NOVAPIERRE 1

RAPPORT ANNUEL 2025

au 31 décembre 2025



11 rue de Maubeuge , Paris IX@Droits réservés

PAREF GESTION



15 Avenue Henri Barbusse , Bourgoin-Jallieu (38)@Droits réservés

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle 3
Édito 4
Chiffres clés 6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 8
Rapport de conjoncture 9
Rapport Immobilier 11
Rapport administratif et financier 15
Vie sociale 21

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025 22
État du patrimoine 23
Variation des capitaux propres 24
Hors bilan 24
Compte de résultat 25

3 ANNEXES AUX COMPTES 26
Règles et méthodes comptables 27
Évènements majeurs de l'exercice 27
Évènements post clôture 27
État du patrimoine 27
Variation des capitaux propres 32
Compte de résultat 33

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 35
Évolution par part des résultats financiers 36
Emploi des fonds 36
Évolution du capital 37
Évolution du prix de part et de la distribution 37
Évolution des conditions de cession ou de retrait 37
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Novapierre 1 38
Répartition sectorielle et géographique - Novapierre 1 41
Inventaire détaillé des placements immobiliers - IMMOCTAVE 42
Répartition sectorielle et géographique - IMMOCTAVE 43
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - Novapierre 1 & IMMOCTAVE 43
Cessions 2025 43
Tableaux transparisés en quote-part de détention - Novapierre 1 & IMMOCTAVE 44

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 45

6 RENOUVELLEMENT PARTIEL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 47

7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 49

8 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 51
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2025 52
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 54

9 TEXTE DES RÉSOLUTIONS 55
Résolutions à titre ordinaire 56
Résolutions à titre extraordinaire 58

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

EXERCICE 2025

SCPI

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026

MEMBRES

Membres dont les mandats arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026 :

Hervé BONISCHOT

Yves BOUGET

Bruno FISCHER

Stephane GERMAIN de MONTAUZAN

Patrick WASSE

SWANSTAR FRANCE représentée par Olivia Ver-Hulst

Membres dont les mandats arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 :

Benoit CABANIS

CAPIMMO représentée par Antoine DEPIGNY

S.N.R.T. représentée par Dominique CHUPIN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Antoine HARLE

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2029

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille, SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 €, n° RCS Paris 380 373 753

Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008, Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

ÉDITO



72 boulevard Richard Lenoir, Paris XI@Droits réservés

Chères associées, chers associés,

Nous débutons 2026 en vous confirmant, pour la seconde année consécutive, un taux de distribution annuel de 5,00 % pour votre SCPI Novapierre 1 au titre de l'exercice 2025. La distribution annuelle nette s'élève à 21,98 € par part en jouissance, en progression de +1,9 % par rapport à 2024, et la valeur de la part reste stable à 442 €, témoignant de la résilience du patrimoine et de la gestion active de votre SCPI.

Cette performance s'inscrit dans un climat économique et politique encore incertain, marqué par l'instabilité gouvernementale et des tensions commerciales internationales. Malgré ce contexte, les fondamentaux macroéconomiques se sont montrés résilients, avec une croissance du PIB français de +0,9 % en 2025 selon l'INSEE. Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, les volumes investis ont atteint 17,1 milliards d'euros, en hausse de 8 % sur un an. Le segment des commerces s'inscrit dans cette dynamique avec 2,8 milliards d'euros investis, soit une progression de 6 % sur un an, représentant 16,4 % des investissements en immobilier d'entreprise. Cette amélioration reste toutefois à nuancer, les volumes demeurant inférieurs de 29 % à la moyenne quinquennale, confirmant un marché encore contraint et sélectif.

Sur le plan de la gestion, l'année 2025 a été marquée par une rotation active du portefeuille. Votre SCPI a réalisé 10 cessions pour un produit brut total de 7,75 millions d'euros. Ces opérations d'arbitrage, réalisées à un prix supérieur à leur dernière valeur d'expertise, ont dégagé 3,02 millions d'euros de plus-values. Elles portent le stock de plus-values distribuables à 7,3 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit 18,73 euros par part, constituant un levier complémentaire de création de valeur au bénéfice des associés. Les produits de cession ont également permis d'améliorer sensiblement la liquidité du fonds : 18 131 parts ont été remboursées via le fonds de remboursement, ramenant le nombre de parts en attente de retrait à 29 293 (contre 37 893 fin 2024), soit 7,52 % du capital (contre 9,30 % un an auparavant), renforçant ainsi notre marge par rapport au seuil fixé par l'AMF.

Sur le plan locatif, les équipes de gestion ont maintenu une activité soutenue tout au long de l'année. Le Taux d'Occupation Financier annuel de 2025 s'établit à 86,9 %, en retrait par rapport à 2024, principalement en raison de libérations intervenues en fin de troisième trimestre dont certaines surfaces demeurent vacantes à ce jour. La commercialisation de ces cellules fait l'objet d'actions engagées et constitue une priorité pour les équipes de gestion en 2026. Au total, 13 nouveaux baux ont été signés et 5 renouvellements conclus sur l'année 2025, représentant un loyer annuel total de 1,02 million d'euros.

Pour l'exercice à venir, votre SCPI poursuivra sa politique de rotation du patrimoine, avec une allocation des produits de cession orientée vers le remboursement anticipé de certaines lignes d'emprunt, la distribution de plus-values aux associés et l'acquisition de nouveaux actifs stabilisés à rendements attractifs. Dans un contexte économique qui appelle à la prudence, la Banque de France anticipant une croissance limitée à 0,5 % en 2026, une vigilance accrue sera maintenue sur la situation financière des locataires, afin de préserver la stabilité des revenus locatifs et de poursuivre l'amélioration du Taux d'Occupation Financier.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons pleinement mobilisés à vos côtés pour l'année à venir.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ

Directrice Générale de PAREF Gestion

CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2025

Capitalisation
172,1 M€

Prix de souscription
442 €
(dont 8% de commission de souscription)

Nombre de parts en circulation
389 384

Prix de retrait
406,64 €

Nombre d'associés
2 369

VALEUR DE RÉALISATION

Montant total
169,79 M€

Montant par part
361,24 €

VALEUR DE RECONSTITUTION

Montant total
140,66 M€

Montant par part
436,06 €

PERFORMANCES

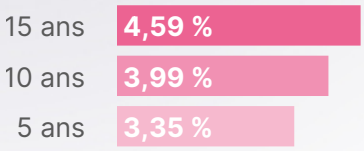
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Performance globale annuelle 2025*
5,00 %

Taux de distribution 2025**
5,00 %

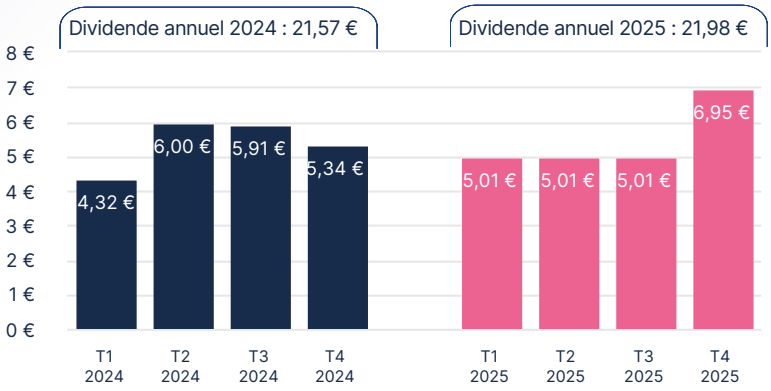
dont :
Distribution sur résultat courant : **5,00 %**
Impôts prélevés à la source : **0,00 %**
Distribution exceptionnelle : **0,00 %**

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)***



DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

Acomptes de distribution par part (net versé par personne physique résidente fiscale en France)



*Performance globale annuelle : somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription, entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.
**Taux de Distribution : 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 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.
*** Le TRI 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.

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles
112

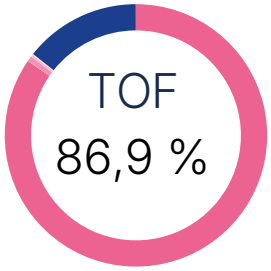
Nombre de baux*
212

Nombre de lots**
278

Surface totale non pondérée
92 349 m²

* Unité locative louée.
** Unité locative louée ou non.

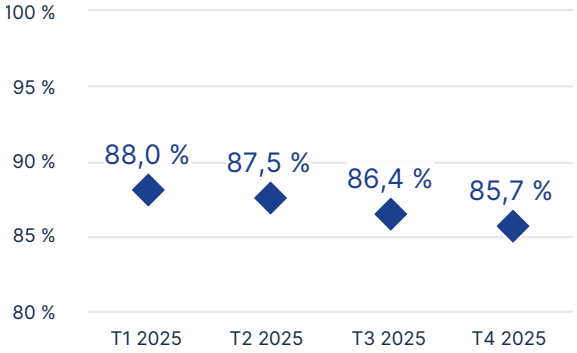
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL* 2025



TOF

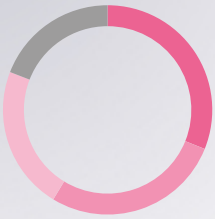
- Locaux occupés : **86,0 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,7 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **0,1 %**
- Locaux vacants en restructuration : **0,1 %**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **13,1 %**

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER TRIMESTRIEL** AU COURS DE L'ANNÉE 2025



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Exprimée en % de la valorisation hors droits

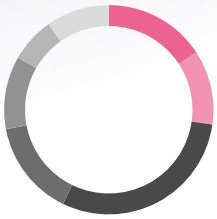


- Autres régions : **31,1 %**
- Paris : **27,6 %**
- 12 métropoles régionales* : **22,2 %**
- Ile-de-France hors Paris : **19,1 %**

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

RÉPARTITION SECTORIELLE

Exprimée en % de la valorisation hors droits



27,3 % de commerces essentiels

- Alimentaire : **15,8 %**
- Santé : **11,5 %**
- Équipement de maison : **30,0 %**
- Restauration : **14,8 %**
- Services : **11,3 %**
- Culture et loisirs : **6,9 %**
- Autres : **9,7 %**

*Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF Annuel) : Le TOF annuel est calculé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les 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. Le TOF annuel est obtenu en additionnant les résultats des TOF trimestriels, puis en divisant cette somme par la somme des dénominateurs correspondants des TOF trimestriels.

**Taux d'Occupation Financier Trimestriel (TOF Trimestriel) : Le TOF trimestriel est déterminé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les 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. Le TOF trimestriel est mesuré à la fin de chaque trimestre civil (le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les trois mois constituant le trimestre échu. Il prend en compte les flux effectivement facturés pendant le trimestre civil écoulé.

Les performances passées ne constituent en aucun cas un indicateur fiable des performances futures.

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Rapport de conjoncture 9
Rapport immobilier 11
Rapport administratif et financier 15
Vie sociale 21



106 Boulevard de Courcelles, Paris XVII@Droits réservés

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 25 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.

RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

En 2025, l'économie française a enregistré une croissance modérée de +0,9 %, en repli par rapport à 2024 (+1,1 %) et 2023 (+1,3%). Cette croissance a été pénalisée par une demande intérieure prudente et un investissement des entreprises encore hésitant. La consommation des ménages s'est redressée progressivement grâce à l'amélioration du pouvoir d'achat, mais le taux d'épargne demeure élevé, limitant le dynamisme de la reprise.

Au premier trimestre, l'activité économique a progressé de +0,1 %, marquant un début d'année assez timide, avec une contribution positive de la demande intérieure et une légère amélioration du pouvoir d'achat des ménages par unité de consommation (+0,1 %), malgré des perspectives encore prudentes pour la consommation et l'investissement.

Au deuxième trimestre, la croissance s'est accélérée à +0,3 %, soutenue par une progression modérée de l'activité globale et un rebond du pouvoir d'achat des ménages (+0,2 %), tandis que la demande intérieure finale hors stocks et les variations de stocks ont contribué légèrement à l'évolution du PIB.

Au troisième trimestre, l'accélération a été plus marquée avec une hausse du PIB de +0,5 %, portée par la progression de la demande intérieure, consommation des ménages et formation brute de capital fixe, ainsi que par une contribution positive du commerce extérieur, reflet d'une dynamique extérieure plus soutenue.

Enfin, au quatrième trimestre, la croissance a ralenti à +0,2 %, reflétant un essoufflement de l'activité en fin d'année 2025. La formation brute de capital fixe a vu sa contribution diminuer, tandis que la consommation des ménages a connu une légère accélération (+0,3 %) et que le commerce extérieur est resté un facteur de soutien.

En 2025, l'inflation a poursuivi son repli pour s'établir autour de 1 % en moyenne sur l'année (2,3 % en moyenne sur 2024) traduisant une normalisation progressive des prix de l'énergie et des biens manufacturés, ainsi qu'un ralentissement des tensions sur les chaînes d'approvisionnement. Malgré un environnement international encore marqué par des incertitudes commerciales et géopolitiques, les pressions inflationnistes sont restées contenues.

Pour 2026, la croissance économique est attendue autour de 0,5% selon la Banque de France avec cependant une légère hausse du taux de chômage et un léger rebond de l'inflation.

Concernant le marché des fonds immobiliers, la collecte brute des SCPI s'est élevée à 5,5 milliards d'euros en 2025, soit une hausse de 17 % par rapport à 2024, se rapprochant ainsi de la moyenne décennale de 6,3 milliards d'euros. Parallèlement, le taux de distribution moyen des SCPI a atteint 4,91 %, contre 4,72 % en 2024.

La capitalisation totale des SCPI a légèrement augmenté de 0,6 % sur l'année, pour atteindre 89 milliards d'euros au 31 décembre 2025. La collecte a largement bénéficié aux SCPI diversifiées (65 % de la collecte brute), tandis que les SCPI bureaux, santé, logistique, commerces et résidentielles ont vu leur part reculer.

MARCHÉ IMMOBILIER

Après plusieurs années de repli et une phase de stabilisation en 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise français a confirmé en 2025 un début de reprise. Sur l'ensemble de l'année, les volumes investis ont atteint 17,1 milliards d'euros, en progression de +8 % par rapport à 2024. Cette amélioration s'explique en grande partie par une activité soutenue au quatrième trimestre, avec près de 6 milliards d'euros investis, soit une hausse de +9 % sur un an.

En termes de répartition sectorielle, le segment des bureaux a enregistré un rebond marqué, avec une progression de +51 % par rapport à 2024, représentant 40 % des volumes engagés en 2025, ce qui en fait la classe d'actifs dominante. Cette dynamique a été principalement portée par Paris intra-muros, qui demeure le marché le plus dynamique, concentrant environ 80 % des volumes franciliens.

À l'inverse, le secteur de la logistique et des locaux d'activité connaît un ralentissement, avec une baisse de -18 % des volumes investis, pour atteindre 4,2 milliards d'euros en 2025. Il a toutefois conservé la deuxième position, représentant environ 25 % des investissements totaux.

Le segment du commerce a enregistré 2,8 milliards d'euros d'investissements, marquant une progression de +6 % sur un an. Les flux sont restés majoritairement concentrés sur les commerces de centre-ville, qui ont représenté 56 % des montants engagés, ainsi que sur Paris intra-muros, qui a capté plus de la moitié des volumes du segment. Cette concentration a traduit l'appétit des investisseurs pour les emplacements les plus sécurisés et les actifs les plus résilients.

Enfin, le secteur de l'hôtellerie a atteint près de 3 milliards d'euros d'investissements, confirmant la poursuite de sa progression avec une hausse de +9 % par rapport à 2024. Le marché est resté largement dominé par des transactions unitaires, qui ont constitué l'essentiel des opérations.

Sur le plan des rendements, les taux prime ont poursuivi leur ajustement en 2025. En Île-de-France, les bureaux ont enregistré une phase de décompression, avec un taux prime atteignant 4,10 % sur le segment du QCA parisien en fin d'année. En logistique, les taux se sont stabilisés autour de 4,90 %. Sur le segment du commerce, une stabilisation globale a été observée tout au long de l'année, à l'exception des commerces de pied d'immeuble, où les taux se sont compressés de 25 points de base, pour s'établir autour de 4 %.

MARCHÉ DES COMMERCES

En 2025, le marché des commerces en France a enregistré près de 3 milliards d'euros d'investissements, soit une progression de 6 % par rapport à 2024. Cette progression s'est inscrite dans un contexte de reprise plus large de l'immobilier d'entreprise, dont les volumes ont atteint 17,1 milliards d'euros, en hausse de 8 % sur un an. Les commerces ont représenté 16,4 % de ces investissements, en légère progression comparé à l'exercice 2024.

Ce rebond a notamment été porté par deux opérations de grande envergure réalisées en début d'année : la cession par le groupe Kering de plusieurs de ses adresses parisiennes emblématiques et la vente d'une participation dans le Forum des Halles. Le retour de transactions de cette taille sur le segment des commerces est un signal positif, illustrant le regain de confiance des grands investisseurs institutionnels pour cette classe d'actifs. Les commerces de centre-ville, et plus particulièrement les artères prime parisiennes, ont ainsi concentré 56 % des montants investis avec 1,7 milliard d'euros transactés sur l'année.

Sur le plan des rendements, l'année 2025 a marqué une évolution significative. Après plusieurs années de hausse liées au resserrement monétaire, les taux de rendement ont entamé une phase de baisse, témoignant d'un nouveau cycle de compression. Il est à noter qu'une hausse des taux a un effet négatif sur la valorisation du patrimoine, ce qui rend cette inflexion particulièrement importante pour nos actifs. Les boutiques en pied d'immeuble situées sur les artères prime parisiennes ont affiché un taux d'environ 4,00 % en fin d'année, en compression de 25 points de base par rapport à 2024, portées par la demande soutenue des investisseurs étrangers pour ces actifs de référence. Les taux de rendement des centres commerciaux se sont inscrit à 5,00 % après une compression au dernier trimestre. Les taux des retails park se sont établis quant à eux à 6,25 %. La prime de risque offerte par ces deux segments est restée attractive dans l'environnement de taux actuel, et a constitué l'un des principaux arguments en faveur d'une poursuite de la compression en 2026.

En définitive, 2025 a confirmé le retour progressif des investisseurs sur le marché des commerces en France, porté par des fondamentaux qui se sont raffermis. Si l'activité reste aujourd'hui polarisée sur Paris et les actifs les mieux situés, les conditions sont réunies pour un élargissement progressif et positif du marché en 2026. L'amélioration des conditions de financement, la poursuite de la compression des taux et le maintien d'une prime de risque attractive constituent autant de catalyseurs susceptibles d'attirer un nombre croissant d'investisseurs sur ce segment, y compris au-delà des seules grandes métropoles.

Sources : BNP Paribas Real Estate / Cushman & Wakefield / JLL



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

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2025, la valeur de la part de votre SCPI Novapierre 1 est restée stable à 442 €. Les deux campagnes de valorisation menées par des experts indépendants en juin et décembre 2025 ont confirmé le maintien de ce prix de part et témoignent de la qualité et de la résilience du patrimoine de votre SCPI face aux évolutions du marché immobilier.

Votre SCPI Novapierre 1 a poursuivi son activité de gestion, à la fois par la rotation du portefeuille afin de céder des actifs non stratégiques, et par une forte activité locative permettant de sécuriser des revenus locatifs sur le long terme.

L'année 2025 a été marquée par :

- La cession de 10 actifs pour un montant total de 7,75 M€, réalisées à des prix supérieurs à leur dernière valeur d'expertise, générant 3,02 M€ de plus-values de cession. Ces cessions ont représenté 60 % du plan d'arbitrage 2025 et ont concerné des actifs arrivés à maturité dans le travail de gestion, comme en témoigne la plus-value dégagée. Elles illustrent la stratégie active de rotation du portefeuille de votre SCPI et son impact positif sur la performance et les indicateurs fondamentaux du fonds.
- La poursuite d'une activité locative soutenue tout au long de l'année avec 13 signatures de nouveaux baux et 5 renouvellements conclus, représentant un loyer annuel total de 1,02 M€ sur une durée ferme moyenne de 4,80 ans. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit à 85,7 % en fin d'année. Ce recul par rapport à fin 2024 s'explique principalement par des libérations intervenues en fin de troisième trimestre, dont certaines surfaces font l'objet d'une commercialisation active.
- La réduction sensible du nombre de parts en attente de retrait, passant de 37 893 à 29 293 parts sur l'exercice, soit de 9,30 % à 7,52 % du capital, grâce à l'utilisation d'une partie des produits de cession pour alimenter le fonds de remboursement.

En 2025, le dividende net versé pour une personne physique s'élève à 21,98 € par part en jouissance, en progression de +1,9 % par rapport à 2024. Le taux de distribution annuel atteint 5,00 % pour la deuxième année consécutive, confirmant la solidité de votre SCPI et sa capacité à générer des performances régulières et attractives pour ses associés.



135 Avenue du Grand Sud, Chambray-lès-Tours (37)@Droits réservés

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2025, la Société de gestion a réalisé 10 cessions pour un prix total de 7,75 millions d'euros, intégralement réalisées au deuxième trimestre:

- Un portefeuille de 9 actifs situés à Paris et en Île-de-France a été cédé au T2 2025 au prix de 6,95 millions d'euros, soit 270 K€ au-dessus de leur dernière valeur d'expertise. Cette transaction a dégagé une plus-value de 2,98 millions d'euros.
- Un actif situé à Saint-André-les-Vergers a été cédé au T2 2025 au prix de 800 K€, soit 10 K€ au-dessus de sa dernière valeur d'expertise, générant 47 K€ de plus-value.

Au total, ces cessions ont permis de réaliser 3,02 millions d'euros de plus-values, portant le stock de plus-values distribuables à 7,3 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit 18,73 € par part. Réalisées à des conditions supérieures aux valeurs d'expertise, elles témoignent de la qualité du travail de gestion mené sur ces actifs et de la résilience du modèle économique de Novapierre 1.

Pour plus d'informations, vous pouvez vous référer au tableau "Cessions 2025" de la section "Annexe aux comptes".

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Conformément à la réglementation en vigueur au 01/01/2026, les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 3 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation semestrielle de la valeur vénale. L'expert est nommé par la société de gestion pour une durée de 6 ans.

L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place.

En conséquence, la société de gestion a mis en place un processus interne (Comité de restitution des valorisations) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

Au total, l'expertise réalisée fin 2025 du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 196,8 M€, en baisse de -4,9 % par rapport à fin 2024 (207,0 M€), principalement liée aux cessions (-3,7 %), ainsi qu'à une baisse de -1,2 % de la valorisation du périmètre conservé (199,6 M€).

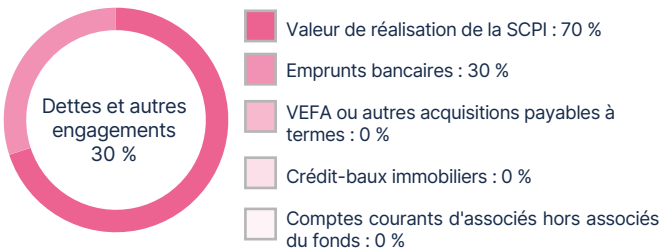
EMPRUNTS

Au 31 décembre 2025, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 59,8 M€ (61,6 M€ à fin 2024), dont 59,3 M€ d'emprunts bancaires et 0,5 M€ de lignes de crédit.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 30,4 % (29,7 % en 2024). Un détail de l'endettement est présenté en note 11 de l'annexe aux comptes.

Pour mémoire, l'Assemblée Générale Mixte du 11 juillet 2024 a autorisé la société de gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles à hauteur de 30 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus, 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, de trente-cinq pour cent (35 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société. L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2025 s'élève donc à 68,9 M€.

L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements financiers / Actif net + Dettes + Engagements immobiliers) ; avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 30 % (29 % en 2024).



SITUATION LOCATIVE

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) annuel 2025 exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 86,9 %. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) en vigueur depuis 2022.

Au 31 décembre 2025, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 82,80 %.

* La société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2025, 66 lots sont vacants représentant une surface totale de 15 527 m² dont 14 374 m² de commerce, 805 m² de bureaux et 348 m² d'habitation.

Parmi ces lots vacants, 3 868 m² sont en cours d'arbitrage.

BAUX SIGNÉS

NOVAPIERRE 1 - 7 baux ont été signés au cours de l'exercice 2025 pour une surface de 1 175 m².

IMMOCTAVE 1 - 6 baux ont été signés au cours de l'exercice 2025 pour une surface de 1 745 m².

Société	Ville / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Surface (m2)	Loyer annuel (€)
Novapierre 1	Paris - Damremont	Commerce	27/02/2024	164	
Novapierre 1	Paris - Prince 14	Commerce	18/02/2025	66	
Immoctave 1	Quincy-sous-Sénart	Commerce	03/02/2025	65	
Immoctave 1	Quincy-sous-Sénart	Commerce	27/01/2025	85	
Immoctave 1	Quincy-sous-Sénart	Commerce	03/03/2025	45	
Novapierre 1	Limours	Commerce	18/03/2025	27	
Immoctave 1	Jacou	Commerce	19/02/2025	510	
Novapierre 1	Le Mans	Commerce	01/01/2025	107	
Novapierre 1	Wittenheim	Commerce	19/05/2025	527	
Novapierre 1	Lille	Commerce	01/11/2025	37	
Novapierre 1	Osny	Commerce	01/10/2025	247	
Immoctave 1	Lons	Commerce	21/11/2025	861	
Immoctave 1	Lons	Commerce	21/11/2025	179	
				2 920	**478 577**

RENOUVELLEMENTS

NOVAPIERRE 1 - 2 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2025 pour une surface de 391 m².

IMMOCTAVE 1 - 3 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2025 pour une surface de 2 179 m².

Société	Ville / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Surface (m2)	Loyer annuel (€)
Immoctave 1	Caen	Commerce	01/01/2025	425	
Immoctave 1	Lons	Commerce	01/04/2025	477	
Immoctave 1	Chasseneuil-du-Poitou	Commerce	16/04/2025	1 277	
Novapierre 1	Paris - Paul Doumer	Commerce	01/05/2025	185	
Novapierre 1	Saint-Ouen	Commerce	01/10/2025	206	
				2 570	**540 075**

DÉCRET TERTIAIRE

Le Dispositif Éco-Énergétique Tertiaire (DEET), également désigné sous le nom de "décret tertiaire", a été instauré par la loi Elan et est entré en vigueur suite au décret du 23 mai 2020.

Ce dispositif impose aux propriétaires et locataires de bâtiments tertiaires d'une surface minimale de 1 000 m² de réduire progressivement leur consommation d'énergie finale afin de respecter les objectifs ambitieux fixés par la loi.

L'objectif principal de cette mesure est d'accélérer la transition énergétique en incitant les propriétaires bailleurs et les locataires à collaborer pour maîtriser leur consommation d'énergie et limiter l'impact écologique de leurs bâtiments.

Les objectifs sont de réduire de 40 % la consommation d'énergie d'ici 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

Ces économies d'énergie sont calculées à partir d'une consommation de référence, déterminée sur la base d'une année choisie entre 2010 et 2020.

Dans ce cadre, PAREF Gestion a pris en charge la mise en œuvre de ce décret pour le compte de la SCPI Novapierre 1. PAREF Gestion a sélectionné un prestataire spécialisé dans la transition énergétique afin définir l'année de référence, évaluer les contraintes techniques et élaborer des plans d'action adaptés à chaque actif.

Les actions proposées ont été intégrées dans les plans pluriannuels de travaux de la SCPI Novapierre 1.

À ce jour, près de 28 % des actifs de la SCPI sont concernés par ce dispositif, représentant 84 % de la surface totale du portefeuille.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

Dans le cadre de ses décisions d'investissement et dans la gestion du patrimoine de la SCPI, PAREF Gestion examine les principaux risques de durabilité afin de limiter l'impact négatif sur les actifs en portefeuille toutefois l'objectif d'investissement n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique d'intégration des risques de durabilité est disponible sur le site internet de la société de gestion.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Néanmoins, comme décrit ci-dessus, la SCPI a définit un plan d'action pour favoriser la transition énergétique, intégré dans les plans pluriannuels de travaux.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2026

Malgré une croissance annuelle 2025 qui s'est élevée à +0,9%, au-delà de la prévision du gouvernement (+0,7%), les prévisions économiques pour 2026 indiquent un ralentissement de la croissance en France, avec une estimation de croissance moyenne de 0,5% sur l'année selon la Banque de France. L'inflation devrait se stabiliser autour des 1 % en 2026, après 0,9 % en moyenne en 2025 et 2,3% en 2024.

Dans ce contexte économique incertain, PAREF Gestion maintiendra une vigilance accrue concernant la situation financière de ses locataires afin d'assurer un niveau stable de revenus locatifs. Par ailleurs, une attention particulière sera portée à la gestion proactive des actifs et à l'amélioration continue du Taux d'Occupation Financier, afin de renforcer la résilience du portefeuille face aux défis économiques à venir.

Votre SCPI poursuivra sa politique de rotation de son patrimoine via la cession d'actifs devenus non stratégiques, améliorant ainsi les indicateurs fondamentaux de performance tels que le Taux d'Occupation Financier. Le produit de cessions sera alloué :

- au remboursement anticipé de certaines lignes d'emprunts bancaires ayant un fort impact sur le rendement de votre SCPI.
- au stock de plus-values de cessions, lesquelles pourront être distribuées aux associés ;
- à l'acquisition de nouveaux actifs stabilisés présentant des rendements attractifs.



51 rue Miromesnil, Paris VII@Droits réservés

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

La SCPI à capital variable émet et rachète des parts à tout moment (art. L. 231-1 du Code de commerce). Les parts sont inscrites dès réception sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription / (article 422-218 du règlement général de l'AMF). Cette variation est, toutefois, encadrée par un capital plafond et un capital plancher. Si un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et en émet de nouvelles à l'attention des nouveaux souscripteurs. Il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 407 515 parts à 389 384 parts. Depuis le 1er juin 2023, le prix de souscription est fixé à 442 €.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

En 2025, 18 131 parts ont été sorties via le fonds de remboursement. Au cours de l'exercice, le nombre de parts en attente de retrait est passé de 37 893 à 29 293 parts au 31 décembre 2025.

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN NOMBRE DE PARTS)

Trimestre	Capital inital	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Nombre d'associés
I	407 515	0	2 264	2 264	1 057	405 251	2 425
II	405 251	0	5 648	5 648	280	399 603	2 413
III	399 603	0	10 108	10 108	101	389 495	2 371
IV	389 495	0	111	111	521	389 384	2 369



11 rue de Mauberge, Paris IX@Droits réservés

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

250 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2025.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif dans le respect de la durée minimale de cinq ans de détention des actifs, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée. La société de gestion a constitué un fonds de remboursement à partir de 2007, à hauteur de 1,5 M€, montant porté à un maximum de 3 M€ lors de l'assemblée du 14 mai 2008. Une dotation du fonds de remboursement d'un montant de 4 570 K€ a été opérée sur l'exercice 2025. Au 31 décembre 2025, le solde est de 70 K€.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

En €	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	143 212 219	367,79	147 706 474	362,46
Valeur de réalisation (2)	140 659 667	361,24	150 843 727	370,16
Valeur de reconstitution (3)	169 793 078	436,06	181 062 633	444,31

(1) Valeur basée sur les données comptables en valeur historique

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

(3) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la valeur comptable fait l'objet d'une résolution soumise à votre approbation.

	Montant (€)	Montant par part (€)	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	**140 659 667**	**361,24**	**82,8 %**
Frais d'acquisition	15 549 965	39,93	9,2 %
Commissions de souscription	13 583 446	34,88	8,0 %
Valeur de reconstitution	**169 793 078**	**436,06**	**100,0 %**

Les frais d'acquisition sont composés des droits d'enregistrements actuellement en vigueur et des autres frais (Due Diligences, brokers, avocats le cas échéant) payés historiquement à l'acquisition.

Ces frais représentent respectivement 7,6% et 0,3% de la valeur vénale des actifs immobiliers.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 392,45 € et 479,66 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

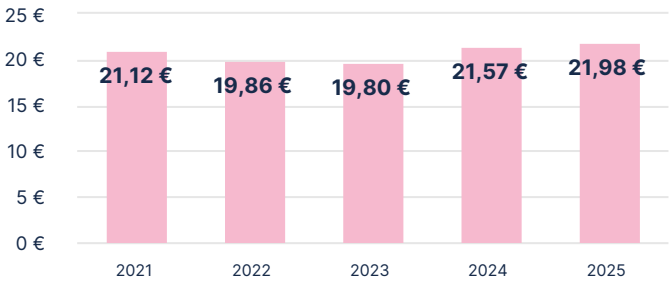
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 8 013 475 €.

Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat ci-contre :

RÉSULTAT AU 31/12/2025	**8 013 475 €**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 451 861 €
Résultat distribuable au 31/12/2025	**9 465 336 €**
Distribution 2025	-8 788 695 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**676 641 €**

DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices du dividende net versé :



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2025, le dividende net versé est de 21,98 € contre 21,57 € en 2024.

Composition du dividende brut 2025 :



Pour les personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France, le dividende net versé s'établit à 21,98 €, composé de 22,08 € de dividende annuel diminué de 0,10 € d'impôt déjà supporté par la SCPI. En effet, conformément à ses obligations, la SCPI :

- s'est acquittée de l'impôt sur les plus-values
- a prélevé à la source le prélèvement forfaitaire unique

et les prélèvements sociaux sur les revenus issus de la rémunération de la trésorerie.

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés s'acquitteront elles-mêmes de cet impôt.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2025 sont de 9,50 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine est de 26,01 € pour l'année 2025.

Sur l'exercice 2025, le montant des abandons de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt s'élève à 0 € pour une part en jouissance.

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 356,46 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 87,66 %.

Rappel

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel. Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

PERFORMANCES

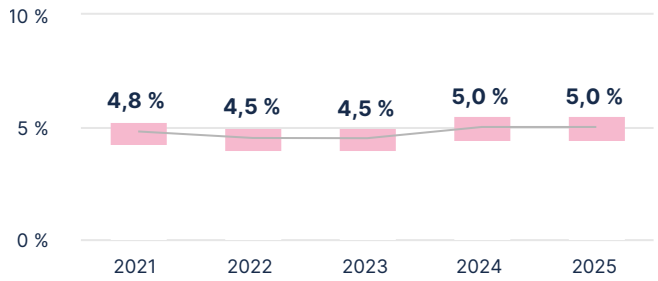
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Performance globale annuelle*

Novapierre 1 a enregistré une performance globale annuelle (PGA) de 5,00 % au titre de l'année 2025.

Taux de distribution**

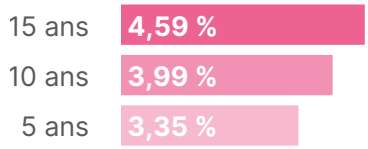
Le dividende brut de 22,08 € par part représente un Taux de Distribution de 5,00 % l'an par rapport au prix de souscription au 1er janvier 2025, soit 442 €. Pour mémoire, le prix de souscription a été élevé à 442 € au 1er juin 2023.



TAUX DE DISTRIBUTION 2025	5,00 %
dont distribution sur résultat courant	5,00 %
dont impôts prélevés à la source	0,00 %
dont distribution exceptionnelle	0,00 %

Taux de rentabilité interne***

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,35%, 3,99% et 4,59%.



* Définition de la 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 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.
** Définition du Taux de Distribution : 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 (i) le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.
*** Définition du Taux de Rentabilité Interne : 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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération de PAREF Gestion s'inscrit dans le cadre des exigences applicables aux sociétés de gestion de portefeuille, notamment celles issues de la directive AIFM et du Règlement général de l'AMF. Elle vise à promouvoir une gestion saine et efficace des risques, alignée avec la stratégie d'investissement et les intérêts à long terme des fonds gérés et de leurs investisseurs.

Elle repose sur un équilibre entre une composante fixe et une composante variable. La part fixe est prépondérante. La part variable, lorsqu'elle existe, est strictement encadrée. Son attribution repose sur une appréciation de la performance individuelle et collective au regard de critères quantitatifs et qualitatifs, incluant notamment l'atteinte des objectifs opérationnels, le respect des obligations réglementaires, des procédures internes ainsi que des exigences en matière de conformité et de contrôle interne. Elle ne repose pas exclusivement sur des critères financiers ou commerciaux.

Conformément au principe de proportionnalité, la politique de rémunération de PAREF Gestion prévoit un mécanisme de différé de la rémunération variable au-delà d'un seuil de 300.000 € de rémunération variable annuelle. À ce jour, aucun collaborateur, y compris les dirigeants, n'atteint ce seuil, de sorte que ce dispositif n'est pas appliqué en pratique.

Des dispositions spécifiques garantissent l'indépendance des fonctions de contrôle, dont la rémunération est déterminée sur la base d'objectifs propres et indépendants des performances des activités contrôlées.

À ce jour, la politique de rémunération n'intègre pas explicitement les risques en matière de durabilité. Des réflexions sont en cours afin d'en organiser l'intégration progressive.

La politique est mise en œuvre sous la responsabilité de la Direction Générale et fait l'objet d'un contrôle annuel par la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), portant sur sa conformité réglementaire et sa correcte application. Elle est revue périodiquement afin de tenir compte des évolutions réglementaires et des pratiques de marché.

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2025, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales, incluant les rémunérations fixes et variables, versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 20 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2025 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1.908.503 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1.651.256 euros.
- Montant total des rémunérations variables versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 257.247 euros. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable. Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé sur l'exercice.

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés : la Directrice Générale, le Directeur Général Délégué, le Directeur des Fonds & Investissements, les Gérants financiers des Fonds, le Directeur Commercial, le Directeur du Fund Finance et la Directrice de la Conformité et du Contrôle interne (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables) en 2025, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes) s'élève à 867.503 euros.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

La gestion de votre SCPI est assurée par PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) sous le n° GP-08000011.

Conformément aux dispositions réglementaires applicables, PAREF Gestion est dotée d'un dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques structuré, reposant sur un ensemble de cartographies des risques, de politiques et de procédures internes formalisées, régulièrement mises à jour afin de tenir compte de l'évolution des activités et du cadre réglementaire.

Ce dispositif est piloté par la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), rattachée hiérarchiquement à la Directrice Générale et exerçant ses missions en toute indépendance fonctionnelle. La RCCI couvre notamment les domaines de la conformité, du contrôle interne, des risques, et notamment de la déontologie, de la prévention des conflits d'intérêts ainsi que de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Elle rend compte régulièrement de ses travaux, constats et recommandations à la Direction Générale et aux membres du Conseil d'administration lors du Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques.

Missions de la Directrice de la Conformité, du Contrôle interne et des Risques :

Dans le cadre de ses missions, la RCCI est notamment en charge de :

- l'identification et la cartographie des risques, ainsi que la définition et la mise en place des procédures visant à assurer le respect des obligations professionnelles applicables ;
- la mise en œuvre de dispositifs garantissant la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- l'élaboration et le suivi d'un plan de contrôle permanent;
- l'analyse préalable des risques de non-conformité liés aux nouveaux produits, services ou évolutions significatives, en étant associé en amont aux projets ;
- une mission de conseil, de formation, de veille réglementaire et d'information auprès de la Direction Générale et des équipes opérationnelles ;
- la formulation de recommandations et le suivi des plans de remédiation en cas de dysfonctionnements identifiés.

Organisation du dispositif de contrôle interne :

Le dispositif de contrôle interne s'organise selon trois niveaux :

- Le contrôle de premier niveau, assuré par les équipes opérationnelles, intégré aux processus métiers et réalisé préalablement ou concomitamment aux opérations ;
- Le contrôle permanent de deuxième niveau, assuré par la RCCI et son équipe, qui vérifient notamment le respect des exigences réglementaires, la correcte application des procédures internes ainsi que l'efficacité des contrôles de premier niveau ;
- L'audit périodique de troisième niveau, confié à un prestataire externe indépendant, visant à évaluer l'efficacité globale du dispositif.

Enfin, le dispositif de conformité et de contrôle interne fait l'objet d'un suivi continu et d'améliorations régulières, afin de garantir son adéquation avec le profil de risques de la société et les exigences réglementaires applicables.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

PAREF Gestion a mis en place une politique de gestion des conflits d'intérêts visant à identifier, prévenir et, le cas échéant, gérer les situations susceptibles de porter atteinte aux intérêts des fonds gérés et de leurs investisseurs. Cette politique repose notamment sur une cartographie des situations à risque, des procédures encadrant les relations intra-groupe et avec les prestataires, ainsi que sur des règles de déontologie applicables à l'ensemble des collaborateurs.

Des dispositifs organisationnels et opérationnels sont déployés afin de prévenir les conflits d'intérêts, incluant notamment la séparation des fonctions, des processus de validation encadrés et la traçabilité des décisions. Lorsqu'un conflit d'intérêts ne peut être évité, des mesures appropriées sont mises en œuvre afin de garantir un traitement équitable des porteurs et la primauté de leurs intérêts. Le cas échéant, les situations identifiées font l'objet d'une information appropriée lors des réunions du Conseil de Surveillance de votre SCPI.

La RCCI assure le suivi du dispositif, veille à son efficacité et procède à des contrôles réguliers. La politique de gestion des conflits d'intérêts est revue périodiquement afin de tenir compte des évolutions des activités et du cadre réglementaire.

PROFIL DE RISQUES

L'investissement en parts de la SCPI Novapierre 1 constitue un placement immobilier de long terme dont la performance dépend à la fois des revenus distribués et de l'évolution de la valeur du patrimoine détenu, majoritairement composé de murs de commerces situés à Paris, en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales. Les revenus potentiellement versés ne sont pas garantis et dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, niveau des loyers, qualité des locataires), susceptibles d'évoluer en fonction de la conjoncture économique et immobilière. Le capital investi n'est pas garanti et la valeur des parts peut fluctuer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs sont notamment un risque de perte en capital, un risque immobilier et de marché lié à la nature des actifs détenus, un risque de gestion lié aux choix d'investissement et d'arbitrage opérés par la société de gestion, ainsi qu'un risque de contrepartie en cas de défaillance des locataires.

La SCPI peut recourir à l'endettement et à des acquisitions payables à terme dans les conditions prévues par sa documentation réglementaire, dans la limite fixée par l'assemblée générale, actuellement de trente pour cent (30 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers, pouvant être portée temporairement à trente-cinq pour cent (35 %). Le recours à l'effet de levier est susceptible d'amplifier les variations, à la hausse comme à la baisse, de la valeur du patrimoine et des revenus distribués, et peut affecter la capacité de la SCPI à faire face à ses engagements en cas de dégradation des conditions de marché.

En tant que SCPI à capital variable, la liquidité des parts dépend de l'existence de souscriptions permettant de compenser les demandes de retrait. En l'absence de contrepartie, la revente des parts n'est pas garantie et peut nécessiter un délai ou s'effectuer à des conditions moins favorables. Des mécanismes spécifiques de gestion de la liquidité peuvent être mis en œuvre par PAREF Gestion, notamment en cas de déséquilibre entre souscriptions et retraits.

Dans un contexte géopolitique et macroéconomique incertain, la SCPI n'est pas exposée directement à des actifs situés dans des zones de conflit. Toutefois, les tensions internationales sont susceptibles d'avoir des impacts indirects sur les marchés immobiliers, notamment à travers l'évolution des taux d'intérêt, des conditions de financement, de l'inflation, des coûts d'exploitation et de la situation économique des locataires, pouvant affecter la valorisation des actifs et les revenus locatifs.

Compte tenu de la nature de l'investissement et des risques associés, la société de gestion recommande aux associés de conserver leurs parts pendant une durée minimale de dix (10) ans.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra **le jeudi 25 juin 2026, à onze heures au Sofitel, 14 rue Beaujon 75008 PARIS**. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

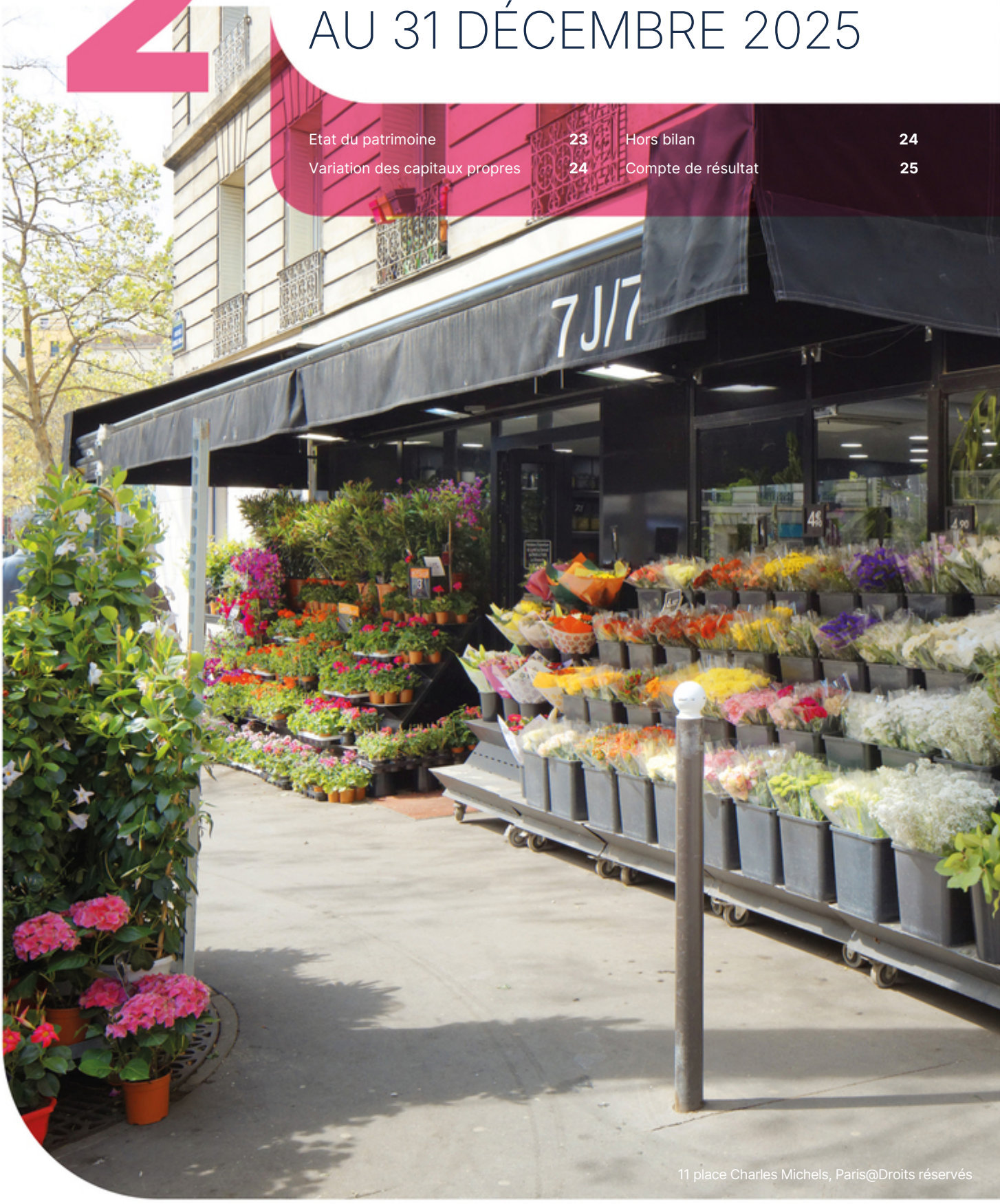
Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de la réunion, soit par correspondance ou encore par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 26 mars 2026 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025 tels qu'ils seront soumis à la présente assemblée générale ordinaire ; d'autre part pour se prononcer en faveur des évolutions statutaires proposées par la Société de Gestion (cf. Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, en page 46).

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Etat du patrimoine	23	Hors bilan	24
Variation des capitaux propres	24	Compte de résultat	25



11 place Charles Michels, Paris@Droits réservés

ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2025		31/12/2024	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	108 352 661	119 860 000	112 899 609	129 065 000
Immobilisations en cours		539 565		726 522	
PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-83 819		-104 117	
Provisions pour risques et charges					
Immobilisations financières contrôlées	3	46 931 841	34 578 582	46 931 841	36 483 966
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
TOTAL placements immobiliers - I		**155 740 248**	**154 438 582**	**160 453 855**	**165 548 966**
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	41 582 679	41 582 679	40 008 820	40 008 820
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL immobilisations financières - II		**41 582 679**	**41 582 679**	**40 008 820**	**40 008 820**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation					
CREANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	6 555 030	6 555 030	5 991 995	5 991 995
Autres créances	7	4 800 133	4 800 133	3 813 109	3 813 109
Provision pour dépréciation des créances	6	-3 316 759	-3 316 759	-2 882 165	-2 882 165
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	8	69 614	69 614	2 018 020	2 018 020
Autres disponibilités	9	5 671 272	5 671 272	9 530 128	9 530 128
TOTAL actifs d'exploitation - III		**13 779 290**	**13 779 290**	**18 471 088**	**18 471 088**
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
DETTES					
Dettes financières	10	-62 551 355	-62 957 157	-66 400 735	-67 197 239
Dettes d'exploitation	11	-1 147 889	-1 147 889	-2 237 334	-2 237 334
Dettes diverses	11	-5 035 837	-5 035 837	-3 750 573	-3 750 573
TOTAL passifs d'exploitation - IV		**-68 735 082**	**-69 140 884**	**-72 388 642**	**-73 185 146**
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	7				
Produits constatés d'avance	11				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	7	845 083		1 161 354	
TOTAL comptes de régularisation - V		**845 083**		**1 161 354**	
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**143 212 219**		**147 706 474**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			**140 659 667**		**150 843 727**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	31/12/2024 Situation de clôture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2025 Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	97 803 600 €		-4 351 440 €	93 452 160 €
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION				
Primes d'émission ou de fusion	71 430 954 €		-2 166 626 €	69 264 328 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-27 474 221 €			-27 474 221 €
ECARTS DE REEVALUATION				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT	0			
PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION	**4 494 281**		**2 799 031**	**7 293 312**
RESERVES				
REPORT A NOUVEAU	**1 944 331**	**-492 470**		**1 451 861**
RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	**8 080 006**	**-8 080 006**		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR	**-8 572 476**	**8 572 476**		
RESULTAT DE L'EXERCICE			**8 013 475**	**8 013 475**
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION			**-8 788 695**	**-8 788 695**
TOTAL GENERAL	**147 706 474**	**0**	**-4 494 255**	**143 212 219**

HORS BILAN

En €	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties	60 347 774 €	62 255 084
Engagements donnés*	360 000 €	800 000
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions	541 210 €	550 067

* promesses de vente à la clôture

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Loyers	1	8 682 809	9 146 323
Charges facturées	2	1 760 673	1 209 604
Produits des participations contrôlées	3	3 190 990	3 359 999
Produits annexes	4	265 151	31 810
Reprises de provisions gros entretien	5	22 843	152 206
Reprise de provisions douteux	5	429 136	321 152
Reprise de provisions risques et charges immobiliers			
Produits financiers rattachés à des immeubles	6	1 786 305	1 835 306
Transfert de charges immobilières	7		2 656
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		**16 137 906**	**16 059 055**
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	8	1 760 673	1 209 604
Travaux de gros entretiens	8	22 843	11 462
Charges d'entretien du patrimoine locatif	8	627 069	1 609 264
Dotations aux provisions pour gros entretiens	9	2 544	
Dotations aux provisions douteux	10	863 730	1 267 745
Autres charges immobilières	11	441 486	258 995
Charges d'intérêts des emprunts	12	2 801 235	2 358 797
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II		**6 519 579**	**6 715 867**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II)		**9 618 326**	**9 343 188**
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	13		1 467 975
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I			**1 467 975**
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	14	1 083 383	1 386 620
Charges d'exploitation de la société	15	176 459	176 393
Divers charges d'exploitation	16	157 970	1 339 527
Dotations aux amortissements d'exploitation	17	316 271	240 604
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		**1 734 083**	**3 143 144**
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II)		**-1 734 083**	**-1 675 169**
PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		129 232	339 348
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		**129 232**	**339 348**
CHARGES FINANCIERES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II			
RESULTAT FINANCIER (C = I-II)		**129 232**	**339 348**
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels			72 639
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			**72 639**
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)			**72 639**
RESULTAT NET (A+B+C+D)		**8 013 475**	**8 080 006**

3 ANNEXES AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	27	État du patrimoine	27
Évènements majeurs de l'exercice	27	Variation des capitaux propres	32
Évènements post clôture	27	Compte de résultat	33



ZAC Les Ormeaux, Angoulins (17)@Droits réservés

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

- Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 0 €, la SCPI n'ayant pas enregistré de souscription en 2025, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 5 481 €.

Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

La SCPI Novapierre a cédé 10 actifs pour 7,75 M€ dégageant 3,02 M€ de plus-value.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Fin février 2026 a débuté le conflit au Moyen-Orient, impliquant les États-Unis, Israël et l'Iran. Ce conflit a provoqué une fermeture du détroit d'Ormuz, perturbant les livraisons mondiales de pétrole et de gaz, et entraînant notamment une hausse des prix de l'énergie en Europe pouvant avoir des répercussions sur les prévisions économiques européennes. Ces évènements n'ont pas d'impact sur les états financier du 31 décembre 2025.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du règlement ANC n°2016-03.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du règlement ANC n°2016-03, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner.

Comme le prévoit le plan comptable des SCPI et conformément aux statuts de votre société, certains frais

d'acquisition d'immobilisations locatives sont imputés sur la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	Sortie composant	31/12/2025
Terrains nus						
Terrains et constructions	112 899 609		4 567 717	244 170	223 400	108 352 661
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction	726 522			-186 957		539 565
Autres						
TOTAL	**113 626 131**	**0**	**4 567 717**	**57 212**	**223 400**	**108 892 226**

La SCPI a vendu 10 actifs sur l'exercice 2025 :

Ventes actifs 2025	Prix vente (€)	Valeur comptable (€)
BOULOGNE-B - SILLY	1 000 000	423 686
BOULOGNE-B - THIERS	600 000	493 900
BOULOGNE-B - VICTOR HUGO	370 000	210 000
PARIS - LEDRU ROLLIN	750 000	320 000
PARIS - MAINE (197)	650 000	420 000
PARIS - OPERA	1 760 000	718 662
SAINT-ANDRE-LES-VERGERS	800 000	735 000
PARIS - RAMEAU	400 000	91 469
PARIS - ST LAZARE (1) et (2)	1 420 000	1 155 000
TOTAL	**7 750 000**	**4 567 717**

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

La provision pour gros entretien du patrimoine au 31/12/2025 est de 84 K€.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant Provision 31/12/2024	Dotation Achat d'immeuble	Dotation Patrimoine existant au 01/01/2025	Reprise Vente d'immeuble	Reprise Patrimoine existant au 01/01/2025	Montant Provision 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2026	93 941				22 843	71 098
Dépenses prévisionnelles sur 2027	10 176		2 544			12 720
Dépenses prévisionnelles sur 2028						0
Dépenses prévisionnelles sur 2029						0
Dépenses prévisionnelles sur 2030						
TOTAL	**104 117**	**0**	**2 544**	**0**	**22 843**	**83 818**

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI. Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

Au 31 décembre 2025, la SCPI NOVAPIERRE 1 détient 99,99% des parts de la SCI Immotave 1.

La valeur comptable des titres de la SCI Immoctave 1 est de 46 931 841 €, valorisé à 34 578 582 €.

La valeur nette comptable des actifs d'Immoctave est de 67 655 312 € évalué à 76 975 000 € au 31 décembre 2025.

Immobilisations financières contrôlées

En €	Valeur Comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières contrôlées	46 931 841	34 578 582	46 931 841	730 080	25 290 899	99,99 %
TOTAL	**46 931 841**	**34 578 582**	**46 931 841**	**730 081**	**25 290 899**	**99,99 %**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

Au 31 décembre 2025, la SCPI Novapierre 1 ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

5. Avance en compte courant des immobilisations financières contrôlées

La SCPI Novapierre 1 a refinancé le prêt de la SCI Immoctave 1 arrivé à échéance le 05/05/2024. Dans le même temps une convention de trésorerie a été signé le 29/04/2024 pour redescendre la trésorerie nécessaire au remboursement du prêt.

Au 31 décembre 2025, le compte courant auprès de la SCI Immoctave 1 s'élève à 41 582 679 €.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des créances locataires s'élèvent à 6 555 K€ contre 5 992 K€ au 31 décembre 2024.

Les créances comprennent les soldes sur les créances locataires pour 801 K€ et des factures à établir sur redditions de charges pour un montant de 953 K€.

Les créances sont considérées comme douteuses au-delà de 3 mois de retard d'impayés. Elles sont retraitées du dépôt de garantie si le locataire est sorti ou en liquidation. La dépréciation est appréciée en fonction du risque de recouvrement.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte économique actuel et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les créances douteuses représentent 4 801 K€ TTC, soit 4 001 K€ HT et sont provisionnées à hauteur de 3 317 K€. La dotation nette de l'exercice s'élève à 435 K€ (dotation de 864 K€ contre une reprise de 429 K€).

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	1 753 830	1 703 604
Créances douteuses	4 801 200	4 288 392
Dépréciation des créances locataires	-3 316 759	-2 882 165
TOTAL	**3 238 271**	**3 109 831**

En €	31/12/2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Evolution des dépréciations	2 882 165	863 730	429 136	3 316 759
TOTAL	**2 882 165**	**863 730**	**429 136**	**3 316 759**

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 5 645 K€ est détaillé dans le tableau ci-après :

- Les dividendes à recevoir concernent la SCI Immoctave 1 pour 2 400 K€
- La rubrique « État et autres collectivités » inclus la TVA déductible pour 565 K€, la TVA sur avoirs locataires pour 73 K€ et les impôts sur plus-values prélevées pour 1 078 K€
- Les syndics comprennent les fonds de roulement pour 201 K€
- Les autres débiteurs concernent des avances et acomptes fournisseurs pour 455 K€, des comptes de notaire en attente du décompte définitif pour 28 K€
- Les autres comptes de régularisation concernent les frais d'emprunts qui sont étalés sur la durée de financement

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts ou dividendes à recevoir	2 400 000	1 609 010
Etat et autres collectivités	1 716 016	1 587 639
Syndics	200 809	199 511
Autres débiteurs	483 308	416 949
Charges constateés d'avance		
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	845 083	1 161 354
TOTAL	**5 645 216**	**4 974 463**

8. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles. Les cessions d'actifs sont autorisées après 5 ans de détention.

L'assemblée générale, du 14 mai 2008, a autorisé la société de gestion à vendre des actifs pour alimenter le fonds de remboursement jusqu'à ce qu'il atteigne 3 M€.

Au 31 décembre 2025, le fonds de remboursement a été doté de la façon suivante :

En €	31/12/2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Fonds de remboursement	119 818			119 818
Produits des cessions d'immeubles	2 880 182	4 569 660		7 449 842
Remboursement des parts sociales	-981 980		6 518 066	-7 500 046
	2 018 020	**4 569 660**	**6 518 066**	**69 614**

9. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 5,7 M€ contre 9,5 M€ au 31 décembre 2024.

10. Dettes financières

À la clôture de l'exercice, le montant des dettes financières s'élève à 62 551 K€ détaillée ci-après :

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts	60 347 774	62 255 084
Intérêts courus		
Concours bancaires courants	332 942	
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	**60 680 715**	**62 255 084**
TOTAL FONDS REMBOURSEMENTS	**69 614**	**2 018 020**
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	**1 801 026**	**2 127 631**
TOTAL	**62 551 355**	**66 400 735**

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe	**2 012 213**	**4 132 571**	**0**	**6 144 784**
Emprunts amortissables	612 213	632 571		2 644 784
Emprunts "in fine"	1 400 000	3 500 000		3 500 000
Emprunts à taux variable	**1 006 667**	**52 650 000**	**0**	**53 656 667**
Emprunts amortissables	540 000	52 650 000		53 190 000
Emprunts "in fine"	466 667			466 667
TOTAL	**3 018 880**	**56 782 571**		**59 801 450**

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts immobiliers	59 334 784	60 645 650
Autres emprunts	466 667	933 333
Intérêts courus	546 323	676 101
	60 347 774	**62 255 084**

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

En €	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
EB - BPI - 2800KE	1 400 000	2,15% taux fixe	28/02/2026	
EB - CIC - 1,5ME - Tranche 1	711 235	3,9% taux fixe	25/01/2028	
EB - CIC - 3,5ME - Tranche 2	3 500 000	4,1% taux fixe	25/01/2028	
PGE - CIC - 1.5ME	533 549	1 % taux fixe	05/09/2027	
	6 144 784			

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent des fournisseurs relatifs à l'activité immobilière pour 285 K€ et des factures non parvenues pour 863 K€.

Le compte État et autres collectivités comprend de la TVA collectée sur factures faites ou à établir pour 717 K€, le prélèvement à la source sur les produits financiers pour 24 K€, 7 K€ de taxes diverses et le solde de la CRL pour 3 K€

Les autres créditeurs correspondent notamment à des soldes créditeurs locataires pour 545 K€, des avoirs à établir pour 551 K€, des associés à régulariser pour 383 K€, ainsi que d'autres créditeurs pour 51 K€ et des encaissements en attente de souscriptions pour 52 K€.

Le montant du dividende correspond au 4e acompte de l'exercice 2025 pour 2 703 K€.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs et comptes rattachés	1 147 889	1 655 778
Etats et autres collectivités	751 097	630 899
Autres créditeurs	1 581 731	1 414 507
Dividendes	2 703 009	2 286 724
Sous-total	**6 183 727**	**5 987 908**
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes	**6 183 727**	**5 987 908**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (240 €) et la prime d'émission (202 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription de 442 € et la valeur nominale de la part sociale.

Sur l'exercice 2025, 18 131 parts sont sorties par le fond de remboursement. Le nombre total de parts est de 389 384 au 31/12/2025.

2. Prélèvement sur la prime d'émission

Prélèvement sur la prime d'émission : les statuts de la SCPI prévoient que les éléments suivants soient imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice 2025, aucun prélèvement n'a été effectué sur la prime d'émission.

3. Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés

Les ventes d'actifs réalisées en 2025 ont généré une plus-value globale de 3 021 K€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-value au 1er janvier 2025 était de + 4 494 K€, pour atteindre + 7 293 K€ au 31 décembre 2025.

En €	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Sous total Plus ou moins value réalisée	Distribution	Sortie immobilisation de remplacement	Plus ou moins values
A nouveau au 1er janvier 2025							4 494 281
Ventes 2025 :							0
St André les Vergers	800 000	735 000	17 941	47 059			47 059
BOULOGNE-BILLANCOURT 160 rue Silly	1 000 000	423 686	20 000	556 314			556 314
BOULOGNE-BILLANCOURT 82 rue Thiers	600 000	493 900	12 000	94 100			94 100
BOULOGNE-BILLANCOURT 69 BIS avenue Victor Hugo	370 000	210 000	7 400	152 600			152 600
PARIS 12 25/27 avenue Ledru Rollin	750 000	320 000	15 000	415 000			415 000
PARIS 197 avenue du Maine	650 000	420 000	13 000	217 000			217 000
PARIS 4 avenue Opéra	1 760 000	718 662	35 200	1 006 138			1 006 138
PARIS 11 rue Rameau	400 000	91 469	8 000	300 531			300 531
PARIS 18 rue Saint Lazare	1 420 000	1 155 000	28 400	236 600			236 600
Sortie composant 2025 :							
Sortie composant Avignon						198 100	-198 100
Sortie composant Nanterre						25 300	-25 300
DISTRIBUTION PLUS VALUE ajustement					604		604
Régularisations ventes 2024			3 515	-3 515			-3 515
	7 750 000	**4 567 717**	**160 456**	**3 021 827**	**604**	**223 400**	**7 293 312**

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 1 451 861 € après affectation du résultat de 2024.

Après affectation du résultat 2025, le solde du report à nouveau sera de 676 641 €.

5. Résultat et distribution

L'Assemblée Générale a approuvé l'affectation du résultat 2024 soit :

- Résultat de l'exercice 2024 = 8 080 006 €
- Report à nouveau = 1 944 331 €
- Distribution = -8 572 476 €
- Le solde en report à nouveau = 1 451 861 €

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 8 013 475 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de -8 788 695 €.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI : Résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2025 s'élèvent à 8,7 M€ contre 9,1 M€ pour 2024.

2. Charges facturées

Le montant de refacturation de 1 761 K€ se décompose entre les charges courantes immobilières pour 984 K€, les impôts fonciers pour 722 K€, les assurances pour 38 K€, la CRL refacturée pour 3 K€ et des refacturations de frais de contentieux pour 14 K€.

3. Produits de participations contrôlées

Le montant des distributions, prélevées sur la prime d'émission, de la SCI Immoctave 1 en 2025 s'élève à 3 191 K€, en lien avec la création de valeur immobilière générée par la filiale.

4. Les produits annexes

Les produits annexes correspondent à des droits d'entrée et des honoraires de gestion à hauteur de 14 K€ et des remboursements d'indemnité d'assurance pour 251 K€

5. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise de provisions pour gros entretiens pour un montant de 23 K€ (cette information est développée ci-avant en note 2 de l'État du Patrimoine), et à une reprise pour créances douteuses de 429 K€.

6. Produits financiers rattachés à des immeubles

Ils s'élèvent à 1 786 K€, il s'agit des intérets liés à la quote part de l'emprunt sur sa filiale la SCI Immoctave 1.

7. Transfert de charges immobilières

Suite au changement de plan de compte général, les transferts des charges sont reclassés en produits annexes.

8. Charges immobilières (charges ayant leur contrepartie en produit, travaux de gros entretien et charge d'entretien)

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice pour 2 411 K€ sont:

- Charges courantes de fonctionnement des immeubles pour 1 064 K€ ;
- Entretien pour 370 K€ ;
- Assurance pour 59 K€ ;
- Taxes pour 918 K€.

- **9. Dotations aux provisions pour gros entretiens**

Les dotations aux provisions pour gros entretiens en 2025 s'élèvent à 2 544€.

10. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 864 K€, voir ci-avant au § I-C-7.

11. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 441 K€ :

- des honoraires divers locatifs (dont diagnostics) pour 59 K€,
- des honoraires de gestion de litiges pour 189 K€,
- des pertes sur les créances irrécouvrables pour 120 K€ correspondant à des créances prescrites, sans impact sur le résultat 2025 car elles étaient provisionnées à 100% dans les comptes antérieurs.
- Autres charges et indemnités pour 73 K€

12. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC), les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 2 358 K€ dont 2 067 K€ pour Immoctave compensé par le produit des intérêts comptes courants.

Un détail des dettes financières est fourni en note 10 de l'État du Patrimoine.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

13. Transfert de charges d'exploitation

Suite au changement de plan de compte général, les produits liés au transfert de charges ont été transféré dans un compte de charges créditeurs concernant les commissions de souscriptions..

14. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2025 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 083 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers) ;
- Commission de souscription : 0 K€ (8 % des capitaux collectés) ;
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €) ;
- Commission sur arbitrage : 155 K€ (2% pour une vente directe 1,5% pour une vente avec intermédiaire) ;
- Commission de pilotage des travaux : 0 K€ (1% des travaux supérieurs à 100 K€).

Soit un total de 1 238 K€ en 2025 contre 1 387 K€ en 2024.

15. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation d'un montant total de 176 K€ comprennent :

- Les honoraires des CAC pour 46 K€ ;
- Les honoraires du dépositaire pour 36 K€ ;
- Les honoraires d'experts immobiliers pour 46 K€ ;
- La contribution économique territoriale pour 20 K€.

16. Diverses charges d'exploitation

Ce poste d'un montant total de 158 K€ comprend :

- Les frais sur emprunt pour 35 K€ (étalés sur la durée de l'emprunt) ;
- Les frais de fonctionnement* pour 64 K€ ;
- Les jetons de présence pour 18 K€ ;
- Les services bancaires et frais d'emprunts pour 38 K€ ;

Les frais de fonctionnement se décomposent comme suit :

- Les frais d'Assemblée Générale et de rapport annuel pour 52 K€ ;
- Les frais d'information associés pour 7 K€ ;
- Les frais de Conseil de Surveillance pour 5 K€.

17. Dotations aux amortissements d'exploitation

Les frais d'emprunts payés sur les acquisitions d'actifs sont étalés sur la durée de l'emprunt concerné, la charge constatée en résultat sur 2025 est de 253 K€.

Certains frais liés à l'éviction de locataires sont également étalés sur la durée des nouveaux baux signés. La charge d'étalement sur 2025 s'élève à 63 K€.

Le total des dotations aux amortissements d'exploitation s'élève donc à 316 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine sont comptabilisés en résultat de l'activité immobilière.

Ce poste comprend les intérêts perçus en 2025 pour 129 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations réalisées avec les parties liées que celles faites avec PAREF Gestion détaillées en note 14 et aux dividendes reçus de la filiale SCI Immoctave 1 en note 3.

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers 36

Emploi des fonds 36

Évolution du capital 37

Évolution du prix de part et de la distribution 37

Évolution des conditions de cession ou de retrait 37

Répartition sectorielle et géographique -Novapierre 1 41

Inventaire détaillé des placements immobiliers -IMMOCTAVE 42

Répartition sectorielle et géographique - IMMOCTAVE 43

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - Novapierre 1 & IMMOCTAVE 43

Cessions 2025 43

Tableaux transparisés en quote-part de détention - Novapierre 1 & IMMOCTAVE 44



51 rue Miromesnil, Paris VIII@Droits réservés

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2025 s'établit à 20,09 € par part contre 19,71 € en 2024

	2021		2022		2023		2024		2025	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	24,2	78,5	25,7	78,0	26,6	77,2	25,3	64,7	26,2	66,0
Produits des participations contrôlées	6,6	21,4	6,7	20,4	7,7	22,5	8,2	21,0	8,0	20,2
Produits financiers		0,0		0,0	0,0	0,1	5,3	13,6	4,8	12,1
Produits divers	0,0	0,1	0,5	1,5	0,1	0,2	0,3	0,7	0,7	1,7
TOTAL REVENUS	**30,8**	**100,0**	**33,0**	**100,0**	**34,4**	**100,0**	**39,0**	**100,0**	**39,6**	**100,0**
CHARGES										
Commission de gestion	2,8	9,2	3,1	9,3	2,5	7,2	3,4	8,7	2,7	6,9
Autres frais de gestion	0,6	1,9	0,6	1,8	0,8	2,3	0,7	1,8	1,6	4,1
Charges locatives et entretien du patrimoine	9,2	30,1	8,2	24,8	8,4	24,4	7,5	19,3	7,1	18,0
Charges financières	0,4	1,3	0,4	1,1	0,7	2,1	5,8	14,7	7,0	17,7
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**13,1**	**42,5**	**12,2**	**36,9**	**12,4**	**36,0**	**17,4**	**44,5**	**18,5**	**46,7**
Amortissement net										
- patrimoine		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0
- autres		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0
Provisions nettes										
- pour travaux	-0,9	-2,8	-0,2	-0,7	0,3	1,0	-0,4	-1,0	-0,1	-0,1
- autres	-2,7	-8,7	0,6	1,8	-0,3	-0,9	2,3	5,9	1,1	2,7
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**-3,6**	**-11,6**	**0,4**	**1,1**	**0,0**	**0,1**	**1,9**	**5,0**	**1,0**	**2,6**
TOTAL CHARGES	**9,5**	**30,9**	**12,5**	**38,0**	**12,4**	**36,1**	**19,3**	**49,5**	**19,6**	**49,3**
RESULTAT	**21,3**	**69,1**	**20,4**	**62,0**	**22,0**	**63,9**	**19,7**	**50,5**	**20,1**	**50,7**
Variation report à nouveau	0,2		0,6		2,2		-1,2		-2,0	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus-values)	21,1		19,9		19,8		20,9		22,1	
Plus values distribuées							1,2		0,0	
Nombre de parts au 31.12	**427 413**		**415 795**		**410 169**		**407 515**		**389 384**	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	**432 585**		**421 780**		**412 875**		**409 947**		**398 916**	

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice
(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels
(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

EMPLOI DES FONDS

En €	Total 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total 31/12/2025
FONDS COLLECTES	169 234 554	-6 518 066	162 716 488
- Commissions de souscription	-17 120 010	0	-17 120 010
+ Financement	20 636 830	-2 884 725	17 752 105
- Achat d'immeubles	-140 034 706	-280 612	-140 315 319
- Frais d'acquisition	-10 354 212	0	-10 354 212
- Achats d'immeubles en indirect	-46 931 841	0	-46 931 841
+ Cessions d'immeubles	26 273 974	4 567 717	30 841 691
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles non distribuées	4 494 281	2 799 031	7 293 312
+ Fonds de remboursement	2 018 020	-1 948 406	69 614
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	**8 216 890**	**-4 265 061**	**3 951 828**

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2021	102 579 120	-2 080 144	427 413	2 480	29 104	440
2022	99 790 800	-4 320 334	415 795	2 428	96 233	440
2023	98 440 560	-2 486 692	410 169	2 440	38 109	442
2024	97 803 600	-976 449	407 515	2 438	5 481	442
2025	93 451 160	-6 518 066	389 384	2 369	0	442

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DE LA DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1er janvier		Dividende brut de l'année par part	Taux de distribution*	Report à nouveau par part au 1er janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2021	440	404,80	21,12	4,80	1,68
2022	440	404,80	19,86	4,51	1,86
2023	442	406,64	19,80	4,50	2,50
2024	442	406,64	22,11	5,00	4,74
2025	442	406,64	22,08	5,00	3,56

* 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 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Les Taux de Distribution historiques ont été recalculés selon cette même méthode.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens 31/12	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération du gérant sur les cessions et les retraits (€)
2021	6 551	1,51	23 283	405 j	0
2022	14 341	3,36	17 729	464 j	0
2023	6 708	1,61	31 764	388 j	0
2024	2 809	0,68	37 893	773 j	0
2025	18 131	4,45	29 293	619 j	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVAPIERRE 1

Dépt	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
75	PARIS - RICHARD LENOIR	72 boulevard Richard Lenoir, Paris	22/03/2000	Commerce	1 049	373 195		373 195	
92	BOULOGNE-B - SILLY	160 rue Silly, Boulogne-Billancourt	01/04/2000	Commerce				423 686	
75	PARIS - RAMEAU	11 rue Rameau, Paris	01/04/2000	Commerce				91 469	
78	MAISONS-LAFFITTE - ST GERMAIN	5 avenue de Saint-Germain, Maisons-Laffitte	23/10/2000	Commerce	274	210 499		210 499	
75	PARIS - DAMREMONT	83 rue Damrémont, Paris	21/12/2000	Mixte	362	411 174		411 174	
TOTAL ACQUISITIONS 2000					**1 685**	**994 868**		**1 510 023**	
93	SAINT-OUEN	5 place de la République, Saint-Ouen	01/01/2001	Commerce	198	214 953		214 953	
75	PARIS - GOBELINS	65 rue Gobelins, Paris	03/08/2001	Commerce	264	433 850		433 850	
TOTAL ACQUISITIONS 2001					**462**	**648 803**		**648 803**	
75	PARIS - ST HONORE	67 rue Saint-Honoré, Paris	14/10/2002	Commerce	192	286 000		286 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2002					**192**	**286 000**		**286 000**	
94	VINCENNES - MONTREUIL (58)	58 rue de Montreuil, Vincennes	07/05/2003	Commerce	107	426 000		426 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2003					**107**	**426 000**		**426 000**	
92	BOULOGNE-B - REINE (79bis)	79 bis route de la Reine, Boulogne-Billancourt	12/02/2004	Commerce	186	750 000		750 000	
75	PARIS - RAYMOND LOSSERAND	201 bis rue Raymond Losserand, Paris	01/03/2004	Commerce	94	187 268		187 268	
75	PARIS - SEVIGNE	30 rue Sevigne, Paris	30/04/2004	Commerce	31	335 000		335 000	
75	PARIS - BEAUMARCHAIS	72 boulevard Beaumarchais, Paris	10/11/2004	Commerce	423	800 000		800 000	
75	PARIS - BOTZARIS	70bis rue Botzaris, Paris	23/12/2004	Commerce	243	475 000		475 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2004					**977**	**2 547 268**		**2 547 268**	
60	CREIL	104-106 rue de la République, Creil	31/03/2005	Commerce	137	195 000		195 000	
75	PARIS - OPERA	4 avenue de l'Opéra, Paris	28/04/2005	Commerce				718 662	
75	PARIS - PETITS CARREAUX	14 rue des Petits Carreaux, Paris	28/04/2005	Commerce	313	303 913		303 913	
75	PARIS - GRAMONT	20 rue Gramont, Paris	28/04/2005	Commerce	45	213 390		213 390	
75	PARIS - GENEVIEVE	34 rue Montagne Sainte-Geneviève, Paris	28/04/2005	Commerce	70	244 827		244 827	
75	PARIS - TRONCHET	11 rue Tronchet, Paris	28/04/2005	Bureau	26	107 080		107 080	
75	PARIS - GOUJON	14 rue Docteur Goujon, Paris	28/04/2005	Commerce	41	142 850		142 850	
75	PARIS - ABBESSES	46 rue des Abbesses, Paris	28/04/2005	Commerce	40	343 798		343 798	
94	VINCENNES - MONTREUIL (9)	9 rue de Montreuil, Vincennes	28/04/2005	Commerce	30	147 895		147 895	
75	PARIS - AMPERE	91 rue Ampère, Paris	28/04/2005	Parking	1	81 501		81 501	
75	PARIS - LEDRU ROLLIN	25-27 avenue Ledru Rollin, Paris	21/12/2005	Commerce				320 000	
91	PALAISEAU	73 rue de Paris, Palaiseau	21/12/2005	Commerce	200	170 000		170 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2005					**903**	**1 950 253**		**2 988 916**	
92	BOULOGNE-B - THIERS	82 rue Thiers, Boulogne-Billancourt	15/05/2006	Bureau				493 900	
92	PUTEAUX	155 rue Jean Jaurès, Puteaux	30/10/2006	Commerce	106	390 000		390 000	
75	PARIS - PRINCE (14)	14 rue Monsieur Le Prince, Paris	14/12/2006	Commerce	173	1 020 000		1 020 000	

Dépt	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
TOTAL ACQUISITIONS 2006					**279**	**1 410 000**		**1 903 900**	
95	OSNY	Centre Commercial de l'Oseraie, Osny	29/01/2007	Commerce	810	2 200 000		2 200 000	
91	SAVIGNY-SUR-ORGE	23 Rue Henri Dunant, Savigny-sur-Orge	27/04/2007	Commerce	440	630 000		630 000	
91	DOURDAN	3 rue Saint-Pierre, Dourdan	29/05/2007	Commerce	1 620	1 802 165		1 802 165	
67	STRASBOURG - ROME (2)	2 rue de Rome, Strasbourg	27/06/2007	Commerce	79	130 000		130 000	
67	STRASBOURG - ROME (12)	12 rue de Rome, Strasbourg	27/06/2007	Commerce	214	460 000		460 000	
75	PARIS - FRERES	28 rue des 3 frères, Paris	05/09/2007	Commerce	48	275 000		275 000	
95	ENGHIEN-LES-BAINS	8 Rue du Général de Gaulle, Enghien-les-Bains	05/10/2007	Commerce	226	690 000		690 000	
91	RIS ORANGIS	60 route de Grigny, Ris Orangis	19/12/2007	Mixte	323	550 000		550 000	
93	LE RAINCY	58 avenue Resistance, Le Raincy	19/12/2007	Commerce	215	670 000		670 000	
10	SAINT-ANDRE-LES-VERGERS	13 avenue Charles de Refuge, Saint-André-Les-Vergers	19/12/2007	Commerce				735 000	
93	SEVRAN	4 avenue Livry, Sevran	20/12/2007	Commerce	157	450 000		450 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2007					**4 132**	**7 857 165**		**8 592 165**	
75	PARIS - COURCELLES	106 boulevard Courcelles, Paris	29/08/2008	Commerce	189	1 700 000		1 700 000	
75	PARIS - CROIX DES PETITS CHAMPS	38 rue Croix des Petits Champs, Paris	08/09/2008	Commerce	41	540 000		540 000	
75	PARIS - CHÂTEAU	139 rue du Château, Paris	08/09/2008	Commerce	64	270 000		270 000	
75	PARIS - CAULAINCOURT	112 rue Caulaincourt, Paris	08/09/2008	Commerce	43	205 000		205 000	
75	PARIS - PENTHIEVRE	31 rue de Penthièvre, Paris	08/09/2008	Commerce	53	425 000		425 000	
92	BOULOGNE-B - VICTOR HUGO	69 bis avenue Victor Hugo, Boulogne-Billancourt	08/09/2008	Commerce				210 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2008					**390**	**3 140 000**		**3 350 000**	
75	PARIS - MAINE (124)	124 avenue du Maine, Paris	15/12/2010	Commerce	116	550 000		550 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2010					**116**	**550 000**		**550 000**	
92	COLOMBES	25 avenue de l'Europe, Colombes	11/01/2011	Commerce	2 412	5 635 514		5 635 514	
75	PARIS - AUGUSTE BLANQUI	7 boulevard Auguste Blanqui, Paris	11/01/2011	Commerce	111	470 000		470 000	
91	LIMOURS	27 rue de Chartres, Limours	14/06/2011	Commerce	1 698	3 250 000		3 250 000	
75	PARIS - MAUBEUGE	11 rue de Maubeuge, Paris	30/09/2011	Commerce	113	565 000		565 000	
93	SAINT-DENIS - GILLOT	4 rue Auguste Gillot, Saint-Denis	17/10/2011	Commerce	260	893 000		893 000	
75	PARIS - MIROMESNIL	51 rue Miromesnil, Paris	10/11/2011	Commerce	466	1 650 000		1 650 000	
59	LILLE	284 avenue Gambetta, Lille	10/11/2011	Commerce	860	3 000 000		3 000 000	
78	PLAISIR	942 rue du Valibout, Plaisir	14/12/2011	Commerce	880	1 170 945		1 170 945	
95	SAINT-GRATIEN	Allée des Raguenets, Saint-Gratien	14/12/2011	Commerce	920	1 245 000		1 245 000	
33	MERIGNAC	1 rue Jacques Anquetile, Mérignac	28/12/2011	Commerce	3 729	8 000 000		8 000 000	
58	NEVERS	26 boulevard Bernard Palissy, Nevers	29/12/2011	Commerce	1 632	5 437 662		5 437 662	
TOTAL ACQUISITIONS 2011					**13 081**	**31 317 121**		**31 317 121**	
75	PARIS - LAURISTON	35 rue Lauriston, Paris	13/01/2012	Commerce	51	345 000		345 000	
75	PARIS - ST LAZARE (1)	18 rue Saint-Lazare, Paris	27/01/2012	Commerce				775 078	
75	PARIS - ST LAZARE (2)	18 rue Saint-Lazare, Paris	27/01/2012	Commerce				379 922	
75	PARIS - PIERRE LESCOT	21 rue Pierre Lescot, Paris	27/01/2012	Commerce	192	1 095 000		1 095 000	

Dépt	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
75	PARIS - BOIS DE BOULOGNE	11 bis rue du Bois de Boulogne, Paris	27/01/2012	Commerce	135	950 000		950 000	
75	PARIS - MAINE (197)	197 avenue du Maine, paris	06/02/2012	Commerce				420 000	
75	PARIS - PAUL DOUMER	56 avenue Paul Doumer, Paris	06/06/2012	Commerce	185	2 980 000		2 980 000	
34	MONTPELLIER	Route de Ganges, Montpellier	19/07/2012	Commerce	3 540	6 000 000		6 000 000	
84	AVIGNON	140 Rue Paul Eluard, Avignon	03/08/2012	Commerce	7 893	15 307 144		15 287 736	
92	ASNIERES-SUR-SEINE	63-71 Avenue de la Marne, Asnières-Sur-Seine	24/10/2012	Commerce	316	1 746 552		1 746 552	
92	CHAVILLE	37 rue de Jouy, Chaville	24/10/2012	Commerce	560	1 296 656		1 296 656	
TOTAL ACQUISITIONS 2012					**12 872**	**29 720 352**		**31 275 944**	
92	BOULOGNE-B - REINE (65)	65 route de la Reine, Boulogne-Billancourt	26/03/2013	Commerce	58	550 000		477 000	
75	PARIS - LAS CASES	21 rue Las Cases, Paris	26/03/2013	Commerce	24	232 000		232 000	
75	PARIS - JEAN MOULIN	72 rue Jean Moulin, Paris	26/03/2013	Commerce	28	207 990		207 990	
92	NANTERRE	12 rue Henri Barbusse, Nanterre	26/03/2013	Mixte H/C	368	1 419 362		1 418 000	
75	PARIS - GUY MOQUET	14 rue Guy Moquet, Paris	26/03/2013	Commerce	39	200 000		200 000	
75	PARIS - POTEAU	100 rue du Poteau, Paris	26/03/2013	Commerce	53	272 080		272 080	
75	PARIS - ANDRE DEL SARTE	15 rue André Del Sarte, Paris	26/03/2013	Commerce	40	225 000		225 000	
75	PARIS - CAMBODGE	16-18 rue du Cambodge, Paris	26/03/2013	Commerce	39	429 000		429 000	
92	BOULOGNE-B - REINE (35)	35 route de la Reine, Boulogne-Billancourt	26/03/2013	Commerce	38	477 000		550 000	
92	VANVES	25 rue Larmeroux, Vanves	26/03/2013	Commerce	35	117 000		117 000	
93	SAINT-DENIS - CHARRONNERIE	14 rue de la Charronnerie, Saint-Denis	26/03/2013	Commerce	49	260 000		260 000	
75	PARIS - VALETTE	13 rue Valette, Paris	25/09/2013	Commerce	63	332 500		332 500	
75	PARIS - ETIENNE MARCEL	15-17 rue Etienne Marcel, Paris	30/09/2013	Commerce	135	885 000		885 000	
75	PARIS - ECOLE POLYTECHNIQUE	8 rue de l'école Polytechnique, Paris	30/09/2013	Commerce	17	175 000		175 000	
75	PARIS - BOCCADOR	18 rue du Boccador, Paris	30/09/2013	Commerce	44	770 000		770 000	
75	PARIS - ARGENSON	3 rue d'Argenson, Paris	30/09/2013	Commerce	53	240 000		240 000	
75	PARIS - CAMBACERES	22 rue Cambaceres, Paris	30/09/2013	Commerce	12	214 000		214 000	
75	PARIS - ST CHARLES	235 rue Saint-Charles, Paris	30/09/2013	Commerce	65	330 000		330 000	
75	PARIS - MALESHERBES	36 boulevard Malesherbes, Paris	30/09/2013	Commerce	48	404 000		404 000	
75	PARIS - DOUAI	47 rue de Douai, Paris	30/09/2013	Commerce	76	402 000		402 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					**1 284**	**8 141 932**		**8 140 570**	
6	NICE - FRANCOIS GROSSO	21-23 boulevard François Grosso, Nice	11/12/2014	Commerce	808	1 750 000		1 750 000	
75	PARIS - REPUBLIQUE (103)	103 rue avenue de la République, Paris	17/12/2014	Commerce	104	255 000		255 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					**912**	**2 005 000**		**2 005 000**	
75	PARIS - HENRI IV	47 boulevard Henri IV, Paris	12/02/2015	Commerce	115	1 130 000		1 130 000	
75	PARIS - MAC MAHON	35 avenue Mac Mahon, Paris	23/03/2015	Commerce	22	380 000		380 000	
75	PARIS - SAINT ANNE	14 Rue Sainte Anne, Paris	29/06/2015	Commerce	146	1 330 000		1 330 000	
88	EPINAL	20-36 avenue terres saint jean, Epinal	30/07/2015	Commerce	5 316	6 675 000		6 675 000	

Dépt	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
75	PARIS - ARTOIS	46 rue d'Artois, Paris	21/09/2015	Commerce	82	900 000		900 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					**5 681**	**10 415 000**		**10 415 000**	
68	WITTENHEIM	7 Rue Louis Aragon, Wittenheim	28/02/2017	Commerce	2996	3 652 900		3 652 900	
TOTAL ACQUISITIONS 2017					**2 996**	**3 652 900**		**3 652 900**	
72	LE MANS	2 rue du Docteur Leroy, Le Mans	12/03/2018	Commerce	107	780 000		780 000	
75	PARIS - CHARLES MICHELS	11 place Charles Michels, Paris	12/03/2018	Commerce	297	2 510 000		2 510 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2018					**404**	**3 290 000**		**3 290 000**	
TOTAL					**46 473**	**108 352 661**	**119 860 000**	**112 899 609**	**129 065 000**

*La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier.

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE - NOVAPIERRE 1

	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	6 676	29 602 415	54 340 000	32 307 547	59 280 000
Ile de France	12 486	27 362 540	27 535 000	28 488 764	30 135 000
12 métropoles les + importantes*	5 501	19 340 000	17 420 000	19 340 000	17 245 000
Autres régions	21 810	32 047 706	20 565 000	32 763 298	22 405 000
TOTAL	**46 473**	**108 352 661**	**119 860 000**	**112 899 609**	**129 065 000**
Bureau	26	107 080	250 000	600 980	790 000
Commerce	45 393	105 783 545	116 075 000	108 437 700	124 590 000
Autres	1 054	2 462 036	3 535 000	3 860 930	3 685 000
TOTAL	**46 473**	**108 352 661**	**119 860 000**	**112 899 609**	**129 065 000**

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - IMMOCTAVE

Dépt	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
14	**CAEN**	6 Rue Paul Doumer, Caen	01/05/2019	Commerce	5 859	24 289 109		13 336 951	
91	**QUINCY-SOUS-SENART**	Rue des 2 Communes, Quincy-sous-Sénart	01/05/2019	Commerce	2 011	7 153 244		7 288 222	
84	**ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE**	Route d'Avignon, Entraigues-sur-la-Sorgue	01/05/2019	Bureau	2 027	2 778 383		2 855 424	
21	**SEMUR-EN-AUXOIS**	1 Route de Massène, Semur-en-Auxois	01/05/2019	Commerce	1 355	1 255 122		1 025 000	
6	**VALLAURIS**	3015 Route de Saint-Bernard, Vallauris	01/05/2019	Commerce	5 797	10 322 325		10 527 971	
37	**CHAMBRAY - EDISON**	5 Rue Thomas Edison, Chambray-lès-Tours	01/05/2019	Commerce	1 302	2 066 536		2 125 393	
37	**CHAMBRAY - GRAND SUD**	135 Avenue du Grand Sud, Chambray-lès-Tours	01/05/2019	Commerce	2 450	2 205 937		2 267 723	
64	**LONS**	72 Boulevard Charles de Gaulle, Lons	01/05/2019	Commerce	1 812	2 045 925		2 050 000	
67	**LAMPERTHEIM**	6-8 Rue du Chemin de Fer, Lampertheim	01/05/2019	Commerce	5 052	4 997 363		5 147 393	
34	**JACOU**	Avenue de Vendargues, Jacou	01/05/2019	Commerce	1 226	1 901 107		1 943 166	
13	**MARSEILLE**	5 Quai Rive Neuve, Marseille	01/05/2019	Commerce	800	3 993 881		4 100 000	
17	**ANGOULINS**	ZAC Les Ormeaux, Angoulins	01/05/2019	Commerce	1 569	2 167 058		2 235 794	
86	**CHASSENEUIL-DU-POITOU**	5 Rue du Commerce, Chasseneuil-du-Poitou	01/05/2019	Commerce	1 250	1 531 219		1 560 631	
93	**BOBIGNY**	225 Avenue de Stalingrad, Bobigny	01/05/2019	Commerce	676	1 561 915		1 604 405	
63	**CLERMONT LEMPDES**	17 Rue Henri Matisse, Lempdes	01/05/2019	Commerce	923	984 334		1 013 436	
18	**BOURGES SAINT-GERMAIN DU PUY**	565 Route de La Charité, Saint-Germain-du-Puy	01/05/2019	Commerce	2 240	2 593 815		2 673 417	
79	**PARTHENAY POMPAIRE**	46 Route de Saint-Maixent, Pompaire	01/05/2019	Commerce	2 054	1 586 471		1 000 000	
38	**BOURGOIN-JALLIEU**	15 Avenue Henri Barbusse, Bourgoin-Jallieu	01/05/2019	Commerce	4 347	3 211 918		3 305 064	
59	**DUNKERQUE**	18 Rue Nationale, Dunkerque	01/05/2019	Commerce	155	187 818		110 000	
47	**MARMANDE**	102 Avenue Jean Jaurès, Marmande	01/05/2019	Commerce	2 459	1 435 662		1 498 161	
89	**SENS - GRANDE RUE**	46 Grande Rue, Sens	01/05/2019	Commerce	81	172 743		55 000	
78	**MAISON-LAFITTE - MUETTE**	14 Bis Rue de la Muette, Maisons-Laffitte	01/05/2019	Commerce	118	343 377		347 755	
6	**NICE**	37 Avenue de la République, Nice	01/05/2019	Commerce	338	1 095 286		1 120 702	
	TOTAL				**45 901**	**79 880 549**	**76 975 000**	**69 191 609**	**77 960 000**

*La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier.

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE - IMMOCTAVE

	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Ile de France	2 805	9 058 536	9 980 000	9 240 382	9 980 000
12 métropoles les + importantes*	13 213	22 309 962	26 385 000	18 849 232	26 600 000
Autres régions	29 883	48 512 051	40 610 000	41 101 995	41 380 000
TOTAL	**45 901**	**79 880 549**	**76 975 000**	**69 191 609**	**77 960 000**
Bureau	2 027	2 778 383	3 150 000	2 855 424	3 350 000
Commerce	43 874	77 102 166	73 825 000	66 336 184	74 610 000
TOTAL	**45 901**	**79 880 549**	**76 975 000**	**69 191 609**	**77 960 000**

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES - NOVAPIERRE 1 & IMMOCTAVE

	Bureaux	Locaux commerciaux	Divers
Paris	0,13 %	26,46 %	1,02 %
Région parisienne	0,00 %	18,28 %	0,78 %
Autres régions	1,60 %	51,73 %	0,00 %
Total	**1,73 %**	**96,48 %**	**1,80 %**

CESSIONS 2025

Dépt	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2024		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
92	BOULOGNE-B - SILLY	160 rue Silly, Boulogne-Billancourt	01/04/2000	Commerce	153	1 000 000			28/05/2025
92	BOULOGNE-B - THIERS	82 rue Thiers, Boulogne-Billancourt	15/05/2006	Bureau	126	600 000			28/05/2025
92	BOULOGNE-B - VICTOR HUGO	69 bis avenue Victor Hugo, Boulogne-Billancourt	08/09/2008	Commerce	62	370 000			28/05/2025
75	PARIS - LEDRU ROLLIN	25-27 avenue Ledru Rollin, Paris	21/12/2005	Commerce	122	750 000			28/05/2025
75	PARIS - MAINE (197)	197 avenue du Maine, paris	06/02/2012	Commerce	57	650 000			28/05/2025
75	PARIS - OPERA	4 avenue de l'Opéra, Paris	28/04/2005	Commerce	106	1 760 000			28/05/2025
10	SAINT-ANDRE-LES-VERGERS	13 avenue Charles de Refuge, Saint-André-Les-Vergers	19/12/2007	Commerce	634	800 000			30/04/2025
75	PARIS - RAMEAU	11 rue Rameau, Paris	01/04/2000	Commerce	60	400 000			28/05/2025
75	PARIS - ST LAZARE (1)	18 rue Saint-Lazare, Paris	27/01/2012	Commerce	113	860 000			28/05/2025
75	PARIS - ST LAZARE (2)	18 rue Saint-Lazare, Paris	27/01/2012	Commerce	64	560 000			28/05/2025
TOTAL					**1 497**	**7 750 000**	**4 567 717**	**7 470 000**	

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION - NOVAPIERRE 1 & IMMOCTAVE

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Commerces	Bureaux	Autres	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	89 242	2 053	1 054	92 349
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	189 609 581	3 292 342	2 232 052	195 133 975
Valeurs estimées du patrimoine (€)	189 900 000	3 400 000	3 535 000	196 835 000

Financements mis en place

En €	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	58 801 235		58 801 235
Emprunts affectés à l'exploitation	533 549		533 549
Lignes de crédits	466 667		466 667
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	8 947 960	5 284 583	14 232 543
Charges non récupérables	-1 068 555	-547 447	-1 616 002
Travaux non récupérables et gros entretien	-25 387	-11 899	-37 286
Impact des douteux	-434 594	-369 666	-804 261
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-1 083 383	0	-1 083 383
Autres charges d'exploitation	-334 429	-231 379	-565 808
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-1 014 931	-1 810 132	-2 825 063
Autres charges financières	-316 271	0	-316 271
Produits financiers	129 232	0	129 232
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	0	-7	-7

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



14 rue Sainte-Anne, Paris I@Droits réservés

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 26 des statuts de la Société afin de soumettre à votre approbation plusieurs évolutions statutaires, lesquelles seront présentées au vote. Vous trouverez ci-dessous quelques précisions sur les modifications envisagées. Le rapport du Conseil de surveillance s'est prononcé sur l'ensemble de ces résolutions, en page 50.

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL

Afin de permettre aux associés de réinvestir plus régulièrement leurs dividendes dans la SCPI et d'élargir la base d'investisseurs potentiels, la Société de Gestion propose de procéder à une division par dix du prix de la part.

Ainsi, le prix de la part passerait de 442 € (soit 240 € de valeur nominale et 202 € de prime d'émission) à 44,20 € (soit 24 € de valeur nominale et 20,20 € de prime d'émission), par la création et l'émission de dix parts sociales nouvelles pour chaque part ancienne détenue, le montant du capital social demeurant inchangé.

En conséquence, un associé détenant une part ancienne d'une valeur nominale de 240 € détiendrait, à l'issue de cette opération, dix parts d'une valeur nominale unitaire de 24 €.

Cette évolution aura également un impact sur le nombre minimum de parts à détenir pour être éligible au Conseil de Surveillance de la SCPI, lequel passerait de 30 parts à 300 parts.

En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement les résolutions n°12, n°13 et n°14.

Par ailleurs, dans un objectif identique d'amélioration de la liquidité du marché des parts, la Société de Gestion propose d'inscrire dans les statuts la faculté, sur décision de celle-ci, de procéder à la décimalisation des parts de la SCPI. Cette mesure constituerait une étape supplémentaire permettant le réinvestissement des dividendes dès le premier centime et offrirait une plus grande souplesse dans la mise en place des investissements programmés.

En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement la résolution n°11.

La Société de Gestion

6 RENOUVELLEMENT PARTIEL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



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

L'Assemblée Générale marquera l'arrivée à échéance des mandats de trois (3) membres du Conseil de surveillance :

- Monsieur Benoit CABANIS ;
- S.N.R.T représentée par Monsieur Dominique CHUPIN ;
- CAPIMMO représentée Monsieur Antoine DEPIGNY

Les associés seront invités à nommer trois (3) membres du Conseil de surveillance parmi les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

NOM/DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
CABANIS	Benoit	63 ans	Dirigeant de CABOSC GROUP, Vice-président de la CCI d'Ille et Vilaine, Secrétaire de la Chambre de Commerce de Bretagne, Président de la SCIC Estuaires Energies	174
CAPIMMO	Représentée par Monsieur Antoine DEPIGNY	48 ans	Directeur de la Gestion et des clients Retail PRAEMIA REIM FRANCE	22 750
Société S.N.R. T	Représentée par Madame Alice CHUPIN	37 ans	PDG groupe Familial S.N.R.T, Société patrimoniale à capitaux familiaux	2128

et parmi les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

NOM/DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
AAAZ SCI	Représentée par Monsieur Jocelyn BLANC	48 ans	Sous-directeur des projets nationaux d'infrastructures du ministère des Armées	43
FRYBOURG	Alain	72 ans	Retraité depuis 2021 ancien Senior Credit Officer/ Direction des Risques NATIXIS	58

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



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

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Vous avez pris connaissance du rapport annuel 2025 de Novapierre 1, élaboré par notre société de gestion et donc de notre situation actuelle.

Le Conseil de Surveillance a exercé effectivement sa mission de contrôle en examinant l'activité de Novapierre 1 dans tous ses aspects :

- la gestion locative,
- les contentieux clients,
- les arbitrages,
- et le marché des parts.

La gestion locative : notre TOF est de 85,7% fin 2025, en diminution par rapport à fin 2024.

Cependant, nous constatons de nombreux départs de locataires.

La société de gestion reste bien engagée dans l'activité de relocations.

Le contentieux : ceux ci sont aussi rigoureusement gérés par notre société de gestion ; ils restent à un niveau modéré.

Les arbitrages : le programme d'arbitrage des biens non stratégiques, proposés par la société de gestion et validé par le Conseil de Surveillance se poursuit à bon rythme. Les biens sont cédés avec plus values.

Ces ventes alimentent le fonds de remboursement, ce qui permet à certains associés (en l'absence de nouvelles souscriptions) de céder leurs parts.

La liquidité : est et reste le sujet le plus difficile. Certes, le nombre de parts en attente de retrait est heureusement en diminution, mais il reste à un niveau élevé.

Cette diminution a été permise grâce au fonds de remboursement alimenté par le produit des ventes ; ainsi des associés ont pu nous quitter au prix de 358 € par part, c'est à dire presque au niveau de la valeur de réalisation de 361 €. Votre Conseil de Surveillance veille à l'équité entre les associés voulant sortir (7% du capital) et les autres souhaitant demeurer au sein de Novapierre 1.

L'avenir de Novapierre 1 :

La valeur de Novapierre 1 dépend fortement des conditions du marché : celles-ci ont intégré un niveau de Taux d'intérêt élevé, depuis maintenant presque 3 ans, bien qu'en voie de stabilisation, ce qui continue d'exercer une pression sur les valorisations.

La majorité de nos biens sont heureusement situés dans des emplacements de qualité.

Nos biens sont tous de nature commerciales : certes bien exposés au marché immobilier, mais moins affectés actuellement que l'immobilier de bureaux qui souffre davantage.

Dans tous les cas, nous devons rester conscients que l'amélioration de la valorisation et le retour à une meilleure liquidité, ne seront que la conséquence de la qualité de la gestion pratiquée, de la rapidité des relocations de nos biens vacants et de l'amélioration du dividende versé.

Votre Conseil de Surveillance soutient l'ensemble des résolutions proposées à l'Assemblée Générale et vous encourage à les approuver.

Votre Conseil de Surveillance soutiendra aussi toutes les initiatives commerciales de notre société de gestion visant à améliorer l'attractivité de Novapierre 1.

Pour votre Conseil de Surveillance

Jacques de Juvigny

8 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2025 **52**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées **54**



135 Avenue du Grand Sud, Chambray-lès-Tours (37)@Droits réservés

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Novapierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Règles et méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Etat du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Antoine Harlé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale de Novapierre 1,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

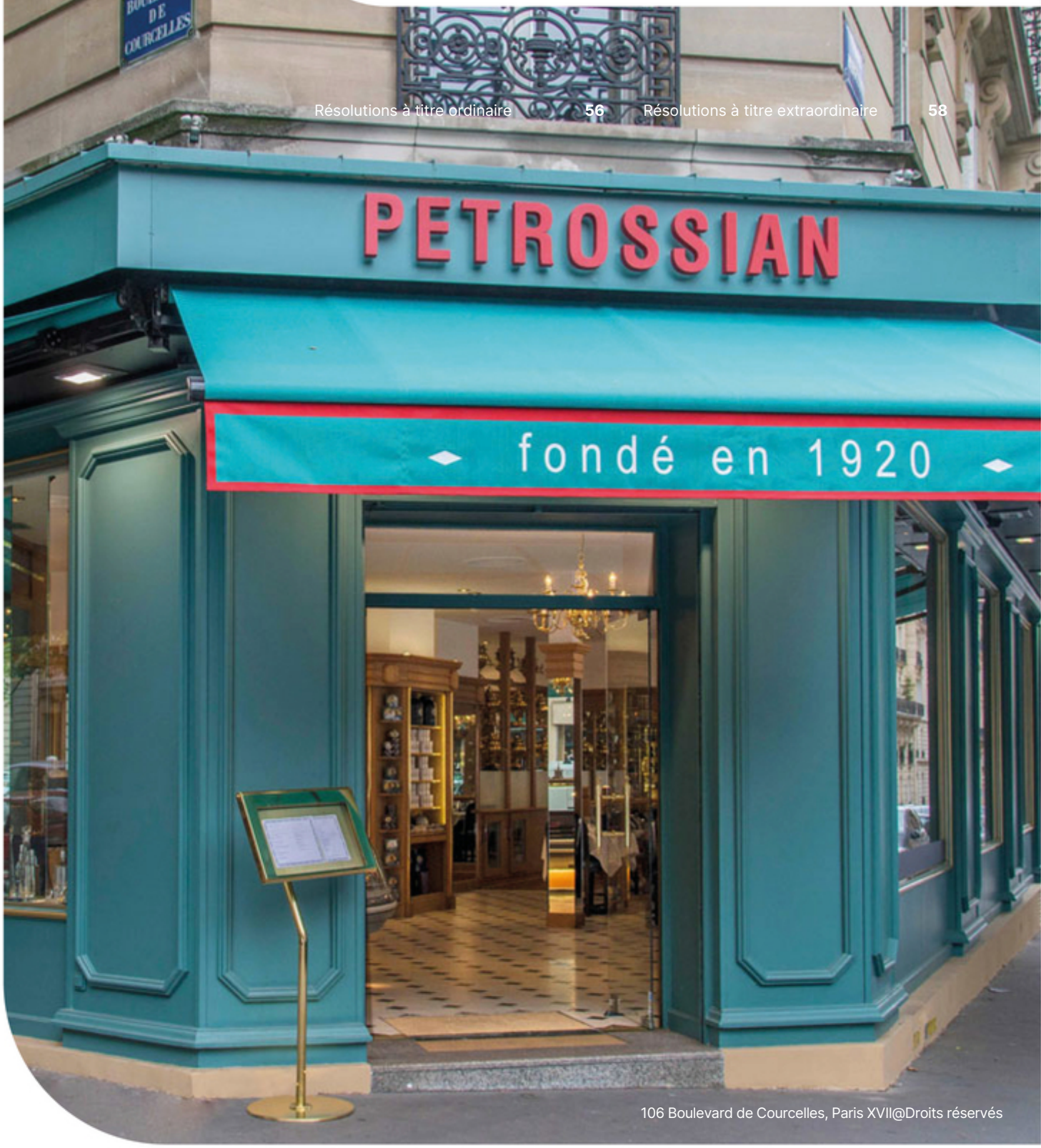
Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Antoine Harlé

9 TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire 56
Résolutions à titre extraordinaire 58



106 Boulevard de Courcelles, Paris XVII@Droits réservés

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, **approuve** les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, **prend acte** des conclusions desdits rapports et approuve ces derniers tels qu'ils lui ont été soumis.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale **donne quitus** à la société PAREF Gestion pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2025	**8 013 475 €**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 451 861 €
Résultat distribuable au 31/12/2025	**9 465 336 €**
Distribution 2025	-8 788 695 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**676 641 €**

En conséquence, le résultat par part, calculé à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 20,09 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1er janvier 2025 et arrêté à 22,08 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2025 à :

La valeur comptable :	**143 212 219 €**	**soit**	**367,79 €**	**par part.**

SIXIÈME RÉSOLUTION

Présentation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale **prend acte** de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2025 à :

Valeur de réalisation	**140 659 667 €**	**soit**	**361,24 €**	**par part**
Valeur de reconstitution	**169 793 078 €**	**soit**	**436,06 €**	**par part**

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus - values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer, selon une fréquence trimestrielle, les sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus-values sur cession d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Par ailleurs, en cas de moins-values, l'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à affecter, selon une fréquence trimestrielle, ces sommes sur le compte « prime d'émission ».

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucun montant n'a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus – values sur cession d'immeubles pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 : elle ne note également qu'aucun montant n'a été affecté au titre des moins-values durant cet exercice.

Ces autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement partiel des membres du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 22 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de membres fixés par la loi et les règlements en vigueur désignés parmi les associés possédant au moins trente (30) parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire, pour trois (3) exercices et toujours rééligibles,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat des trois (3) membres du Conseil de surveillance suivants :

- Monsieur Benoît CABANIS ;
- S.N.R.T. représentée par Monsieur Dominique CHUPIN ;
- CAPIMMO représentée par Monsieur Antoine DEPIGNY ;

Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

NOM/DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
CABANIS	Benoit	63 ans	Dirigeant de CABOSC GROUP, Vice-président de la CCI d'Ille et Vilaine, Secrétaire de la Chambre de Commerce de Bretagne, Président de la SCIC Estuaires Energies	174
CAPIMMO	Représentée par Monsieur Antoine DEPIGNY	48 ans	Directeur de la Gestion et des clients Retail PRAEMI REIM FRANCE	22 750
Société S.N.R. T	Représentée par Madame Alice CHUPIN	37 ans	PDG groupe Familial S.N.R.T, Société patrimoniale à capitaux familiaux	2128

Et vu les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

NOM/DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
AAAZ SCI	Représentée par Monsieur Jocelyn BLANC	48 ans	Sous-directeur des projets nationaux d'infrastructures du ministère des Armées	43
FRYBOURG	Alain	72 ans	Retraité depuis 2021 ancien Senior Credit Officer/ Direction des Risques NATIXIS	58

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

(...)

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, à tenir en 2029.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'Expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance de la société CUSHMAN & WAKEFIELD en qualité d'Expert externe en évaluation.

Décide, en conséquence de ce qui précède, de renouveler la société CUSHMAN & WAKEFIELD pour une nouvelle durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031, à tenir en 2032.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6 des statuts « Capital social »

Nouvelle rédaction :

« 5) Décimalisation

Les parts sociales de la Société sont, en principe, souscrites et cédées en nombre entier.

Toutefois, la Société se réserve expressément la faculté de procéder, à tout moment et sur décision de la Société de Gestion ou de l'organe compétent selon les modalités prévues aux présents statuts, à la décimalisation des parts sociales, permettant ainsi leur souscription, leur cession et leur détention sous forme de fractions de parts.

La mise en œuvre de la décimalisation n'emporte en aucun cas création de catégories de parts distinctes ; les fractions de parts demeurent attachées aux mêmes droits et obligations que les parts entières, proportionnellement à leur quotité.

Les fractions de parts ne peuvent exister que par leur inscription en compte. Leur tenue est assurée par la Société de Gestion, laquelle doit préalablement confirmer sa capacité opérationnelle à gérer un registre intégrant des fractions de parts.

Les modalités de mise en œuvre de la décimalisation, notamment la quotité minimale de fraction admise, les règles de calcul des droits attachés aux fractions de parts (droits de vote, droits aux distributions), ainsi que les conditions de leur inscription en compte, seront définies par décision de la Société de Gestion au moment de l'activation de ce mécanisme, sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Tant que la décimalisation n'a pas été mise en œuvre, les présentes dispositions ont vocation à conférer à la Société la capacité juridique d'y recourir sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle modification statutaire. »

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Décision de procéder à la division du prix de la valeur nominale des parts sociales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de procéder à la division du prix de la valeur nominale des parts sociales par un coefficient de dix.

En conséquence, la valeur nominale de chaque part est ramenée de deux cent quarante euros (240€) à vingt- quatre euros (24€).

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs à la Société de Gestion afin de fixer la date de mise en œuvre effective de cette division, laquelle devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2026, de réaliser l'ensemble des formalités y afférentes, notamment la modification corrélative des statuts et de la note d'information, et d'accomplir tous actes et formalités nécessaires à la réalisation définitive de la présente opération.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6.3 des statuts « Capital statutaire »

Comme conséquence de la douzième résolution, l'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 6.3 des statuts « Capital statutaire » comme suit et délègue à la Société de Gestion tous pouvoirs pour procéder à cette modification au plus tard le 31 décembre 2026 :

Ancienne rédaction :

« Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à deux cent quarante millions d'euros (240.000.000 €). Il est divisé en un million (1 000 000) de parts de deux cent quarante euros (240 €) nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire. »

[...]

Nouvelle rédaction :

« Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à deux cent quarante millions d'euros (240.000.000 €). Il est divisé en dix millions (10.000.000) de parts de vingt-quatre euros (24€) nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire »

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance »

Comme conséquence de la douzième résolution, l'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance » comme suit et délègue à la Société de Gestion tous pouvoirs pour procéder à cette modification au plus tard le 31 décembre 2026 :

Ancienne rédaction :

1) Nomination

[...] Ces derniers sont choisis parmi les associés possédant au moins trente (30) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. [...]

Nouvelle rédaction

1) Nomination

[…] Ces derniers sont choisis parmi les associés possédant au moins trois cent (300) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. […]

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6.2 des statuts « Capital social minimum »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 6.2 des statuts « Capital social minimum » comme suit :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760.000 €) ~~et le montant nominal minimal d'une part est de cent cinquante euros (150 €).~~ »

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 23 des statuts « Commissaires aux comptes – Expert externe en évaluation et dépositaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 23 des statuts « Commissaires aux comptes – Expert externe en évaluation et dépositaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

[…]

Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une expertise quinquennale réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année. L'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans par l'assemblée générale ordinaire des associés. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF.

Nouvelle rédaction :

[…]

Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion semestriellement sur la base d' expertises ou actualisations réalisées par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois (3) ans. Cette expertise est actualisée semestriellement. L'expert externe en évaluation est nommé pour six (6) ans par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF.

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DIX SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

RA NP1 mai 2026/1

NOVAPIERRE 1 : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ N° RCS Paris 425 103 017 ■ Siège social : 153 boulevard Haussmann 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°05-31 en date du 20 septembre 2005 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.

PAREF GESTION : Société de Gestion de Portefeuille ■ SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Siège social : 153 boulevard Haussmann 75008 Paris ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

PAREF GESTION

WWW.PAREF-GESTION.COM