



UNOFI



## UNOFI-GESTION D'ACTIFS

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

## Édito

Madame, Monsieur, chers associés,

Comme nous l'évoquions dans le bulletin d'information de NOTAPIERRE de juillet 2023, nous évoluons depuis plus de 18 mois dans un environnement économique complexe qui s'est traduit, pour faire face à l'inflation, par une hausse brutale et significative des taux d'intérêt. Cet environnement de marché affecte tout particulièrement le marché de l'immobilier et celui des SCPI, avec un phénomène de compensation par le réajustement à la baisse des valeurs de leur patrimoine immobilier.

L'AMF (Autorité des Marchés Financiers), qui porte une vigilance particulière aux fonds investis dans l'immobilier et en particulier à leur correcte valorisation, a demandé à l'ensemble des sociétés de gestion de procéder, à mi-année, à une nouvelle estimation de la valeur de reconstitution<sup>(1)</sup> des SCPI qu'elles gèrent, en prenant en compte les dernières informations disponibles sur l'état du marché immobilier, alors que ces évaluations n'ont généralement lieu qu'une fois par an en fin d'exercice.

Pour NOTAPIERRE, les résultats des expertises réalisées à mi-année 2023, conduisaient, à patrimoine égal, à un ajustement de la valeur de reconstitution par part de votre SCPI au 30 juin 2023. Celle-ci diminuait de 3,82 % par rapport à la valeur de reconstitution au 31 décembre 2022 (356,29 € au lieu de 370,46 € la part), alors que les SCPI de bureaux présentaient une correction moyenne de - 8 % (source ASPIM).

Néanmoins, cette évolution négative laissait la valeur de reconstitution de la part dans la fourchette de fluctuation légale, permettant de maintenir la valeur de souscription de la part à 365 €<sup>(2)</sup>.

Les expertises réalisées en fin d'année 2023 sur la base du marché immobilier, constatent une nouvelle contraction de la valeur du patrimoine immobilier de NOTAPIERRE (sur un an, à périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine baisse de 9,64 %). Corrélativement, les calculs aboutissent à une diminution de la valeur de reconstitution de la part de votre SCPI, conduisant à ce que le prix de souscription de 365 € se situe en limite du tunnel réglementaire de 10 %<sup>(2)</sup>.

Cette correction des valeurs d'expertise des actifs de votre SCPI est purement mécanique : elle n'est en aucune façon le reflet d'une dégradation de la qualité intrinsèque de son patrimoine immobilier.

Toutefois, dans l'incertitude du contexte économique actuel, nous ne pouvons pas exclure le risque que le prix de souscription sorte du tunnel réglementaire, si une nouvelle estimation, engendrant une dépréciation des actifs, devait être réalisée à mi-année 2024.

C'est pourquoi, pour garantir l'équité entre les associés et éviter que des investisseurs ne soient amenés à souscrire à une valeur surestimée, mais aussi ajuster dans les mêmes proportions la valeur de retrait qui pourrait être considérée comme trop généreuse au

regard des conditions actuelles du marché de l'immobilier de bureaux, la société de gestion a décidé de ne pas subir mais d'anticiper, et de baisser le prix de souscription de la part de NOTAPIERRE au 1<sup>er</sup> janvier 2024 à **340 €**, soit **-6,85 %**. Parallèlement, le prix de retrait s'élève à **312,80 €**.

A noter qu'à fin 2023, nous pouvions constater que 23 SCPI avaient déjà corrigé leur prix de souscription, ces baisses allant de - 7 % à - 17,3 % (source L'AGEFI Patrimoine - mensuel novembre-décembre 2023).

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.

NOTAPIERRE affiche une bonne résilience et présente des fondamentaux solides :

- une capitalisation supérieure à 2,5 milliards d'euros ;
- un taux d'endettement mesuré ;
- une politique d'investissement raisonnable menée ces dernières années ;
- une qualité et une diversité de son patrimoine, qui lui permettent de répondre aux nouvelles exigences des locataires ;
- des locataires de qualité : les loyers, source principale de revenus de votre SCPI, sont à ce jour considérés comme robustes et les taux d'impayés restent contenus à des niveaux très bas.

L'objectif principal d'investir dans la SCPI NOTAPIERRE est de percevoir des revenus réguliers. Ces revenus ne sont pas impactés en valeur absolue par la baisse du prix de souscription de la part. Pour mémoire, ils ont même été légèrement revalorisés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023. Les perspectives de gestion et le niveau de report à nouveau permettent d'envisager leur maintien en 2024. **Ainsi, compte tenu de cette nouvelle valeur de la part de NOTAPIERRE, à revenu distribué constant, le taux de distribution passerait à 4,10 % en 2024, contre 3,75 % en 2023.**

La société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>(1)</sup> **Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation (valeur vénale des immeubles + actifs nets), à laquelle s'ajoute l'ensemble des frais et droits nécessaires pour reconstituer le patrimoine immobilier de la SCPI. Concrètement, elle représente la valeur à apporter pour reconstituer à l'identique le patrimoine de la SCPI ;

<sup>(2)</sup> selon la réglementation, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution ne peut être inférieur ou supérieur à 10 %.

## La gestion de votre SCPI

### Acquisitions - arbitrages

Au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2023, NOTAPIERRE :

- a acquis, à Nantes (44), un immeuble de bureaux achevé d'une surface de 6 788 m<sup>2</sup>, générateur de revenus dès 2023 ;
- a arbitré deux actifs de son patrimoine.

Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations en pages intérieures.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 132 actifs (131 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI) représentant une surface de 843 940 m<sup>2</sup>, dont 74,5 % de bureaux et 16,1 % d'entrepôts. En surface, il se situe pour 71,5 % en régions et pour 28,5 % en Ile-de-France.

### Gestion locative et commerciale

Les locations et renégociations de baux intervenus sur le second semestre ont porté sur 6,8 M€ de loyer annuel, compensant l'impact des libérations de 6,7 M€.

Le TOF du 2<sup>nd</sup> semestre 2023 ressort à 90,77 %, en hausse de 0,82 points comparativement au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

### Distribution

La distribution du second semestre s'élève à 6,939 € par part et est conforme aux prévisions annoncées. Ainsi, pour une part détenue et portant jouissance de revenus au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le taux de distribution annuel s'établit à 3,75 % en 2023.

## Situation locative

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

Le taux de recouvrement des loyers quittancés au titre de 2023 ressort à 99,28 % pour le 2<sup>nd</sup> semestre 2023 contre 99,8 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023 (données au 31 décembre 2023), soit un global de 99,5 % pour l'année 2023.

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

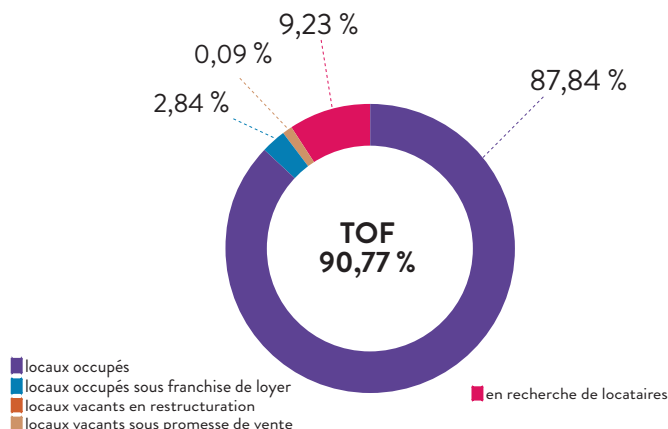
<b>TOTAL 2022</b>	<b>125 287 318 €</b>
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	33 532 598 €
2 <sup>nd</sup> trimestre 2023	33 880 326 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	32 847 494 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	36 028 013 €
<b>TOTAL 2023</b>	<b>136 288 431 €</b>

### Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de NOTAPIERRE s'établit à 90,77 % au 2<sup>nd</sup> semestre 2023, contre 89,95 % au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, selon les modalités de calcul définies par l'ASPIM, ce taux intègre, outre les locaux occupés, les locaux occupés sous franchise de loyer, les locaux vacants en restructuration et les locaux vacants sous promesse de vente.

### Taux d'occupation financier du 2<sup>nd</sup> semestre 2023



## Principales vacances locatives au 31 décembre 2023 (> 2000 m<sup>2</sup>)

ADRESSE	NATURE	SURFACE VACANTE	COMMENTAIRES
Lyon 3 <sup>ème</sup> (69) - New Age - 141 cours Gambetta	bureaux	17 011 m <sup>2</sup>	garantie loc. au 29 09 2024 & commercialisation en cours
Villeneuve-d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Epine	bureaux	10 677 m <sup>2</sup>	3 118 m <sup>2</sup> loués au 01 04 2024 & commercialisation en cours
Montreuil (93) - B Initial - 7 rue des Longs Quartiers	bureaux	10 259 m <sup>2</sup>	partiellement en travaux & commercialisation en cours
Montigny-le Bretonneux (78) - L'Australis - av. du Centre	bureaux	8 724 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Etoile-Part-Dieu - 190 avenue Thiers	bureaux	6 678 m <sup>2</sup>	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
Limonest (69) - Le Linux - 81 rue de Sans-Souci	bureaux	3 645 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Créteil (94) - Prado - 5 rue Fernand Pouillon	bureaux	3 615 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours et à l'arbitrage
Antony (92) - Parc II - av. du Général-de-Gaulle	bureaux	2 691 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Valbonne (06) - Centrium - 230 route des Dolines	bureaux	2 533 m <sup>2</sup>	garantie loc. au 10 07 2024 & commercialisation en cours
Nanterre (92) - MB9 - 65 rue des Trois Fontanot	bureaux	2 010 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>72 867 M<sup>2</sup></b>	

## Taux de rendement interne au 31 décembre 2023

Le TRI (Taux de Rendement Interne) est un indicateur de performance sur plusieurs années. Il est calculé avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la période considérée, sur la période les revenus distribués et à la sortie la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)	TRI SUR 5 ANS 31.12.2018-31.12.2023	TRI SUR 10 ANS 31.12.2013-31.12.2023	TRI SUR 15 ANS 31.12.2008-31.12.2023	TRI SUR 20 ANS 31.12.2003-31.12.2023
	2,54 %	4,07 %	4,60 %	5,51 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Distribution

Les situations comptables arrêtées en fin de trimestre ont permis de verser aux associés :

- pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, un acompte de 1,156 € par part et par mois de jouissance, soit 3,468 € par part pour trois mois de jouissance ;
- pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, un acompte de 1,157 € par part et par mois de jouissance, soit 3,471 € par part pour trois mois de jouissance

La distribution sur le second semestre 2023 correspond, en taux annualisé, à une rentabilité de 3,80 % sur le prix de part de 365 €, contre 3,70 % au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Ainsi, pour une part détenue et portant jouissance de revenus au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le taux de distribution annuel s'établit à 3,75 % en 2023.

ACOMPTES DE DISTRIBUTION 2023 (AVANT IMPOSITION)	MONTANT DE L'ACOMPTÉ PAR PART POUR UN TRIMESTRE
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 28/04/2023)	3,375 €
2 <sup>nd</sup> trimestre (versement le 31/07/2023)	3,375 €
3 <sup>ème</sup> trimestre (versement le 31/10/2023)	3,468 €
4 <sup>ème</sup> trimestre (versement le 31/01/2024)	3,471 €
prochain acompte prévu le 30 avril 2024	(prévisionnel) 3,486 €

La société de gestion se fixe comme objectif de servir en 2024 un taux de distribution annuel de 4,10 % calculé sur le nouveau prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024 de 340 €.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Arbitrages du second semestre 2023

Au cours du 2<sup>nd</sup> semestre, la SCPI a réalisé deux opérations d'arbitrage pour un montant net vendeur de 71 350 000 €. Ces opérations ont porté sur 4 443 m<sup>2</sup> de locaux :

DATE	ADRESSE	NATURE	SURFACE	SURFACE VACANTE	PRIX NET VENDEUR
14/09/23	Wasquehal (59) - 7, allée du Château Blanc - bâtiment C	bureaux	581 m <sup>2</sup>	--	1 350 000 €
20/10/23	Neuilly s/Seine (92) - 8, rue Victor Noir	bureaux	3 862 m <sup>2</sup>	--	70 000 000 €
<b>TOTAL</b>			<b>4 443 M<sup>2</sup></b>	<b>--</b>	<b>71 350 000 €</b>

- l'immeuble de Wasquehal était totalement vacant depuis deux ans au moment où la société de gestion a reçu une offre d'acquisition, le candidat ayant proposé dans un premier temps de louer l'immeuble moyennant un bail dérogatoire, sous réserve d'un engagement de vendre au terme de ce bail ;
- concernant l'immeuble de Neuilly s/Seine, le locataire Spie Batignolles avait informé la société de gestion de son intention de quitter l'immeuble au terme de son bail en août 2024. En outre, l'immeuble nécessitait d'importants travaux de rénovation au départ du locataire. Chanel, qui occupe l'immeuble situé juste en face, a proposé d'acquiescer l'actif en l'état, à un prix de convenance au regard de sa situation et a repris les engagements locatifs de Spie dès la signature de la promesse de vente.

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

DATE	ADRESSE	SURFACE LIBÉRÉE	LOCATAIRE
05/07/2023	Strasbourg (67) - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	753 m <sup>2</sup>	GAMINGPRIVE.COM
16/07/2023	Lyon 2 <sup>ème</sup> (69) - King Charles - 132 Cours Charlemagne	1 016 m <sup>2</sup>	SOPRA STERIA GROUP
31/07/2023	Marcq-en-Barœul (59) - République - 843, av. République - Bât G	237 m <sup>2</sup>	UMANIS
08/09/2023	Lyon 9 <sup>ème</sup> (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	376 m <sup>2</sup>	CENTRE HOSPITALIER ST CYR
14/09/2023	Saint-Herblain (44) - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	347 m <sup>2</sup>	ARAPL
24/09/2023	Neyron (01) - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon	658 m <sup>2</sup>	CAP INGELEC
25/09/2023	Limonest (69) - Linux - 81 rue de Sans Souci	3 645 m <sup>2</sup>	DANONE
30/09/2023	Créteil (94) - Prado - Europarc - 5, rue Fernand-Pouillon	3 615 m <sup>2</sup>	DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
01/10/2023	Neyron (01) - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon	652 m <sup>2</sup>	TECHNODIGIT
06/12/2023	Compiègne (60) - 8, rue Clément-Bayard - Bâtiment 3	219 m <sup>2</sup>	MONTGOLFIER
31/12/2023	Aix-en-Provence (13) - Les Méridiens - Bât A - 240, av. L.-de-Broglie	885 m <sup>2</sup>	AP2E
31/12/23 <sup>(1)</sup>	Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	17 918 m <sup>2</sup>	THOMSON LICENSING
31/12/2023	Lyon 5 <sup>ème</sup> (69) - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2 630 m <sup>2</sup>	COFELY
31/12/2023	Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Cours Roosevelt - 50, cours Franklin-Roosevelt	1 150 m <sup>2</sup>	IMMO DE FRANCE RHONE ALPES
<b>TOTAL</b>			<b>34 101 M<sup>2</sup></b>

<sup>(1)</sup> restitution progressive des locaux

Les congés intervenus au second semestre 2023, qui ont porté sur 34 649 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 6 745K€.

## Renégociations & renouvellements significatifs du second semestre (> 200 m<sup>2</sup>)

DATE	ADRESSE	SURFACE LIBÉRÉE	SURFACE RELOUÉE	LOCATAIRE
01/01/20 (*)	St-Jean-de-Vedas (34) - L'Arc-en-Ciel - Parc act. Peyreire	1 574 m <sup>2</sup>	1 574 m <sup>2</sup>	ELECTRO DEPOT FRANCE
01/09/22 (*)	Lille (59) - Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory	313 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	UNEDIC
01/10/22 (*)	Nantes (44) - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	3 967 m <sup>2</sup>	3 967 m <sup>2</sup>	BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE
01/06/2023	Labège (31) - 34, rue Magellan	811 m <sup>2</sup>	811 m <sup>2</sup>	ECOLE SUP. DE LA BANQUE
01/07/2023	Montpellier (34) - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	2 323 m <sup>2</sup>	2 323 m <sup>2</sup>	GIE SERM - SA3M
01/07/2023	Montpellier (34) - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	324 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup>	LA POSTE D.L.I.
01/07/2023	Nantes (44) - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	904 m <sup>2</sup>	904 m <sup>2</sup>	ETS FRANCAIS DU SANG
08/07/2023	Ermont (95) - Cap Vert - 6, esplanade d'Ermont	244 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>	SAS PAULINE
28/07/2023	Paris 8 <sup>ème</sup> (75) - 5-7 rue Alfred de Vigny	1 915 m <sup>2</sup>	1 915 m <sup>2</sup>	ALLEZ ET ASSOCIÉS
01/09/2023	Antony (92) - Parc II - 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle	4 150 m <sup>2</sup>	3 386 m <sup>2</sup>	ADISSEO
01/10/2023	Paris 8 <sup>ème</sup> (75) - 5-7 rue Alfred de Vigny	405 m <sup>2</sup>	803 m <sup>2</sup>	ACT COMMODITIES
<b>TOTAL</b>		<b>16 930 M<sup>2</sup></b>	<b>16 564 M<sup>2</sup></b>	

<sup>(1)</sup> avenants de renouvellement régularisés en 2023

Les renégociations et renouvellements de baux intervenus au second semestre 2023, qui ont porté sur 17 447 m<sup>2</sup> de locaux (pour 16 683 m<sup>2</sup> de locaux reloués), représentent un loyer annuel renégocié de 4 449 K€.

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

DATE	ADRESSE	SURFACE LOUÉE	LOCATAIRE
17/07/2023	Lyon 2 <sup>ème</sup> (69) - King Charles - 132 Cours Charlemagne	984 m <sup>2</sup>	EUREKA EDUCATION
01/09/23 <sup>(1)</sup>	Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	3 190 m <sup>2</sup>	SAFRAN ELECTRONICS & DEFENSE
01/09/2023	Antony (92) - Parc II - 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle	764 m <sup>2</sup>	BECHTLE
01/09/2023	Lyon 3 <sup>ème</sup> (69) - 107 Servient - 107, rue Servient	574 m <sup>2</sup>	MFP MICHELIN
15/09/2023	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	200 m <sup>2</sup>	JIMEO
09/10/2023	Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	398 m <sup>2</sup>	MYD'L
23/10/2023	Saint-Denis (93) - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	343 m <sup>2</sup>	ART RECHERCHE ET INDUSTRIE
01/12/2023	Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Etoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	1 473 m <sup>2</sup>	GENERALI VIE
01/12/2023	Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Etoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	511 m <sup>2</sup>	INNERGEX
01/12/2023	Strasbourg (67) - 8b, rue Schertz - Bât 2	753 m <sup>2</sup>	GIRAUD BASTET
<b>TOTAL</b>		<b>9 190 M<sup>2</sup></b>	

<sup>(1)</sup> entrée progressive dans les locaux

Les locations et relocations intervenues au second semestre 2023, qui ont porté sur 9 813 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 2 360 K€.

## Évolution du capital

DATE	CAPITAL NOMINAL	TOTAL DE LA COLLECTE PRIME D'ÉMISSION INCLUSE	NOMBRE DE PARTS	NOMBRE D'ASSOCIÉS
31/03/2023	1 914 383 435 €	2 769 513 902 €	7 848 407	30 187
30/06/2023	1 928 012 953 €	2 790 720 885 €	7 904 284	30 326
30/09/2023	1 930 076 760 €	2 794 477 625 €	7 912 745	30 351
31/12/2023	1 930 076 760 €	2 795 136 926 €	7 912 745	30 379

## Marché des parts

### Souscriptions

MARCHÉ PRIMAIRE	TOTAL 2022	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2023	2 <sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023	3 <sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023	4 <sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023	TOTAL 2023
Nombre de parts	394 531	102 150	105 910	57 735	52 300	318 095
Montant	142 903 560 €	37 284 750 €	38 657 150 €	21 073 275 €	19 089 500 €	116 104 675 €

### Retraits et cessions

2023	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	46 481	0	62	331,20 €	0
2 <sup>nd</sup> trimestre	50 033	0	58	324,14 €	0
3 <sup>ème</sup> trimestre	49 274	0	--	--	6 527
4 <sup>ème</sup> trimestre	52 300	0	438	339,04 €	13 792
<b>TOTAL</b>	<b>198 088</b>	<b>0</b>	<b>558</b>	<b>336,62 €</b>	<b>13 792</b>

Au 31 décembre 2023, même si le marché secondaire est fluide (les associés sortants sont encore remboursés à 7 semaines maximum), pour permettre aux associés contraints de céder leurs parts dans le cas où la collecte ne permettrait pas de satisfaire leur demande de rachat pendant plus de trois mois, NOTAPIERRE pourra assurer la liquidité des parts grâce au fonds de remboursement, qui a été doté de 20 M€ (dépôt bancaire à partir du prix de cession d'immeubles arbitrés en 2023, qui n'impacte pas le résultat distribuable). Pour les associés retrayants souhaitant bénéficier du fonds de remboursement, le prix de cession sera décoté par rapport à la valeur de retrait en vigueur (prix plancher = valeur de réalisation diminuée de 10 %). Les conditions d'accès au fonds de remboursement sont décrites dans la Note d'Information de la SCPI.

## Conditions de souscription au 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 au 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 sept 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. Prévoir les droits d'enregistrement de 5,00 %, ainsi qu'une commission de transfert d'un montant fixe de 100 € HT (soit 120 € TTC).

### 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 2023, se réunira le **mardi 11 juin 2024** à 14h30, au siège social de la SCPI.

A l'occasion de cette assemblée générale, le mandat de trois 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.

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 8 mars 2024.**

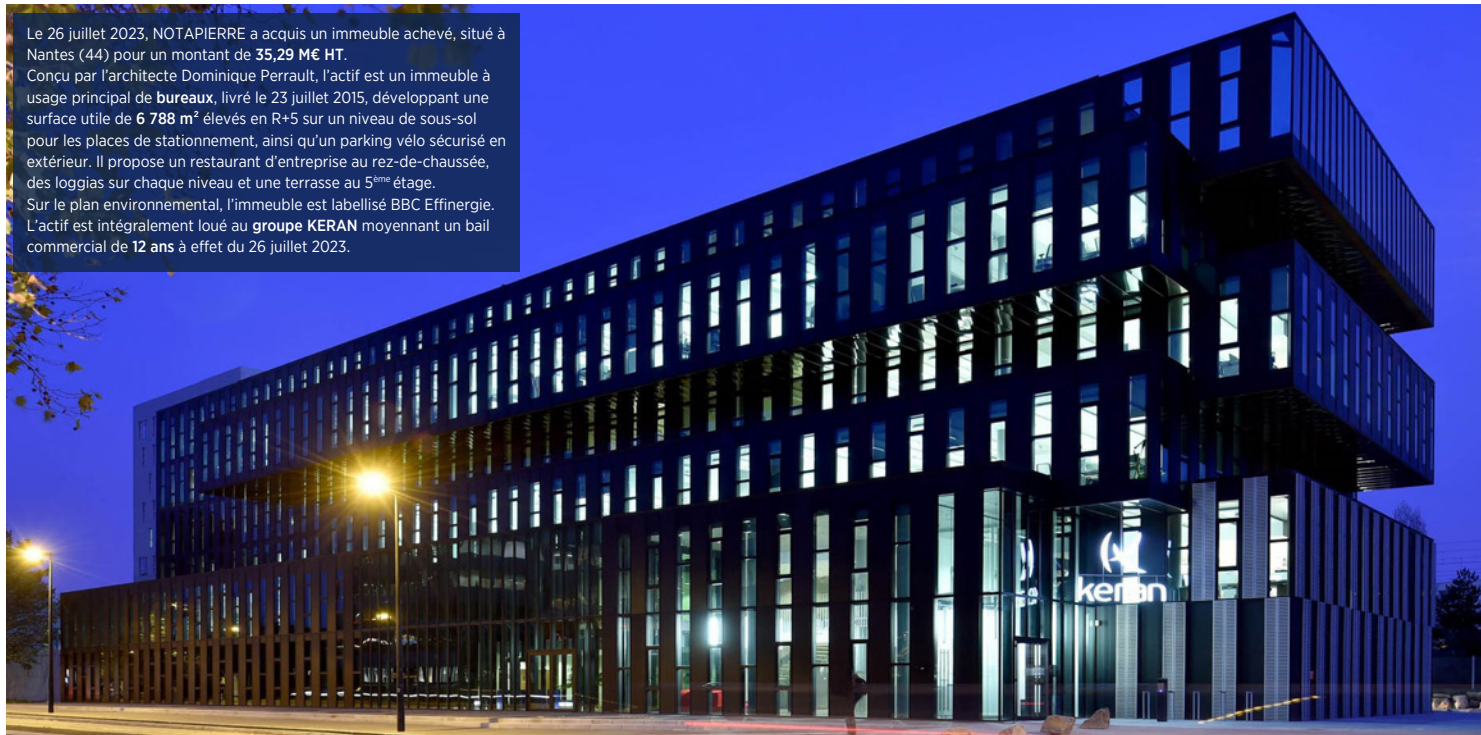
Les candidatures devront indiquer : nom, prénom, âge, nombre de parts détenues, et comporter :

- 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).

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

*Nantes (44) - 4, rue René Viviani*

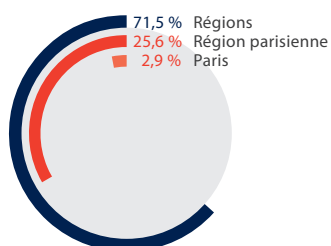
Le 26 juillet 2023, NOTAPIERRE a acquis un immeuble achevé, situé à Nantes (44) pour un montant de **35,29 M€ HT**. Conçu par l'architecte Dominique Perrault, l'actif est un immeuble à usage principal de bureaux, livré le 23 juillet 2015, développant une surface utile de **6 788 m<sup>2</sup>** élevés en R+5 sur un niveau de sous-sol pour les places de stationnement, ainsi qu'un parking vélo sécurisé en extérieur. Il propose un restaurant d'entreprise au rez-de-chaussée, des loggias sur chaque niveau et une terrasse au 5<sup>ème</sup> étage. Sur le plan environnemental, l'immeuble est labellisé BBC Effinergie. L'actif est intégralement loué au groupe KERAN moyennant un bail commercial de **12 ans** à effet du 26 juillet 2023.



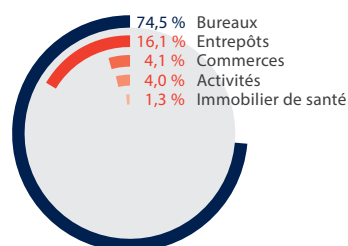
## Le patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2023

132 actifs - 843 940 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 une 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 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.**