



# Bulletin trimestriel d'information T1 2025

N° 101 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025

Type : SCPI de rendement à capital variable

Catégorie ASPIIM : SCPI à prépondérance Commerces

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'année 2025 s'annonce particulièrement dynamique pour la gestion de votre SCPI Novapierre 1, dans la continuité des actions engagées en 2024. Ainsi, le plan d'arbitrage se poursuit à travers la cession d'actifs non stratégiques, dans le but d'améliorer la liquidité du fonds, de réduire son endettement, et de soutenir sa performance via la distribution de plus-values. En parallèle, la stratégie de relocation des surfaces vacantes reste au cœur de nos priorités, avec pour ambition de renforcer le Taux d'Occupation Financier de la SCPI et de maintenir son taux de distribution.

Au premier trimestre 2025, l'économie française a connu une légère croissance, avec une augmentation du PIB estimée à 0,2 % selon la Banque de France. Cette progression modeste reflète un environnement économique toujours marqué par des incertitudes, notamment liées aux tensions commerciales internationales.

L'inflation a poursuivi sa baisse, avec une hausse des prix à la consommation limitée à +0,8 % sur un an en mars 2025, après +1,7 % en janvier. Cette décélération, portée par le recul des prix de l'énergie et des services, devrait soutenir le pouvoir d'achat et stimuler la consommation. En réponse, la Banque centrale européenne a abaissé ses taux directeurs à 2,5 % en mars, afin de soutenir la croissance tout en maintenant la stabilité des prix à moyen terme.

Dans ce contexte, le marché immobilier d'entreprise français a montré des signes d'amélioration. Selon CBRE, les volumes investis ont atteint 3,4 milliards d'euros au premier trimestre, en hausse de plus de 60 % par rapport à l'an dernier mais toujours en retrait de 28 % par rapport à la moyenne quinquennale. Le retour d'une dynamique encourageante sur le marché des investissements s'explique notamment par la réalisation de quelques transactions majeures dans le secteur du commerce. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, les volumes investis dans ce segment ont atteint 1,3 milliard d'euros, soit une hausse de 53 % par rapport à la moyenne des premiers trimestres des cinq dernières années, et près de trois fois le montant enregistré au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Sources : INSEE<sup>1</sup>, CBRE<sup>2</sup>

*La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital, un risque de marché et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. 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.*

**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 AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

Sur le plan de la gestion locative, votre SCPI a poursuivi sa forte activité ce trimestre en signant 7 nouveaux baux et 3 renouvellements représentant un loyer annuel de 407 K€ sur une durée ferme moyenne de 4 ans. Ces bons résultats permettent de compenser totalement les départs locatifs constatés sur la même période qui représentaient un loyer annuel de 102 K€. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'affiche à 88,0 % au 1<sup>er</sup> trimestre, en baisse de -1,7 % par rapport au trimestre précédent, en raison de plusieurs libérations enregistrées fin 2024. Votre SCPI mène actuellement la commercialisation de ces lots, suscitant déjà un vif intérêt de la part de locataires potentiels.

Au cours de la seconde campagne de rachat qui a eu lieu au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, 2 654 parts ont pu sortir via le fonds de remboursement alimenté par les cessions de ces derniers mois. Une nouvelle campagne de rachat a été lancée début avril et viendra soutenir la liquidité du fonds. En parallèle, le travail de rotation du portefeuille de la SCPI se poursuit avec la signature de deux promesses de ventes pour un montant total d'environ 7,8 millions d'euros. Ces ventes sont prévues sur le deuxième trimestre et permettront de financer des travaux de valorisation sur les actifs stratégiques du fonds, mais également de réduire la dette à travers un remboursement anticipé.

Enfin, la distribution nette pour ce premier trimestre s'élève à 5,01€ par part en jouissance, en ligne avec celle du trimestre précédent.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité,

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/03/2025

 **2 425**  
associés

 **442 €**  
valeur de la part  
depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023



**179,1 M€**  
Capitalisation sur prix de  
souscription

**5,01 €**  
Dividende brut  
par part



**5,01 €**  
Acompte sur dividende net  
T1 versé le 30/04/2025



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



**0,00 €**  
Impôt déjà supporté par la  
SCPI

## PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

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

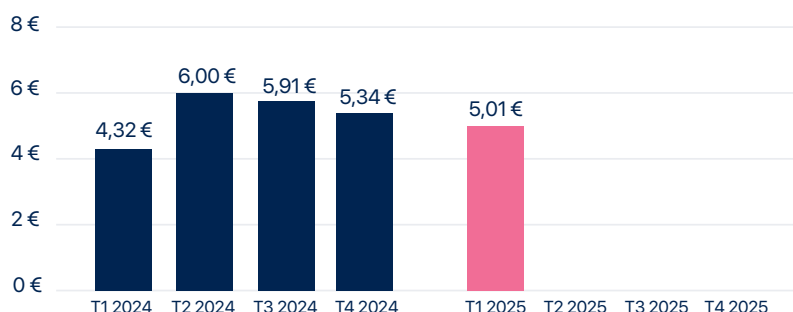
Taux de distribution 2024 : **5,00 %**



 Distribution sur résultat courant : 4,46%  
 Impôts prélevés à la source : 0%  
 Distribution exceptionnelle : 0,54%

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2024 & 2025

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



Source : PAREF Gestion. 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.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 405 251 parts en fin de trimestre, dont 38 823 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   |                 |               |          |             |               |               |
| T3 2025   |                 |               |          |             |               |               |
| T4 2025   |                 |               |          |             |               |               |

**442 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS 1<sup>ER</sup> JUIN 2023

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

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

**370,16 €**  
Valeur de réalisation  
au 31/12/2024

**444,31 €**  
Valeur de reconstitution  
au 31/12/2024

**350,85 €**  
Valeur IFI 2024 préconisée  
résidents français

**350,85 €**  
Valeur IFI 2024 préconisée non-  
résidents français

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

## Votre patrimoine en un coup d'œil

au 31/03/2025



**207,0 M€**

Valeur du patrimoine



**122**

immeubles



**93 856 m<sup>2</sup>**

gérés



**227**

baux



**1,62 an**

durée résiduelle  
moyenne ferme des baux

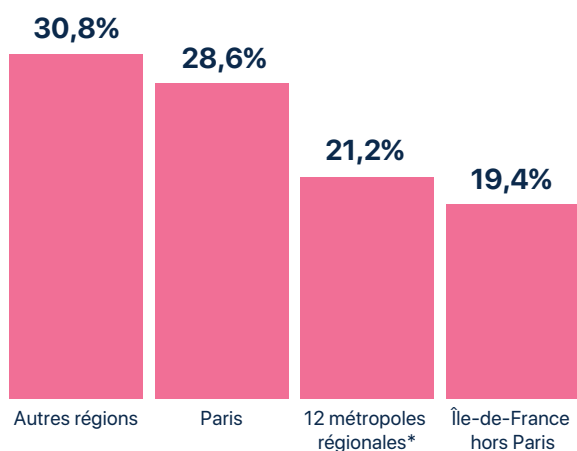


**2,9 M€**

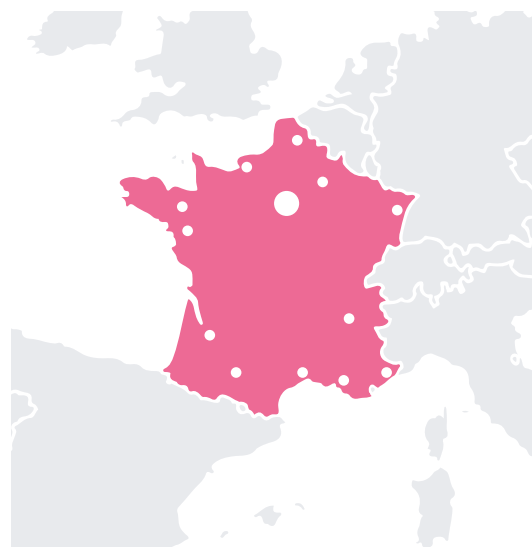
loyers encaissés  
au 1<sup>er</sup> trimestre

## 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

25,7% de commerces essentiels



**15,5%**

Alimentaire



**10,2%**

Santé



**30,6%**

Équipement de  
la maison



**16,0%**

Restauration



**12,6%**

Services



**6,4%**

Culture et loisirs



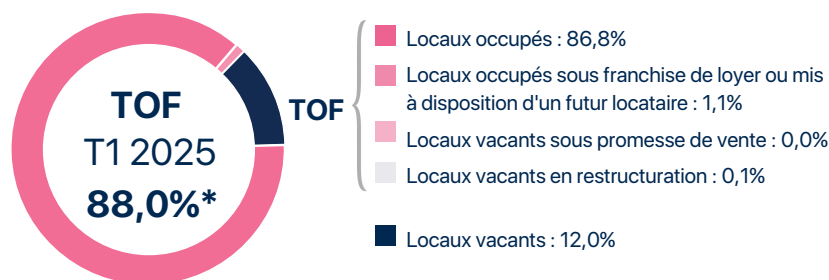
**8,7%**

Autres

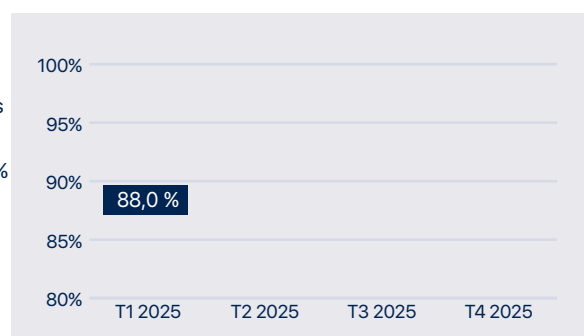
## Point sur l'endettement

| Dette bancaire | Valeur d'expertise | Immobilisation en cours | Valeur au bilan | % dette/valeur au bilan |
|----------------|--------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|
| 60,8 M€        | 207,0 M€           | 0 €                     | 207,0 M€        | 29,4%                   |

## 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 1<sup>er</sup> 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.

## Arbitrage du trimestre

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

## Focus actif

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, votre SCPI a renouvelé le bail du locataire CHAUSSEA sur une durée ferme de 6 ans pour continuer d'exploiter la cellule de 1 277 m² de l'actif localisé à Chasseneuil-du-Poitou (86). Spécialiste depuis plus de 40 ans sur le marché de la chaussure, CHAUSSEA est un acteur majeur de l'activité de la région. La pro-activité de notre équipe d'asset management pour entamer les négociations en amont de la date de fin du bail permet de renouveler l'occupation du local sur une longue durée et soutiendra sur la durée le TOF de votre SCPI.



**Localisation :** 5 Rue du Commerce, Chasseneuil-du-Poitou (86)  
**Typologie :** commerce  
**Surface :** 1 277 m²  
**Date d'acquisition :** 01/05/2019  
**Locataire :** CHAUSSEA (enseigne de chaussures)  
**Date de prise d'effet :** 16/04/2025  
**Durée du bail :** 6/9/10  
**Loyer annuel :** 134 000 €

# VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra **le mercredi 25 juin 2025 à onze heures, au Châteaufort Monceau Vélasquez, 2 Avenue Vélasquez, 75008 Paris.**

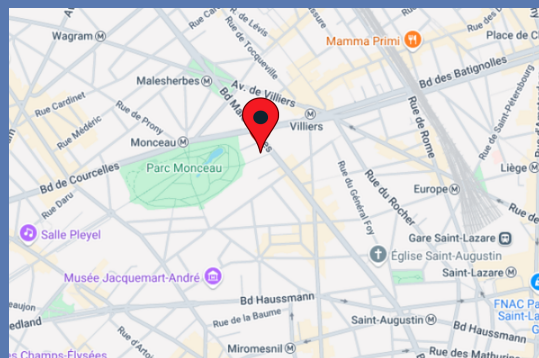
À cette occasion, vous serez invités à approuver certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions extraordinaires relatives auxdites évolutions est présenté dans le rapport annuel de votre SCPI qui vous sera transmis en amont de l'Assemblée Générale (Partie "Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire").

Enfin, nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

## Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2025

En tant qu'associé de la SCPI Novapierre 1, vous êtes convié à l'Assemblée Générale Annuelle de la société, qui se tiendra le mercredi 25 juin à 11h00. Cet événement sera l'occasion de rencontrer les gérants de votre SCPI et **de vous prononcer sur les différentes résolutions soumises à votre approbation.** Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas être présent, vous avez la possibilité de voter par correspondance à l'aide du formulaire de vote joint à la convocation, ou bien par voie électronique, à condition d'avoir préalablement donné votre accord à notre service Associés.



**Lieu :** Châteaufort Monceau Vélasquez, 2 avenue Vélasquez, 75008 Paris.

**Métro / RER :** Monceau (ligne 3), Villiers (lignes 2 et 3), Saint-Lazare (lignes 3, 12, 13, 14 & RER E).

**Parking public :** Indigo Villiers (14 avenue de Villiers, 75017 Paris).

## 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](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 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<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 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

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 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.

## 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.

**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).

## 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**



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

