



NOVAPIERRE 1

# Bulletin trimestriel d'information

n°103  
T3 2025

Valable du 1er octobre au 31 décembre 2025 et relatif  
à la période du 1er juillet au 30 septembre 2025.

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

SCPI d'immobilier  
de commerce  
en France

Valeur du patrimoine :

198,4 M€

Nombre de baux :

210

Commerce essentiel :

26,7 %



## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

**D**ans un climat politique perturbé, marqué à la fois par l'instabilité du gouvernement en place et par la dégradation de la note souveraine de la France, l'économie nationale est assez atone. Les défaillances d'entreprises ont atteint des niveaux record, ce qui incite à la plus grande prudence, et à renforcer plus que jamais la sélectivité.

Sur le plan monétaire, l'Euribor 3 mois, souvent utilisé comme taux sans risque de référence en zone euro, s'est maintenu autour de 2% durant cette période. La fragilité du contexte politique pourrait impacter le redémarrage des marchés immobiliers au cours les prochains trimestres et peser sur la croissance française, comme en témoignent les prévisions de PIB limitées à +0,2% selon l'INSEE et la Banque de France.

Concernant le marché de l'immobilier d'entreprise, les flux d'investissement en France depuis le début de l'année atteignent 8,9 milliards d'euros, soit une progression de 7% sur un an. Cette performance, portée essentiellement par le premier trimestre, masque toutefois un fort ralentissement au troisième trimestre, avec une baisse de 27% par rapport à la même période en 2024.

Le segment du commerce suit une trajectoire comparable : les investissements progressent de +9% sur un an

Grâce au bon déroulement du programme d'arbitrage engagé depuis le début de l'année 2025, une partie du

” Grâce au bon déroulement de son programme d'arbitrage, votre SCPI continue d'améliorer sa liquidité. ”

sur les 9 premiers mois, mais reculent de 50% au troisième trimestre par rapport à 2024. Les volumes investis dans cette classe d'actifs représentent 26% de l'investissement en immobilier d'entreprise. Ce repli traduit un marché en phase d'ajustement, dans l'attente de nouvelles orientations concernant les taux et les valorisations.

Sur le plan de la gestion locative, votre SCPI a signé sur le trimestre 2 renouvellements représentant un loyer annuel de 226 K€ sur une durée ferme moyenne de 3 ans. Les 5 libérations constatées sur le trimestre, qui représentent 296 K€ de loyer annuel, ont fait baisser le Taux d'Occupation Financier (TOF) à 86,4%. Votre SCPI a anticipé la sortie de ces locataires en commercialisant en amont ces lots dont certains suscitent des intérêts.

produit de cession a permis de sortir 10 108 parts via le fonds de remboursement. Le nombre de parts en attente de retrait s'établit ainsi à 28 147 parts à la fin du troisième trimestre, soit 7,23% du capital de Novapierre 1, contre 9,58% à la fin du premier trimestre 2025. L'intégralité des associés inscrits sur la liste d'attente de retrait s'est vu proposer une sortie au prix de 358 € par part via le fond de remboursement.

La distribution nette pour ce trimestre s'élève à 5,01 euros par part, en ligne avec celle du trimestre précédent.

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 30/09/2025

Performance globale annuelle 2024 : 5,00 %

Taux de distribution 2024 : 5,00 %

Distribution  
sur résultat  
courant :

Impôts prélevés  
à la source :

Distribution  
exceptionnelle :

4,46 %

0,00 %

0,54 %

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

15 ans

4,64 %

10 ans

3,95 %

5 ans

3,07 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

5,01 €

Dividende brut  
par part

Acompte  
sur dividende  
net T3 versé  
le 28/10/2025

5,01 €

Dividende brut  
distribué suite  
à la vente  
d'immeubles

0 €

Impôt déjà supporté  
par la SCPI

0 €

Valeur de la part :

442 €

Souscription minimum :  
5 parts pour chaque  
nouvel associé

Valeur de retrait :

406,64 €

Valeur de réalisation  
au 30/06/2025 :

366,56 €

Valeur de reconstitution  
au 30/06/2025 :

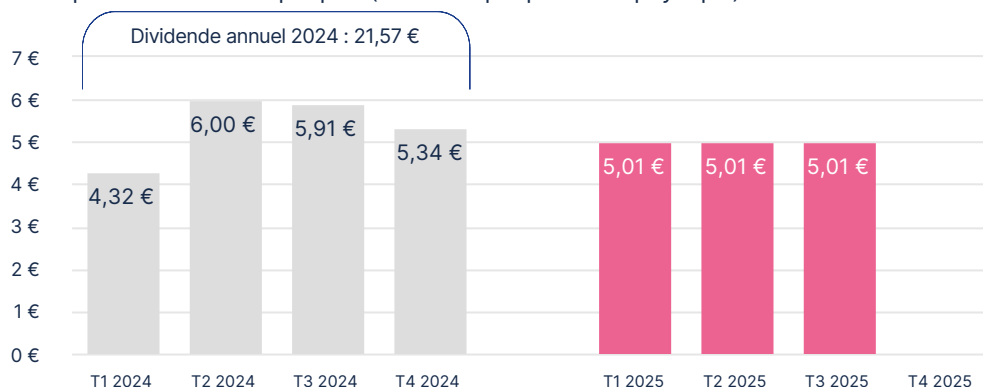
441,07 €

Valeur IFI 2024  
préconisée (résidents  
français ou non) :

350,85 €

## 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 389 495 parts en fin de trimestre, dont 28 147 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	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					

# LE PATRIMOINE de votre SCPI

AU 30/09/2025



Valeur du patrimoine

198,4 M€

Immeubles

112

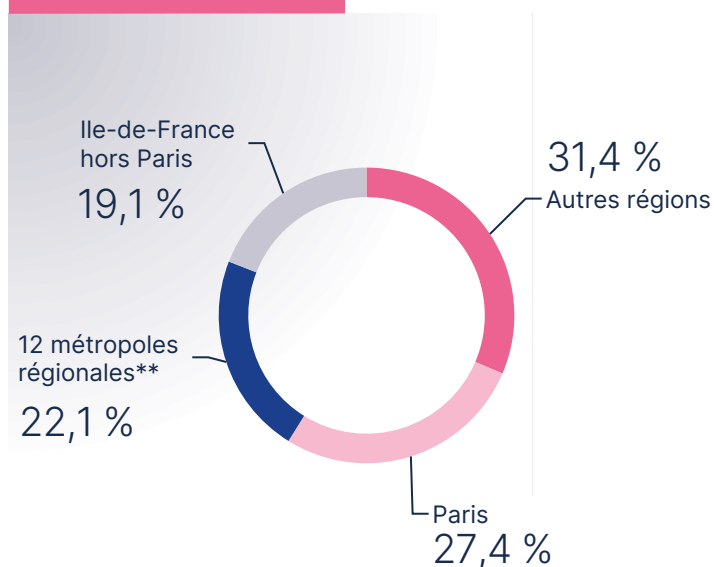
Surface gérée

92 251 m<sup>2</sup>

## RÉPARTITION

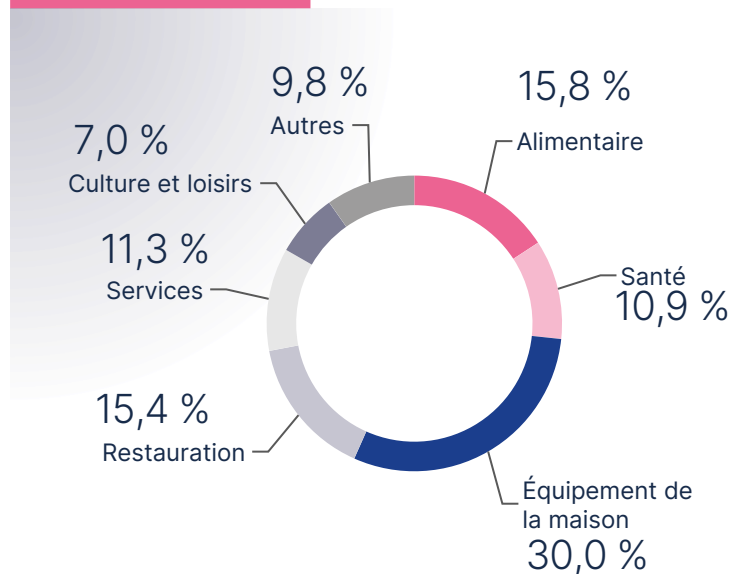
### GÉOGRAPHIQUE

Exprimée en % de la valorisation hors droits\*



### SECTORIELLE

Exprimée en % du loyer facial annuel



\*sur la base des expertises au 30/06/2025 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
60,1 M€	198,4 M€	30,3 %

# L'ESSENTIEL de la gestion

AU 30/09/2025

Baux

210

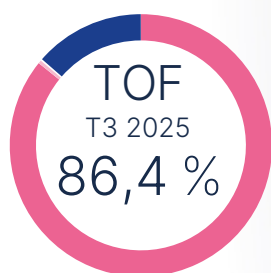
Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux

1,63 année

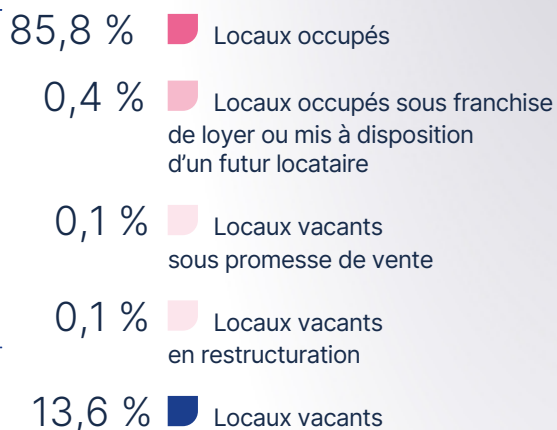
Loyers encaissés  
durant le trimestre

3,5 M€

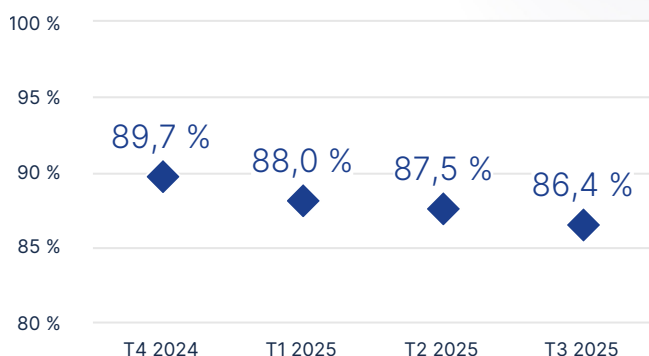
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)\*



TOF



## 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'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.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

2 prises d'effet

4 021 m<sup>2</sup>

5 libérations

1 808 m<sup>2</sup>

Loyers annuels  
des prises d'effets

225 615 €

Loyers annuels  
des libérations

296 070 €

69 lots vacants représentant

16 313 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.



Courcelles@droits réservés

# FOCUS

## sur un actif du portefeuille

### CENTRE COMMERCIAL D'AVIGNON

Ce trimestre, l'actif présenté est le centre commercial CAP SUD situé à Avignon. Votre SCPI y a acquis, en août 2012, sept cellules commerciales représentant une surface totale de 7 893 m<sup>2</sup>. Idéalement implanté au coeur d'une zone commerciale particulièrement dynamique, le centre bénéficie d'une offre diversifiée et complémentaire regroupant enseignes de loisirs, boutiques et commerces alimentaires. CAP SUD dispose de 2 260 places de stationnement et compte 80 boutiques, dont Carrefour et Les Galeries Lafayette, ainsi que six restaurants, renforçant son attractivité auprès des visiteurs.

**Renouvellement du bail de Maxi Bazar sur une durée ferme de 3 ans pour une cellule de 3 970 m<sup>2</sup>**

Les cellules détenues par votre SCPI sont louées actuellement à 4 locataires, dont SEPHORA qui a signé un bail d'une durée ferme de 3 ans en juillet 2024 sur une cellule de 283 m<sup>2</sup>, ainsi que MAXI BAZAR dont nous venons de renouveler ce trimestre un bail pour également 3 ans ferme sur une cellule de 3 970 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation actuel est de 60% et la WALB sur l'actif est de 2,3 ans pour un loyer annuel de 427 K€.

Localisation : **140 rue Paul Eluard, Avignon (84000)**

Typologie : **Centre commercial**

Date d'acquisition : **03 août 2012**

Surface locative : **7 893 m<sup>2</sup>**

Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : **3,9 %**

Poids de l'actif dans le portefeuille (en loyer) : **3,2 %**

Locataires : **MAXI BAZAR (Équipement de la maison, 46,5 % du loyer), SEPHORA (Parfumerie, 20,1 % du loyer), GROUPAMA (Assurance, 18,5 % du loyer) et DAMART (Équipement de la personne, 14,8 % du loyer)**

WALB : **2,3 ans**

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Novapierre 1 s'est tenue le mercredi 25 juin 2025 à onze heures, au Chateauform' Monceau Velasquez, 2 avenue Velasquez, 75008 Paris. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, sur convocation de la société de gestion,

PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 4 juin 2025.

Le quorum atteint n'étant pas suffisant pour délibérer sur les résolutions ordinaires et extraordinaires, l'assemblée a été convoquée une seconde fois, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris, le mardi 8 juillet 2025 à quatorze heures à

cet effet. La convocation a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 30 juin 2025.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 13), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. À titre de rappel, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires figure aux pages 50 à 53 du rapport annuel 2024.



Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion via le lien suivant : <http://www.paref-gestion.com/actualites/novapierre-1-assemblee-generale-mixte-les-25-juin-et-8-juillet-2025/>.

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 (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](http://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 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 faite, à minima, en fin d'année. En 2024, une évaluation a également eu lieu à mi-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 : **01 86 90 41 10**

Adresse postale : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

**Novapierre 1** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutoire : 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 T325-NP/1