La SCPI Novapierre
FranceSCPI.com

NOVAPIERRE 1

Bulletin trimestriel d'information

n°107-1
T3 2026

Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026 et relatif à la période du 1er juillet au 30 septembre 2026.

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



14 rue Sainte-Anne, Paris 1er @Droits réservés

SCPI d'immobilier de commerce en France

Valeur du patrimoine :

194,0 M€

Nombre de baux :

207

Commerce essentiel :

28,3 %

PAREF GESTION



11 rue de Maubeuge, Paris 9e@Droits réservés

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au troisième trimestre 2026, votre SCPI a démontré une belle dynamique locative, portée par plusieurs signatures de nouveaux baux et un taux d'occupation en hausse dans un contexte de marché qui reste exigeant. La valeur du patrimoine, issue de la campagne d'expertise menée par Cushman & Wakefield au 30 juin, reste établie à 194,01 millions d'euros, en baisse de -1,23 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2025. La valeur de reconstitution s'établit ainsi à 428,87 euros par part, pour un prix de souscription de 442 euros, illustrant la résilience du portefeuille.

L'environnement économique toujours incertain reste marqué par la poursuite du conflit au Moyen-Orient et ses répercussions sur les prix de l'énergie. Selon les dernières projections de la Banque de France, la croissance française devrait atteindre +0,4 % en 2026, de nouveau révisée à la baisse par rapport aux estimations de juin. Les données sur l'inflation s'établissent à +2,7 % en août en glissement annuel, l'inflation hors énergie et alimentation demeurant contenue à +1,4 %. Sur le plan immobilier, la forte remontée des taux longs, avec un OAT à 10 ans en hausse de plus de 100 points de base depuis fin juin et proche de 5 % courant octobre, continue de peser sur les conditions de financement. Sur le marché de l'investissement, 5,5 milliards d'euros ont été engagés depuis le début de l'année. Le marché francilien affiche, selon JLL, un volume stable sur un an, mais en retrait de 23 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. L'accélération observée au troisième trimestre (+34 % par rapport au trimestre précédent) doit toutefois être nuancée : elle repose essentiellement sur une opération d'envergure, l'acquisition de Capital 8 par Pontegadea pour 875 millions d'euros.

> « Dans un contexte de marché qui reste exigeant, de nouveaux baux signés et un taux d'occupation en progression. »

Dans ce contexte, les taux de rendement prime enregistrent une hausse généralisée de 25 points de base.

Sur ce marché, le commerce francilien totalise 1,6 milliard d'euros investis depuis le début de l'année, en recul de 7 % sur un an, avec un taux de rendement prime de 4,25 % pour les commerces en pied d'immeuble.

Sur le plan de la gestion locative, les mouvements du trimestre font ressortir 6 prises à bail, représentant 169 405 euros de loyer annuel, 2 renouvellements pour 118 000 euros de loyer annuel, et 1 libération pour 6 586 euros de loyer annuel, portant le Taux d'Occupation Financier à 85 %, en hausse de +0,4 % par rapport au trimestre précédent.

Parallèlement, aucune acquisition ni cession n'a été réalisée au cours du troisième trimestre. Les trois promesses de vente signées au deuxième trimestre, pour un montant total de 2,97 millions d'euros, sont toujours en cours. Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de cession des actifs non "core" du portefeuille, visant à améliorer le profil locatif du patrimoine et à libérer des ressources au service de la stratégie de la SCPI.

Au 30 septembre 2026, le patrimoine de Novapierre 1 s'établit à 194,01 millions d'euros, réparti sur 110 actifs et 207 baux. Le taux d'endettement ressort à 29,4 %, en deçà du plafond statutaire. Les financements sont couverts et présentent un taux moyen de 3,30 %, niveau faible au regard du contexte de marché. Ces éléments témoignent d'une gestion prudente de la société de gestion dans un environnement incertain, marqué par des taux encore volatils.

Enfin, la distribution au titre du troisième trimestre 2026 s'élève à 5,16 euros par part en jouissance, à laquelle s'ajoute un versement de plus-value de cession de 1,43 euro brut par part. Dans un contexte de marché qui reste contraint, la société de gestion entend ainsi préserver la performance du fonds et maintenir un niveau de distribution annuel stable.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance.

Bien sincèrement.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Sources : JLL ; Cushman & Wakefield ; Banque de France.
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 30/09/2026

Nombre d'associés
2 371

Capitalisation sur prix de souscription
172,1 M€

Performance globale annuelle 2025 : 5,00 %

Taux de distribution 2025 : 5,00 %

Distribution sur résultat courant :	Impôts prélevés à la source :	Distribution exceptionnelle :
5,00 %	0,00 %	0,00 %

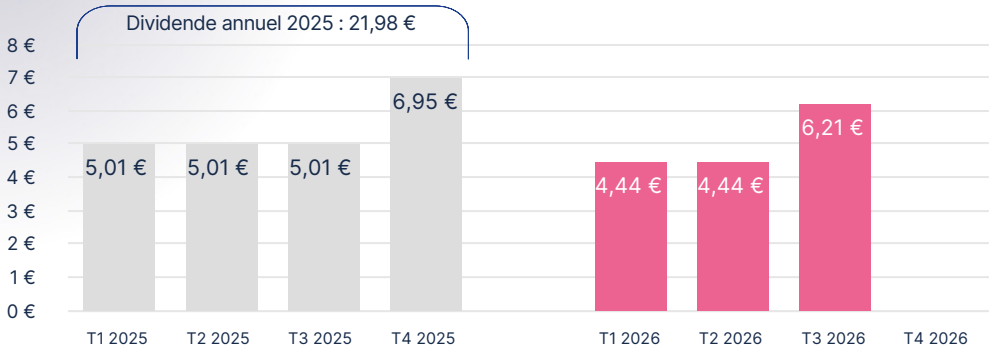
Taux de rentabilité interne au 31/12/2025

15 ans	10 ans	5 ans
4,59 %	3,99 %	3,35 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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



Décomposition du dividende net versé le 30/10/2026 au titre du 3e trimestre 2026 :

	ASSOCIÉ SOUMIS À L'IMPÔT SUR LE REVENU		ASSOCIÉ SOUMIS À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	
DIVIDENDE BRUT DU 3e TRIMESTRE	**6,59 €**		**6,59 €**	
Type de revenu	Assiette	Prélèvement à la source	Assiette	Prélèvement à la source
Revenus fonciers	5,16 €	–	5,16 €	–
Revenus financiers	–	–	–	–
Plus-value immobilière	1,43 €	0,38 €	1,43 €	–
Total	**6,59 €**	**0,38 €**	**6,59 €**	**–**
DIVIDENDE NET DU 3e TRIMESTRE	**6,21 €**		**6,59 €**	

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. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. 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 37 358 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2026	389 384	0	0	0	389 384
T2 2026	389 384	0	0	0	389 384
T3 2026	389 384	0	0	0	389 384
T4 2026					

Valeur de la part :
442 €

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Valeur de retrait :
406,64 €

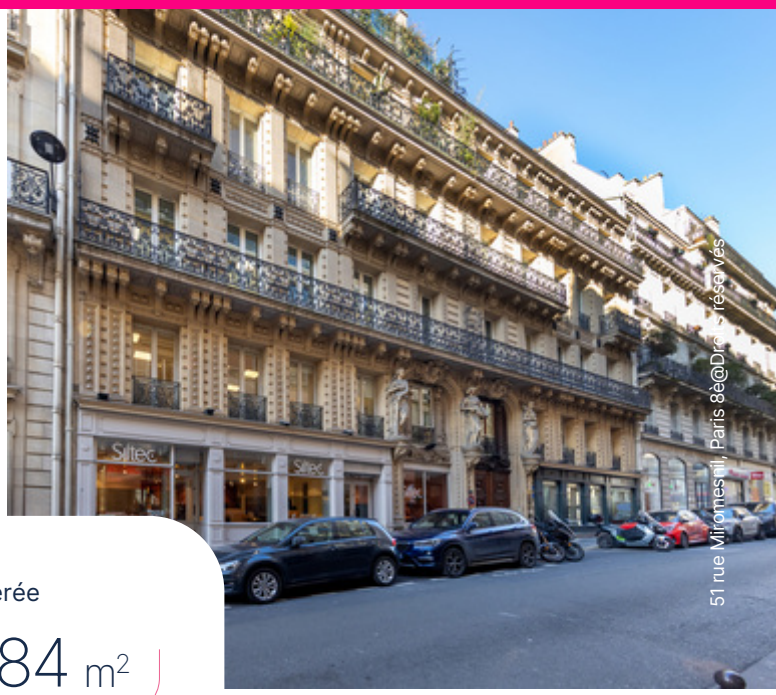
Valeur de réalisation au 30/06/2026 :
355,20 €

Valeur de reconstitution au 30/06/2026 :
428,87 €

Valeur IFI 2025 préconisée (résidents français ou non)
356,46 €

LE PATRIMOINE
de votre SCPI

AU 30/09/2026



Valeur du patrimoine
194,0 M€

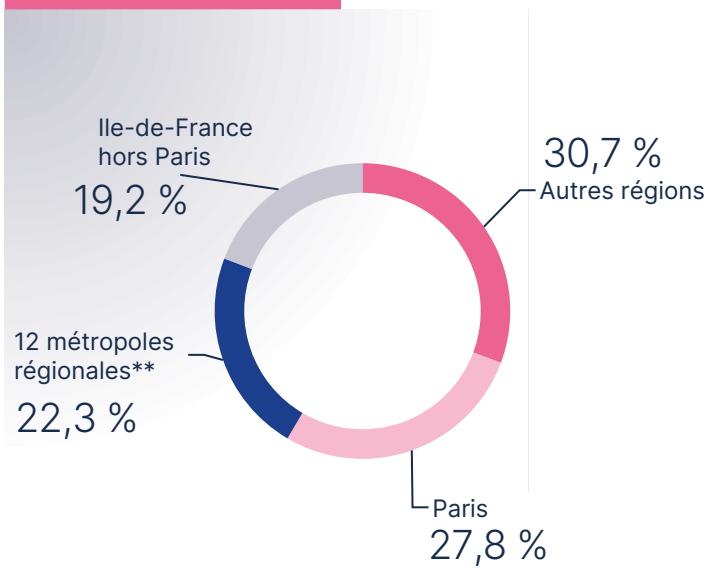
Immeubles
110

Surface gérée
91 984 m²

RÉPARTITION

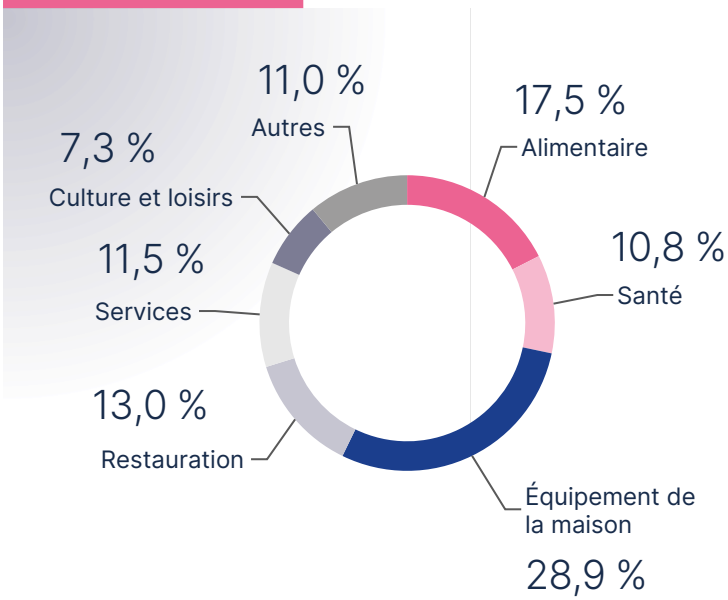
GÉOGRAPHIQUE

Exprimée en % de la valorisation hors droits*



SECTORIELLE

Exprimée en % du loyer facial annuel



*sur la base des expertises au 30/06/2026 moins les cessions intervenues.
**Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille.

POINT SUR L'ENDETTEMENT

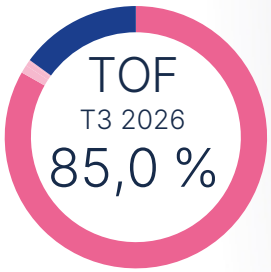
DETTE BANCAIRE	VALEUR D'EXPERTISE	% DETTE/VALEUR AU BILAN
57,1 M€	194,0 M€	29,4 %

L'ESSENTIEL de la gestion

AU 30/09/2026

Baux	Durée résiduelle moyenne ferme des baux	Loyers encaissés durant le trimestre
207	1,49 année	2,6 M€

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



TOF

83,2 %	Locaux occupés
1,0 %	Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire
0,6 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0,2 %	Locaux vacants en restructuration
15,0 %	Locaux vacants

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

8 prises d'effet	1 libération
1 341 m²	55 m²

Loyer annuel des prises d'effet	Loyer annuel de la libération
287 405 €	6 586 €

66 lots vacants représentant
17 077 m²

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

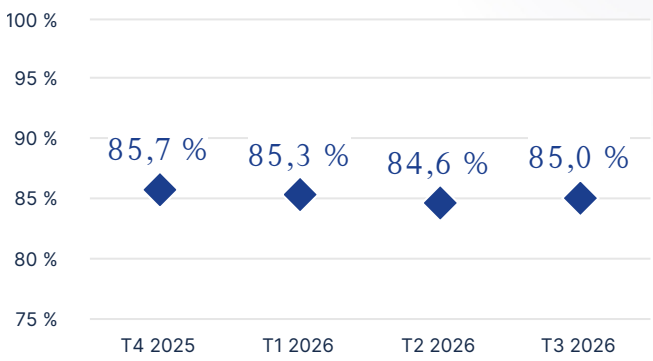
ARBITRAGE DU TRIMESTRE

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 QUATRE DERNIERS TRIMESTRES



* Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (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.



3015 route de Saint-Bernard, Vallauris (06) © Droits réservés

FOCUS
sur un actif du portefeuille



MONTPELLIER

Un actif ancré dans le commerce essentiel, offrant aujourd'hui un rendement solide

L'actif mis en lumière ce trimestre est un ensemble commercial situé route de Ganges, à Montpellier (34). Acquis par votre SCPI en juillet 2012, il développe une surface utile de 3 859 m², articulée autour d'un supermarché alimentaire et complétée par une offre de commerces de services du quotidien (agence bancaire, pharmacie, salon de coiffure). Intégralement loué, il affiche un taux d'occupation financier de 100 % et génère un loyer annuel d'environ 542 K€.

Au cœur du site, le supermarché Intermarché de 3 220 m² génère environ 75 % des loyers de l'ensemble. L'enseigne s'est engagée sur la durée, avec un bail de 12 ans entré en vigueur le 1er novembre 2024 et une période ferme de 6 ans courant jusqu'au 31 octobre 2030. Ce nouvel engagement, à un loyer cohérent avec la valeur locative de marché, apporte une meilleure visibilité sur les revenus locatifs futurs de votre SCPI.

Cette solidité locative se reflète dans les performances de l'actif, dont le rendement locatif s'est sensiblement amélioré depuis son acquisition. Sa valeur d'expertise, en hausse de 6,1 % depuis juillet 2023, a notamment augmenté de 3,0 % au 30 juin 2025, après la prise d'effet du nouveau bail du supermarché, puis de 0,8 % au 30 juin 2026 à la suite de l'indexation de plusieurs loyers, pour s'établir à 6,075 M€.

Cet actif illustre la qualité du patrimoine détenu par votre SCPI, la solidité des enseignes qui l'exploitent et la gestion locative active mise en œuvre par PAREF Gestion, au service de la valeur et de la pérennité du patrimoine du fonds.

Localisation : 1935 route de Ganges, Montpellier (34090)
Typologie : Centre commercial
Date d'acquisition : 19 juillet 2012
Surface locative : 3 859 m²
Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : 3,1 %

Locataires : Intermarché (supermarché, 75 % du loyer), pharmacie (9 %), Société Générale (agence bancaire, 9 %), salon de coiffure (4 %), station-service (3 %)
TOF : 100 %
WALB : 3,8 ans

Cet exemple est présenté à titre illustratif et ne saurait être représentatif de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Novapierre 1 réunie le jeudi 25 juin 2026, a adopté l'ensemble des résolutions présentées et procédé au renouvellement partiel du Conseil de surveillance, avec la réélection de trois de ses membres. Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, rubrique Actualités. Vous pouvez y accéder en cliquant ici.
PAREF Gestion remercie les associés pour leur confiance et leur implication dans la vie sociale de leur SCPI.

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 intermédiées 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 démembrement,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.

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

Libération : 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 1er 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 1er janvier de l'année n et le 1er 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 1er 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 bruts 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**
Nos équipes sont également joignables au : **01 86 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.

BTI T326-NP1/1

PAREF GESTION