



UNOFI



## UNOFI-GESTION D'ACTIFS

adresse à chacun  
d'entre vous  
ses meilleurs voeux  
pour la nouvelle année.

### Les SCPI face à la tempête

Madame, Monsieur, chers associés,

L'année 2024, dans le prolongement de 2023, n'aura pas été une bonne année pour les acteurs de la filière immobilière confrontés à une crise profonde.

Les SCPI ont connu ces deux dernières années une situation difficile et ont été pénalisées par le retournement du cycle immobilier initié en 2023 : flambée inflationniste et remontée des taux d'intérêt ayant entraîné le désengagement des épargnants et la dévalorisation significative des actifs.

Ainsi, le marché 2024 des SCPI est marqué par une collecte en net repli et des tensions sur le marché secondaire.

Au 30 septembre 2024, on notait déjà un volume de collecte nette pour l'ensemble des SCPI en repli de 49 % par rapport à la même période en 2023, ce recul étant de 91,7 % pour les SCPI à prépondérance bureaux. Pour l'ensemble de l'année 2024, la collecte nette des SCPI devrait être comprise entre 3,1 et 3,3 Mds€ (source IEIF), à comparer aux 5,7 Mds€ collectés en 2023. Le niveau de collecte de 2024 des SCPI serait ainsi ramené aux niveaux qui étaient observés il y a une dizaine d'années.

Le second point de vigilance concerne les parts en attente de retrait des SCPI. Même si les demandes de retrait se stabilisent, au 30 septembre 2024 elles restent à un niveau toujours élevé et représentent 2,9 % de la capitalisation (le plus haut niveau historique était à 3,83 % au 31 déc. 1996 – source IEIF). À fin 2023, les parts en attente de retrait des SCPI représentaient 2,3 % de la capitalisation.

En outre, la remontée brutale des taux d'intérêt a impacté significativement la valorisation des immeubles. Conséquence de cette baisse de valorisation des portefeuilles d'actifs, pour se conformer à la réglementation, le mouvement de diminution des prix de souscription, déjà observé à partir de l'été 2023, s'est poursuivi en 2024 pour 21 SCPI Immobilier d'entreprise à capital variable, avec des variations de prix comprises entre - 5,9 % et - 25 % en 2024. En cumul depuis début 2023, 7 SCPI ont abaissé leur prix de souscription d'au moins 20 % et 12 SCPI affichent des baisses de prix supérieures à 15 %. À noter que 4 SCPI historiques du marché ont d'ores-et-déjà annoncé, à l'heure où nous écrivons cet édit, une baisse de leur prix de souscription en 2025, ces baisses allant de -8,7 % à -19,8 %.

Au 30 septembre 2024, la capitalisation des SCPI s'établit à 88,5 Mds€ contre 90,3 Mds€ au 30 septembre 2023, correspondant à un repli de 2,3 % sur un an.

Enfin, dans un marché immobilier globalement atone, marqué par une croissance molle, les investissements des SCPI restent toujours aussi faibles au 30 septembre 2024 avec 699 M€, contre 5,5 Md€ pour l'année 2023. Mais ce sont les cessions qui ont atteint un niveau record en 2024, avec 1,3 Md€ en cumulé depuis le début de l'année 2024, montant qui dépasse déjà le total des cessions de l'année 2023 (1,1 Md€). Ces cessions d'actifs, essentiellement réalisées dans les bureaux (64 % des cessions) sont la conséquence directe des demandes de remboursements de parts. (source IEIF)

### Et Notapierre ?

Notre SCPI Notapierre, si elle n'échappe pas à ces mouvements de repli, reste néanmoins modérément impactée. Ainsi, la collecte brute de l'année 2024 enregistre une baisse globale de 44,4 % (soit moitié moins que le marché). Et si la collecte nette est négative, les rachats de parts sont en léger recul au 2<sup>nd</sup> semestre 2024. Au 31 décembre 2024, les retraits non compensés de la SCPI représentent en valeur de souscription 0,21 % de la capitalisation (contre presque 3 % pour le marché).

(source Aspim)

Dans ce contexte de collecte très ralentie, Notapierre n'a réalisé aucun nouvel investissement en 2024, privilégiant la fluidité du marché secondaire et le remboursement du passif.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la société de gestion avait décidé d'anticiper la baisse de valorisation des actifs de son patrimoine et de baisser de 6,85 % le prix de souscription de la part de la SCPI, pour le ramener à 340 €. Les expertises du patrimoine immobilier de Notapierre réalisées à mi-année conformément à l'ordonnance du 3 juillet 2024, ont constaté un tassement de la valeur de reconstitution de la part à 312,82 €, contre 332,93 € au 31 décembre 2023. Cependant, cette valeur demeurant dans le tunnel réglementaire de 10 %, le prix de souscription de 340 € a été maintenu.

Les expertises réalisées en fin d'année 2024 estiment un repli de la valeur vénale des actifs de - 5,98 % sur un an à périmètre constant. Toutefois, elles permettent de constater en fin d'année une stabilisation de la valeur du patrimoine immobilier, confortant l'idée d'un point bas en termes de valorisation des actifs et de la perspective optimiste d'un début de réappréciation dans les mois à venir. Le prix de souscription de 340 € est donc maintenu au 1<sup>er</sup> semestre 2025.

Les revenus distribués par la SCPI en 2024 n'ont pas été impactés en valeur absolue par la baisse du prix de souscription. Ainsi, à revenu distribué globalement constant, le taux de distribution s'établit à 4,10 % pour 2024, contre 3,75 % en 2023.

La gestion prudente de la SCPI et la collecte modérée de ces dernières années lui permettent de relativement mieux résister aux fluctuations du marché que d'autres SCPI. Rappelons que Notapierre présente des fondamentaux solides :

- un parc immobilier diversifié de qualité :
  - grâce à une politique d'investissement raisonnable et une politique d'arbitrage sélective menées ces dix dernières années (54,7 % de la surface du patrimoine bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale à la construction),
  - lui permettant de répondre aux nouvelles attentes des locataires,
  - majoritairement situé en régions (71,7 %), plus résilientes dans le contexte actuel,
- des locataires de qualité : les loyers, source principale des revenus de votre SCPI, sont à ce jour considérés comme robustes et les taux de recouvrement demeurent à des niveaux très élevés (99,2 % de taux de recouvrement),
- un taux d'occupation financier proche de 90 %, qui est tout-à-fait acceptable pour une SCPI ancienne comme Notapierre avec une capitalisation supérieure à 2,5 Mds€,
- un taux d'endettement mesuré qui diminue,
- un report à nouveau correspondant à 1 trimestre de distribution.

Tous ces indicateurs permettent à votre SCPI d'afficher une bonne résilience face aux difficultés actuelles du monde immobilier.

Nous vous rappelons que l'investissement en SCPI se conçoit sur le long terme (au moins 10 ans), ce qui tend à lisser les cycles immobiliers.

L'objectif principal d'investir dans la SCPI étant de percevoir de potentiels revenus réguliers, les perspectives de Notapierre restent bonnes. C'est pourquoi, la société de gestion maintient au 1<sup>er</sup> semestre 2025 un taux de distribution prévisionnel annualisé de 4,10 % sur un prix de part de 340 €.

Votre société de gestion espère que l'horizon va s'éclaircir fin 2025, même si de nombreux obstacles continuent de se dresser dans un marché locatif qui reste perturbé, compte tenu de la situation économique et de l'instabilité politique française.

La société de gestion

## La gestion locative au second semestre 2024

### Taux de recouvrement des loyers quittancés (inclus SCI Silky Way)

Le taux de recouvrement des loyers quittancés au titre de 2024 ressort à 98,7 % pour le second semestre 2024, contre 99,7 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2024 (données au 31 décembre), soit un global de 99,2 % pour l'année 2024.

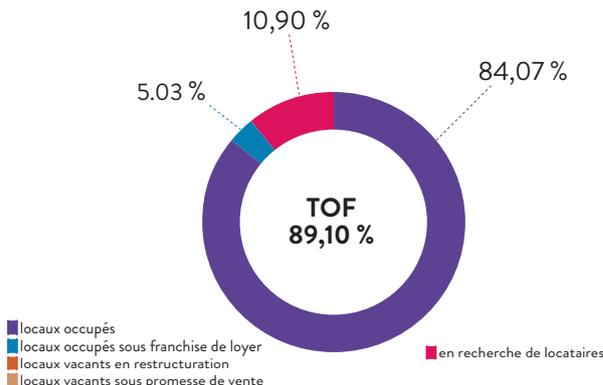
### Montant des revenus locatifs encaissés sur l'année en cours (inclus SCI Silky Way)

<b>TOTAL 2023</b>	<b>136 288 431 €</b>
1 <sup>er</sup> trimestre 2024	31 988 845 €
2 <sup>nd</sup> trimestre 2024	36 094 134 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	38 107 357 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	35 610 964 €
<b>TOTAL 2024</b>	<b>141 801 300 €</b>

### Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de NOTAPIERRE s'établit à 89,10 % au second semestre 2024, contre 90,75 % au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

#### Taux d'occupation financier du 2<sup>nd</sup> semestre 2024



## Vacances locatives au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2024, les surfaces vacantes représentent 12,4 % de la surface globale du patrimoine, contre 11,7 % au 31 décembre 2023.

Les principales vacances locatives (> 2000 m<sup>2</sup>) sont :

Adresse	Nature	Surface vacante	Commentaires
Antony (92) - Parc II - av. du Général-de-Gaulle	bureaux	20 800 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Lyon 3 <sup>ème</sup> (69) - New Age - 141 cours Gambetta	bureaux	10 412 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Montreuil (93) - B Initial - 7 rue des Longs Quartiers	bureaux	9 239 m <sup>2</sup>	partiellement en travaux & commercialisation en cours
Montigny-le-Bretonneux (78) - L'Australia - av. du Centre	bureaux	7 909 m <sup>2</sup>	2 424 m <sup>2</sup> loués au 20/01/25 & commercialisation en cours
Gennevilliers (92) - Le Trièdre - 2, rue Transversale	bur./act.	5 024 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours et à l'arbitrage
Villeneuve-d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Épine	bureaux	4 698 m <sup>2</sup>	363 m <sup>2</sup> loués au 01/05/25 & commercialisation en cours
Nanterre (92) - MB9 - 65 rue des Trois Fontanot	bureaux	4 560 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs	bureaux	4 315 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Limonest (69) - Le Linux - 81 rue de Sans-Souci	bureaux	3 645 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Etoile-Part-Dieu - 190 avenue Thiers	bureaux	2 747 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Lyon 5 <sup>ème</sup> (69) - Le Séquoia - 127/129 avenue B. Buyer	bureaux	2 630 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours et à l'arbitrage
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>75 979 M<sup>2</sup></b>	
Autres surfaces vacantes		27 737 M <sup>2</sup>	
<b>TOTAL SURFACES VACANTES</b>		<b>103 716 M<sup>2</sup></b>	

## Distribution

Les situations comptables arrêtées au 30 septembre et au 31 décembre 2024 ont permis de verser aux associés, un acompte de 1,162 € par part et par mois de jouissance, soit 3,486 € par part pour trois mois de jouissance.

ACOMPTES DE DISTRIBUTION 2024 (AVANT IMPOSITION)	MONTANT DE L'ACOMPTE PAR PART POUR UN TRIMESTRE
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 30/04/2024)	3,486 €
2 <sup>nd</sup> trimestre (versement le 31/07/2024)	3,486 €
3 <sup>ème</sup> trimestre (versement le 31/10/2024)	3,486 €
4 <sup>ème</sup> trimestre (versement le 31/01/2025)	3,486 €
prochain acompte prévu le 30 avril 2025	(prévisionnel) 3,486 €

Pour une part détenue et portant jouissance de revenus au 1<sup>er</sup> janvier 2024 :

- le revenu total distribué sur l'année 2024 s'élève à 13,944 € ;
- le taux de distribution annuel 2024 s'établit à 4,10 % sur le prix de part de 340 €.

La société de gestion se fixe comme objectif de servir également au 1<sup>er</sup> semestre 2025 un taux de distribution annuel de 4,10 %, calculé sur le prix de part de 340 €.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Taux de rendement interne

Le TRI (Taux de Rendement Interne) est un indicateur de performance sur plusieurs années et exprime la rentabilité réelle offerte par l'investissement.

Le TRI net de frais au 31 décembre 2024 est calculé avec à l'entrée le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la première année considérée, à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année considérée, et sur la période les revenus distribués.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)	TRI SUR 5 ANS		TRI SUR 10 ANS		TRI SUR 15 ANS		TRI SUR 20 ANS	
	31.12.2019	31.12.2024	31.12.2014	31.12.2024	31.12.2009	31.12.2024	31.12.2004	31.12.2024
au 31 décembre 2024		1,23 %		3,01 %		4,13 %		5,17 %

## Tableau récapitulatif des mouvements locatifs intervenus en 2024

	au 1 <sup>er</sup> semestre			au 2 <sup>nd</sup> semestre			TOTAL 2024		
	nombre de baux	surface	loyer	nombre de baux	surface	loyer	nombre de baux	surface	loyer
Renégociations & renouvellements	11	5 229 m <sup>2</sup>	765 674 €	9	27 231 m <sup>2</sup>	5 092 684 €	20	32 460 m <sup>2</sup>	5 858 358 €
Relocations	24	28 330 m <sup>2</sup>	4 049 445 €	24	15 792 m <sup>2</sup>	4 061 194 €	48	44 122 m <sup>2</sup>	8 110 639 €
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>33 559 M<sup>2</sup></b>	<b>4 815 119 €</b>	<b>33</b>	<b>43 023 M<sup>2</sup></b>	<b>9 153 878 €</b>	<b>68</b>	<b>76 582 M<sup>2</sup></b>	<b>13 968 997 €</b>
Congés	24	12 600 m <sup>2</sup>	1 661 041 €	18	23 046 m <sup>2</sup>	5 949 533 €	42	35 646 m <sup>2</sup>	7 610 574 €

## Renégociations & renouvellements significatifs régularisés au 2<sup>nd</sup> semestre (> 200 m<sup>2</sup>)

Date	Adresse	Surface libérée	Surface relouée	Locataire
01/11/23(*)	Montévrain (77) - Citalium - 1, avenue de l'Europe	14 407 m <sup>2</sup>	14 407 m <sup>2</sup>	EDF-DIRCO
01/01/2024	Villefranche s/Saône (69) - 604, Bd albert Camus - Bât. C	875 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>	QUAKER HOUGHTON SUPPORT FR.
01/01/2024	Cesson-Sévigné (35) - Newton - 3bis, av. Belle Fontaine	3 372 m <sup>2</sup>	3 372 m <sup>2</sup>	SOC. INFORMATIQ. INDUSTRIELLE
01/04/2024	Lille (59) - Vendôme - 50-52, rue Gustave Delory	675 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>	IMAGREEN SOLUTIONS
01/07/2024	La Madeleine (59) - Le 250 - 250, av. de la République	4 031 m <sup>2</sup>	4 031 m <sup>2</sup>	BNP PARIBAS
01/07/2024	Lille (59) - 123, rue Nationale	2 270 m <sup>2</sup>	2 270 m <sup>2</sup>	SERVICES PENITENTIAIRES
16/07/2024	Saint-Herblain (44) - Rue Bobby Sands - Bât. 4	928 m <sup>2</sup>	928 m <sup>2</sup>	NGE GC
01/10/2024	Echirolles (38) - Le Calypso - avenue de l'Astrolabe	605 m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>	CRITEO TECHNOLOGY
<b>TOTAL</b>		<b>27 163 M<sup>2</sup></b>	<b>26 323 M<sup>2</sup></b>	

*(\*) Renouvellement régularisé en 2024*

Les renégociations et renouvellements de baux intervenus au second semestre 2024, qui ont porté sur 27 231 m<sup>2</sup> de locaux (pour 26 391 m<sup>2</sup> de locaux reloués), représentent un loyer annuel renégocié de 5 092,7 K€.

## Principales locations et relocations du second semestre (> 200 m<sup>2</sup>)

Date	Adresse	Surface louée	Locataire
01/07/2024	LYON 6 <sup>ème</sup> (69) - Etoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	1 473 m <sup>2</sup>	GROUPE PAREDES
01/07/2024	VALBONNE (06) - Centrium - 230, route des Dolines	1 039 m <sup>2</sup>	TRAVEL PLANET FRANCE
01/07/2024	VILLENEUVE-D'ASCQ (59) - The Cloud	1 497 m <sup>2</sup>	EXPERIS FRANCE
15/07/2024	LYON 6 <sup>ème</sup> (69) - Etoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	322 m <sup>2</sup>	DIAVERUM FRANCE
15/07/2024	RENNES (35) - ZAC de Beauregard - îlot D	263 m <sup>2</sup>	BOUYGUES Bâtiment Grand Ouest
19/07/2024	LYON 3 <sup>ème</sup> (69) - New Age - 141, cours Gambetta	936 m <sup>2</sup>	PANZANI
19/08/2024	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78) - Australia - avenue du Centre	815 m <sup>2</sup>	CHECKPOINT SYSTEMS FRANCE
01/09/2024	LYON 3 <sup>ème</sup> (69) - New Age - 141, cours Gambetta	4 640 m <sup>2</sup>	NAOS
01/09/2024	LYON 3 <sup>ème</sup> (69) - New Age - 141, cours Gambetta	1 023 m <sup>2</sup>	NAOS
02/09/2024	BAYONNE (64) - Aritxague - Toki Lana	322 m <sup>2</sup>	DOCORGA
02/09/2024	AIX-EN-PROVENCE (13) - Parc de la Duranne - L'Opale	226 m <sup>2</sup>	GROUPE L.I.P.
16/09/2024	PETIT-COURONNE (76) - Parc du Zenith - av. des Canadiens - Bât. B3	348 m <sup>2</sup>	FVS CONSEIL
28/10/2024	MONTREUIL (93) - B Initial - 7, rue des Longs Quartiers	1 019 m <sup>2</sup>	APEC
04/11/2024	SAINT-HERBLAIN (44) - Atalante II - 2, impasse Augustin Fresnel	347 m <sup>2</sup>	HOROQUARTZ
04/11/2024	NANTES (44) - Le Skyline - 22/26, mail Pablo Picasso	457 m <sup>2</sup>	COGELEC
04/11/2024	SAINTE-FOY-LES-LYON (69) - Les Érables - allée des Lilas	292 m <sup>2</sup>	CALICEO HOLDING
05/12/2024	LA-VALETTE-DU-VAR (83) - Parc Tertiaire de Valgora - Bât C	282 m <sup>2</sup>	CABINET PROVINCIAUX D'ERGET
<b>TOTAL</b>		<b>15 301 M<sup>2</sup></b>	

Les locations, relocations et avenants d'extension de surface intervenus au second semestre 2024, qui ont porté sur 15 792 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 4 061 K€.

## Congés significatifs du second semestre (> 200 m<sup>2</sup>)

Date	Adresse	Surface libérée	Locataire
17/07/2024	NANTERRE (92) - MB9 - 65, rue des Trois Fontanot	1 033 m <sup>2</sup>	BC.n
23/07/2024	STRASBOURG (67) - 8b, rue Schertz - Bât. 2	369 m <sup>2</sup>	ETABLISSEMENT GOCEL
31/08/2024	ANTONY (92) - Parc II - 5/11 av. du Général de Gaulle	18 109 m <sup>2</sup>	E.T.A.I
30/09/2024	NANTES (44) - Skyline - 22/26, mail Pablo Picasso	457 m <sup>2</sup>	EXAKIS
30/09/2024	ECULLY (69) - Espace Européen - Bât. G - 15, chemin du Saquin	214 m <sup>2</sup>	FRANCE RETRAITE
28/10/2024	SAINT-HERBLAIN (44) - Ar Mor Plaza - 3, impasse C. Nougaro - Bât. D	266 m <sup>2</sup>	CIBTP FRANCE
01/12/2024	SCHILTIGHEIM (67) - 1, allée d'Oslo - Bât. B2 B3	561 m <sup>2</sup>	STEELCASE
03/12/2024	LA-VALETTE-DU-VAR (83) - Parc Tertiaire de Valgora - Bât C	282 m <sup>2</sup>	EIFFAGE TRAVAUX MARITIMES
20/12/2024	SAINT-DENIS (93) - Ornano 1 - 32/34, boulevard Ornano	307 m <sup>2</sup>	NEO LEGEND
31/12/2024	ALIXAN (26) - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	514 m <sup>2</sup>	IPGARDE
<b>TOTAL</b>		<b>22 111 M<sup>2</sup></b>	

Les congés intervenus au second semestre 2024, qui ont porté sur 23 046 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 5 949,5 K€.

## Évolution du capital

Date	Capital nominal	Total de la collecte prime d'émission incluse	Nombre de parts	Nombre d'associés
31/03/2024	1 930 076 760,4 €	2 794 619 578,90 €	7 912 745	30 350
30/06/2024	1 930 076 760,4 €	2 794 030 952,38 €	7 912 745	30 326
30/09/2024	1 930 076 760,4 €	2 793 669 660,48 €	7 912 745	30 332
31/12/2024	1 930 076 760,4 €	2 792 970 723,02 €	7 912 745	30 302

## Marché des parts

### Souscriptions

Marché primaire	Total 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>nd</sup> trimestre 2024	3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	Total 2024
Nombre de parts	318 095	47 439	53 897	32 117	56 519	189 972
Montant	116 104 675 €	16 129 260 €	18 324 980 €	10 919 780 €	19 216 460 €	64 590 480 €

### Retraits et cessions

2024	Retraits avec contrepartie (nombre de parts)	Retraits sans contrepartie (nombre de parts)	Cessions directes entre vendeur et acquéreur		Parts en attente de retrait en fin de trimestre
			Parts	Prix moyen	
1 <sup>er</sup> trimestre	47 439	0	185	361,27 €	20 002
2 <sup>nd</sup> trimestre	53 897	0	0	--	23 236
3 <sup>ème</sup> trimestre	32 117	0	1 571	325,59 €	28 869
4 <sup>ème</sup> trimestre	56 519	0	1 025	320,86 €	16 616
<b>TOTAL</b>	<b>189 972</b>	<b>0</b>	<b>2 781</b>	<b>326,22 €</b>	<b>16 616</b>

## Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024

### Prix de souscription pour une part, hors formule de souscription de la nue-propiété de parts

VALEUR NOMINALE	+	PRIME D'ÉMISSION	=	PRIX TOTAL DE SOUSCRIPTION
243,92 €		96,08 €		340,00 €

### Conditions de souscription, hors formule de souscription de la nue-propiété de parts

La première souscription ne peut être inférieure à 10 parts, soit 3 400 €.

Les parts souscrites au cours d'un mois portent jouissance au premier jour du cinquième mois qui suit la date de réception, par la société de gestion, du dossier de souscription complet et du versement correspondant.

## Conditions de sortie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024

Les solutions offertes à l'associé qui désire vendre ses parts, hors formule de souscription de la nue-propiété de parts, sont les suivantes :

### 1. Retrait compensé par de nouvelles souscriptions

La valeur de retrait est égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

Toute demande de retrait doit être adressée par lettre recommandée avec avis de réception à la société de gestion. Le retrait intervient en moyenne neuf semaines à compter du jour où la demande a été notifiée à la société de gestion, sous réserve de compensation suffisante par de nouvelles souscriptions, et est satisfait par ordre chronologique d'inscription.

PRIX DE SOUSCRIPTION	COMMISSION DE SOUSCRIPTION	VALEUR DE RETRAIT
340 €	27,20 €	312,80 €

Pour les souscriptions de parts en nue-propiété, le montant à revenir au souscripteur, en cas de retrait pendant la période de démembrement temporaire, correspond à une fraction de la valeur de retrait en vigueur, calculée selon un barème de sortie tenant compte de la valeur résiduelle de l'usufruit temporaire au moment du retrait.

### 2. Cession directe entre vendeur et acquéreur, sans intervention de la société de gestion

Le prix est librement débattu entre les parties. Des droits d'enregistrement de 5,00 %, ainsi qu'une commission de transfert d'un montant fixe de 100 € HT (soit 120 € TTC) sont à prévoir.

### 3. Retrait via le fonds de remboursement

Dans le cas d'une demande de retrait inscrite depuis au moins trois mois sur le registre des retraits, la société de gestion adressera à l'associé un courrier recommandé avec avis de réception :

- lui rappelant qu'il a la possibilité de demander le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement,
- l'informant du prix de retrait auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts, prix qui ne pourra ni être supérieur à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

L'associé disposera d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la société de gestion, sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds au prix de retrait indiqué.

En l'absence de réponse dans ce délai, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre des retraits en attente de souscriptions correspondantes.

## Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire annuelle de NOTAPIERRE, au cours de laquelle il sera proposé d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, se réunira le **jeudi 12 juin 2025** à 14h30 au siège social de la SCPI.

À l'occasion de cette assemblée générale, le mandat de huit membres du Conseil de surveillance arrivera à échéance.

**En conséquence, il est fait appel à candidature à tous les associés de NOTAPIERRE pour cette élection.**

Nous vous rappelons que votre conseil de surveillance est composé de douze membres maximum élus pour trois ans et que la limite d'âge pour être éligible est fixée statutairement à 75 ans pour les candidats personnes physiques.

## Arbitrages

Au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2024, la SCPI a réalisé une opération d'arbitrage relative à la cession amiable de 21 parkings sur l'immeuble de Bordeaux Managers Saint Jean, pour un montant net vendeur de 625 000 €.

Ainsi en 2024, NOTAPIERRE a réalisé 4 opérations d'arbitrage portant sur 7 320 m<sup>2</sup> de locaux pour un montant net vendeur de 12 956 500 €. Ces opérations d'arbitrage répondaient aux critères définis dans la politique d'arbitrage :

- ✓ à la date de cession, 78,25 % des locaux étaient vacants,
- ✓ en moyenne ces immeubles étaient âgés de 27 ans et étaient détenus depuis 19 ans,
- ✓ aucun actif ne bénéficiait d'une certification ou d'un label environnemental à la construction.

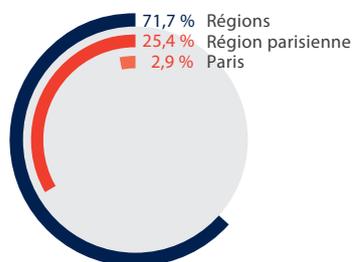
DATE	ADRESSE	NATURE	SURFACE	SURFACE VACANTE	PRIX NET VENDEUR
19/03/2024	Marcq-en-Baroeul (59) - 843 avenue de la République - Bât G	bureaux	2 093 m <sup>2</sup>	1 311 m <sup>2</sup>	5 500 000 €
26/03/2024	Labège (31) - 34, rue Magellan	bureaux	1 612 m <sup>2</sup>	801 m <sup>2</sup>	2 450 000 €
29/04/2024	Créteil (94) - Le Prado - 5 rue Fernand Pouillon	bureaux	3 615 m <sup>2</sup>	3 615 m <sup>2</sup>	4 381 500 €
28/11/2024	Bordeaux (33) Managers St Jean - 19/23 quai de Paludate	parkings	--	--	625 000 €
<b>TOTAL</b>			<b>7 320 M<sup>2</sup></b>	<b>5 727 M<sup>2</sup></b>	<b>12 956 500 €</b>

De plus, le 21 octobre 2024, la SCPI a régularisé un acte complémentaire à l'acte du 17 décembre 2021 relatif à la vente de l'immeuble de Clichy (92) - "Urbia" - 12/14 rue Henri Barbusse, portant sur le versement par l'acquéreur à NOTAPIERRE de la somme de 870 000 €, en application de la clause d'intéressement prévue à l'acte de vente en cas de création par l'acquéreur de surfaces de plancher en superstructure.

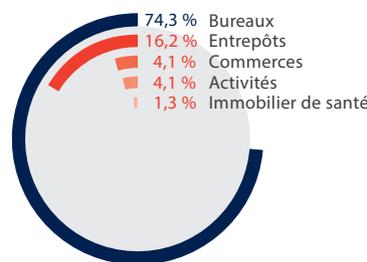
## Le patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2024

129 actifs - 837 434 m<sup>2</sup>

Répartition géographique (en m<sup>2</sup>)



Répartition par nature (en m<sup>2</sup>)



Retrouvez le diaporama des immeubles de NOTAPIERRE sur le site internet [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)

# Fiscalité des associés soumis à l'IRPP

Fiscalité applicable à la date de publication du présent bulletin d'information :

## Fiscalité des revenus financiers (revenus générés par le placement de la trésorerie disponible) :

Les revenus financiers perçus par les personnes physiques résidentes fiscales françaises sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (prélèvement forfaitaire unique au titre de l'impôt sur le revenu au taux de 12,80 % et prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %), sauf si les contribuables, sous réserve de remplir certaines conditions, ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent toujours opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

## Fiscalité des revenus fonciers (revenus provenant de la location des immeubles) :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les revenus fonciers font normalement l'objet d'un prélèvement à la source au taux de prélèvement du foyer fiscal et aux prélèvements sociaux (17,20 %) à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux dus sur l'année.

Le montant de l'imposition définitive sera effectif l'année qui suit la perception des revenus et donnera lieu, après déclaration annuelle des revenus, à restitution ou complément d'imposition.

Pour limiter la régularisation du solde de l'impôt et des prélèvements sociaux à régler à partir du mois de septembre de l'année de la déclaration des revenus, il est possible :

- d'anticiper le paiement des impôts en demandant aux services fiscaux de mettre en place le versement d'un acompte dès la perception des revenus,
- de demander une modification du montant du prélèvement en cas de hausse ou de baisse des revenus.

## Fiscalité des plus ou moins-values immobilières (cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeubles par la SCPI) :

Cession d'immeubles : le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par la SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés à proportion de son nombre de parts.

Cession de parts : en cas de plus-value réalisée à l'occasion d'une cession de parts, l'associé doit déposer, sous sa responsabilité, une déclaration au service de l'enregistrement du centre des finances publiques de son domicile dans le délai d'un mois à compter de l'opération. Cette déclaration est à effectuer au moyen de l'imprimé 2048-M-SD disponible sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

Les plus-values immobilières sont imposables à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et soumises également aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %. Elles devront également être déclarées sur la déclaration de revenus pour être intégrées au revenu fiscal de référence.

Pour les immeubles cédés par la SCPI, comme pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values sont les suivants :

Durée de détention (date à date)	TAUX D'ABATTEMENT APPLICABLE POUR CHAQUE ANNÉE DE DÉTENTION	
	pour l'impôt sur le revenu	pour les prélèvements sociaux
moins de 6 ans	0 %	0 %
de la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>ème</sup> année révolue	4 %	1,60 %
au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année	exonération	9 %
au-delà de la 30 <sup>ème</sup> année	exonération	exonération

## Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI), venu remplacer l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), s'applique uniquement sur le patrimoine immobilier, à l'exception du patrimoine immobilier affecté à l'activité professionnelle, détenu directement ou indirectement par les redevables français ou étrangers assujettis.

Les parts de SCPI rentrent donc dans l'assiette de l'IFI à hauteur de la quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur vénale des parts. La société de gestion détermine chaque année la quote-part et communique la valeur IFI à prendre en considération.

**Le présent document est fourni à titre d'information et ne présente aucun caractère contractuel. Une attention particulière a été portée quant à la nature exacte, claire et non trompeuse des informations fournies. L'attention du lecteur est attirée sur les facteurs de risque figurant dans la note d'information et le document d'informations clés (DIC) à disposition sur le site internet [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr) ou pouvant être fournis sur simple demande. À cet égard, il est rappelé que comme toute SCPI, NOTAPIERRE présente un risque de perte en capital et que le rendement et la liquidité des titres ne sont pas garantis.**

**Les illustrations des immeubles concernent des investissements réalisés par NOTAPIERRE et ne préjugent pas des futures acquisitions.**

Information en matière de durabilité :

Au sens du règlement européen UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « SFDR »), la SCPI NOTAPIERRE est un produit ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales, et n'ayant pas pour objectif l'investissement durable (produit sans objectif de durabilité dit « article 6 »). La SCPI n'applique pas de politique d'investissement responsable et ne prend donc pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans son processus d'investissement. 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.