NOTAPIERRE
UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

Bulletin d'information de la SCPI NOTAPIERRE n° 2025-02 valable du 1er juillet au 31 décembre 2025
Période analysée : 1er semestre 2025 – du 1er janvier au 30 juin 2025
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers Note d'Information NOTAPIERRE SCPI N°15-22 en date du 14 août 2015
Société de gestion : UNOFI-GESTION D'ACTIFS - agrément AMF n°GP-14000023 en date du 9 décembre 2014

UNOFI

Édito

Le marché des SCPI

Au premier trimestre 2025, la collecte brute des SCPI atteint 1,3 Mds€, en hausse de 18 % par rapport à la même période en 2024, confirmant ainsi la reprise amorcée fin 2024.

Le volume des parts échangées sur le marché secondaire se normalise ; cependant au 31 mars 2025, la valeur totale des parts en attente de retrait s'élevait encore à 2,25 Mds€, soit 2,6 % de la capitalisation du marché. Ce montant est en recul de 4,9 % par rapport au trimestre précédent, ce qui s'explique par les baisses des prix de parts intervenues au premier trimestre 2025, alors que le nombre de parts en attente est resté globalement stable sur la période.

Du 1er janvier au 31 mars 2025, 13 SCPI à capital variable ont diminué leur prix de souscription, tandis que 7 SCPI l'ont augmenté.

Au premier trimestre 2025, une majorité de SCPI (64 % des véhicules du marché en nombre) ont maintenu ou augmenté leur niveau de distribution, 36 % ont procédé à une baisse de leur dividende trimestriel. *source ASPIM*

La SCPI NOTAPIERRE

La collecte brute en parts de la SCPI, qui s'établit à 28,22 M€ au 30 juin 2025, contre 34,5 M€ au 30 juin 2024, enregistre un recul de 18,1 % par rapport à la même période en 2024.

Les demandes de rachat sont compensées par les souscriptions, conduisant à une collecte nette nulle.

Le taux de retrait annualisé s'établit à 2,10 % au 30 juin 2025, contre 2,56 % au 30 juin 2024.

Ce taux serait porté à 3,22 % en tenant compte des demandes de retrait en attente (contre 3,15 % au 30 juin 2024).

Le délai moyen de compensation s'est accru de près d'un mois depuis le début de l'année, mais il n'a pas encore été nécessaire d'activer le fonds de remboursement.

Au 30 juin 2025, les parts en attente de retrait représentent 0,56 % de la capitalisation de NOTAPIERRE (contre 0,37 % au 31 mars 2025). Ce niveau reste faible comparé à la moyenne du marché des SCPI au 31 mars 2025 (2,6 % - *source ASPIM*).

Expertises & valeurs de la SCPI au 30 juin 2025

Au 30 juin 2025, sur la base des expertises réalisées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, la valeur vénale du patrimoine immobilier de NOTAPIERRE augmente de 0,65 % à patrimoine égal, par rapport au 31 décembre 2024.

La baisse des taux prime et les relocations actées au sein du parc de la SCPI ont permis cette remontée des valeurs.

Corrélativement la valeur de reconstitution de la part s'établit à 311,29 € au 30 juin 2025 contre 309,69 € au 31 décembre 2024.

Cette valeur étant dans la fourchette de fluctuation réglementaire, la valeur de souscription de la part est donc maintenue à 340 € au second semestre 2025.

Évolution du patrimoine sur le semestre

- Le 30 avril 2025, la SCPI a pris **livraison** d'un ensemble immobilier situé à Nantes (44), acquis en état futur d'achèvement en 2022, pour un montant global de 40,5 M€ HT. L'immeuble, qui représente une surface utile brute locative de **7 756 m²** à usage principal de **bureaux**, est totalement loué à la société Doctolib par bail commercial d'une durée de 9 ans dont 6 ans fermes et sera générateur de revenus dès 2025 ;
- Au cours du premier semestre 2025, NOTAPIERRE a réalisé deux opérations d'arbitrage pour un montant net vendeur de 8,33 M€, portant sur **3 780 m² de locaux totalement vacants**, dont 1 150 m² étaient détenus en copropriété.

Vous trouverez les caractéristiques détaillées de ces opérations en pages intérieures.

Au 30 juin 2025, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 128 actifs (127 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI) représentant une surface de 841 312 m², dont 74,5 % de bureaux et 16,1 % d'entrepôts.

Gestion locative et commerciale

Les équipes de la société de gestion sont pleinement mobilisées pour la relocation des surfaces vacantes et l'optimisation de la performance financière de la SCPI.

Ainsi les locations et renégociations de baux intervenues sur le premier semestre 2025 ont porté sur des opérations représentant 4,42 M€ de loyer annuel.

Cette activité commerciale dynamique illustre la confiance que nous accordent les locataires et la capacité de la SCPI à leur proposer des locaux répondant à leurs besoins.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de NOTAPIERRE s'établit à 88,58 % au premier semestre 2025, contre 89,10 % au 2nd semestre 2024.

Distribution

La distribution du premier semestre 2025 s'élève à 6,972 € par part. Elle est conforme aux prévisions annoncées.

Ainsi, pour une part détenue et portant jouissance de revenus au 1er janvier 2025, la distribution sur le premier semestre 2025 correspond en taux annualisé à une rentabilité de 4,10 % sur le prix de part de 340 €.

Perspectives pour le second semestre

Dans un environnement géopolitique et macroéconomique encore perturbé, NOTAPIERRE affiche une bonne résilience et présente des fondamentaux solides.

La société de gestion prévoit le maintien du taux de distribution annualisé de 4,10 % au second semestre 2025.

Ce maintien est rendu possible grâce à la qualité du parc immobilier, à la maîtrise du coût des travaux, à l'excellent taux de recouvrement des loyers et aux arbitrages.

Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2025

L'assemblée générale ordinaire annuelle de NOTAPIERRE s'est réunie le jeudi 12 juin 2025 au siège social de la SCPI.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ainsi que les résolutions proposées par la société de gestion ont été approuvés par les associés avec une très large majorité des voix.

La neuvième résolution prévoyait l'élection de huit membres du Conseil de Surveillance. Les résultats (classement par nombre de voix reçues) sont précisés dans l'encadré ci-contre.

Vous avez été nombreux à prendre part au vote par procuration et par correspondance, et nous vous remercions de votre participation qui montre l'intérêt que vous portez à la SCPI NOTAPIERRE.

Maître Olivier ADIASSE
Maître Eric CHATON
Maître Gérard TURLUR
Maître Gilles AUBRY-MARAIS
Maître Denis-Pierre SIMON
Maître Pierre BLEVIN
Maître André MARTIN
et Maître Benoît SAULNIER

ont été élus ou renouvelés dans leur mandat de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2028.

Distribution

Les situations comptables arrêtées au 31 mars et au 30 juin 2025 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.

Ainsi, pour une part détenue et portant jouissance de revenus au 1er janvier 2025, la distribution sur le premier semestre 2025 correspond en taux annualisé à une rentabilité de 4,10 % sur le prix de part de 340 €.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTES DE DISTRIBUTION 2025 (AVANT IMPOSITION)	MONTANT DE L'ACOMPTE PAR PART POUR UN TRIMESTRE
1er trimestre (versement le 30/04/2025)	3,486 €
2nd trimestre (versement le 31/07/2025)	3,486 €
3ème trimestre (versement le 31/10/2025)	
4ème trimestre (versement le 30/01/2026)	
prochain acompte prévu le 31 octobre 2025	*(prévisionnel) 3,486 €*

La gestion locative

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

Le taux de recouvrement des loyers quittancés au titre de 2025 ressort à 98,54 % pour le premier semestre 2025, contre 95,75 % pour le 1er semestre 2024 (données au 30 juin).

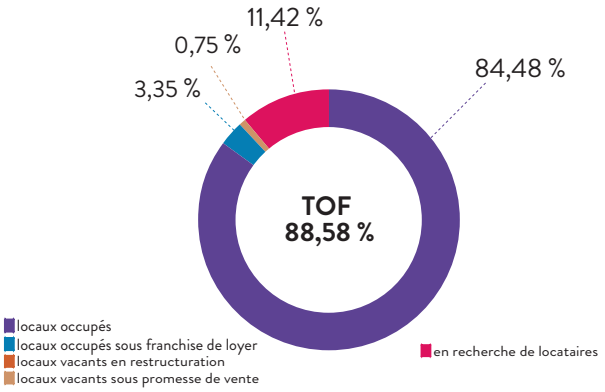
Montant des loyers encaissés sur l'année en cours (inclus SCI Silky Way)

TOTAL 2024	141 801 300 €
1er trimestre 2025	29 055 631 €
2nd trimestre 2025	36 751 122 €
3ème trimestre 2025	
4ème trimestre 2025	
TOTAL 2025	65 806 753 €

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de NOTAPIERRE s'établit à 88,58 % au premier semestre 2025, contre 89,10 % au 2nd semestre 2024.

Taux d'occupation financier du 1er semestre 2025



Principales vacances locatives au 30 juin 2025

Au 30 juin 2025, les surfaces vacantes représentent 12,22 % de la surface globale du patrimoine, contre 12,38 % au 31 décembre 2024.

Les principales vacances locatives (> 2000 m²) sont :

Adresse	Nature	Surface vacante	Commentaires
Antony (92) – Parc II – av. du Général-de-Gaulle	bureaux	19 580 m²	commercialisation en cours
Lyon 3ème (69) - New Age - 141 cours Gambetta	bureaux	9 455 m²	commercialisation en cours
Montreuil (93) - B Initial - 7 rue des Longs Quartiers	bureaux	9 240 m²	commercialisation en cours
Vaulx-en-Velin (69) - Tase - 5/9 av. du Bataillon-Carmagnole-Liberté	bureaux	7 723 m²	commercialisation en cours
Montigny-le-Bretonneux (78) – L'Australia - av. du Centre	bureaux	5 485 m²	commercialisation en cours
Nanterre (92) - MB9 - 65 rue des Trois Fontanot	bureaux	5 094 m²	commercialisation en cours
Gennevilliers (92) – Le Trièdre - 2, rue Transversale	bur./act.	5 024 m²	arbitrage en cours
Villeneuve-d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Épine	bureaux	4 335 m²	commercialisation en cours
Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs	bureaux	3 682 m²	commercialisation en cours
Limonest (69) - Le Linux - 81 rue de Sans-Souci	bureaux	3 645 m²	commercialisation en cours
SOUS-TOTAL		**73 262 M²**	
Autres surfaces vacantes		29 531 M²	
TOTAL SURFACES VACANTES		**102 793 M²**	

Tableau récapitulatif des mouvements locatifs intervenus au 1er semestre 2025

	au 1er semestre 2024			au 1er semestre 2025		
	nombre de baux	surface	loyer	nombre de baux	surface	loyer
Renégociations & renouvellements	11	5 229 m²	765 674 €	4	7 476 m²	1 689 249 €
Relocations	24	28 439 m²	4 049 445 €	32	14 477 m²	2 727 086 €
SOUS-TOTAL	**35**	**33 668 M²**	**4 815 119 €**	**36**	**21 953 M²**	**4 416 335 €**
Congés	26	13 808 m²	1 976 756 €	24	17 505 m²	3 476 855 €

Renégociations & renouvellements significatifs régularisés au 1er semestre (> 200 m²)

Date	Adresse	Surface libérée	Surface relouée	Locataire
01/01/2022(*)	Clermont-Ferrand (63) - Atrium République	379 m²	379 m²	REGIE NETWORKS
01/01/2022(*)	Echirolles (38) - Parc Sud Galaxie - Le Calypso	342 m²	342 m²	REGIE NETWORKS
01/01/2025	Saint-Herblain (44) - Atalante II - 2 impasse A. Fresnel	1 589 m²	1 589 m²	ENGIE
03/02/2025	Lyon 2ème (69) - Le King Charles - 132 cours Charlemagne	5 166 m²	5 166 m²	EUREKA EDUCATION
	TOTAL	**7 476 M²**	**7 476 M²**	

(*) *Renouvellement régularisé en 2025*

Les renégociations et renouvellements de baux intervenus au premier semestre 2025, qui ont porté sur 7 476 m² de locaux (pour 7 476 m² de locaux reloués), représentent un loyer annuel renégocié de 1 689,2 K€.

Principales locations et relocations du premier semestre (> 200 m²)

Date	Adresse	Surface louée	Locataire
20/01/2025	Montigny-le-Bretonneux (78) - L'Australia - avenue du Centre	2 424 m²	MEDLINE INTERNATIONAL FRANCE
03/02/2025	Grenoble (38) - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin	1 816 m²	SOPRA STERIA
06/02/2025	Lyon 9ème (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	712 m²	GXP MANAGER
17/02/2025	Strasbourg (67) - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	530 m²	AXESS INDUSTRIES
28/02/2025	Strasbourg (67) - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	369 m²	CAFE MOKXA
03/03/2025	Lyon 3ème (69) - New Age - 141, cours Gambetta	1 017 m²	ICF SUD EST MEDITERRANEE
17/03/2025	Lyon 6ème (69) - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	394 m²	ARGAIN CONSULTING INNOVATION
01/04/2025	La Valette-du-Var (83) - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment C	310 m²	THIERRY LANDAIS FINANCIAL GROUP
01/04/2025	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	457 m²	OPPER SUBSCRIPTION
14/04/2025	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	251 m²	JIMEO CONSEIL
15/04/2025	Antony (92) - Parc II - Croix de Berny - 5 à 11, av. Général-de-Gaulle	1 220 m²	DEDALUS HEALTH CARE FRANCE SA
22/04/2025	Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	307 m²	DROMY
25/04/2025	Saint-Quentin-Fallavier (38) - Bât A1 - 12, rue de Madrid	232 m²	SAVINO DEL BENE
01/05/2025	Villeneuve d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Epine	363 m²	STAUBLI RACCORD FRANCE
01/05/2025	Saint-Priest (69) - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A	240 m²	TTI FRANCE
01/05/2025	Rillieux-la-Pape (69) - Bâtiment B - 884-888, rue des Mercières	444 m²	TIBCO SERVICES
01/06/2025	Saint-Herblain (44) - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	383 m²	COVAGE INFRA
01/06/2025	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	934 m²	UP N PRO
02/06/2025	Aix-en-Provence (13) - Europarc Pichaury - 1330, rue G.-de-la-Lauzière	425 m²	DELAWARE CONSULTING
02/06/2025	Lyon 6ème (69) - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	759 m²	MARSH SAS
16/06/2025	Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 avenue des Champs Blancs	604 m²	BLEU SAS
	TOTAL	**13 808 M²**	

Les locations, relocations et avenants d'extension de surface intervenus au premier semestre 2025, qui ont porté sur 14 477 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 2 727,1 K€.

Congés significatifs du premier semestre (> 200 m²)

Date	Adresse	Surface libérée	Locataire
31/01/2025	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	251 m²	SERMIX
31/01/2025	Lyon 3ème (69) - Le 107 - 107, rue Servient	294 m²	BARAT CORPORATE
13/02/2025	Le Petit-Couronne (76) - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bât. B2	788 m²	IZI SOLUTIONS RENOV
28/02/2025	Saint-Herblain 5'° - Ar Mor Plaza - 3, impasse Claude-Nougaro - Bât D	711 m²	OUEST CROISSANCE GESTION
31/03/2025	Montpellier (34) - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	361 m²	CGL
31/03/2025	Vaulx-en-Velin (69) - Tase - 5/9, av. du Bataillon-Carmagnole-Liberté	7 723 m²	TECHNIP ENERGIES FRANCE
30/04/2025	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	200 m²	JIMEO
15/05/2025	Rennes (35) - ZAC de Beauregard - Ilôt D	263 m²	BOUYGUES Bâtiment Grand Ouest
18/05/2025	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	978 m²	CREDIT MUTUEL ARKEA
31/05/2025	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	732 m²	OPPER SUBSCRIPTION
31/05/2025	Saint-Herblain (44) - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	347 m²	AMADA
13/06/2025	Nanterre (92) - MB9 - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	534 m²	ACCENTURE
27/06/2025	Bordeaux (33) - Managers Saint Jean - 19-23 quai de Paludate	697 m²	SYLVIA TERRADE SUD-OUEST
30/06/2025	Montpellier (34) - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	356 m²	RANDSTAD
30/06/2025	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	262 m²	INFREP
30/06/2025	Saint-Denis (93) - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	914 m²	AVS
30/06/2025	Saint-Denis (93) - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	1 226 m²	BALIBART
	TOTAL	**16 637 M²**	

Les congés intervenus au premier semestre 2025, qui ont porté sur 17 505 m² m² de locaux, représentent un loyer annuel de 3 476,9 K€.

Évolution du capital

Date	Capital nominal	Total de la collecte prime d'émission incluse	Nombre de parts	Nombre d'associés
31/03/2025	1 930 076 760,40 €	2 792 483 357,95 €	7 912 745	30 322
30/06/2025	1 930 076 760,40 €	2 791 981 421,77 €	7 912 745	30 325
30/09/2025				
31/12/2025				

Marché des parts

Souscriptions

Marché primaire	Total 2024	1er trimestre 2025	2nd trimestre 2025	3ème trimestre 2025	4ème trimestre 2025	Total 2025
Nombre de parts	189 972	45 856	37 143			82 999
Montant	64 590 480 €	15 591 040 €	12 628 620 €			28 219 660 €

Retraits et cessions

2025	RETRAITS			CESSIONS DE GRÉ À GRÉ	
	Retraits avec contrepartie (nombre de parts)	Retraits sans contrepartie [fonds de remboursement] (nombre de parts)	Parts en attente de retrait en fin de trimestre	Cessions directes entre vendeur et acquéreur	
				Parts	Prix moyen
1er trimestre	45 856	0	29 453	1 079	319,26 €
2nd trimestre	37 143	0	44 277	945	317,49 €
3ème trimestre					
4ème trimestre					
TOTAL	**82 999**	**0**	**44 277**	**2 024**	**318,43 €**

Conditions de souscription

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

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

Délai d'entrée en jouissance des parts

Conditions applicables pour les parts souscrites du 1er janvier au 31 mai 2025 : 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.

Nouvelles conditions applicables aux parts souscrites à partir du 1er septembre 2025 : les parts portent jouissance au premier jour du mois qui suit la date de réception, par la société de gestion, du dossier de souscription complet et du versement correspondant. Ainsi, les parts souscrites en septembre 2025 porteront jouissance à compter du 1er octobre 2025.

Les parts souscrites de juin à août 2025 entreront également en jouissance au 1er octobre 2025.

Conditions de sortie

Les solutions offertes à l'associé qui désire vendre ses parts, hors formule de souscription de la nue-propriété 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-propriété, 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, communiqué sur le bulletin de souscription, 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 et qui n'aurait pas été honorée à la date de la compensation mensuelle, 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.

Livraison du semestre (montant acte en mains et hors frais accessoires)

Nantes (44) -"Bergeron" - 8 mail du Front Populaire

Le 30 avril 2025, la SCPI NOTAPIERRE a pris livraison d'un immeuble situé à NANTES (44), acquis en état futur d'achèvement le 25 octobre 2022, pour un montant de 40 500 000 € HT.

Cet ensemble immobilier, conçu par Alexandre Chemetoff & Associés, architecte, et développé par Quartus, est constitué de deux bâtiments (construction bois et béton) à usage principal de bureaux, et représente une surface utile brute locative de **7 756 m²**, avec :

- un bâtiment tertiaire Nord composé d'un rez-de-chaussée et de 8 étages (surface 6 546 m²). Il abrite aux étages des plateaux de bureaux disposés autour d'un noyau central et d'un hall principal au rez-de-chaussée ;
- un bâtiment tertiaire Sud annexe composé d'un rez-de-chaussée et de 4 étages (surface 1 210 m²). Accessible notamment par des coursives depuis le bâtiment nord, il abrite sur un double niveau le restaurant d'entreprise ouvrant sur une terrasse-jardin accessible de plain-pied, une salle de « fitness » et un ensemble de plus petits plateaux à usage de bureaux.

Les bureaux sont agrémentés de 62 emplacements de stationnement dont 30 emplacements en rez-de-chaussée du bâtiment tertiaire Sud et dont 32 emplacements détenus en copropriété dans le parking des Machines voisin.

L'ensemble immobilier vise les certifications BREEAM Very Good, NF HQE Très Performant, Biodiversity et E^+ C^-.

L'actif est totalement loué à la société DOCTOLIB par bail commercial d'une durée de 9 ans dont 6 ans fermes.

Arbitrages

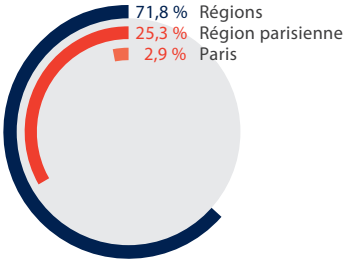
Au cours du premier semestre 2025, la SCPI a réalisé deux opérations d'arbitrage, pour un montant net vendeur de 8 330 000 €. Ces opérations portaient sur 3 780 m² de locaux totalement vacants, dont 1 150 m² étaient détenus en copropriété.

DATE	ADRESSE	NATURE	SURFACE	SURFACE VACANTE	PRIX NET VENDEUR
06/05/2025	Lyon 5ème (69) - "Séquoia" - 127/129 av. Barthélémy Buyer	bureaux	2 630 m²	2 630 m²	3 150 000 €
26/06/2025	Lyon 6ème (69) - "Roosevelt" - 50 cours Franklin Roosevelt - copro V	bureaux	1 150 m²	1 150 m²	5 180 000 €
	TOTAL		**3 780 M²**	**3 780 M²**	**8 330 000 €**

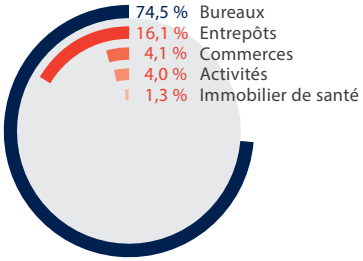
Le patrimoine immobilier de la SCPI au 30 juin 2025

128 actifs - 841 312 m²

Répartition géographique (en m²)



Répartition par nature (en m²)



Retrouvez le diaporama des immeubles de NOTAPIERRE sur le site internet 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 1er 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.

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 :

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

UNOFI-GESTION D'ACTIFS *– Société anonyme au capital de 1 000 572 € – RCS Paris 347 710 824 - siège social : 2 rue Montesquieu - CS 11120 - 75039 PARIS Cedex*
téléphone : 01 44 09 38 70 – courriel : unofi@unofi.fr - Agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP-14000023 en date du 9 décembre 2014