

UNOFI
GESTION D'ACTIFS



UNOFI-GESTION D'ACTIFS

vous présente ses
meilleurs vœux pour la
nouvelle année.

Les SCPI entre ajustement et stabilisation

Madame, Monsieur, chers associés,

L'exercice 2025 s'inscrit dans le prolongement des ajustements engagés depuis 2023 sur les marchés immobiliers. L'univers des SCPI traverse une phase de transition profonde, les conditions de financement demeurent plus exigeantes qu'avant le retournement de cycle, et la prudence des investisseurs reste élevée.

Dans ce contexte, les marchés tertiaires continuent d'évoluer vers une différenciation plus marquée des actifs, avec des investisseurs plus sélectifs et des attentes accrues en matière de qualité locative, technique et environnementale.

Selon les premières estimations disponibles, la collecte nette des SCPI sur l'ensemble de l'année 2025 devrait dépasser 4,5 Md€. Ce niveau traduit une amélioration par rapport à 2024 (3,53 Md€) sans pour autant effacer les tensions héritées du retournement de cycle.

Au 30 septembre 2025, la capitalisation globale des SCPI s'établit à environ 88 Md€. Cette quasi-stabilité sur un an résulte de l'équilibre entre une collecte nette modérée et les ajustements de valeurs intervenus sur une partie significative des patrimoines, dans un contexte de compression des valeurs vénale sur certains segments du marché.

Le marché secondaire demeure un point d'attention. Les parts en attente de retrait représentent environ 2,7 % de la capitalisation du marché au 30 septembre 2025, avec des tensions plus marquées sur certaines catégories de SCPI, notamment de bureaux et de commerces. Cette situation pourrait se poursuivre en 2026, dans un environnement où la liquidité reste un enjeu central.

À l'international, la persistance des tensions géopolitiques entretient un climat de prudence durable.

En France, la visibilité budgétaire et fiscale reste limitée et, combinée à une dette publique élevée ainsi qu'un contexte politique instable, pèse sur la confiance des ménages et les décisions d'investissement des entreprises.

L'activité d'investissement en général et à fortiori celle des SCPI demeure mesurée : les volumes d'acquisitions restent inférieurs aux standards de long terme, tandis que les cessions se maintiennent à des niveaux soutenus.

En effet certaines SCPI ont arbitré des immeubles à plus-values afin de maintenir leur niveau de distribution.

(Source ASPIM-IEIF)

Et Notapierre ?

Notre SCPI Notapierre, si elle n'échappe pas à cette recomposition, demeure guidée par une gestion prudente et une discipline financière qui visent à protéger, dans la durée, la capacité distributive et la liquidité.

En 2025, la collecte brute de Notapierre atteint 63,8 M€ (en léger recul de -1 % par rapport à l'année précédente), tandis que la collecte nette reste absente.

La situation de liquidité demeure maîtrisée : au 31 décembre 2025, les parts en attente de retrait représentent 0,34 % de la capitalisation, soit un niveau nettement inférieur à la moyenne du marché (2,7 %).

Les souscriptions enregistrées en fin d'année ont permis de compenser les demandes de retrait saisies jusqu'au

4 novembre 2025, dont le règlement interviendra à la mi-janvier, marquant un deuxième mois consécutif de collecte nette positive.

Dans ce contexte, Notapierre a poursuivi une approche priorisant la fluidité du marché des parts, la maîtrise du passif et une gestion active du patrimoine, au service de la stabilité des revenus.

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI a réalisé 12 opérations d'arbitrage portant sur 34 223 m², pour un montant net vendeur de 48,45 M€. Cette dynamique traduit une politique d'arbitrage active, visant à céder des actifs devenus moins en adéquation avec les attentes du marché, afin de renforcer la qualité et la résilience du portefeuille.

Grâce à un taux de recouvrement des loyers élevé (98,9 %), à une structure financière prudente et à une gestion rigoureuse des charges, Notapierre a servi au titre de l'année 2025 une distribution de 13,944 € par part, correspondant à un taux de distribution de 4,10 %.

Rappelons que Notapierre s'appuie sur des fondamentaux solides :

- un parc immobilier diversifié de qualité : grâce à une politique d'investissement raisonnable et une politique d'arbitrage sélective menées ces dernières années, 54,01 % 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,
- des locataires offrant une solidité financière avérée : les loyers, source principale des revenus de votre SCPI, demeurent robustes et les taux de recouvrement restent à des niveaux élevés ;
- un taux d'occupation financier de 87,93 %, niveau acceptable pour une SCPI ancienne avec une capitalisation de 2 690 M€ ;
- un taux d'endettement mesuré.

Au 31 décembre 2025, sur la base des expertises réalisées, la valeur vénale du patrimoine immobilier de Notapierre progresse de 1,55 % à patrimoine constant par rapport au 31 décembre 2024, et de 0,77 % depuis le 30 juin 2025. Le travail important réalisé par la société de gestion sur les relocations a contribué à cette évolution positive des valeurs. Corrélativement, la valeur de réalisation de la part s'élève à 263,81 € et la valeur de reconstitution à 311,26 € au 31 décembre 2025.

Ces indicateurs traduisent la capacité de Notapierre à traverser un environnement encore chahuté, tout en poursuivant l'adaptation de son patrimoine et l'objectif de sécurisation de ses revenus.

Nous vous rappelons que l'investissement en SCPI s'envisage sur le long terme (au moins 10 ans), ce qui tend à lisser les cycles immobiliers. L'objectif principal étant de percevoir de potentiels revenus réguliers, les perspectives de Notapierre restent construites autour de la stabilité et de la gestion dans la durée.

C'est pourquoi la société de gestion se fixe pour objectif, au 1^{er} semestre 2026, de maintenir un taux de distribution prévisionnel annualisé de 4,10 % sur un prix de part de 340 €, sous réserve de l'évolution du contexte économique et immobilier.

La société de gestion

La gestion locative au second semestre 2025

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

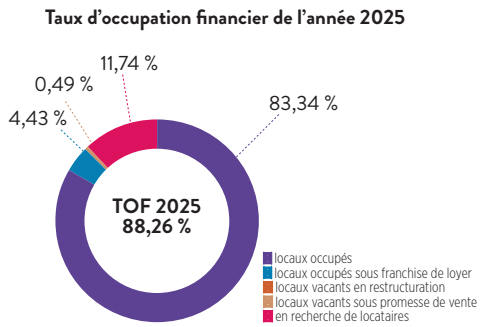
Le taux de recouvrement des loyers quittancés au titre de 2025 ressort à 98,1 % pour le second semestre 2025, contre 99,7 % pour le 1^{er} semestre 2025 (données au 31 décembre), soit un taux global de 98,9 % pour l'année 2025.

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

1 ^{er} trimestre 2025	29 055 631 €
2 nd trimestre 2025	36 751 122 €
3 ^{ème} trimestre 2025	33 097 393 €
4 ^{ème} trimestre 2025	30 432 014 €
TOTAL 2025	129 336 160 €

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de Notapierre s'établit à 87,93 % au 2nd semestre 2025, contre 88,58 % au 1^{er} semestre 2025.



Vacances locatives au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, les surfaces vacantes représentent 13,69 % de la surface globale du patrimoine, contre 12,4 % au 31 décembre 2024.

Principales vacances locatives (> 2000 m²) sont :

Adresse	Nature	Surface vacante	Commentaires
Antony (92) – Parc II – av. du Général-de-Gaulle	bureaux	19 580 m²	2 554 m² + 8483 m² loués au 01/05/2026
Montreuil (93) - B Initial - 7 rue des Longs Quartiers	bureaux	9 632 m²	commercialisation en cours
Lyon 3 ^{ème} (69) - New Age - 141 cours Gambetta	bureaux	9 395 m²	commercialisation en cours
Vaulx-en-Velin (69) - Tase - 5/9 av. du Bataillon Carmagnole Liberté	bureaux	7 723 m²	commercialisation en cours
Saint-Denis (93) - Olympe - 23 Rue Jules Rimet	bur./com.	6 694 m²	commercialisation en cours
Montigny-le-Bretonneux (78) – L’Australia - av. du Centre	bureaux	5 485 m²	commercialisation en cours
Ermont (95) - Immeuble Bali - Ilot PIR ZAC De La Gare 1 Rue Raoul Dautry	bureaux	5 361 m²	commercialisation en cours
Nanterre (92) - Les Portes De L’Arche - MB9 65 Rue Des Trois Fontanot	bur./com.	5 094 m²	commercialisation en cours
Villeneuve d’Ascq (59) - The Cloud 2 Rue De L’Epine	bur./com.	4 160 m²	commercialisation en cours
Cesson-Sévigné (35) - 975 Avenue Des Champs Blancs	bureaux	3 654 m²	commercialisation en cours
Limonest (69) - Le Linux 81 Rue De Sans Souci	bureaux	3 645 m²	commercialisation en cours
Lyon (69) - L’@dresse 51 Ter Rue De Saint Cyr	bureaux	2 781 m²	commercialisation en cours
Saint-Denis (93) - Parc Du Colombier 14-20 Rue Jules Saulnier	bur./act.	2 483 m²	236 m² loués au 01/02/2026
Valbonne (06) - Centrium	bureaux	2 016 m²	commercialisation en cours
SOUS-TOTAL		87 703 M²	
Autres surfaces vacantes		23 513 M²	
TOTAL SURFACES VACANTES		111 215 M²	

Taux de rendement interne

Le TRI net de frais au 31 décembre 2025 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.

	TRI SUR 5 ANS	TRI SUR 10 ANS	TRI SUR 15 ANS	TRI SUR 20 ANS
	31.12.2020 - 31.12.2025	31.12.2015 - 31.12.2025	31.12.2010 - 31.12.2025	31.12.2005 - 31.12.2025
au 31 décembre 2025	1,20 %	2,88 %	4,00 %	5,04 %

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

Distribution et Performance globale annuelle

Les situations comptables arrêtées au 30 septembre et au 31 décembre 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.

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

La société de gestion se fixe comme objectif de servir également au 1^{er} semestre 2026 un taux de distribution annuel de 4,10 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Pour une part détenue et portant jouissance de revenus au 1^{er} janvier 2025 :

- le revenu total distribué sur l'année 2025 s'élève à 13,944 €.
- le taux de distribution annuel 2025 s'établit à 4,10 % sur le prix de part de 340 €.
- Taux de distribution : indicateur de performance annuel correspondant au rapport entre le dividende brut versé au titre de l'année "n" (y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values) et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année "n".
- compte tenu d'une stabilité du prix de la part, la performance globale annuelle s'établit également à 4,10%.
- Performance globale annuelle : indicateur mesurant la performance totale de la SCPI sur l'année "n", correspondant à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1

Renégociations & renouvellements régularisés au 2nd semestre

Les renégociations et renouvellements de baux sur la période ont porté sur 22 561 m² de locaux et représentent un loyer annuel renégocié de 3 557 K€.

Renégociations et renouvellements de baux significatifs du 2nd semestre (>500 m²)

Date	Adresse	Surface libérée	Surface relouée	Locataire
01/07/2023*	Antony (92) - Parc II - 5-11 Avenue Du Général De Gaulle	800 m ²	800 m ²	CREDIT LYONNAIS
01/01/2025*	Grenoble (38) - L'Austral - 30, rue Aimé-Pupin	6 447 m ²	3 715 m ²	GIE AG2R / LA MONDIALE GROUPE
01/04/2025*	La Valette du Var (83) - Parc Tertiaire Valgora - BâtA	1 341 m ²	1 482 m ²	CONSEIL DEP. DU VAR
01/06/2025*	Saint-Senis (93) - Ornano 1 - 32-34 Boulevard Ornano	647 m ²	647 m ²	MYD'L
01/07/2025	Toulouse (31) - Alaric II - 3 Rue Alaric	1 320 m ²	1 320 m ²	AT HOME MEDERIC
01/07/2025	Saint-Senis (93) - Ornano 3 - 38-40 Rue Des Renouillères	1 226 m ²	689 m ²	BALIBART
04/07/2025	Ermont (95) - Immeuble Cap Vert - Ilot 6	5 616 m ²	5 616 m ²	CIE Bail
01/11/2025	Dijon (21) - Le Katamaran - 41 Rue Françoise Giroud	3 350 m ²	3 350 m ²	FRANCE TRAVAIL
10/11/2025	Strasbourg (67) - Bâtiment 2 - 8A-8B Rue Schertz	829 m ²	414 m ²	AMBITION THD (IMPULSION THD)
TOTAL		20 747 M ²	17 874 M ²	

(*) Régularisation au S2 2025

Locations et relocations du 2nd semestre

Les locations, relocations et avenants d'extension de surface sur la période ont porté sur 10 219 m² et représentent un loyer annuel de 1 191 K€.

Locations et relocation significatives du 2nd semestre (>200 m²)

Date	Adresse	Surface louée	Locataire
01/06/2025*	Saint-Herblain (44) - Atalante II - ZAC Du Moulin Neuf	383 m ²	COVAGE INFRA
01/07/2025	Lyon (69) - Etoile Part Dieu - 190 Avenue Thiers	742 m ²	SUNMI FRANCE
01/07/2025	Saint-Denis (93) - Ornano 3 - 38-40 Rue Des Renouillères	252 m ²	APPIE & Cie
08/07/2025	Valbonne (06) - Centrium 230 Route Des Dolines	468 m ²	AZURBIO PHARMA
28/07/2025	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 1 - 6 Rue De Belle Ile	433 m ²	VENSOLAIR
22/09/2025	Saint-Herblain (44) - Ar Mor Plaza - Bât A - 9 Imp. Claude Nougaro	243 m ²	OTEIS
22/09/2025	Ecully (69) - Espace Européen - Bât G - 15 Chemin Du Saquin	214 m ²	MEDWAY
01/10/2025	Montpellier (34) - Le Gaia - ZAC De L'Eureka - 52 Rue D'Odin	717 m ²	MINT
01/10/2025	Saint-Herblain (44) - Ar Mor Plaza - Bât D - 3 Imp. Claude Nougaro	266 m ²	NOWSERVE NORD OUEST
10/11/2025	Strasbourg (67) - Bâtiment 2 - 8A-8B Rue Schertz	415 m ²	ALSACE EURO SERVICES
01/12/2025	Saint-Senis (93) - Ornano 1 - 32-34 Boulevard Ornano	267 m ²	SPORT DANS LA VILLE
16/12/2025	Lyon (69) - Etoile Part Dieu - 190 Avenue Thiers	754 m ²	BPCE IMMO EXPLOITATION
TOTAL		5 154 M ²	

(*) Régularisation au S2 2025

Congés du 2nd semestre

Les congés sur la période ont porté sur une surface globale de 48 606 m² et représentent un loyer annuel de 12 410 K€.

Congés significatifs du 2nd semestre (>200 m²)

DATE	ADRESSE	SURFACE LIBÉRÉE	LOCATAIRE
07/07/2025	Ermont (95) - Immeuble Bali - ZAC De La Gare 1 Rue Raoul Dautry	5 361 m ²	CIE BAIL
30/07/2025	Lyon (69) - L'@dresse - 51 Ter Rue De Saint Cyr	753 m ²	GAYSSOT RECOUVREMENT
29/09/2025	Lyon (69) - L'@dresse - 51 Ter Rue De Saint Cyr	949 m ²	ECOLE DE COMMERCE DE LYON
30/09/2025	Limonest (69) - Parc des Tuileries	1 782 m ²	ACTA
31/10/2025	Saint-Denis (93) - Olympe - 23 Rue Jules Rimet	6 481 m ²	ENGIE ENERGIE SERVICES
23/12/2025	Valbonne (06) - Centrium 230 Route Des Dolines	522 M ²	ELBOUKI CAFÉ LAFFITTE
31/12/2025	Montbonnot (38) - Gémeaux A - 82 Allée Galilée	527 m ²	COMARCH R&D
31/12/2025	Nanterre (92) - Portes De L'Arche - MB9 65 Rue Des Trois Fontanot	2 665 m ²	GUILDE DES LUNETIERS
31/12/2025	Saint-Denis (93) - Olympe - 23 Rue Jules Rimet	2 519 m ²	CONSORTIUM STADE DE FRANCE
31/12/2025	Bobigny (93) - L'Européen 2 - 2 203-213 Av. P. V. Couturier	18 351 m ²	DPT DE LA SEINE ST DENIS
31/12/2025	Bobigny (93) - Européen - 82 Allée Galilée	680 m ²	RSYS
TOTAL		40 590 M ²	

Tableau récapitulatif des mouvements locatifs intervenus en 2025

	AU 1 ^{ER} SEMESTRE			AU 2 ND SEMESTRE			TOTAL 2025		
	NB BAUX	SURFACE	LOYER	NB BAUX	SURFACE	LOYER	NB BAUX	SURFACE	LOYER
Renégociations & renouvellements	4	7 476 m ²	1 689 249 €	12	22 561 m ²	3 556 944 €	16	30 037 m ²	5 246 193 €
Relocations	31	14 477 m ²	2 682 321 €	23	10 219 m ²	1 191 025 €	54	24 696 m ²	3 873 346 €
SOUS-TOTAL	35	21 953 M ²	4 371 570 €	35	32 780 M ²	4 747 969 €	70	54 733 M ²	9 119 539 €
Congés	23	16 279 m ²	3 308 522 €	30	48 606 m ²	12 409 643 €	53	64 885 m ²	15 718 165 €

Arbitrages

Au cours du 2nd semestre 2025, la SCPI Notapierre a réalisé 10 opérations d'arbitrage portant sur 30 443 m² de locaux pour un montant net vendeur de 40 120 000 €. Ces opérations d'arbitrage répondaient aux critères définis dans la politique d'arbitrage :

- ✓ à la date de cession, 26,25 % des locaux étaient vacants,
- ✓ en moyenne ces immeubles étaient âgés de 18 ans et étaient détenus depuis 17 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
21/07/2025	Gennevilliers (92) - Le Trièdre - 2 rue Transversale	bur/act.	5 024 m ²	5 024 m ²	5 000 000 €
29/09/2025	Bayonne (64) - Aritxague - Le Toki Lana - Chemin de Marouette	bureaux	2 517 m ²	--	5 100 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Atalante II - 2 impasse Augustin-Fresnel	bureaux	5 372 m ²	700 m ²	7 150 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Belna Solaris - 10 chemin du Vigneau	bureaux	3 073 m ²	--	4 100 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Rue Bobby Sands - bat 4	bureaux	928 m ²	--	1 000 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Rue Bobby Sands - bat 5	bureaux	928 m ²	--	1 000 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Ar mor Plaza bât A - 9 imp. Claude-Nougaro	bureaux	3 681 m ²	683 m ²	4 790 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Ar mor Plaza bât B&C - 5/7 imp. C.Nougaro	bureaux	4 579 m ²	--	5 960 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Ar mor Plaza bât D - 3 imp. Claude-Nougaro	bureaux	2 842 m ²	1 478 m ²	3 700 000 €
19/12/2025	Aix-en-Provence (13) - Parc de la Duranne - L'Opale	bureaux	1 499 m ²	105 m ²	2 320 000 €
TOTAL			30 443 M ²	8 256 M ²	40 120 000 €

Évolution du capital

Date	Capital nominal	Total de la collecte prime d'émission incluse	Nombre de parts	Nombre d'associés
31/03/2025	1 930 076 760,4 €	2 792 480 957,95 €	7 912 745	30 322
30/06/2025	1 930 076 760,4 €	2 791 981 421,77 €	7 912 745	30 325
30/09/2025	1 930 076 760,4 €	2 791 416 092,61 €	7 912 745	30 307
31/12/2025	1 930 076 760,4 €	2 790 735 449,69 €	7 912 745	30 252

Marché des parts

Souscriptions						
Marché primaire	Total 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 nd trimestre 2025	3 ^{ème} trimestre 2025	4 ^{ème} trimestre 2025	Total 2025
Nombre de parts	189 972	45 856	37 143	47 838	56 685	187 522
Montant	64 590 480 €	15 591 040 €	12 628 620 €	16 264 920 €	19 272 900 €	63 757 480 €

Retraits et cessions						
2025	RETRAITS AVEC CONTREPARTIE (NOMBRE DE PARTS)	RETRAITS SANS CONTREPARTIE [FONDS DE REMBOURSEMENT] (NOMBRE DE PARTS)	RETRAITS	CESSIONS DE GRÉ À GRÉ		
			PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT EN FIN DE TRIMESTRE	CESSIONS DIRECTES ENTRE VENDEUR ET ACQUÉREUR		
				PARTS	PRIX MOYEN	
1 ^{er} trimestre	45 856	0	29 453	1 079	319,26 €	
2 nd trimestre	37 143	0	44 277	945	317,49 €	
3 ^{ème} trimestre	47 838	0	37 114	--	--	
4 ^{ème} trimestre	56 685	0	26 771	950	306,33 €	
TOTAL	187 522	0	26 771	2 974	314,57 €	

Conditions de souscription

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 €.

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 portent jouissance à compter du 1er octobre 2025. Les parts souscrites de juin à août 2025 portent 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-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 12 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 la SCPI Notapierre au cours de laquelle il sera proposé d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, se réunira le **jeudi 11 juin 2026 à 14h30** au siège social de la SCPI.

À l'occasion de cette assemblée générale, le mandat d'un membre du Conseil de surveillance arrivera à échéance.

En conséquence, il est fait appel à candidature à tous les associés de la SCPI 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.

Assemblée générale extraordinaire

La mise en conformité des statuts avec la note d'information et les textes législatifs & réglementaires en vigueur, conduit à modifier les statuts. Aussi, les associés de la SCPI Notapierre seront invités à se prononcer sur ces modifications statutaires lors de l'assemblée générale extraordinaire qui se déroulera, sur 1^{ère} convocation le mercredi 3 juin 2026 à 14h30 (quorum requis 50 %), et sur 2^{ème} convocation le **jeudi 11 juin 2026 à 14h30** au siège social de la SCPI, en préalable à l'assemblée générale ordinaire.

Vote à distance (projet)

Poursuivant notre démarche de modernisation et afin de faciliter les échanges avec les associés, notamment lors des assemblées générales mais aussi dans le courant de l'année, nous entamons une campagne de recueil des consentements informatiques.

Les associés sont invités à renseigner leurs coordonnées, en particulier leur adresse électronique, afin de faciliter, à l'avenir, le recours à des modalités de communication et de vote dématérialisées, plus simples et plus rapides.

Un accès direct au formulaire dédié est proposé via un QR Code, permettant une démarche fluide et sécurisée.

Les associés devront faire parvenir leur candidature à la société de gestion :

- > par courrier à UNOFI-GESTION D'ACTIFS - 2, rue Montesquieu - CS 11120 - 75039 Paris Cedex
- > ou par mail à immo@unofi.fr

au plus tard le vendredi 6 mars 2026.

Les candidatures devront indiquer : nom, prénom, âge, nombre de parts détenues, et comporter :

- un courrier de motivation,
- les références professionnelles,
- la liste des activités exercées au cours des 5 dernières années,
- la liste de tous les mandats sociaux exercés, y compris les mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI. Il est recommandé de ne pas exercer simultanément plus de trois mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

Les associés seront destinataires, à partir du 18 mai 2026, des convocations à ces deux assemblées générales, accompagnées des documents réglementaires. Nous vous remercions par avance de votre participation.

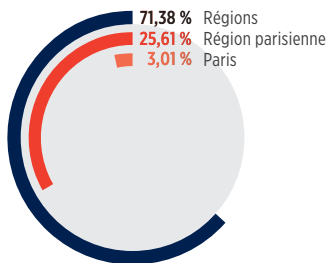
Les informations collectées seront utilisées exclusivement pour l'organisation des consultations, dans le respect de la réglementation applicable en matière de protection des données personnelles.



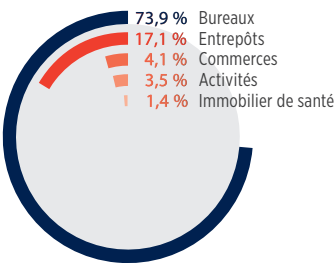
Le patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2025

118 actifs - 812 580 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 des personnes physiques résidentes fiscales françaises sont soumis, par défaut, à un **prélèvement forfaitaire unique (PFU)**. Ce PFU se compose d'un prélèvement au titre de l'impôt sur le revenu au taux de **12,80 %** et de prélèvements sociaux. **À compter du 1er janvier 2026**, la part des prélèvements sociaux est portée à **18,60 %**, ce qui porte le taux global du PFU à **31,40 %**, au lieu de 30 % précédemment.

Sous réserve de remplir certaines conditions et d'avoir effectué les démarches dans les délais, les contribuables peuvent obtenir une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année précédant le 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^{er} 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 :

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 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année révolue	4 %	1,60 %
au-delà de la 22 ^{ème} année	exonération	9 %
au-delà de la 30 ^{ème} 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.