement de bail conclu pour une durée ferme de 3 ans et un loyer annuel de 50 K€. Parallèlement, deux libérations sont intervenues sur le trimestre, correspondant à 77 K€ de loyers annuels. En raison des libérations survenues en fin de troisième trimestre, dont certaines demeurent vacantes à ce jour, le Taux d'Occupation Financier (TOF) ressort à 85,5 % à la fin du dernier trimestre 2025, en retrait par rapport au trimestre précédent. Les équipes de gestion sont pleinement mobilisées pour assurer la commercialisation de ces cellules vacantes, avec des actions engagées visant à reconstituer durablement le taux d'occupation du patrimoine.

Les fonds issus de ces cessions seront également mobilisés pour financer des travaux de valorisation sur les actifs stratégiques du portefeuille, contribuer à la réduction de l'endettement, tout en permettant la distribution de plus-values de cession. Ainsi, le stock de plus-values de cession s'établit à 7,3 millions d'euros à fin 2025, soit 17,90 € par part, constituant un levier complémentaire de création de valeur au bénéfice des associés.

En conclusion, ces bons résultats se traduisent par la distribution d'un dividende net de 6,95 € au quatrième trimestre 2025 pour une personne physique. La distribution annuelle nette s'élève à 21,98 € par part en jouissance, contre 21,57 € en 2024.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement.

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale



Sources : CBRE ; Banque de France ; Reuters.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet édito apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

# FOCUS

## sur votre épargne

AU 31/12/2025

Nombre d'associés

2 369

Capitalisation sur prix de souscription

172,1 M€

Performance globale annuelle 2025 : 5,00 %

Taux de distribution 2025 : 5,00 %

Distribution sur résultat courant :

5,00 %

Impôts prélevés à la source :

0,00 %

Distribution exceptionnelle :

0,00 %

Taux de rentabilité interne au 31/12/2025

15 ans

4,59 %

10 ans

3,99 %

5 ans

3,35 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



Acompte sur dividende net T4 versé le 04/02/2026

6,95 €

Dividende brut distribué suite à la vente d'immeubles

0 €

Prélèvement forfaitaire unique sur revenus financiers de la SCPI

0,10 €

Valeur de la part :

442 €

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

### DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

Acomptes sur dividende par part (net versé par personne physique)



**AVERTISSEMENTS :** Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas les performances futures de la SCPI. Acheter des parts de la SCPI Novapierre 1 est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital, le risque de liquidité, de marché immobilier, ainsi que des risques liés à l'endettement et de durabilité. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti. Source : PAREF Gestion.

### ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 389 384 parts en fin de trimestre, dont 29 293 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSSIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2025	407 515		2 264		405 251
T2 2025	405 251		5 648		399 603
T3 2025	399 603		10 108		389 495
T4 2025	389 495		111		389 384

Valeur IFI 2025 (résidents français ou non) communiquée ultérieurement

# LE PATRIMOINE de votre SCPI

AU 31/12/2025



Valeur du patrimoine

196,8 M€

Immeubles

112

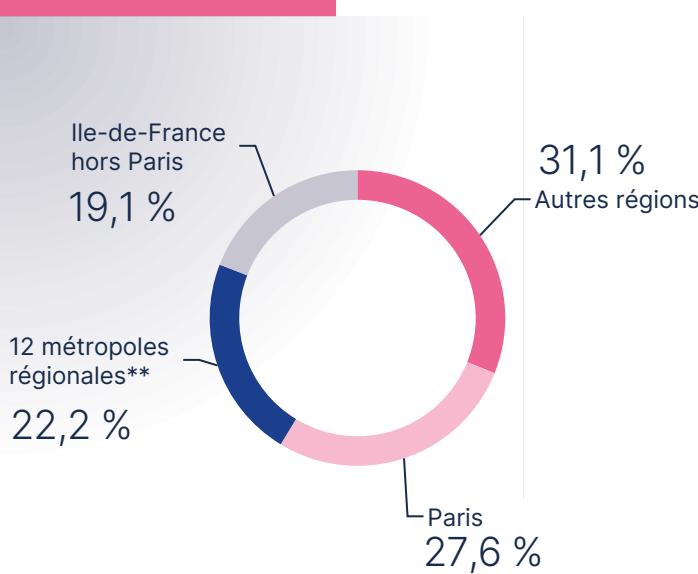
Surface gérée

92 349 m<sup>2</sup>

## RÉPARTITION

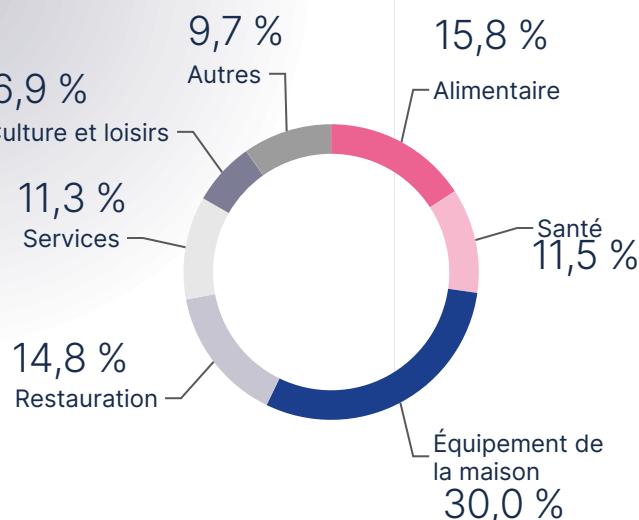
### GÉOGRAPHIQUE

Exprimée en % de la valorisation hors droits\*



### SECTORIELLE

Exprimée en % du loyer facial annuel



\*sur la base des expertises au 31/12/2025 moins les cessions intervenues.

\*\*Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille.

## POINT SUR L'ENDETTEMENT

DETTE BANCAIRE	VALEUR D'EXPERTISE	% DETTE/VALEUR AU BILAN
59,8 M€	196,8 M€	30,4 %

# L'ESSENTIEL de la gestion

AU 31/12/2025

Baux

212

Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux

1,61 année

Loyers encaissés  
durant le trimestre

4,1 M€

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)\*



84,6 % ■ Locaux occupés

0,7 % ■ Locaux occupés sous franchise  
de loyer ou mis à disposition  
d'un futur locataire

0,3 % ■ Locaux vacants  
sous promesse de vente

0,1 % ■ Locaux vacants  
en restructuration

14,3 % ■ Locaux vacants

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

5 prises d'effet

1 530 m<sup>2</sup>

2 libérations

228 m<sup>2</sup>

Loyers annuels  
des prises d'effets

223 209 €

Loyers annuels  
des libérations

84 154 €

66 lots vacants représentant

15 527 m<sup>2</sup>

Les actifs en situation  
de vacance locative  
font l'objet d'une attention  
toute particulière de la part  
de la société de gestion.

## ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage n'a eu lieu au cours du trimestre.

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

## ÉVOLUTION DU TOF SUR LES 4 DERNIERS TRIMESTRES



\* Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPI (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022.

Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.



# FOCUS

## sur un actif du portefeuille

## RETAIL PARK DE LONS

L'actif mis en lumière ce trimestre est un ensemble commercial situé à Lons. Acquis par votre SCPI en mai 2019 lors de l'achat du portefeuille Immoctave, cet ensemble se compose de cinq cellules commerciales totalisant 1 779 m<sup>2</sup> de surface.

À la suite de plusieurs liquidations judiciaires des précédents locataires, l'actif présentait un niveau de vacance significatif, avec 950 m<sup>2</sup> inoccupés, correspondant à un taux d'occupation de 47 %. Les équipes de gestion ont mené un travail approfondi de commercialisation et de négociation avec les candidats repreneurs, permettant la signature de deux baux



Lons@droits réservés

### La dynamique locative positive permet une revalorisation de la valeur d'expertise de l'actif

de 12 ans fermes portant sur l'intégralité des surfaces vacantes.

Les nouvelles activités implantées — une pharmacie et un cabinet médical — répondent à des besoins de santé de proximité particulièrement recherchés au sein de la zone de chalandise, renforçant ainsi l'attractivité et la pérennité de l'actif.

En parallèle, un projet d'aménagement des espaces extérieurs et des places de stationnement, ainsi que des travaux de rénovation des cellules, sont

actuellement en cours. Ces interventions visent à valoriser durablement le site et à améliorer son intégration dans son environnement. Grâce à la prise d'effet de ces baux, l'actif est désormais entièrement loué, avec une durée ferme moyenne de 7 ans. Cette dynamique locative positive s'est traduite par une revalorisation de 4,8 % de la valeur d'expertise de l'actif sur la base des valeurs arrêtées au 31 décembre 2025.

Localisation : **72 boulevard Charles de Gaulle, Lons (64140)**

Typologie : **retail park**

Date d'acquisition : **01 mai 2019**

Surface locative : **1 779 m<sup>2</sup>**

Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : **1,1 %**

Poids de l'actif dans le portefeuille (en loyer) : **1,4 %**

Locataires : **Pharmacie du Gave (pharmacie, 42,1 % du loyer), Optical Center (opticien, 34,8 % du loyer), Running Pau (équipement de la personne, 13,9 % du loyer) et Médicale des 7 Cantons (cabinet médical, 7,9 % du loyer)**

WALB : **7,0 ans**

## VIE SOCIALE

**S**ous réserve de modification dans votre prochain Bulletin Trimestriel d'Information du T1 2026, l'assemblée générale annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra le jeudi 25 juin 2026 à onze heures.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du

formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

Enfin, les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.

## ■ PRINCIPAUX FRAIS ET COMMISSIONS :

### Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion) :

- Commission de souscription (Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs) : 8 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

- Commission sur cession/mutation des parts (Frais de traitement de dossier payés en cas de cession directe entre vendeur et acheteur (gré à gré), succession, donation) : 75 € HT soit 90 € TTC.

### Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion) :

- Commission de gestion annuelle : 8 % HT maximum (9,6 % TTC) des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers).

- Commission sur arbitrage des actifs immobiliers : 2 % HT (2,4 % TTC) des ventes hors droits, lors des cessions d'actifs, réduite à 1,5 % HT (1,8 % TTC) lors des ventes intermédiaires par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5 % HT (6 % TTC) et hors droits du montant de l'actif.

- Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux : 1 % HT (soit 1,2 % TTC) maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.

## ■ MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

**Souscription :** Minimum CINQ (5) parts pour tout nouvel associé. Information du client : Avant toute souscription (en démembrément, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du document d'informations clés, du bulletin trimestriel d'information et de la note d'information RGPD disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Prix :** Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

**Liberation :** Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

**Dossier de souscription :** Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

**Jouissance des parts :** La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les dividendes potentiels (4 acomptes trimestriels par an) est fixée, pour votre SCPI, au premier jour du premier mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

**Retrait :** Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par l'envoi d'un bulletin de retrait par lettre recommandée avec avis de réception, et sont traitées à la fin de chaque mois par ordre chronologique d'arrivée. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

**Si la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription,** la société rembourse et annule les parts. Le prix de retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription.

**Si la demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois,** un mécanisme de rétro-compensation peut être mis en œuvre par la Société de Gestion pour permettre de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues

des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la société.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le mécanisme de rétro-compensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion pourrait proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur un fonds de remboursement, voté par l'Assemblée générale du 14/05/2008, dans la limite des fonds disponibles. Le plafond du fonds est porté à 3 millions d'euros. Le prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

**Cession - Mutation des parts :** Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION  
NE GARANTIT PAS  
LA REVENTE DES PARTS**

## RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

## ENDETTEMENT

La SCPI Novapierre 1 peut recourir à l'endettement et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 30 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers, tel que fixé par l'Assemblée Générale du 30 avril 2019, étant précisé que ce seuil peut être franchi temporairement, durant une période maximum de douze (12) mois, dans la limite, fixée par l'assemblée générale du 11 juillet 2024, de trente-cinq pour cent (35%) de la valeur estimée des actifs immobiliers.

## FISCALITÉ

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt. Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus. Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier en France, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française. Le traitement fiscal dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer.

## LEXIQUE

**Capitalisation** : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

**Loyer facial** : Il s'agit du loyer contractuel, affiché sur le bail signé entre propriétaire et locataire.

**Performance globale annuelle de la SCPI** : Elle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.

**Taux de Distribution de la SCPI** : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**Valeur de réalisation** : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine effectuée deux fois par an : à mi-année et en fin d'année.

**Valeur de reconstitution** : La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine, le tout ramené à une part. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

**Valeur de retrait** : La valeur de retrait correspond à la différence entre le prix de souscription et la commission de souscription TTC.

**Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : Elle correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

**WALB** : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés : [gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)

Nos équipes sont également joignables au : **0186 90 41 10**

Adresse postale : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

**Novapierre 1** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire maximum : 240.000.000 euros ■ N°RCS Paris 425 103 017  
■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°05-31 en date du 20 septembre 2005 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.

**PAREF Gestion** : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMFGP-08000011 du 19-02-2008  
■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.