

Bulletin trimestriel d'information T2 2025

N° 102 - Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025
et relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2025
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie ASPIM : SCPI à prépondérance Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le deuxième trimestre 2025 a été marqué par la finalisation de la nouvelle campagne de valorisation du patrimoine. À l'issue de cette évaluation, la valeur du portefeuille de Novapierre 1 s'élève à 198,39 millions d'euros, enregistrant une légère baisse de 0,59% à périmètre constant. Cette campagne confirme une nouvelle fois la qualité des actifs de votre SCPI, malgré un marché encore sous pression. La résilience des valeurs du portefeuille reflète la stabilité du prix de la part, maintenu à 442 euros.

Dans un contexte économique nuancé, la croissance du PIB français a progressé de +0,1% sur le trimestre, malgré une consommation toujours contrainte. Sur le front monétaire, l'Euribor 3 mois, souvent utilisé comme taux sans risque de référence en zone euro, s'est stabilisé à 1,94%. Cette évolution laisse entrevoir la possibilité d'un redémarrage graduel des marchés immobiliers à moyen terme.

L'activité sur le marché de l'immobilier d'entreprise demeure modérée. Les volumes d'investissement en France ont atteint 5,9 milliards d'euros au premier semestre, marquant une diminution de 29% par rapport à l'année précédente. Le deuxième trimestre a enregistré seulement 2,3 milliards d'euros de transactions, soit un recul de 9% par rapport à l'année dernière et de 49% par rapport à la moyenne quinquennale. La dynamique est nettement plus positive sur l'immobilier de commerce avec un volume d'investissement au premier semestre de 1,8 milliard d'euros, soit une hausse de 64% par rapport à l'année précédente. On constate malgré tout que ce résultat a été en forte baisse au deuxième trimestre avec seulement 402 M€ d'investissement, soit un retrait de 56% par rapport à la moyenne quinquennale. Ce ralentissement reflète

un marché en phase d'ajustement, dans l'attente de nouvelles orientations concernant les taux et les valorisations.

Au deuxième trimestre, 10 actifs ont été vendus pour un volume de vente de 7,8 millions d'euros, supérieur de +3,7% par rapport à la valeur d'expertise de fin 2024. Ces cessions permettent d'enregistrer une plus-value de 3,0 millions d'euros, alimentant le stock de plus-value qui s'établit à 7,5 millions d'euros, soit 18,80 euros par part en jouissance. Grâce au bon déroulement du programme d'arbitrage, une partie de ce produit de cession a permis de sortir 5 648 parts via le fonds de remboursement. Le nombre de parts en attente de retrait a donc diminué pour s'établir à 34 799 parts à la fin du deuxième trimestre, soit 8,71% du capital de Novapierre 1. Pour rappel, à la fin du premier trimestre 2025, ce nombre de parts en attente de retrait avait atteint 9,58% du capital.

La distribution nette pour ce trimestre s'élève à **5,01 euros par part**, en ligne avec celle du trimestre précédent, et permet de maintenir l'objectif de 5,00% de taux de distribution 2025 non garanti.

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

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Sources : Banque de France, INSEE, CBRE.

Le taux de distribution prévisionnel mentionné est un objectif prévisionnel non garanti en 2025, communiqué à titre indicatif. Il peut évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction des conditions de marché et de la gestion de la SCPI. Les propos tenus dans ce bulletin 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 30/06/2025

2 413
associés

442 €
valeur de la part
depuis le 1^{er} juin 2023



176,6 M€
Capitalisation sur prix de
souscription

5,01 €
Dividende brut
par part



5,01 €
Acompte sur dividende net
T2 versé le 30/07/2025



0,00 €
Dividende brut distribué
suite à la vente d'immeubles



0,00 €
Impôt déjà supporté par la
SCPI

PERFORMANCES

Performance globale annuelle 2024 : 5,00%

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

15 ans **4,64%**
10 ans **3,95%**
5 ans **3,07%**

Taux de distribution 2024 : 5,00 %



DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2024 & 2025

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 399 603 parts en fin de trimestre, dont 34 799 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2025	407 515	0	2 264	0	405 251	2 425
T2 2025	405 251	0	5 648	0	399 603	2 413
T3 2025						
T4 2025						

442 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS 1^{ER} JUIN 2023

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	442 €
- Valeur nominale	240 €
- Prime d'émission	202 €
<i>dont 8% HT de commission de souscription</i>	<i>35,36 €</i>
<i>au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	
Valeur de retrait	406,64 €

366,56 €

Valeur de réalisation
au 30/06/2025

441,07 €

Valeur de reconstitution
au 30/06/2025

350,85 €

Valeur IFI 2024 préconisée
résidents français

350,85 €

Valeur IFI 2024 préconisée non-
résidents français



PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

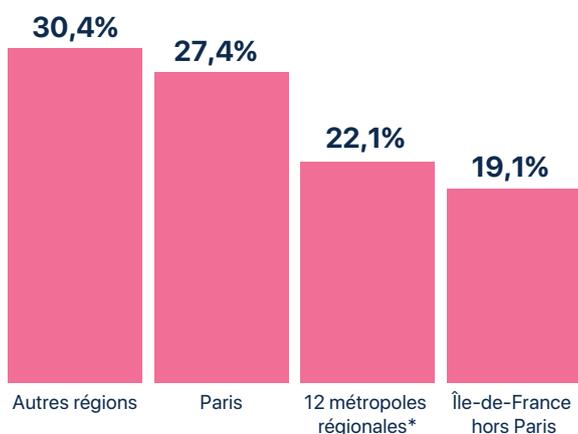
au 30/06/2025

Votre patrimoine en un coup d'œil

 198,4 M€ Valeur du patrimoine	 112 immeubles	 92 251 m² gérés	 215 baux	 1,63 durée résiduelle moyenne ferme des baux	 2,9 M€ loyers encaissés au 2 ^e trimestre
--	--	---	---	--	---

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits

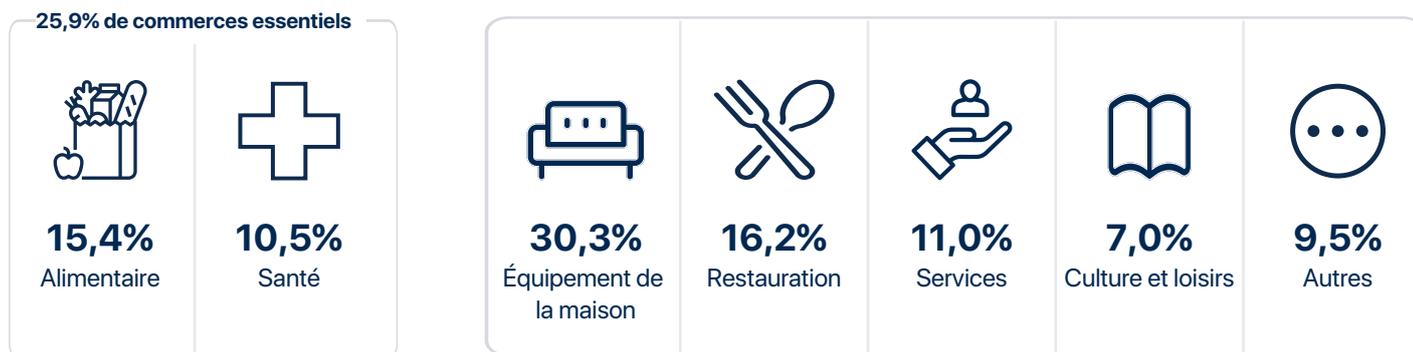


*Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille



Répartition sectorielle

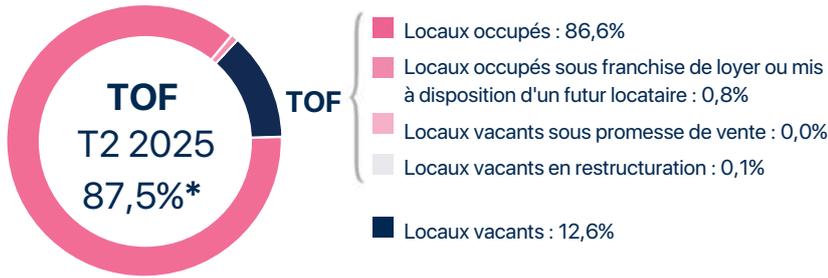
Exprimée en % du loyer facial annuel



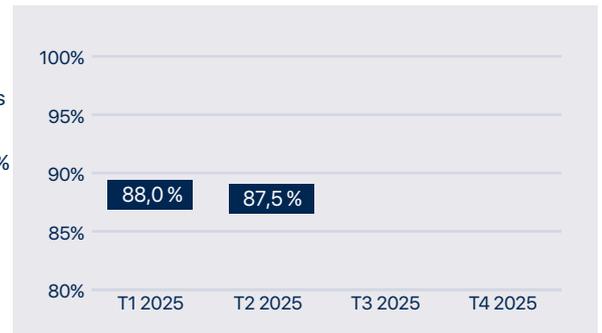
Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
60,5 M€	198,4 M€	0 €	198,4 M€	30,5%

Taux d'occupation financier (TOF)



Évolution du TOF 2025



* 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 2^e trimestre



* À noter que 11 lots, représentant une surface de 2 107 m², sont laissés délibérément vacants dans le cadre de la rénovation en cours du centre commercial de Caen.

Acquisition du trimestre

Aucun investissement n'est intervenu au cours de ce trimestre.

Arbitrages du trimestre

Au cours du 2^e trimestre 2025, votre SCPI a vendu un portefeuille de 9 actifs situés à Paris et à Boulogne au prix de 6,95 M€, soit 4% supérieur à la valeur d'expertise. Cette vente permet de générer une plus-value importante d'environ 3,0 M€ et viendra alimenter le stock de plus-value existant distribuable, qui s'établit au 30 juin 2025 à 7,5 M€. Ces actifs du portefeuille avaient été ciblés à l'arbitrage selon plusieurs critères : risque de mouvements locatifs, valeur vénale maximale estimée atteinte, liquidité sur le marché et génération de plus-values qui pourront soutenir le rendement de votre SCPI via de la distribution.

Nom de l'actif	Typologie	Localisation	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur d'expertise	Prix de cession
PARIS – RAMEAU	Commerce	Paris	60 m ²	01/04/2000	0,09 M€		
PARIS – OPERA	Commerce	Paris	96 m ²	28/04/2005	0,72 M€		
PARIS - LEDRU ROLLIN	Commerce	Paris	122 m ²	21/12/2005	0,32 M€		
PARIS - ST LAZARE (1)	Commerce	Paris	113 m ²	27/01/2012		1,16 M€	
PARIS - ST LAZARE (2)	Commerce	Paris	54 m ²	27/01/2012			
PARIS - MAINE (197)	Commerce	Paris	57 m ²	06/02/2012	0,42 M€		
BOULOGNE-B – THIERS	Bureau	Boulogne-Billancourt	126 m ²	15/05/2006	0,49 M€		
BOULOGNE-B – SILLY	Commerce	Boulogne-Billancourt	153 m ²	03/04/2000	0,42 M€		
BOULOGNE-B - VICTOR HUGO	Commerce	Boulogne-Billancourt	62 m ²	08/09/2008	0,21 M€		
TOTAL PORTEFEUILLE			843 m²		3,83 M€	6,68 M€	6,95 M€

Par ailleurs, une autre vente a été réalisée sur ce deuxième trimestre et concerne l'actif situé à Saint-André-les-Vergers (10). Cet actif de 634 m², acquis en décembre 2007, a été vendu au prix de 800 K€, soit 1,3% supérieur à la valeur d'expertise.

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.

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 et du bulletin trimestriel d'information 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 d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du premier mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI.

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 le 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

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 pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % 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 d'appliquer 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 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).

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**



PAREF Gestion - Siège social :
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

