

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

Nom : **NOTAPIERRE**  
Code LEI : **969500R3RVFMLUBW8G67**  
Initiateur : **UNOFI-GESTION D'ACTIFS**  
Site internet : [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)  
Appelez le **01.44.09.38.70** pour de plus amples informations  
Autorité compétente : **Autorité des marchés financiers (AMF)**  
Date de production du document : **1er septembre 2025**

**Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## En quoi consiste ce produit ?

**Type** : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

**Durée** : Notapierre a été créée le 16 août 1988 pour une durée de 99 ans.

**Objectifs** : NOTAPIERRE est une SCPI de rendement. Elle a pour objectif de réaliser des investissements permettant prioritairement la distribution régulière d'un revenu foncier et, accessoirement, la valorisation de son patrimoine dans le temps. Les investissements sélectionnés sont tous localisés en France métropolitaine. Il s'agit d'immeubles à usage de bureaux, d'entrepôts, de locaux d'activités, de commerces et de murs d'établissements spécialisés en relation avec le secteur de la santé, de la dépendance ou de l'accueil des personnes âgées situés en région parisienne ou dans les grandes agglomérations de province. La société de gestion privilégie les acquisitions d'immeubles en VEFA et les immeubles récents ou réhabilités munis, dans la mesure du possible, des certifications environnementales et labellisations énergétiques les plus actuelles. Elle peut également envisager des acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation ou de rénovation. NOTAPIERRE peut avoir recours à l'endettement dans une limite globale de 25% du montant de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée.

**Investisseurs de détail visés** : ce produit est destiné à des investisseurs particuliers (dits « de détail ») ayant une connaissance ou une expérience leur permettant d'appréhender les caractéristiques essentielles et les principaux risques d'une société civile de placement immobilier (SCPI). Il convient aux investisseurs qui recherchent prioritairement la perception d'un revenu régulier, peuvent se permettre d'immobiliser leur capital pendant une période recommandée d'au moins 10 ans, et acceptent un risque de perte en capital et de variation à la hausse comme à la baisse du revenu, ainsi qu'un risque de liquidité (voir rubriques « Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ? » et « Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ? »).

**Dépositaire** : BNP Paribas SA

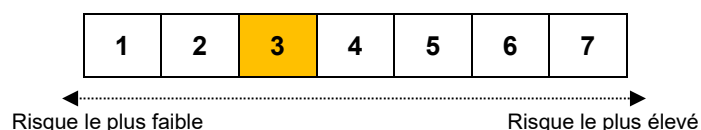
**Autres informations** : La note d'information, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin semestriel sont adressés gratuitement en français sur simple demande par mail à [unofi@unofi.fr](mailto:unofi@unofi.fr) ou par courrier auprès de : UNOFI-GESTION D'ACTIFS - Direction administrative - 30, boulevard Brune - CS 30303 - 19113 Brive Cedex / Tél. : 05 55 17 43 00. Ces documents sont également disponibles sur le site internet de l'Union notariale financière : [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr).

La valeur de la part de NOTAPIERRE ainsi que toute autre information pratique sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion à l'adresse ci-dessus ou sur le site internet : [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr).

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 »), il s'agit d'un produit ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales, et n'ayant pas pour objectif l'investissement durable (produit dit « article 6 »).

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant dix (10) années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant cette échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen. Les risques et la performance du produit sont notamment liés aux fluctuations de la situation économique, des marchés immobiliers et de taux d'intérêt, aux caractéristiques et emplacements des immeubles et à l'endettement du produit qui peuvent accentuer, positivement ou négativement, ses performances.

L'indicateur synthétique de risque ne prend pas en compte les risques liés (i) aux fluctuations futures de l'offre et de la demande du marché des parts (risque de liquidité), (ii) à la concentration des actifs immobiliers, et (iii) au recours éventuel à l'endettement pour le financement d'une partie des acquisitions immobilières (effet de levier). Cet indicateur ne tient pas compte du traitement fiscal du produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. En outre, ce produit ne prévoit pas de garantie de rendement.

## Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

| Période de détention recommandée : 10 ans |                                                                                                                      |                              |                               |                                |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Exemple d'investissement : 10 000 €       |                                                                                                                      | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans | Si vous sortez<br>après 10 ans |
| Scénarios                                 |                                                                                                                      |                              |                               |                                |
| <b>Minimum</b>                            | <b>Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.</b> |                              |                               |                                |
| <b>Tensions</b>                           | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                        | 7 540 €                      | 7 700 €                       | 7 160 €                        |
|                                           | <b>Rendement annuel moyen</b>                                                                                        | -24,6%                       | -5,1%                         | -3,3%                          |
| <b>Défavorable</b>                        | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                        | 9 020 €                      | 9 140 €                       | 9 140 €                        |
|                                           | <b>Rendement annuel moyen</b>                                                                                        | -9,8%                        | -1,8%                         | -0,9%                          |
| <b>Intermédiaire</b>                      | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                        | 9 500 €                      | 10 820 €                      | 13 200 €                       |
|                                           | <b>Rendement annuel moyen</b>                                                                                        | -5,0%                        | 1,6%                          | 2,8%                           |
| <b>Favorable</b>                          | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                        | 9 830 €                      | 11 840 €                      | 13 920 €                       |
|                                           | <b>Rendement annuel moyen</b>                                                                                        | -1,7%                        | 3,4%                          | 3,4%                           |

Pour la période de détention recommandée, la performance du scénario défavorable est basée sur la performance du produit NOTAPIERRE observée entre 2023 et 2025 ; pour la performance du scénario intermédiaire, il s'agit de la période d'observation entre 2012 à 2022 et pour la performance du scénario favorable, la période d'observation entre 2010 à 2020.

## Que se passe-t-il si UNOFI-GESTION D'ACTIFS n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI Notapierre serait sans effet pour votre investissement. La garde des actifs de votre SCPI est en effet assurée par le dépositaire de votre SCPI.

Néanmoins, l'investissement dans une SCPI n'est ni garanti ni couvert par un système national d'indemnisation.

## Que va me coûter cet investissement ?

### Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%), et que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.

- que 10 000 € sont investis.

|                                 | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans | Si vous sortez<br>après 10 ans |
|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Coûts totaux</b>             | <b>915 €</b>                 | <b>1 496 €</b>                | <b>2 554 €</b>                 |
| Incidence des coûts annuels (*) | 9,2%                         | 3,0%                          | 2,1%                           |

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4,9% avant déduction des coûts et de 2,8% près cette déduction.

La personne qui vous vend ce produit ou vous fournit des conseils à son sujet ne peut en aucun cas vous demander de payer des coûts supplémentaires à raison d'une souscription.

### Composition des coûts

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                                |                                                                                                                                                                                                                                                                | Si vous sortez après 1 an |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Coûts d'entrée</b>                                                    | Ces coûts sont déjà compris dans le prix que vous payez. Il s'agit du montant maximal que vous paierez.                                                                                                                                                        | 800 €                     |
| <b>Coûts de sortie</b>                                                   | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.                                                                                                                                                                                                       | Néant                     |
| <b>Coûts récurrents [prélevés chaque année]</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |
| <b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b> | 1,15% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts les plus récents observés.                                                                                                                                           | 107 €                     |
| <b>Coûts de transaction</b>                                              | 0,09 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 9 €                       |
| <b>Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |
| <b>Commissions liées aux résultats [et commission d'intéressement]</b>   | Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit                                                                                                                                                                                                  | Néant                     |

### Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

#### Période de détention recommandée : 10 ans.

La période de détention recommandée a été définie sur la base du profil de risque et de rendement du produit, en prenant en compte la nature illiquide de l'investissement immobilier. Tout rachat effectué avant la fin de la période de détention recommandée peut avoir un impact négatif sur la performance ou le risque du produit.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantissant pas le rachat ou la revente des parts, l'investisseur est donc soumis au risque de liquidité. Les modalités de sortie (retrait et cession) sont décrites au chapitre II de la note d'information de la SCPI Notapierre.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, l'investisseur peut adresser un courrier postal à UNOFI - services clients - 30, boulevard Brune CS 30303 19113 Brive Cedex ou un courriel à l'adresse : [unofi@unofi.fr](mailto:unofi@unofi.fr) en précisant en objet "réclamation à l'attention du service clients" et en indiquant ses coordonnées, les références de son investissement ainsi que l'exposé de sa réclamation.

### Autres informations pertinentes

Vous trouverez les informations relatives aux performances passées du produit, sur une période de 10 ans maximum en fonction de sa durée d'existence, et aux calculs mensuels des scénarios de performance sur le site internet d'UNOFI ([www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)).