



NOVAPIERRE 1

Bulletin trimestriel d'information

n°106-1
T2 2026

Valable du 1er juillet au 30 septembre 2026 et relatif
à la période du 1er avril au 30 juin 2026.

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

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

SCPI d'immobilier
de commerce
en France

Valeur du patrimoine :

194,0 M€

Nombre de baux :

204

Commerce essentiel :

28,5 %



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le deuxième trimestre 2026 a été marqué par la finalisation de la campagne d'expertise du patrimoine, menée par Cushman & Wakefield. Dans un marché immobilier qui poursuit son ajustement, la valeur du patrimoine de votre SCPI ressort 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 dans un contexte de marché exigeant.

L'environnement économique toujours incertain est marqué par les tensions géopolitiques et leurs répercussions sur les prix de l'énergie. Selon les dernières projections de la Banque de France, la croissance française devrait atteindre +0,5 % en 2026, révisée à la baisse par rapport aux estimations de mars, tandis que l'inflation connaît un regain sensible à +2,8 % en mai en glissement annuel, l'inflation hors énergie et alimentation demeurant contenue à +1,6 %. Sur le plan immobilier, la poursuite du durcissement de la politique monétaire, avec un Euribor 3 mois proche de 2,45 % à fin juin, continue de peser sur les conditions de financement. Sur le marché de l'investissement, avec 8 milliards d'euros engagés au premier semestre 2026, le marché français

affiche, selon BNP Paribas Real Estate, une progression de 11 % sur un an. Cette hausse doit toutefois être nuancée : elle repose largement sur une opération industrielle exceptionnelle, la cession du portefeuille Proudreed à Blackstone pour plus de 2 milliards d'euros, sans laquelle les volumes ressortiraient à un niveau inférieur à leur potentiel.

“ Résilience du patrimoine et poursuite de la rotation du portefeuille. ”

Dans ce contexte, le commerce fait preuve de résilience, avec une activité proche de sa moyenne quinquennale, portée par des transactions emblématiques sur les Champs-Élysées et par le dynamisme persistant des parcs d'activités commerciales (encore appelés "retail parks"). Cette solidité de la classe d'actifs conforte le positionnement de votre SCPI, dont le patrimoine est composé de murs de commerces de proximité et de retail parks répartis sur le territoire français.

Sur le plan de la gestion locative, les mouvements du trimestre font ressortir 1 prise à bail, représentant 28 740 euros de loyer annuel, et 3 libérations pour un total de 238 040 euros de loyers annuels, portant le Taux d'Occupation

Financier à 84,6 %, en léger repli par rapport au trimestre précédent.

Parallèlement, la rotation du portefeuille s'est poursuivie à un rythme soutenu au deuxième trimestre, dans le cadre d'une gestion active visant à rééquilibrer le portefeuille en cédant les actifs ayant des enjeux locatifs ou un coût de portage très important. Trois promesses de vente ont ainsi été signées sur la période, pour un montant total de 2,97 millions d'euros. Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de cession des actifs non « core », visant à améliorer le profil locatif du patrimoine et à libérer des ressources au service de la stratégie de la SCPI.

Au 30 juin 2026, le patrimoine de Novapierre 1 s'établit à 194,01 millions d'euros réparti sur 110 actifs et loué au travers de 204 baux, avec une prédominance de la typologie commerce (97,8 % des loyers perçus). Le taux d'endettement ressort à 29,6 %, en deçà du plafond statutaire, démontrant une gestion prudente

maintenue par la société de gestion dans un contexte incertain, marqué par des taux encore volatils.

Enfin, la distribution au titre du deuxième trimestre 2026 s'élève à 4,44 euros par part en jouissance, traduisant la volonté de la société de gestion de préserver la performance du fonds et de maintenir le niveau de distribution stable, dans un contexte de marché demeurant contraint. Cette distribution sera complétée par une distribution de plus-value sur les prochains trimestres.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite un bel été.

Bien sincèrement.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Sources : BNP Paribas Real Estate ; Cushman & Wakefield ; Banque de France.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet éditto 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 30/06/2026

Nombre d'associés

2 370

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 %

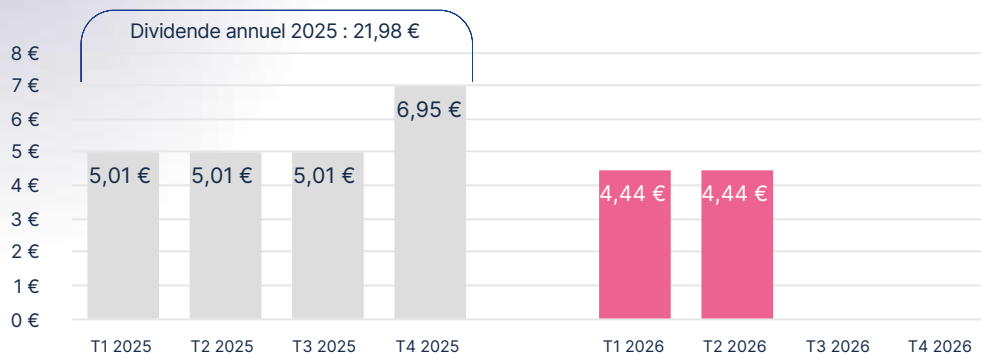
5 ans

3,35 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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



Décomposition du dividende net versé le 24/07/2026 au titre du 2^e trimestre 2026 :

	ASSOCIÉ SOUMIS À L'IMPÔT SUR LE REVENU		ASSOCIÉ SOUMIS À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	
	Assiette	Prélèvement à la source	Assiette	Prélèvement à la source
DIVIDENDE BRUT DU 2^e TRIMESTRE	4,44 €		4,44 €	
Type de revenu	Assiette	Prélèvement à la source	Assiette	Prélèvement à la source
Revenus fonciers	4,44 €	—	4,44 €	—
Revenus financiers	—	—	—	—
Plus-value immobilière	—	—	—	—
Total	4,44 €	—	4,44 €	—
DIVIDENDE NET DU 2^e TRIMESTRE	4,44 €		4,44 €	

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 35 149 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2026	389 384				389 384
T2 2026	389 384				389 384
T3 2026					
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 30/06/2026



6 rue Paul Doumer, Caen (14) @Droits réservés

Valeur du patrimoine

194,0 M€

Immeubles

110

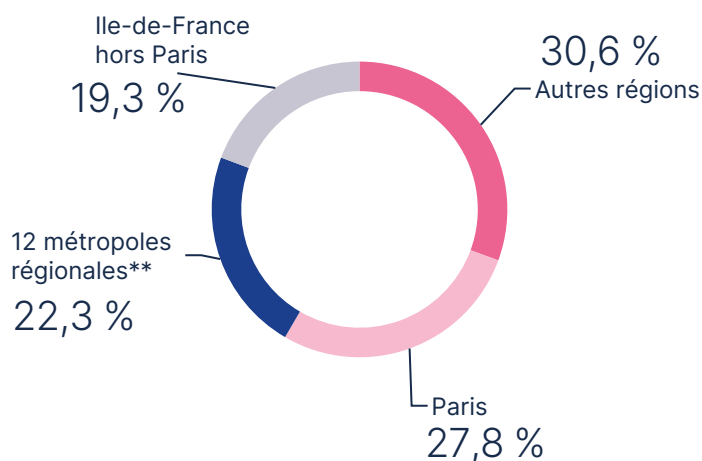
Surface gérée

91 984 m²

RÉPARTITION

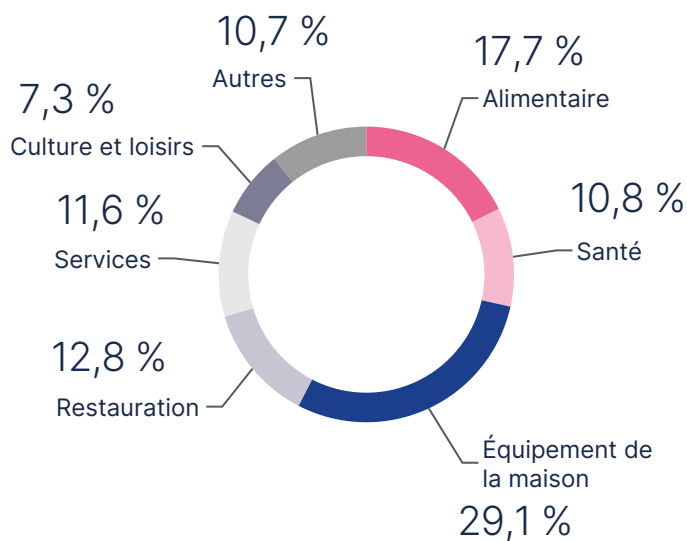
GÉOGRAPHIQUE

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
57,4 M€	194,0 M€	29,6 %

L'ESSENTIEL de la gestion

AU 30/06/2026

Baux

204

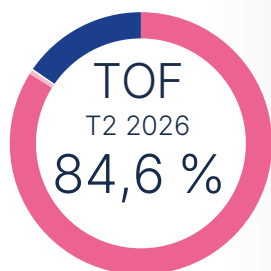
Durée résiduelle moyenne
ferme des baux

1,53 année

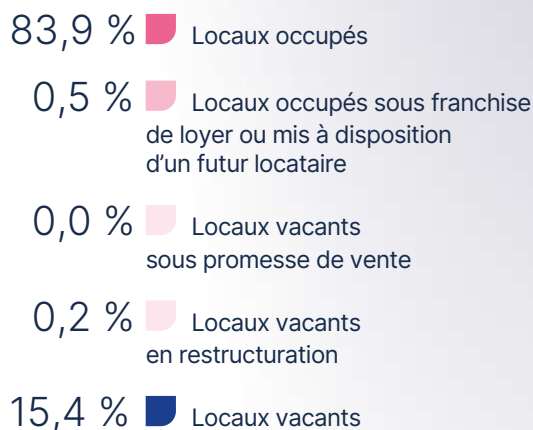
Loyers encaissés
durant le trimestre

3,1 M€

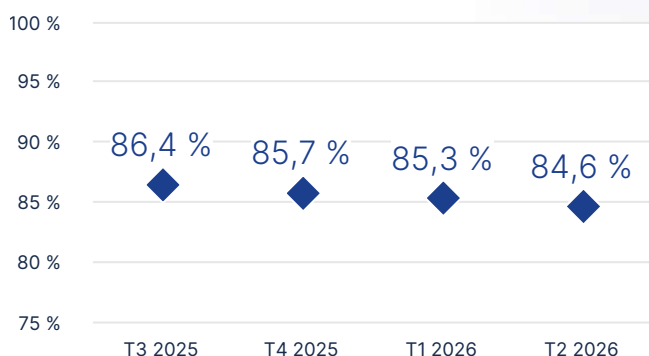
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



TOF



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'ASPIIM (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

1 prise d'effet

174 m²

3 libérations

1 638 m²

Loyer annuel
de la prise d'effet

28 740 €

Loyers annuels
des libérations

238 040 €

70 lots vacants représentant

17 479 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.



FOCUS

sur un actif du portefeuille

PARIS- COURCELLES

L'actif mis en lumière ce trimestre est un local commercial situé 106 boulevard de Courcelles, à proximité immédiate du parc Monceau (Paris 17e). Acquis par votre SCPI en août 2008, cet actif d'une surface locative de 122 m² bénéficie d'un emplacement prime, sur l'un des axes commerçants les plus recherchés de la capitale.

Le local est exploité par la maison Petrossian, référence historique de l'épicerie fine et du caviar en France depuis 1920 dont la qualité de signature constitue un atout majeur pour la pérennité des revenus de l'actif et sa valorisation.

Le bail commercial a été renouvelé en début d'année pour une nouvelle période 3/6/9, à effet du 10 février 2026, sur la base d'un loyer annuel

Le renouvellement du bail avec Petrossian sécurise durablement les revenus et se traduit par une revalorisation de l'actif

supérieur à la valeur locative de marché estimée par l'expert.

Ce renouvellement, assorti d'une nouvelle période ferme de 3 ans, améliore la visibilité sur les revenus locatifs de l'actif, qui est entièrement loué avec un Taux d'Occupation Financier de 100 %.

Cette dynamique locative s'est traduite ce trimestre par une revalorisation de +11,7 % de la valeur d'expertise de l'actif, portée à 2,9 M€ au 30 juin 2026. Depuis son acquisition en 2008, l'actif enregistre ainsi une plus-value latente

supérieure à 70 % sur son prix de revient.

Cette opération illustre la qualité des actifs détenus par votre SCPI, la solidité des enseignes qui les exploitent et la gestion locative proactive mise en œuvre par PAREF Gestion, au service de la valeur et de la pérennité du patrimoine du fonds.

Localisation : **106 boulevard de Courcelles, Paris (75017)**

Typologie : **Commerce en pied d'immeuble**

Date d'acquisition : **29 août 2008**

Surface locative : **122 m²**

Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : **1,5 %**

Locataires : **Petrossian (épicerie fine, 100 % du loyer)**

TOF : **100 %**

WALB : **3 ans**

Cet exemple est présenté à titre illustratif et ne saurait être représentatif de l'ensemble du patrimoine de la SCPI. La revalorisation mentionnée résulte d'une expertise individuelle et ponctuelle de cet actif et ne préjuge pas de la performance des autres actifs.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Novapierre 1 s'est tenue le jeudi 25 juin 2026 à onze heures, au Sofitel, 14 rue Beaujon, 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, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 5 juin 2026. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à

17), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion.

A cette occasion le renouvellement partiel du Conseil de surveillance a été effectué, trois (3) membres du Conseil de surveillance ont été élus :

- CAPIMMO représentée par Monsieur Antoine DEPIGNY (réélue) ;
- S.N.R.T., représentée par Madame Alice CHUPIN (réélue) ;
- Monsieur Benoit CABANIS (réélu).

A titre de rappel, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires

figure aux pages 55 à 59 du rapport annuel 2025.

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 1^{er} 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^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} 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^{er} 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 T226-NP1/1