



UNOFI



## Édito

### Contexte économique

En 2023, les marchés immobiliers ont été impactés par le contexte macro-économique exceptionnel que nous avons traversé : augmentation brutale des taux pour faire face à l'inflation avec pour conséquences une correction à la baisse des valeurs des actifs et un surcoût du financement.

L'année 2024 a démarré dans un climat toujours bien morose pour les SCPI : la collecte nette pour l'ensemble du marché atteint seulement 764,5 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, bien loin des 2 Mds€ par trimestre auxquels il était habitué (*source IEIF*).

Pour les investisseurs en immobilier d'entreprise, dans la continuité de 2023, le premier semestre 2024 s'inscrit toujours sous le signe de la prudence avec un total de 4,1 Mds€ investis, soit une baisse de 39 % par rapport au premier semestre 2023 (*source ImmoStat*).

S'agissant du marché locatif, la demande placée de bureaux reste toujours orientée à la baisse. Le nombre moyen de m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux par employé est passé de 12 m<sup>2</sup> en 2000 à 9 m<sup>2</sup> en 2023, en raison de la densification des open-spaces, du développement du télétravail et du flex-office. Une stabilisation à ce niveau est attendue dans les années à venir (*source AEW*).

### La SCPI NOTAPIERRE

La collecte brute en parts de la SCPI, qui s'établit à 34,5 M€ au 30 juin 2024, contre 75,9 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023, enregistre un recul de 54,6 %. C'est un peu mieux que la collecte brute de l'ensemble des SCPI en retrait de 61,3 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 et celle des SCPI à prépondérance bureaux en retrait de 82,9 % (*source IEIF*).

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

Le taux de retrait annualisé s'établit à 2,56 % au 30 juin 2024, contre 2,48 % au 30 juin 2023. Ce taux serait porté à 3,15 % en tenant compte des demandes de retrait en attente. À date, le marché secondaire reste fluide et il n'a pas été nécessaire d'activer le fonds de remboursement doté de 20 M€ fin 2023.

### Acquisitions

En 2024, compte tenu du contexte de marché (*hausse significative des taux d'intérêt et réajustement à la baisse des valeurs du patrimoine immobilier*) et du montant du surinvestissement, NOTAPIERRE n'investira pas, a priori, sur de nouveaux actifs. En effet, la collecte nette nouvelle servira prioritairement à rembourser les emprunts en cours, dont les taux variables, adossés à l'Euribor 3 mois, ont fortement augmenté. Compte tenu des opérations engagées ou réalisées en 2023, la SCPI se trouvait en situation de surinvestissement pour 228 M€ au 31 décembre 2023.

### Arbitrages

Votre société de gestion poursuit une politique d'arbitrage régulière et sélective afin, d'une part, de maintenir la rentabilité de NOTAPIERRE et, d'autre part, d'améliorer la qualité du patrimoine de la SCPI permettant ainsi d'anticiper et de faire face aux exigences réglementaires environnementales et aux nouvelles attentes des locataires post COVID.

Ainsi, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, NOTAPIERRE a arbitré trois actifs de son patrimoine. Ces opérations ont porté sur 7 320 m<sup>2</sup> de locaux, dont **78,3 % étaient vacants à la date de cession**.

Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations sur les pages intérieures.

### Gestion locative et commerciale

Dans un contexte de collecte ralentie, sans perspective de nouveaux investissements générateurs de revenus dès 2024, les équipes de la société de gestion sont particulièrement mobilisées et actives au quotidien, afin de relouer les surfaces vacantes et optimiser la performance financière de votre SCPI.

Ainsi, les locations et renégociations de baux intervenues sur le premier semestre 2024 ont porté sur des opérations représentant 4,82 M€ de loyer annuel, dont 4 M€ au seul titre des locations, compensant largement l'impact des libérations pour un montant de 1,98 M€.

Le TOF du 1<sup>er</sup> semestre 2024 ressort à 90,75 %, en hausse de 0,8 point en comparaison du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

### Distribution

La distribution du premier semestre 2024 s'élève à 6,972 € par part et est conforme aux prévisions annoncées.

Ainsi, pour une part détenue et portant jouissance de revenus au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la distribution sur le premier semestre 2024 correspond, en taux annualisé, à **4,10 %** sur le prix de part de 340 €.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

### Perspectives

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

NOTAPIERRE, dans le contexte économique délicat que nous traversons actuellement, affiche une bonne résilience et présente des fondamentaux solides :

- une capitalisation de 2,7 milliards d'euros,
- 95 % d'associés personnes physiques,
- un taux d'endettement mesuré,
- un report à nouveau correspondant à 4 mois de distribution,
- une politique d'investissement raisonnable et une politique d'arbitrage sélective menées ces dernières années,
- un patrimoine majoritairement situé en régions, plus résilientes dans le contexte actuel,
- une qualité et une diversité du patrimoine, qui lui permettent de répondre aux nouvelles attentes 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,
- un taux de distribution prévisionnel pour 2024 de 4,10 %, contre 3,75 % en 2023, après la baisse de 6,85 % du prix de souscription de la part de la SCPI au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (340 €).

NOTAPIERRE demeure donc une solution tout-à-fait adaptée, dans l'objectif de percevoir de potentiels revenus réguliers.

La société de gestion

## L'activité commerciale au 1<sup>er</sup> semestre 2024

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 2024 ont porté sur des opérations représentant 4,82 M€ de loyer annuel, compensant largement l'impact des libérations pour un montant de 1,98 M€.**

Voici, à titre d'illustration, quelques opérations significatives parmi les 35 opérations négociées par les équipes qui ont porté sur 33 668 m<sup>2</sup> de locaux, soit 4 % de la surface du patrimoine de NOTAPIERRE au 30 juin 2024 :

### Nouveaux baux :

- **Cesson-Sévigné (35) - "Champs Blancs" :** ce ne sont pas moins de 7 nouveaux baux qui ont été négociés et qui ont pris effet au 1<sup>er</sup> semestre 2024, à la suite du congé et de la restitution progressive des locaux en 2023 par le locataire Thomson Licensing. **Les surfaces ainsi relouées représentent au total 10 530 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 94,3 % via des baux d'une durée ferme de 6 ans.** Le taux d'occupation de l'immeuble s'établit à 76,1 %.
- **Villeneuve-d'Ascq (59) - "The Cloud" :** 6 159 m<sup>2</sup> de bureaux ont été loués via des baux d'une durée ferme de 6 et 9 ans, dont 4 662 m<sup>2</sup> loués avec des baux ayant pris effet au 1<sup>er</sup> semestre 2024 et 1 497 m<sup>2</sup> via un bail avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2024. À date, le taux d'occupation de l'actif est de 64,6 %.
- **Lyon 6<sup>ème</sup> (69) - "Étoile-Part-Dieu" :** 3 885 m<sup>2</sup> de bureaux ont été loués via des baux d'une durée ferme de 6 ans, dont 2 021 m<sup>2</sup> loués avec des baux ayant pris effet au 1<sup>er</sup> semestre 2024 et 1 864 m<sup>2</sup> via des baux avec effet en juillet 2024. À date, l'immeuble retrouve un taux d'occupation de 78,7 %.
- **La Ciotat (13) - Antiope :** 1 410 m<sup>2</sup> de bureaux ont été reloués via un bail d'une durée ferme de 9 ans. L'actif retrouve ainsi un taux d'occupation de 100 %.

Vous trouverez les caractéristiques détaillées des principales opérations de relocation et de renégociations en page 3 de ce bulletin.

En complément, il convient de souligner que des négociations sont actuellement en cours sur les vacances locatives importantes rappelées dans le tableau ci-dessous.

**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.**



Lyon 6<sup>ème</sup> (69) - Étoile-Part-Dieu - 190 avenue Thiers

## Principales vacances locatives au 30 juin 2024 (> 2000 m<sup>2</sup>)

| Adresse  | Nature    | Surface vacante             | Commentaires   |
|--|-----------|-----------------------------|--|
| Lyon 3 <sup>ème</sup> (69) - New Age - 141 cours Gambetta ( <i>immeuble neuf livré le 30 06 23</i> ) | bureaux   | 17 011 m <sup>2</sup>       | garantie loc. au 29 09 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'Australia - av. du Centre  | bureaux   | 8 724 m <sup>2</sup>        | commercialisation en cours                               |
| Villeneuve-d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Epine  | bureaux   | 6 195 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              |
| Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Etoile-Part-Dieu - 190 avenue Thiers                                    | bureaux   | 4 510 m <sup>2</sup>        | commercialisation en cours                               |
| Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs   | bureaux   | 4 315 m <sup>2</sup>        | commercialisation en cours                               |
| Limonest (69) - Le Linux - 81 rue de Sans-Souci  | bureaux   | 3 645 m <sup>2</sup>        | commercialisation en cours                               |
| Antony (92) - Parc II - av. du Général-de-Gaulle   | bureaux   | 2 691 m <sup>2</sup>        | commercialisation en cours                               |
| Lyon 5 <sup>ème</sup> (69) - Le Séquoia - 127/129 avenue B. Buyer                                    | bureaux   | 2 630 m <sup>2</sup>        | commercialisation en cours                               |
| Nanterre (92) - MB9 - 65 rue des Trois Fontanot  | bureaux   | 2 010 m <sup>2</sup>        | commercialisation en cours                               |
| <b>TOTAL</b>   |           | <b>67 014 M<sup>2</sup></b> |  |

## La gestion locative

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

Le taux de recouvrement des loyers quittancés au titre de 2024 ressort à 95,75 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2024, contre 98,7 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023 (données au 30 juin).

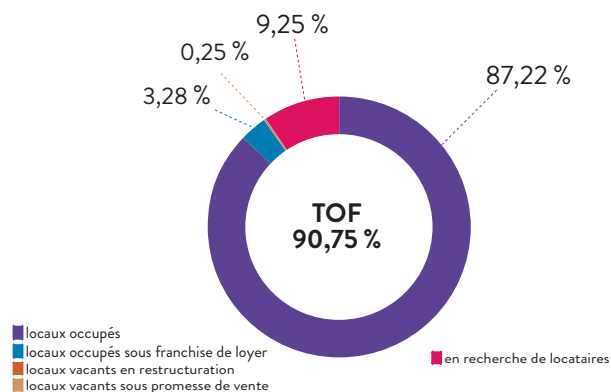
### Montant des revenus locatifs encaissés sur l'année en cours (inclus SCI Silky Way)

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| <b>TOTAL 2023</b>               | <b>136 288 431 €</b> |
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2024  | 31 988 845 €         |
| 2 <sup>nd</sup> trimestre 2024  | 36 094 134 €         |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre 2024 |                      |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre 2024 |                      |
| <b>TOTAL 2024</b>               | <b>68 082 979 €</b>  |

### Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de NOTAPIERRE s'établit à 90,75 % au 1<sup>er</sup> semestre 2024, contre 89,95 % au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

### Taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> semestre 2024



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.

## Tableau récapitulatif des mouvements locatifs intervenus au 1<sup>er</sup> semestre 2024

| au 30 juin 2024                   |                |                             |                    |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------|
|                                   | nombre de baux | surface                     | loyer              |
| Renégociations et renouvellements | 11             | 5 229 m <sup>2</sup>        | 765 674 €          |
| Relocations                       | 24             | 28 439 m <sup>2</sup>       | 4 049 445 €        |
| <b>SOUS-TOTAL</b>                 | <b>35</b>      | <b>33 668 M<sup>2</sup></b> | <b>4 815 119 €</b> |
| Congés                            | 26             | 13 808 m <sup>2</sup>       | 1 976 756 €        |

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

| Date         | Adresse   | Surface libérée            | Surface relouée            | Locataire               |
|--------------|---|----------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 01/03/23(*)  | Échirolles (38) - Le Calypso - avenue de l'Astrolabe              | 869 m <sup>2</sup>         | 869 m <sup>2</sup>         | KELKOO                  |
| 29/02/2024   | Bordeaux (33) - Managers St-Jean - 19-23, quai Paludate           | 137 m <sup>2</sup>         | 274 m <sup>2</sup>         | GCS ORU AQUITAINE       |
| 01/04/2024   | Castelnau-le-Lez (34) - 1460 et 1464, avenue de l'Europe          | 617 m <sup>2</sup>         | 617 m <sup>2</sup>         | GERSTAECKER MONTPELLIER |
| 19/04/2024   | Clermont-Ferrand (63) - Atrium République                         | 1 487 m <sup>2</sup>       | 1 023 m <sup>2</sup>       | ERAMET SERVICES         |
| 25/04/2024   | Lyon 9 <sup>ème</sup> (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr | 712 m <sup>2</sup>         | 712 m <sup>2</sup>         | COFACE                  |
| 01/06/2024   | Montpellier (34) - Le Gaïa - 52, rue d'Odin                       | 756 m <sup>2</sup>         | 756 m <sup>2</sup>         | MINT                    |
| <b>TOTAL</b> |   | <b>4 577 M<sup>2</sup></b> | <b>4 250 M<sup>2</sup></b> |                         |

(\*) avenant de renouvellement régularisé en 2024

Les renégociations et renouvellements de baux intervenus au premier semestre 2024, qui ont porté sur 5 229 m<sup>2</sup> de locaux (pour 4 765 m<sup>2</sup> de locaux reloués), représentent un loyer annuel renégocié de 765,7 K€.

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

| Date         | Adresse   | Surface louée               | Locataire                       |
|--------------|---|-----------------------------|---------------------------------|
| 01/01/2024   | Aix-en-Provence (13) - Les Méridiens - Bât A - 240, av. L.-de-Broglie | 885 m <sup>2</sup>          | VEOLIA NUCLEAR SOLUTIONS FRANCE |
| 01/01/2024   | Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs                    | 1 376 m <sup>2</sup>        | SAFRAN                          |
| 01/01/2024   | Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs                    | 1 245 m <sup>2</sup>        | BROADPEAK                       |
| 01/01/2024   | Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs                    | 4 036 m <sup>2</sup>        | EXPERIS FRANCE                  |
| 01/01/2024   | Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs                    | 5 282 m <sup>2</sup>        | VANTIVA TECHNOLOGIES            |
| 01/02/2024   | Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers    | 548 m <sup>2</sup>          | SCGA                            |
| 01/02/2024   | Écully (69) - Espace Européen - Bâtiment G - 15, chemin du Saquin     | 229 m <sup>2</sup>          | AIP                             |
| 19/02/2024   | Villeneuve d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Épine                 | 1 544 m <sup>2</sup>        | ESCOFI                          |
| 01/03/2024   | Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs                    | 602 m <sup>2</sup>          | SOFTTEAM                        |
| 01/03/2024   | Neyron (01) - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon           | 642 m <sup>2</sup>          | GEOFIT                          |
| 10/03/2024   | Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs                    | 2 667 m <sup>2</sup>        | EXPERIS FRANCE                  |
| 01/04/2024   | Neyron (01) - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon           | 622 m <sup>2</sup>          | AMPLITUDE                       |
| 01/04/2024   | Villeneuve d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Épine                 | 3 118 m <sup>2</sup>        | ARMATIS VILLENEUVE D'ASCQ       |
| 01/05/2024   | Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers    | 1 473 m <sup>2</sup>        | GROUPE PAREDES                  |
| 01/06/2024   | Alixan (26) - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare                       | 311 m <sup>2</sup>          | BASICS 4 ROVALTAIN              |
| 01/06/2024   | Saint-Denis (93) - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères             | 535 m <sup>2</sup>          | FEDERATION SUD RAIL             |
| 03/06/2024   | Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs                    | 603 m <sup>2</sup>          | BLEU SAS                        |
| 03/06/2024   | Lyon 3 <sup>ème</sup> (69) - Le 107 - 107, rue Servient               | 231 m <sup>2</sup>          | MFP MICHELIN                    |
| 10/06/2024   | Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano                 | 669 m <sup>2</sup>          | CINE DIGITAL PARIS              |
| 17/06/2024   | La Ciotat (13) - 785, voie Antiope - ZA Athéla III - Bâtiment C1      | 1 410 m <sup>2</sup>        | ACCIO GROUP                     |
| <b>TOTAL</b> |   | <b>20 028 M<sup>2</sup></b> |                                 |

Les locations et relocations intervenues au premier semestre 2024, qui ont porté sur 28 439 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 4 049,4 K€.

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

| Date                      | Adresse   | Surface libérée             | Locataire                     |
|---------------------------|---|-----------------------------|-------------------------------|
| 18/11/2023 <sup>(1)</sup> | Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano                   | 330 m <sup>2</sup>          | PRABAT                        |
| 09/02/2024                | Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs                      | 1 245 m <sup>2</sup>        | BROADPEAK                     |
| 14/02/2024                | Marcq-en-Barœul (59) - 843, avenue de la République - Bât G             | 325 m <sup>2</sup>          | CREDISTOR                     |
| 29/02/2024                | Bayonne (64) - Aritxague - Le Toki Lana                                 | 322 m <sup>2</sup>          | GROUPE QUINTESENS PAYS-BASQUE |
| 09/03/2024                | Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs                      | 4 036 m <sup>2</sup>        | EXPERIS FRANCE                |
| 31/03/2024                | Rillieux-la-Pape (69) - Bât A - 884 - 888, rue des Mercières            | 378 m <sup>2</sup>          | APSIDE                        |
| 31/03/2024                | Nanterre (92) - MB9 - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot    | 534 m <sup>2</sup>          | OPTIMIND MANAGEMENT           |
| 31/03/2024                | Saint-Denis (93) - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier           | 1 220 m <sup>2</sup>        | CIGMA IDF (ex-CEGELEC)        |
| 30/04/2024                | Lille (59) - Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory                     | 675 m <sup>2</sup>          | IMAGREEN                      |
| 30/04/2024                | Lyon 9 <sup>ème</sup> (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr       | 376 m <sup>2</sup>          | CENTRE HOSPITALIER ST CYR     |
| 02/06/2024                | Lyon 3 <sup>ème</sup> (69) - Le 107 - 107, rue Servient                 | 231 m <sup>2</sup>          | AJ UP                         |
| 12/06/2024                | Saint-Grégoire (35) - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant                   | 205 m <sup>2</sup>          | IMVERSE                       |
| 30/06/2024                | Aix-en-Provence (13) - Europarc Pichauray - 1330, rue G.-de-la-Lauzière | 425 m <sup>2</sup>          | S C C FRANCE                  |
| 30/06/2024                | Le Petit-Couronne (76) - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bât. B3   | 617 m <sup>2</sup>          | RANDSTAD                      |
| 30/06/2024                | Nanterre (92) - MB9 - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot    | 1 517 m <sup>2</sup>        | NANTERRE BUSINESS CENTRE      |
| <b>TOTAL</b>              |   | <b>12 436 M<sup>2</sup></b> |                               |

(1) régularisation 2024

Les congés intervenus au premier semestre 2024, qui ont porté sur 13 808 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 1 976,8 K€.

## Évolution du capital

| Date       | Capital nominal   | Total de la collecte prime d'émission incluse | Nombre de parts | Nombre d'associés |
|------------|-------------------|---|-----------------|-------------------|
| 31/03/2024 | 1 930 076 760,4 € | 2 794 619 578,90 €                            | 7 912 745       | 30 350            |
| 30/06/2024 | 1 930 076 760,4 € | 2 794 030 952,38 €                            | 7 912 745       | 30 326            |
| 30/09/2024 |                   |   |                 |                   |
| 31/12/2024 |                   |   |                 |                   |

## Marché des parts

### Souscriptions

| Marché primaire | Total 2023    | 1 <sup>er</sup> trimestre 2024 | 2 <sup>nd</sup> trimestre 2024 | 3 <sup>ème</sup> trimestre 2024 | 4 <sup>ème</sup> trimestre 2024 | Total 2024   |
|-----------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Nombre de parts | 318 095       | 47 439                         | 53 897                         |                                 |                                 | 101 336      |
| Montant         | 116 104 675 € | 16 129 260 €                   | 18 324 980 €                   |                                 |                                 | 34 454 240 € |

### Retraits et cessions

| 2024                       | Retraits avec contrepartie (nombre de parts) | Retraits sans contrepartie (nombre de parts) | Cessions directes entre vendeur et acquéreur |                 | Parts en attente de retrait en fin de trimestre |
|----------------------------|--|--|--|-----------------|---|
|                            |  |  | Parts  | Prix moyen      |   |
| 1 <sup>er</sup> trimestre  | 47 439                                       | 0  | 185  | 361,27 €        | 20 002  |
| 2 <sup>nd</sup> trimestre  | 53 897                                       | 0  | 0  | --              | 23 236  |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre |  |  |  |                 |   |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre |  |  |  |                 |   |
| <b>TOTAL</b>               | <b>101 336</b>                               | <b>0</b>                                     | <b>185</b>                                   | <b>361,27 €</b> | <b>23 236</b>                                   |

Même si le marché secondaire reste fluide, pour les associés dont les parts sont en attente de retrait au 30 juin 2024 et 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. Celui-ci a été doté fin 2023 à hauteur 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. Des droits d'enregistrement de 5,00 %, ainsi qu'une commission de transfert d'un montant fixe de 100 € HT (soit 120 € TTC) sont à prévoir.

### 3. Retrait via le fonds de remboursement

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

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

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

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



## Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire annuelle de NOTAPIERRE s'est réunie le mardi 11 juin 2024 au siège social de la SCPI.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, ainsi que les résolutions proposées par la société de gestion ont été approuvés par les associés avec une très large majorité des voix.

La douzième résolution prévoyait l'élection de trois 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 Bruno FISCHER,  
Maître Pierre GUINEBAULT,  
et Maître Daniel DAUDÉ

ont été 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 2027.

## Arbitrages du premier semestre 2024

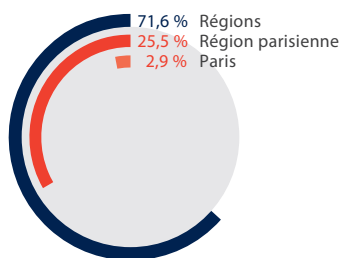
Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, la SCPI a arbitré trois actifs de son patrimoine, pour un montant net vendeur de 12 331 500 €. Ces opérations ont porté sur 7 320 m<sup>2</sup> de locaux, dont **78,3 % étaient vacants à la date de cession** :

| DATE       | ADRESSE   | NATURE  | SURFACE              | SURFACE VACANTE      | PRIX NET VENDEUR |
|------------|---|---------|----------------------|----------------------|------------------|
| 19/03/2024 | Marcq-en-Baroeul (59) - 843 avenue de la République - Bât G | bureaux | 2 093 m <sup>2</sup> | 1 311 m <sup>2</sup> | 5 500 000 €      |
| 26/03/2024 | Labège (31) - 34, rue Magellan                              | bureaux | 1 612 m <sup>2</sup> | 801 m <sup>2</sup>   | 2 450 000 €      |
| 29/04/2024 | Créteil (94) - Le Prado - 5 rue Fernand Pouillon            | bureaux | 3 615 m <sup>2</sup> | 3 615 m <sup>2</sup> | 4 381 500 €      |
| TOTAL      |   |         | 7 320 M <sup>2</sup> | 5 727 M <sup>2</sup> | 12 331 500 €     |

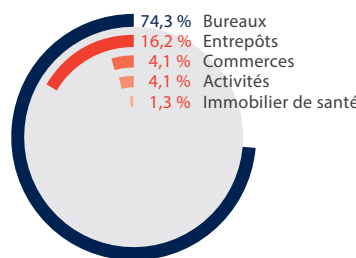
## Le patrimoine immobilier de la SCPI au 30 juin 2024

129 actifs - 836 220 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)

## Distribution

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

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

La distribution sur le premier semestre 2024 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.



Cesson-Sévigné (35) - "Champs Blancs" - 975 av. des Champs Blancs

# Fiscalité des associés soumis à l'IRPP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Impôt sur la fortune immobilière

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

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

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

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

Information en matière de durabilité :

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