



NOVAPIERRE 1

Bulletin trimestriel d'information

n°105-1
T1 2026

Valable du 1er avril au 30 juin 2026 et relatif
à la période du 1er janvier au 31 mars 2026.

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

51 rue Miromesnil, Paris VIII@Droits réservés

SCPI d'immobilier
de commerce
en France

Valeur du patrimoine :

196,4 M€

Nombre de baux :

206

Commerce essentiel :

28,3 %



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le premier trimestre 2026 s'inscrit dans un environnement économique et géopolitique toujours marqué par de fortes incertitudes, auxquelles les marchés financiers et immobiliers doivent s'adapter. Selon les projections macroéconomiques publiées par la Banque de France en mars, la croissance française devrait atteindre 0,9 % en 2026, révisée légèrement à la baisse en raison du contexte international tendu et de la volatilité persistante des prix de l'énergie. L'activité économique s'est toutefois montrée plus résiliente qu'anticipée en début d'année, portée par la dynamique de la zone euro ainsi qu'un comportement encore prudent mais globalement stable des ménages. Après un net ralentissement en 2025, l'inflation connaît un regain temporaire en ce début d'année, pour s'établir à 1,7 % en mars 2026, sous l'effet de la hausse des prix de l'énergie, tandis que l'inflation sous-jacente demeure contenue autour de 1 %. Cette évolution pèse mécaniquement sur le pouvoir d'achat et explique une consommation des ménages en progression très modérée sur le trimestre.

Malgré ce contexte, le marché du commerce se montre résilient et s'impose, d'après BNP Paribas Real Estate, comme la première classe d'actifs au premier trimestre 2026 en

termes de volumes investis. Le segment représente ainsi 35 % des 2,5 milliards d'euros de volumes banalisés sur la période, soit près de 875 millions d'euros engagés. Cette dynamique demeure toutefois très concentrée : le marché est porté par un nombre limité d'opérations d'envergure. En effet, deux transactions supérieures à 200 millions d'euros avec la cession du 91 Champs-Élysées (322 M€) et celle du portefeuille BHV rue Rivoli (280 M€) captent à elles seules près des deux tiers des volumes du trimestre, illustrant l'attrait des emplacements « prime » et des actifs les plus liquides, en particulier en hypercentre.

Sur le plan locatif, l'activité commerciale affiche des évolutions contrastées. Les enseignes de commerce spécialisé enregistrent un recul de leur activité au 1^{er} trimestre 2026, avec une baisse de -2,8 % des ventes en magasin par rapport au 4^e trimestre 2025, traduisant une consommation encore prudente et des arbitrages persistants sur les dépenses non essentielles. Dans le même temps, la fréquentation des centres commerciaux progresse légèrement (+0,6 % au T1 2026 vs T4 2025), portée par un fort mois de janvier avant que l'impact du choc énergétique ne se fasse davantage sentir à partir du mois de mars.

Sur le plan de la gestion locative, votre SCPI est restée active au cours du trimestre, avec 5 prises à bail et 3 renouvellements représentant au total un loyer annuel de 402 K€, tandis que 5 libérations ont été enregistrées pour un montant de 183,7 K€ de loyers annuels.

Le Taux d'Occupation Financier s'établit à 85,3 %, en léger repli par rapport au trimestre précédent. Ce recul est la conséquence mécanique de la sortie du périmètre des actifs loués cédés au cours du trimestre, dont la valeur locative de marché était jusqu'alors intégrée au calcul selon la méthodologie de l'ASPIM. Les équipes de gestion demeurent pleinement mobilisées afin d'assurer la commercialisation des surfaces vacantes et de reconstituer durablement le taux d'occupation du patrimoine.

Parallèlement, la rotation du portefeuille s'est poursuivie avec la cession de deux actifs situés à Sens et à Ris-Orangis, pour un montant total de 405 K€. Ces arbitrages ciblés portent sur des actifs présentant des profils locatifs dégradés et des coûts de portage significatifs. Réalisées à des prix proches des dernières valeurs d'expertise, ces cessions traduisent une gestion active visant à alléger le portefeuille d'actifs non « core » et à libérer des ressources au service de la poursuite de la stratégie de la SCPI.

Au 31 mars 2026, le patrimoine immobilier de Novapierre 1 représente une valeur de 196,4 M€, répartie sur 206 baux, avec une exposition renforcée aux commerces essentiels (28,4 %). Le taux d'endettement s'établit à 29,3 %, en deçà du seuil réglementaire. Dans un environnement économique incertain, la société de gestion reste particulièrement attentive à la maîtrise de cet indicateur.

Enfin, la distribution au titre du premier trimestre 2026 s'élève à 4,44 € par part en jouissance, traduisant la volonté de la société de gestion de maintenir un niveau de revenu cohérent avec les objectifs de performance de la SCPI, dans un contexte de marché demeurant contraint.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

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 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 31/03/2026

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

4,59 %

10 ans

3,99 %

5 ans

3,35 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

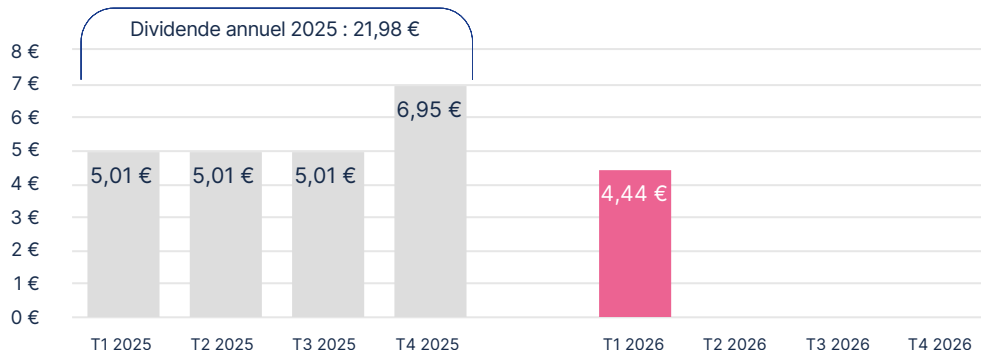
4,44 €
Dividende brut
par part

Acompte
sur dividende
net T1 versé*
le 12/05/2026

4,44 €

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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



*Hors déduction du prélèvement à la source sur les produits financiers issus des placements de la SCPI sauf pour les associés non assujettis ou dispensés, d'un montant nul sur cette distribution.

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 389 384 parts en fin de trimestre, dont 31 398 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2026	389 384				389 384
T2 2026					
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 31/12/2025 :

361,24 €

Valeur de reconstitution
au 31/12/2025 :

436,06 €

Valeur IFI 2025
préconisée (résidents
français ou non)

356,46 €

LE PATRIMOINE de votre SCPI

AU 31/03/2026



Valeur du patrimoine

196,4 M€

Immeubles

110

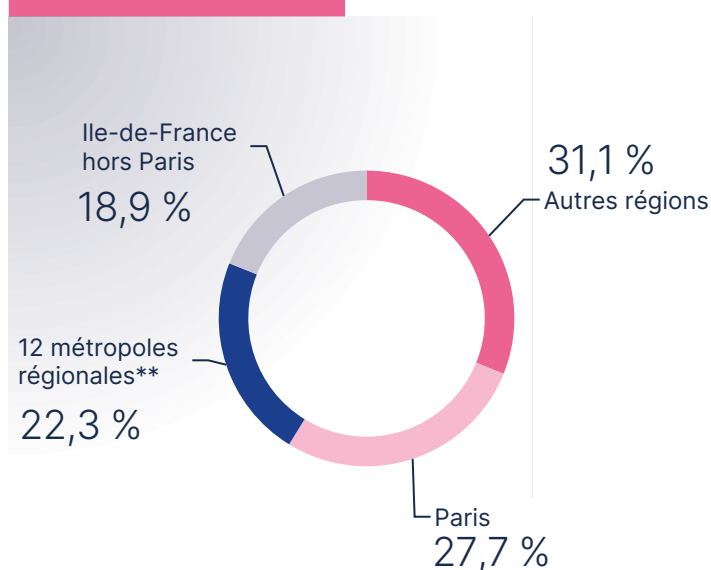
Surface gérée

91 984 m²

RÉPARTITION

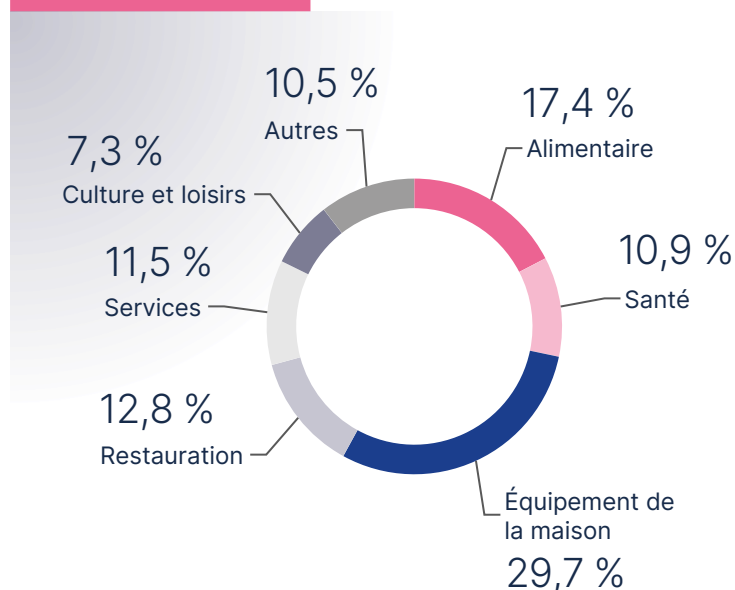
GÉOGRAPHIQUE

Exprimée en % de la valorisation hors droits*



SECTORIELLE

Exprimée en % du loyer facial annuel



*sur la base des expertises au 31/12/2025 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
57,6 M€	196,4 M€	29,3 %

L'ESSENTIEL de la gestion

AU 31/03/2026

Baux

206

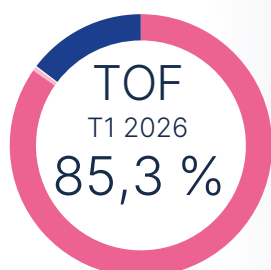
Durée résiduelle moyenne
ferme des baux

1,56 année

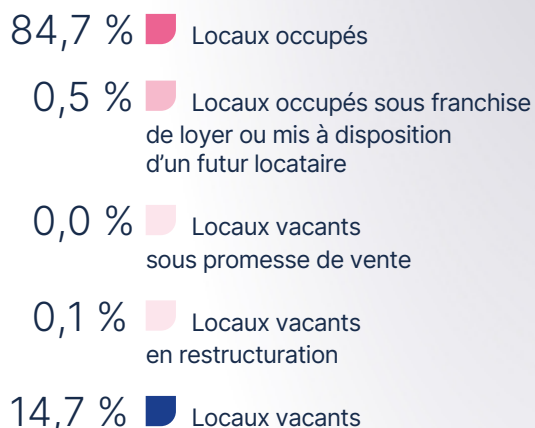
Loyers encaissés
durant le trimestre

2,7 M€

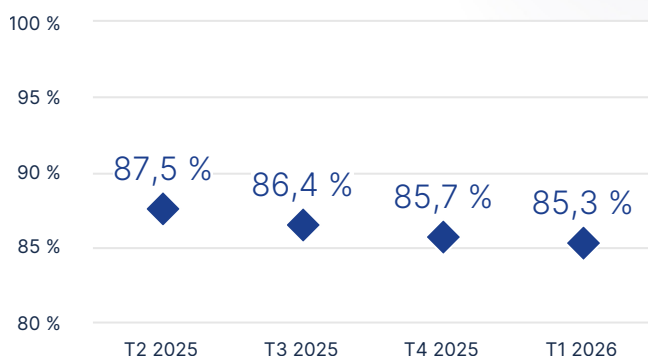
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



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

8 prises d'effet

932 m²

5 libérations

1 257 m²

Loyers annuels
des prises d'effets

402 027 €

Loyers annuels
des libérations

183 698 €

68 lots vacants représentant

16 015 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

Au cours du premier trimestre, votre SCPI a réalisé la cession de deux actifs situés à Sens et à Ris-Orangis, pour un montant total de 405 k€. Le détail et les caractéristiques de ces opérations sont présentés dans la rubrique « Focus Portefeuille » en page 6.

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.



FOCUS

sur les cessions du trimestre

SENS - GRANDE RUE

Votre SCPI a cédé le local commercial situé au 46 Grande Rue à Sens fin février 2026, pour un prix net vendeur de 45 000 €. Acquis en mai 2019, dans le cadre d'une acquisition de portefeuille, cet actif de 81 m² générait un coût de portage annuel de 4 500 € sans contrepartie locative. L'actif s'inscrivait dans un environnement de rue

commerçante structurellement affaibli, avec plus de dix locaux vacants à proximité.

Face à des travaux de remise en état significatifs et à des perspectives locatives limitées, les équipes de gestion ont fait le choix d'une cession maîtrisée à un prix proche de la dernière valeur d'expertise, permettant d'alléger le portefeuille d'un actif non core.



Localisation : **46 grande rue, SENS (89100)**
Typologie : **Commerce**
Date d'acquisition : **01 mai 2019**
Surface locative : **81 m² RDC et 38 m² SS**

Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : **0,02 %**
TOF de l'actif : **0%**
Coût de portage annuel : **4 500 €**
Durée de détention : **6 ans et 9 mois**

RIS-ORANGIS

Votre SCPI a cédé le local commercial situé au 60 route de Grigny à Ris-Orangis début mars 2026, pour un prix net vendeur de 360 000 €. Acquis en décembre 2007, cet ensemble commercial de 323 m² affichait depuis plusieurs années un profil locatif dégradé : taux d'occupation limité à 39 %, local professionnel vacant et non conforme aux normes ERP, et une procédure contentieuse avec le locataire de la boulangerie ayant abouti

à une expulsion à l'été 2024. Le coût de portage atteignait près de 16 000 € annuel pour un actif détenu en copropriété, avec un potentiel de relocation à court terme limité.

Face à une situation locative complexe et à des perspectives d'amélioration incertaines, les équipes de gestion ont fait le choix d'une cession maîtrisée à un prix proche de la dernière valeur d'expertise, permettant d'alléger le portefeuille d'un actif à fort coût de gestion.



Localisation : **60 route de Grigny, RIS-ORANGIS (91130)**
Typologie : **Commerce**
Date d'acquisition : **19 décembre 2007**
Surface locative : **323 m²**

Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : **0,2 %**
TOF de l'actif : **39%**
Coût de portage annuel : **15 854 €**
Durée de détention : **18 ans et 3 mois**

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra le **jeudi 25 juin 2026 à onze heures, au Sofitel Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon 75008 PARIS.**

Cet évènement sera l'occasion de rencontrer les gérants de votre SCPI et de vous prononcer sur les résolutions soumises à votre approbation, à savoir l'élection de trois (3) membres du Conseil de Surveillance et l'approbation de certaines évolutions statutaires qui

seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions extraordinaires figure dans la partie « Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire » du rapport annuel qui vous sera transmis en amont.

Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Vous pourrez voter en présentiel le jour de l'assemblée, par correspondance ou

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. Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte pour la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Accès au Sofitel Arc de Triomphe (14 rue Beaujon - Paris 8^e) :

- Métro / RER : George V (ligne 1), Ternes (ligne 2), Saint-Philippe-du-Roule (ligne 9), Charles de Gaulle - Etoile (RER A, lignes 1, 2, 6).
- Parking public : Etoile Friedland (31 avenue de Friedland - Paris 8^e).



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 intermédiaires 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 T126-NP1/1