

UNOfi

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

RAPPORT
ANNUEL

2024



Photos
couverture : Valbonne (06) - Sophia Antipolis - "Centrium" - 230, route des Dolines
2^{ème} de couverture : Lyon 3^{ème} (69) - "New Age" - 141, cours Gambetta © photo Philippe Roguet
4^{ème} de couverture : Valbonne (06) - Sophia Antipolis - "Centrium" - 230, route des Dolines

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE AU 31 DÉCEMBRE 2024	4
CHIFFRES CLÉS	5

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2024 . **6**

1.1 Informations générales	7
1.2 Le capital et le marché des parts	10
1.3 La politique de gestion	12
1.4 Le patrimoine	15
1.5 La situation locative	16
1.6 Les expertises immobilières et les valeurs représentatives de la SCPI	20
1.7 Les résultats de l'exercice	22
1.8 Les délais de paiement	25
1.9 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	26

2

COMPTES DE L'EXERCICE **28**

2.1 État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en euro)	29
2.2 Analyse de la variation des capitaux propres (en euro)	31
2.3 Compte de résultat au 31 décembre 2024 (en euro)	32
2.4 Annexe comptable	34
2.5 Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2023 et l'exercice 2024 des autres actifs et passifs d'exploitation	46
2.6 Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2023 et l'exercice 2024 des comptes de régularisation actif et passif	49
2.7 Tableaux complétant les comptes de l'exercice	49
2.8 Placements immobiliers	51

3

LE CONTRÔLE INTERNE & LA GESTION DES RISQUES **55**

3.1 Le contrôle interne	55
3.2 La gestion des risques	57

4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **59**

4.1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	59
4.2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	60

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **62**

6

ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RÉOLUTIONS **64**

Ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire	64
Texte des résolutions à caractère ordinaire	65
Annexe aux résolutions	66

Le présent document ne présente aucun caractère contractuel. Une attention particulière a été portée quant à la nature 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) figurant sur le site internet www.unofi.fr. 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 parts ne sont pas garantis. Les illustrations des immeubles concernent des investissements réalisés par NOTAPIERRE et ne préjugent pas des futures acquisitions.

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE AU 31 DÉCEMBRE 2024



GESTION D'ACTIFS

SOCIÉTÉ DE GESTION

Société anonyme au capital de 1 000 572 €

RCS Paris 347 710 824

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-14000023 en date du 09/12/2014



SIÈGE SOCIAL

2, rue Montesquieu - CS 11120
75039 Paris cedex



CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENT

Monsieur Bernard MICHEL

VICE-PRÉSIDENT

Maître Bertrand RYSSSEN

ADMINISTRATEURS

Monsieur Olivier BARTHE

Maître Didier FROGER

Monsieur Marc GARNIER

Monsieur Jean-Yves HERMENIER

Maître Henri LENOUVEL

Monsieur Benoît RENAUD

Monsieur Elie TOLEDANO

UNOFI-ASSURANCES S.A., REPRÉSENTÉE PAR

Maître François PERSON

UNOPARFI S.A., REPRÉSENTÉE PAR

Monsieur Bernard DEBIENNE



DIRECTION

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Christophe ELLÈS

DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE

Madame Florence DOURDET-FRANZONI



DIRECTION DU PÔLE IMMOBILIER

Madame Florence DOURDET-FRANZONI

NOTAPIERRE

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE INVESTIE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

La SCPI NOTAPIERRE a été créée le 16 août 1988 pour une durée statutaire de 99 ans.

RCS Paris 347 726 812

Note d'information visa AMF SCPI n°15-22 du 14 août 2015, mise à jour au 1^{er} janvier 2024



SIÈGE SOCIAL

2, rue Montesquieu - CS 11120
75039 Paris cedex



SIÈGE ADMINISTRATIF

30 boulevard Brune - CS 30303
19113 Brive-la-Gaillarde cedex



CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Maître Gilles AUBRY-MARAIS

VICE-PRÉSIDENT

Monsieur Jean-Paul BARRÉ

MEMBRES

Maître Olivier ADIASSE

Maître Marie-Hélène BERNAUD LESUEUR

Maître Pierre BLEVIN

Maître Eric CHATON

Maître Daniel DAUDÉ

Maître Bruno FISCHER

Maître Pierre GUINEBAULT

Maître André MARTIN

Maître Denis-Pierre SIMON

Maître Gérard TURLUR



COMMISSAIRE AUX COMPTES

TITULAIRE

KPMG SA - Monsieur Pascal LAGAND



DÉPOSITAIRE

BNP PARIBAS S.A.



EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALUATION FRANCE (BNPP REVF)

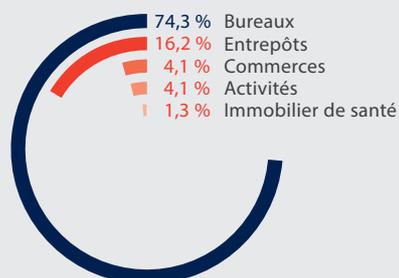
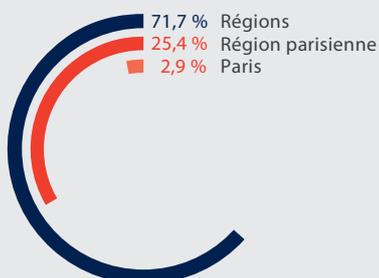
CHIFFRES CLÉS

	31/12/2024	31/12/2023
 CAPITALISATION	2 690 333 300 €	2 888 151 925 €
Nombre d'associés	30 302	30 379
Nombre de parts	7 912 745	7 912 745
Nouvelles parts émises	--	120 007
Collecte nette	--	43 802 555 €
 PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART	340 €(*)	365 €
Valeur de retrait	312,80 €	335,80 €
Nombre de parts en attente de retrait	16 616	13 792
Valeur nette comptable de la SCPI (par part)	304,02 €	304,85 €
Valeur de réalisation (ANR) par part	262,44 €	282,48 €
Valeur de reconstitution par part	309,69 €	332,93 €
Recettes locatives brutes par part (**)	18,21 €	18,21 €
Résultat par part (**)	13,45 €	14,05 €
Distribution par part au titre de l'année (**)	13,94 €	13,69 €
Taux de distribution	4,10 %	3,75 %
Report à nouveau (en mois de distribution)	3,6	4,0
 SURFACE DU PATRIMOINE	837 434 M²	843 940 M²
• dont avec certification ou label environnemental à la construction	54,8 %	54,7 %
Nombre d'immeubles	129	132
Nombre de locataires	460	469
 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL	89,92 %	90,37 %

(*) évolution du prix de la part au 1^{er} janvier 2024

(**) ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (en m²)



1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2024

1.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES	7
1.2	LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS	10
1.3	LA POLITIQUE DE GESTION	12
1.4	LE PATRIMOINE	15
1.5	LA SITUATION LOCATIVE	16
1.6	LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	20
1.7	LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE	22
1.8	LES DÉLAIS DE PAIEMENT	25
1.9	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	26

Lyon 3^{ème} (69)
« New Age »
141, cours Gambetta

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité de votre société au cours de l'année 2024 et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

À ce titre, nous aborderons les thèmes suivants :

- 1 - informations générales,
- 2 - le capital et le marché des parts,
- 3 - la politique de gestion,
- 4 - le patrimoine,
- 5 - la situation locative,
- 6 - les expertises immobilières et les valeurs représentatives de la SCPI,
- 7 - les résultats de l'exercice,
- 8 - les délais de paiement.

Outre les informations du présent rapport, celles contenues dans les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes vous permettront de vous prononcer sur les projets de résolutions soumis au vote.

1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

1.1.1 Le contexte économique

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

L'année 2024, dans le prolongement de 2023, n'aura pas été une bonne année pour les acteurs de la filière immobilière confrontés à une crise profonde.

Les SCPI ont connu ces deux dernières années une situation difficile et ont été pénalisées par le retournement du cycle immobilier initié en 2023 : flambée inflationniste et remontée des taux d'intérêt ayant entraîné le désengagement des épargnants et la dévalorisation significative des actifs.

Alors qu'elle était initialement perçue par le marché comme temporaire, la situation a perduré en 2024. Une inflexion semblait avoir été amorcée à l'été 2024, avec une série de baisse de taux par la Banque centrale européenne, puis par la FED, motivée par le recul de l'inflation, mais de nouvelles incertitudes ont surgi, du fait notamment des tensions politiques et économiques en France.

Dans cet environnement complexe qui a marqué l'année 2024, la crise immobilière s'avère plus profonde et structurelle qu'anticipée et le secteur de l'immobilier est particulièrement impacté, du fait que son activité est directement corrélée à la conjoncture économique.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

En 2024, le volume total des investissements en immobilier d'entreprise en France a atteint 15 milliards €, un volume stable par rapport à 2023, mais inférieur à la moyenne décennale de 28 milliards €.

Près de 5 milliards € ont été investis en bureau en France en 2024, soit une baisse de 27 % par rapport à 2023. Le secteur tertiaire ne représente plus que 32 % du volume global des investissements en immobilier d'entreprise, contre 61 % en moyenne sur les dix dernières années.

Sur le volume global de 15 milliards €, 50 % des investissements ont été réalisés en province et 50 % en région parisienne.

*source BNP PARIBAS REAL ESTATE FRANCE
AAG 2024 T4 Investissements France - janvier 2025*

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

Les incertitudes politiques ainsi que le contexte économique chahuté ont fortement perturbé les marchés de l'immobilier d'entreprise en 2024 et sont peu propices à une prise de décision pour les entreprises. En outre, l'offre en excès de surfaces de bureaux tire les loyers à la baisse.

Ile-de-France

Avec 1 750 400 m² placés en 2024, le marché locatif francilien affiche une baisse de 11 % par rapport à 2023.

Paris intra-muros reste le secteur le plus prisé par les utilisateurs, représentant 47 % de la demande placée francilienne.

Au 1er janvier 2025, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 10,2 %. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance toujours faible dans Paris (5,8 %) alors qu'elle atteint 19,8 % en 1^{ère} couronne et 15 % à La Défense.

L'offre à un an continue elle aussi d'augmenter sur l'ensemble de l'Ile-de-France (+ 8 % sur un an), elle s'établit à 7 millions avec une part de neuf qui reste stable (33 %).

Régions

Le marché utilisateurs de bureaux en régions a clôturé l'année 2024 avec un volume commercialisé de 1 427 000 m² et affiche une baisse de 13 % par rapport à 2023.

Lyon reste en tête du classement des marchés de bureaux en régions en termes de volumes engagés, 259 000 m² en 2024, et creuse même l'écart sur son dauphin Lille (152 000 m²). Aix/Marseille remonte sur le podium avec 140 000 m² commercialisés et dépasse les villes du sud-ouest qui avaient performé en 2023. Toulouse (128 000 m²) grâce à un bon quatrième trimestre passe devant Bordeaux (118 000 m²). Dernière ville à dépasser les 100 000 m², Montpellier arrive en 6^{ème} position avec 115 000 m².

Les transactions étant en recul, l'offre disponible à un an continue de progresser et dépasse les 3 millions de m², soit une augmentation de 14 % sur un an.

*source BNP PARIBAS REAL ESTATE FRANCE
AAG 2024 T4 Bureaux en régions & Bureaux en Ile-de-France - février 2025*

LE MARCHÉ DES SCPI

Le marché 2024 des SCPI est marqué par une collecte en net repli et des tensions sur le marché secondaire.

Collecte brute des SCPI

En 2024, la collecte brute des SCPI a atteint 4,7 milliards €, contre 7,7 milliards € en 2023, marquant un repli de 38,7 %.

Les SCPI «diversifiées», qui représentent 20 % des SCPI en nombre, ont capté 68 % de la collecte brute de 2024. Elles devançant ainsi les SCPI à prépondérance «bureaux» (14%), «santé et éducation» (7 %), «logistique et locaux d'activité» (5 %) et «commerces» (3 %). Les SCPI «résidentiel» et «hôtels, tourisme, loisirs» représentent quant à elles respectivement 2 % et 1 % du total des souscriptions.

La collecte brute des SCPI à prépondérance "bureaux" est en repli de 73,5 % en 2024 par rapport à 2023 (665 M€ versus 2 512 M€).

Collecte nette des SCPI

La collecte nette des SCPI en 2024 s'établit à 3,5 milliards € contre 5,7 milliards € en 2023, marquant un repli de 38,5 %. Le millésime 2024 s'inscrit donc très en deçà des exercices précédents.

La très grande majorité de la collecte nette de l'année 2024 s'est portée sur les 45 SCPI Diversifiées (2,8 Mds€, 82 % du montant collecté par les SCPI Immobilier d'entreprise en 2024) alors qu'elles ne représentent que 23 % de la capitalisation totale. Le solde de la collecte nette de l'année 2024 s'est porté sur 2 autres catégories : les 13 SCPI à prépondérance Santé & Éducation (234,8 M€, 6,8 %) et les 3 SCPI à prépondérance Logistique et locaux d'activité (227,8 M€, 6,6 %).

La collecte nette des SCPI à prépondérance "bureaux" est en repli de 92,3 % en 2024 par rapport à 2023 (91,7 M€ versus 1 197,2 M€).

Marché secondaire et parts en attente de retrait

Le marché secondaire est resté animé en 2024 avec 1,2 milliard € de parts échangées, un volume en repli de 39,7 % par rapport à celui de 2023, témoignant d'une normalisation des flux de rachats.

En parallèle, le quatrième trimestre 2024 se distingue par une diminution des parts en attente, portée par l'activation de plusieurs fonds de remboursement.

Ainsi, la valeur des parts en attente reste élevée, mais a diminué de 7 % au dernier trimestre, retombant à 2,4 milliards € (soit 2,7 % de la capitalisation - à comparer avec une moyenne historique inférieure à 0,2 % et avec le plus haut niveau historique de 3,83 % au 31 décembre 1996). Enfin, sur un total de 219 SCPI, 10 concentraient les deux tiers du volume de parts en attente au 31 décembre 2024.

Capitalisation des SCPI

La capitalisation de l'ensemble des SCPI a reculé de -1,3 % pour atteindre 88,5 Mds€ au 31 décembre 2024 contre 89,7 Mds€ au 31 décembre 2023.



Cesson-Sévigné (35) "Zen Atalante" - 845, av. Champs Blancs

Baisse des prix de souscription

La remontée des taux d'intérêt a impacté significativement la valorisation des immeubles. Conséquence de cette baisse de valorisation des portefeuilles d'actifs, pour se conformer à la réglementation, le mouvement de diminution des prix de souscription, déjà observé à partir de l'été 2023, s'est poursuivi en 2024 pour 17 SCPI Immobilier d'entreprise à capital variable, avec des variations de prix comprises entre -5,9 % et -25 %.

Au 31 décembre 2024, et en cumul depuis début 2023, 7 SCPI avaient baissé leur prix de souscription d'au moins 2 % et 12 SCPI affichaient des baisses de prix supérieures à 15 %.

Les SCPI sur le marché de l'investissement

En raison du climat politique et budgétaire, les investissements des SCPI restent toujours faibles : ils se sont élevés à 3,5 Mds€ en 2024 contre 5,5 Mds€ en 2023 et 10,7 Mds€ en 2022.

En revanche, les cessions des SCPI ont quasiment doublé en 2024 (1,8 Md€) par rapport à 2023 (1 Md€) : cette forte progression s'explique par le besoin de financer le fonds de remboursement des SCPI qui décollectent et ainsi satisfaire les demandes de retraits des associés.

Les performances des SCPI en 2024

Le dividende brut moyen servi par les SCPI en 2024 a diminué de 3 % par rapport à 2023.

Plus précisément, 8 % des SCPI en nombre ont distribué en 2024 le même montant qu'en 2023, 49 % ont augmenté l'acompte d'une année sur l'autre, alors que 43 % l'ont diminué.

Rapporté au prix de référence au 1er janvier 2024, le taux de distribution moyen servi par les SCPI, toutes catégories confondues, s'établit à 4,72 % en 2024 contre 4,52 % en 2023. Cette progression de 0,20 point s'explique par la baisse de 4,9 % du prix de part moyen en 2023.

Par catégories de SCPI, les taux de distribution moyens de marché varient de 4,0 % pour les SCPI « santé et éducation » à 4,4 % pour les SCPI « bureaux » ou 5,8 % pour les SCPI « diversifiées ».

source ASPIM - Les fonds immobiliers grand public - 4T2024 - février 2025
IEIF - Tableau de bord de l'immobilier en France T4 2024 - février 2025

1.1.2 Résumé de l'activité de la SCPI NOTAPIERRE en 2024

Collecte et marché des parts :

- En 2024, la collecte brute en parts de SCPI NOTAPIERRE s'élève à 64,6 M€ (contre 116,1 M€ au titre de 2023), correspondant à un repli de 44,4 % ;
- le taux de retrait annualisé s'élève à 2,40 % contre 2,54 % en 2023. En tenant compte des parts en attente de retrait, ce taux serait porté à 2,61 % (contre 2,72 % au 31 décembre 2023) ;
- si la collecte nette est négative, les rachats de parts sont en recul au second semestre 2024 ;
- au 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI s'élève à 2 690,33 M€. Ce repli de 6,85 % sur un an correspond à la baisse du prix de souscription au 1^{er} janvier 2024, en adéquation avec les valeurs d'expertise.

NOTAPIERRE se positionne ainsi au 5^{ème} rang des SCPI de bureaux les plus importantes du marché en termes de capitalisation.

Investissements :

Dans ce contexte de collecte très ralentie, NOTAPIERRE n'a réalisé aucun nouvel investissement en 2024, privilégiant la fluidité du marché secondaire et le remboursement du passif.

Arbitrages :

En 2024 NOTAPIERRE a poursuivi sa politique d'arbitrage sélective avec 4 opérations d'arbitrage réalisées portant sur 7 320 m² de locaux, dont 78,3 % étaient vacants à la date de cession.

Le patrimoine :

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI est constitué de 129 actifs immobiliers (128 actifs détenus en direct et 1 actif détenu en totalité via une SCI) représentant une surface de 837 434 m².

En surface, il est composé principalement d'immeubles de bureaux (74,3 %) et d'entrepôts (16,2 %) et se situe pour 71,7 % en régions et pour 28,3 % en Ile-de-France. En valeur de loyer annuel, ce patrimoine est réparti pour 58,2 % en régions et pour 41,8 % en Ile-de-France.

54,8 % de la surface du patrimoine de NOTAPIERRE bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale à la construction. Ces qualités visent à la maîtrise des dépenses énergétiques demandée par la réglementation du décret pris en application de la loi ELAN visant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments affectés à usage tertiaire situés en France, et aux exigences du marché locatif de bureaux.

Le taux de recouvrement moyen des loyers quittancés au titre de 2024 ressort à 99,2 % au 31 décembre 2024 contre 99,5 % à la date du 31 décembre 2023.

Le taux d'occupation financier annuel moyen de l'exercice s'établit à 89,92 % contre 90,37 % en 2023.

Valeur comptable, résultat net et distribution :

La valeur du patrimoine (actifs détenus en direct) au bilan au 31 décembre 2024 nette des amortissements, mais avant provisions, comprenant les immobilisations en cours, s'élève à 2 459 802 852 €.

Le résultat net de l'exercice ressort à 13,45 € par part⁽¹⁾.

Le prix de souscription de la part s'établit à 340 € depuis le 1^{er} janvier 2024.

Les revenus distribués en 2024 se sont élevés à 13,944 € par part pour 12 mois de jouissance sur l'année, correspondant à un taux de distribution 2024 égal à 4,10 %⁽²⁾.

⁽¹⁾ sur le nombre moyen de parts rémunérées sur l'exercice
⁽²⁾ sur le prix de la part au 1^{er} janvier 2024

1.1.3 Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice

• Nomination d'un nouveau responsable de la conformité et du contrôle interne

À la suite de la brutale disparition de Madame Françoise ANDRES en novembre 2021, qui exerçait la fonction de responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) de la société de gestion depuis le 1^{er} octobre 2016, Monsieur Christophe ELLES avait été nommé, à titre provisoire, en qualité de RCCI dirigeant.

Afin de lui succéder, Madame Florence SCHULMANN, directrice de la Conformité et du Contrôle interne du groupe UNOFI, a été nommée en qualité de nouveau RCCI de la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS le 16 juillet 2024.

• Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024

Publiée au Journal Officiel, cette ordonnance introduit des mesures de modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs (FIA), dont la mesure importante ci-après (article 11) :

Jusqu'à présent, les SCPI procédaient à une évaluation annuelle de la valeur des actifs immobiliers. Désormais, elles ont l'obligation d'effectuer cette évaluation deux fois par an en prenant en compte les dernières informations disponibles sur l'état du marché immobilier. Cette augmentation de la fréquence des valeurs d'expertises apporte aux investisseurs des informations plus précises sur les risques associés aux SCPI dans un cadre plus transparent.

Pour mémoire, l'assemblée générale ordinaire du 11 juin 2024 a nommé la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert externe en évaluation pour une durée de six ans.

1.1.4 Élection au conseil de surveillance

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour huit postes de membre du conseil de surveillance à pourvoir en 2025, nous avons reçu 14 candidatures au 7 mars 2025.

Nous vous proposons dans la neuvième résolution d'élire huit membres du conseil de surveillance. Les huit candidats réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, seront élus.

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.

1.2 LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

En 2024 :

- la collecte brute en parts de SCPI NOTAPIERRE s'élève à 64,6 M€ (contre 116,1 M€ pour 2023), correspondant à un repli de 44,4 % ;
- le taux de retrait annualisé s'élève à 2,40 % contre 2,54 % en 2023. En tenant compte des parts en attente de retrait, ce taux serait porté à 2,61 % (contre 2,72 % en 2023) ;

- il en résulte une collecte nette négative, même si les rachats de parts sont en recul au second semestre 2024.

À noter que la collecte brute des SCPI à prépondérance "bureaux" est en repli de 73,5 % en 2024 par rapport à 2023, et la collecte nette en recul de 92,3 % (source IEIF).

1.2.1 Le capital nominal

Date de création de la SCPI : 16 août 1988

Au 31 décembre 2024, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 930 076 760 € et la SCPI compte 30 302 associés pour un total de 7 912 745 parts.

Montant nominal de la part à la date de création : 243,92 €

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant de la collecte nette	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année) ⁽¹⁾	Prix d'entrée au 31 décembre
2020	1 793 134,46 K€	163 624,7 K€	7 351 322	28 820	16 138,60 K€	360 €
2021	1 846 024,12 K€	78 059,5 K€	7 568 154	29 433	11 133,82 K€	360 €
2022	1 900 804,65 K€	81 339,9 K€	7 792 738	30 070	11 432,28 K€	365 €
2023	1 930 076,76 K€	43 802,6 K€	7 912 745	30 379	9 288,37 K€	365 €
2024	1 930 076,76 K€	--	7 912 745	30 302	5 167,24 K€	340 €

⁽¹⁾ commission de souscription 8 % HT

1.2.2 Le marché secondaire

NOTAPIERRE étant une société à capital variable, les associés qui le souhaitent, peuvent demander le retrait de leurs parts. Les solutions offertes sont les suivantes :

Retrait compensé par de nouvelles souscriptions

Le retrait compensé intervient en moyenne neuf semaines à compter du jour où la demande a été notifiée à la société de gestion, sous réserve de compensation suffisante par de nouvelles souscriptions. Lors de demandes de retrait importantes, ce délai peut être prolongé. Les modalités de sortie sont formulées plus précisément dans les statuts, la note d'information et dans le bulletin transmis à tous les associés.

Au cours de l'année 2024, 189 972 parts ont fait l'objet d'un retrait, ce qui correspond à 2,40 % du nombre total de parts émises au 1^{er} janvier 2024, contre 2,54 % en 2023.

Toutefois, si toutes les demandes de retrait étaient satisfaites, ce taux serait porté à 2,61 % (contre 2,72 % au 31 décembre 2023).

En effet, au 31 décembre 2024, 16 616 parts demeurent en attente de retrait, ce qui représente en valeur de souscription, 0,21 % de la capitalisation. Ce niveau reste faible comparé à d'autres SCPI.

La remontée des taux d'intérêt a conduit les épargnants à réorienter leur épargne vers les offres bancaires à court terme, et donc à différer leurs investissements à plus long terme. La

situation politique en France et les incertitudes qu'elle amène sur le plan fiscal a également contribué à l'attentisme subi en 2024.

Retrait via le fonds de remboursement

Même si le marché secondaire reste fluide, 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€ en 2023.

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.

Nota : au 31 décembre 2024, le fonds de remboursement n'a pas été activé.

Cession directe entre vendeur et acquéreur sans intervention de la société de gestion

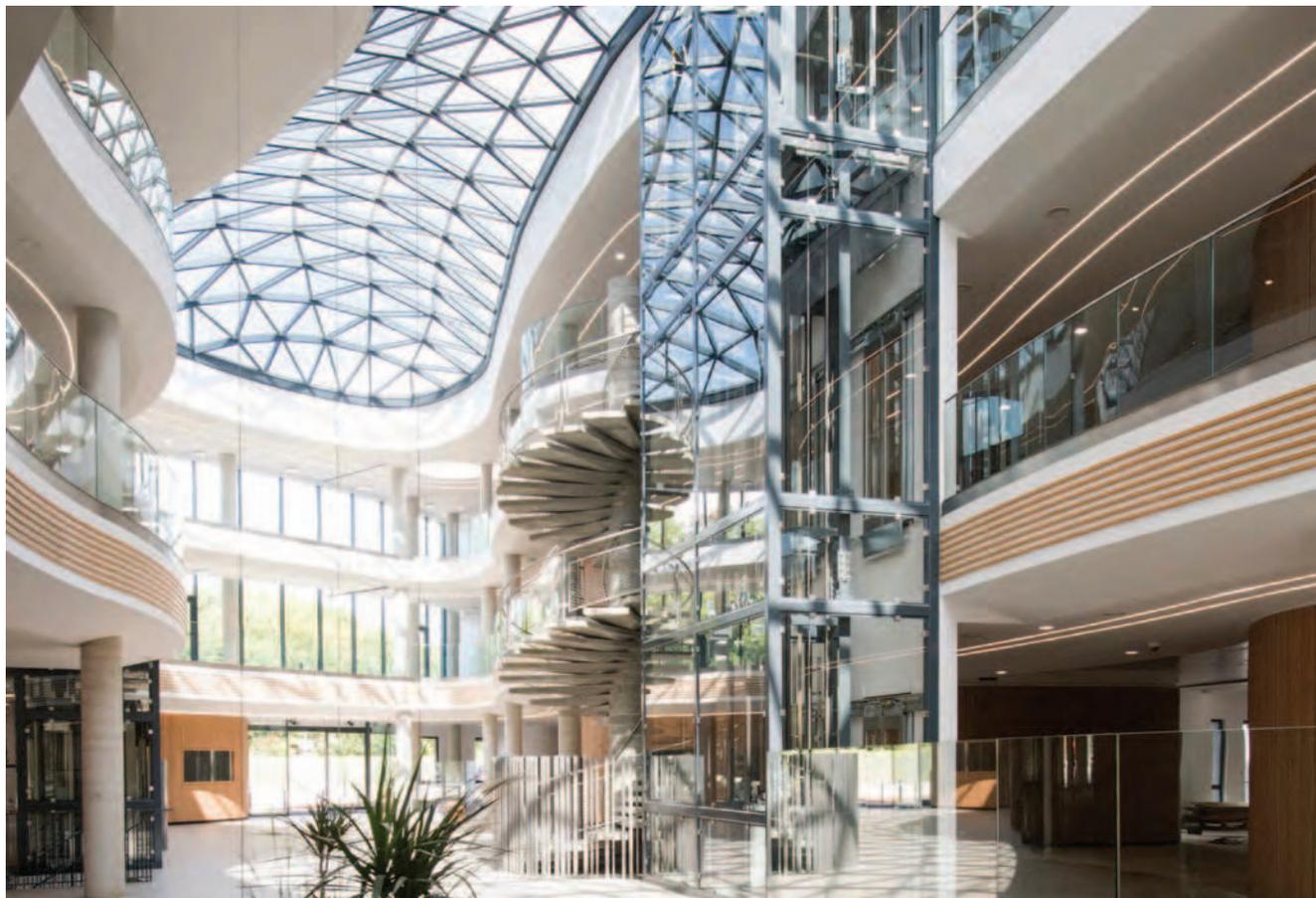
En 2024, 2 781 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la société de gestion (cessions de gré à gré), contre 558 parts en 2023.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSON OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% / nbre total de parts au 1 ^{er} janvier	Nombre de parts en suspens ⁽¹⁾	Délai moyen d'exécution cession ou retrait	Rémunération société de gestion sur cessions & retraits (en € HT)
2020	109 963	1,59 %	0	1 mois	500,00 €
2021	170 283	2,32 %	0	1 mois	900,00 €
2022	170 936	2,26 %	0	1 mois	700,00 €
2023	198 646	2,55 %	13 792	1 mois	500,00 €
2024	192 753	2,44 %	16 616	9 semaines	1 000,00 €

⁽¹⁾ au prix fixé par la société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Limonest (69) - "Le Linux" - 81, rue de Sans-Souci

1.2.3 Évolution du prix de la part

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2020	2021	2022		2023	2024
			du 01/01 au 30/06/22	du 01/07 au 31/12/22		
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	360 €	360 €	360 €	365 €	365 €	340 €
Dividende versé au titre de l'année	14,400 €	13,050 €	13,053 €		13,689 €	13,944 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,00 %	3,625 %	3,626 %		3,75 %	4,10 %
<i>dont % au titre des revenus non récurrents</i>	--	--	--		--	0,14 %
Report à nouveau cumulé par part	3,67 €	4,26 €	4,42 €		4,71 €	4,22 €

⁽¹⁾ division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année.

Au 1^{er} janvier 2024, la société de gestion avait décidé d'anticiper la baisse de valorisation des actifs de son patrimoine et de baisser de 6,85 % le prix de souscription de la part de la SCPI, pour le ramener à 340 €. Ceci, afin d'éviter que des investisseurs ne soient amenés à souscrire à une valeur surestimée, mais aussi d'ajuster dans les mêmes proportions la valeur de retrait qui pourrait être considérée comme trop généreuse au regard des conditions du marché de l'immobilier de bureaux.

Les expertises du patrimoine immobilier de NOTAPIERRE réalisées à mi-année conformément à l'ordonnance du 3 juillet 2024, ont constaté un tassement de la valeur de reconstitution de la part. Toutefois, cette valeur demeurant dans le tunnel réglementaire de 10 %, le prix de souscription de 340 € a été

maintenu. (Selon la réglementation, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la SCPI ne peut pas excéder 10 %).

Les expertises réalisées en fin d'année 2024 estiment un repli de la valeur vénale des actifs de - 5,98 % sur un an à périmètre constant. Toutefois, elles permettent de constater en fin d'année une stabilisation de la valeur du patrimoine immobilier, confortant l'idée d'un point bas en termes de valorisation des actifs et la perspective optimiste d'un début de réappréciation dans les mois à venir.

Le prix de souscription de 340 € est donc maintenu pour le premier semestre 2025.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1.3 LA POLITIQUE DE GESTION

1.3.1 Les orientations stratégiques

Après un début d'année 2023 encore actif en acquisitions, qui concrétisaient des engagements antérieurs, la sagesse commandait pour 2024 de stopper toute acquisition d'actif, dans un contexte de collecte très ralentie, d'un coût du crédit très élevé et du niveau d'endettement résiduel de la SCPI. Les orientations dans ce domaine ont donc consisté à :

- optimiser la gestion de la trésorerie et consacrer prioritairement la collecte nette et le produit des arbitrages à la réduction de l'endettement ;
- pratiquer une politique d'arbitrage sélective visant en priorité les biens en copropriété, en indivision, vides ou même loués mais susceptibles, par leur typologie et leur emplacement, d'être rapidement déclassés ;
- définir une politique RSE / ISR / Développement Durable pour l'immobilier et poursuivre l'application du dispositif Éco-Énergie Tertiaire appelé "décret tertiaire" ;

- optimiser la gestion locative et commerciale des actifs pour réduire les coûts et les charges pesant sur le rendement de la SCPI.

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, bien qu'elle s'y prépare, 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 »).

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.

1.3.2 Les objectifs réglementaires en matière d'exploitation immobilière pour faire face aux défis environnementaux

En 2024, le secteur de l'immobilier d'entreprise en France fait face à de nombreux défis, portés par un ensemble de nouvelles réglementations, qui traduisent la volonté croissante du législateur d'adapter le marché immobilier aux enjeux actuels de la transition énergétique.

Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET)

L'obligation réglementaire du Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET), plus communément appelé « décret tertiaire », en vigueur depuis octobre 2019, impose aux entreprises de réduire graduellement la consommation d'énergie de leurs bâtiments abritant des activités tertiaires. Cette obligation traduit la volonté d'amélioration de la performance énergétique du parc français de bâtiments existants.

Applicable aux bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m², il fixe des objectifs de réduction de la consommation d'énergie très clairs : -40% d'ici 2030, -50% d'ici 2040, et -60% d'ici 2050, par rapport à une année de référence définie entre 2010 et 2019. En application depuis plusieurs années déjà, le dispositif s'applique dans son intégralité en 2024 aux actifs assujettis.

UNOFI-GESTION D'ACTIFS a engagé une démarche d'alignement au décret tertiaire du patrimoine immobilier assujetti. De fait, cette démarche permettra d'améliorer la consommation énergétique de son patrimoine et donc limiter l'incidence négative de son activité immobilière.

Dans ce cadre, il devient plus que nécessaire de connaître les consommations de chaque occupant, de les consolider par typologie d'actif et de les projeter dans le temps pour vérifier leur conformité aux objectifs du décret tertiaire.

En complément des collectes de données sont réalisées depuis 3 ans sur le patrimoine. Il s'agit dans un premier temps d'extraire toutes les caractéristiques des immeubles pour déterminer des typologies homogènes d'actifs en termes de surfaces et de nature des locaux, date de construction, norme de réglementation technique applicable, type de chauffage, présence de climatisation, présence de panneaux photovoltaïques, etc.

Une fois ces typologies définies, il convient de reconstituer les données de consommations en énergie des immeubles à partir de plusieurs sources pour en garantir la fiabilité. D'une part, la plateforme Citron qui centralise la collecte et la lecture des factures d'énergie -mais seulement pour les locataires ayant partagé leur espace client- et, d'autre part, Smart-E, une start-up qui estime les consommations standard des immeubles en fonction de leur localisation, de leur surface ou de leur date de construction.

L'ensemble de ces données permettent de déterminer les immeubles pour lesquels des travaux seront nécessaires afin qu'ils puissent respecter les objectifs réglementaires de baisse des consommations. Cette connaissance permet donc de prioriser les immeubles et les travaux à réaliser.

Décret Building Automation & Control Systems (BACS)

Le décret sur les systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments, connu sous l'acronyme BACS, exige l'installation de systèmes avancés de gestion technique dans les bâtiments neufs ou ceux faisant l'objet d'une rénovation majeure. Ces systèmes permettent une surveillance et une régulation automatique de l'énergie, de l'éclairage, du chauffage, de la ventilation et de la climatisation, dans le but d'optimiser la consommation d'énergie et d'améliorer le confort des occupants.

Sont concernés tous les bâtiments tertiaires équipés de système de chauffage ou de climatisation, combiné ou non avec un système de ventilation, dont la puissance est supérieure à 290 kW ou 70 kW.

Ces systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB) doivent être installés avant le 1^{er} janvier 2025 pour les infrastructures ayant une puissance nominale utile supérieure à 290 kW, et avant le 1^{er} janvier 2027 pour celles dépassant 70 kW.

En 2024, afin d'estimer les coûts de mise en œuvre et de définir les priorités, la société de gestion a dû recenser les équipements techniques de son patrimoine, afin de lister les actifs concernés, les actifs conformes et ceux devant être mis en conformité en 2025 ou 2027.

Loi d'Orientation des Mobilités (LOM)

La Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) a pour objectif de répondre aux enjeux de mobilité du XXI^e siècle, en favorisant le développement de transports plus propres et en améliorant la desserte des territoires.

Pour l'immobilier tertiaire, cela implique l'intégration de solutions de mobilité durable, comme des parkings vélos sécurisés, des points de recharge pour véhicules électriques, et la proximité avec les réseaux de transport en commun.

À partir du 1^{er} janvier 2025, tous les bâtiments tertiaires dotés d'un parking de plus de vingt emplacements, devront être équipés de points de charge pour les véhicules électriques, en l'occurrence 1 borne de recharge par tranche de 20 emplacements.

Sur ce point également, un état des lieux des parkings du patrimoine équipés et ceux devant l'être permettra à la société de gestion de lister les sites concernés et de prioriser les travaux à réaliser pour répondre à cette nouvelle réglementation.

Stratégie RSE / ESG

La société de gestion a entamé un processus d'analyse du patrimoine en vue de scorer chaque immeuble au regard de critères extra-financiers dits ESG pour Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance.

En 2023, l'état des lieux du patrimoine sur les enjeux énergie, carbone et biodiversité a été finalisé.

Début 2024, une grille ESG interne a été élaborée et testée sur quelques actifs représentatifs du portefeuille. Composée de 38 critères portant notamment sur l'énergie, l'empreinte carbone, les mobilités, la santé ou encore les chaînes d'approvisionnement, elle évalue la performance de l'actif et favorise la comparaison entre les actifs au sein du portefeuille.

Dans un premier temps, elle est déployée sur une partie représentative du patrimoine géré (28 actifs représentant 60 % du patrimoine en valeur), avant d'être étendue à l'ensemble du portefeuille et intégrée dans le processus de sélection des investissements.

La digitalisation du parc immobilier du groupe UNOFI mise en œuvre depuis quelques années permet une connaissance toujours plus approfondie des actifs et, de ce fait, une gestion plus fine du patrimoine, afin de répondre avec efficacité aux nouvelles obligations réglementaires.

1.3.3 La politique de meilleure exécution / sélection des intermédiaires



Montreuil (93) - "Digital" - 6, rue Elsa Triolet

Votre société de gestion a mis en place une politique de meilleure sélection de ses prestataires. Cette politique se traduit par un examen régulier sur le plan qualitatif du respect du cahier des charges fixé par contrat, de la réactivité en cas de demandes particulières, et sur le plan quantitatif de l'évolution des charges.

Les principaux prestataires sont les suivants :

- **le conseil en investissements immobiliers externalisé pour la recherche des investissements** : fin 2024, la convention de prestation de service, qui lie la société de gestion à ce prestataire, a été résiliée à effet du 31 décembre 2025, ceci dans l'objectif d'internaliser cette fonction ;
- **les gestionnaires techniques de proximité** en charge de la maintenance et du suivi des travaux sur les immeubles (tous les travaux sont soumis à appel d'offre au-delà d'un certain montant) : le mandat de gestion technique de deux prestataires a été résilié au 31 décembre 2024. À la suite de l'appel d'offres réalisé en 2024, un mandat de gestion technique avec un nouveau prestataire (Solaris) prendra effet au 1^{er} janvier 2025 ;
- **l'expert externe en évaluation** : l'assemblée générale ordinaire du 11 juin 2024 a nommé la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert externe en évaluation pour une durée de six ans. À noter que la réglementation impose aux SCPI depuis 2024 d'effectuer l'évaluation de la valeur des actifs immobiliers du patrimoine deux fois par an en prenant en compte les dernières informations disponibles sur l'état du marché immobilier.

1.3.4 La politique de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe UNOFI. Elle est revue chaque année par le Conseil d'Administration d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS.

Le 27 novembre 2019, le Parlement européen et le Conseil ont adopté le règlement (UE) 2019/2088 "sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers" dit "SFDR" afin d'harmoniser la publication et d'accroître la transparence en ce qui concerne la manière dont les acteurs des marchés financiers intègrent les risques en matière de durabilité dans leurs décisions d'investissement.

Le Groupe UNOFI poursuit une croissance à long terme, intégrant progressivement la durabilité dans son cœur de métier. Le Groupe prône l'intégration des critères de durabilité dans l'ensemble de ses métiers, dont certains sont actuellement uniquement à rémunération fixe. L'incitation par l'instillation d'une dose de rémunération variable pour promouvoir et accélérer la mise en œuvre, ne paraît pas, à ce stade, opportune.

Le Groupe considère en effet que ces changements doivent s'inscrire dans la durée et être intégrés dans l'activité de chacun, quelle que soit sa tâche dans le Groupe. C'est donc dans la performance individuelle au service d'un résultat collectif que cette évolution s'inscrit chaque jour, activité quotidienne rémunérée par le salaire fixe. À date, le Groupe n'a donc pas mis en place un système d'incitation.

Le Groupe entend promouvoir une vision transversale en matière de risque de durabilité afin de mener des actions cohérentes, que ce soit dans la gestion financière et immobilière, l'offre produit, le conseil, la gestion des ressources humaines et plus généralement la gouvernance.

À date, la politique de rémunération applicable aux dirigeants et salariés d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS n'intègre pas de critères spécifiques sur les risques en matière de durabilité.

Lors de sa séance du 27 février 2025, le Conseil d'Administration d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

Les dirigeants et les salariés d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS ne perçoivent aucune part variable de salaire, bonus ou autres formes de rémunération prenant en compte des critères liés à la gestion ou à la performance des fonds dont la SCPI NOTAPIERRE et ne sont intéressés en aucune façon aux transactions réalisées. Il peut cependant être attribué des primes exceptionnelles sans lien avec la performance. La politique de rémunération prévoit par ailleurs des indemnités de fin de carrière supra légales dont les principes ont été autorisés préalablement par le Conseil d'Administration.

Les salariés du GIE UNOFI-GESTION assurant des fonctions de contrôle perçoivent une rémunération fixe, sans autre forme de rémunération variable susceptible de compromettre leur objectivité dans l'exercice de leurs missions.

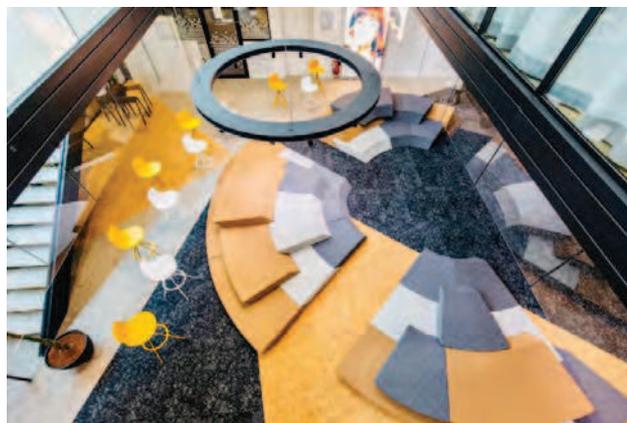
Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations versées au personnel d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS attaché à la gestion financière et à la gestion immobilière (soit 33 personnes) s'est élevé à 1 848 881 €, dont 1 841 881 € en rémunération fixe et 7 000 € en primes exceptionnelles.

Au titre de l'exercice 2024, le personnel identifié en qualité de preneurs de risques et concerné par la politique de rémunération comprend 18 personnes dont 10 salariés d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS et 8 salariés d'une autre entité du Groupe UNOFI.

Pour le personnel preneur de risque affecté à l'activité immobilière, le montant total de leur rémunération s'est élevé à 812 135 € constitués par 703 336 € sous forme de rémunération fixe, avec 2 000 € de rémunération variable et de 106 799 € d'indemnités supra-légales

Par ailleurs, du fait du nombre réduit de «cadres supérieurs» (1 au 31 décembre 2024) le montant des rémunérations attribuées par catégorie de personnel n'est pas publié.

La politique de rémunération est révisée annuellement par le Conseil d'Administration de la société de gestion et le détail de cette politique est consultable sur le site internet www.unofi.fr.



Clichy (92) - "Gate One" - 21-23, place des Nations Unies

1.4 LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024 le patrimoine de la SCPI est composé de **129 actifs immobiliers** (128 actifs détenus en direct et 1 actif détenu en totalité via une SCI), représentant une surface de **837 434 m² de locaux**.

1.4.1 Évolution du patrimoine sur l'exercice

INVESTISSEMENTS

Compte tenu du contexte de collecte très ralentie sur l'exercice 2024, NOTAPIERRE n'a réalisé aucun nouvel investissement en 2024, privilégiant la fluidité du marché secondaire et le remboursement du passif.

ARBITRAGES

En 2024, la société de gestion a poursuivi une politique d'arbitrage 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.

Ce sont donc 4 opérations d'arbitrage qui ont été réalisées sur l'exercice, portant sur 7 320 m² de locaux pour un montant net vendeur de 12 956 500 €.

Ces arbitrages répondaient aux critères définis dans la politique d'arbitrage :

- à la date de cession, 78,25 % étaient vacants ;
- en moyenne, ces immeubles étaient âgés de 27 ans et étaient détenus depuis 19 ans ;
- aucun actif ne bénéficiait d'une certification ou d'un label environnemental à la construction.

Date de cession	Dept Ville	Adresse	Nature des locaux	Surface	M ² vacants à la date de cession	PRIX NET VENDEUR
19/03/24	59 Marcq-en-Baroeul	843, avenue de la République - Bât. G	bureaux	2 093 m ²	1 311 m ²	5 500 000 €
26/03/24	31 Labège	34, rue Magellan	bureaux	1 612 m ²	801 m ²	2 450 000 €
29/04/24	94 Créteil	Prado - 5, rue Fernand Pouillon	bureaux	3 615 m ²	3 615 m ²	4 381 500 €
28/11/24	33 Bordeaux ⁽¹⁾	Managers St Jean - 19/23 quai de Paludate	parkings	--	--	625 000 €
TOTAL ARBITRAGES 2024				7 320 M²	5 727 M²	12 956 500 €

⁽¹⁾ cession amiable de 21 parkings

De plus, le 21 octobre 2024, la SCPI a régularisé un acte complémentaire à l'acte du 17 décembre 2021 relatif à la vente de l'immeuble de Clichy (92) - "Urbia" - 12/14 rue Henri Barbusse, portant sur le versement par l'acquéreur à

NOTAPIERRE de la somme de 870 000 €, en application de la clause d'intéressement prévue à l'acte de vente en cas de création par l'acquéreur de surfaces de plancher en superstructure.

1.4.2 Répartition et composition du patrimoine immobilier

Les tableaux ci-après reprennent le portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2024, hors immeubles en état futur d'achèvement (immeubles non encore livrés).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN M²)

en m ²	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Régions	426 568 m ²	23 813 m ²	32 972 m ²	111 300 m ²	5 556 m ²	600 209 m ²
	50,94 %	2,84 %	3,94 %	13,29 %	0,66 %	71,67 %
Région parisienne	171 400 m ²	10 123 m ²	1 631 m ²	23 903 m ²	5 701 m ²	212 758 m ²
	20,47 %	1,21 %	0,19 %	2,85 %	0,68 %	25,41 %
Paris	24 468 m ²	0	0	0	0	24 468 m ²
	2,92 %	-	-	-	-	2,92 %
TOTAL	622 436 m²	33 936 m²	34 603 m²	135 203 m²	11 257 m²	837 434 m²
	74,33 %	4,05 %	4,13 %	16,14 %	1,34 %	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES)

en % de la valeur vénale	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Régions	54,62 %	0,75 %	4,11 %	4,52 %	0,85 %	64,85 %
Région parisienne	22,39 %	0,94 %	--	1,15 %	1,51 %	25,99 %
Paris	9,16 %	--	--	--	--	9,16 %
TOTAL	86,17 %	1,69 %	4,11 %	5,67 %	2,36 %	100 %

1.5 LA SITUATION LOCATIVE

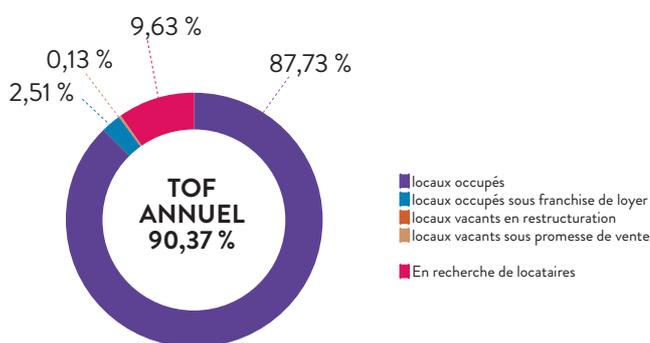
1.5.1 Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

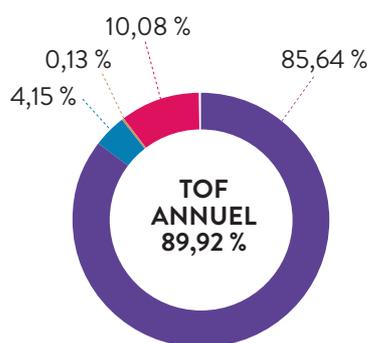
Depuis le 1^{er} janvier 2022, le TOF comprend les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux vacants en restructuration sous certaines conditions.

Ci-dessous les TOF annuels 2023 et 2024 de la SCPI NOTAPIERRE :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2023



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2024



et ci-après, les TOF annuels des cinq derniers exercices :

	TOF annuel	locaux occupés	locaux occupés sous franchise de loyer	locaux vacants sous promesse de vente	locaux vacants en restructuration	locaux vacants en recherche de locataire
2020	91,53 %	88,49 %	2,59 %	0,45 %	--	8,47 %
2021	87,93 %	84,99 %	2,46 %	0,48 %	--	12,07 %
2022	90,99 %	88,75 %	2,00 %	0,24 %	--	9,01 %
2023	90,37 %	87,73 %	2,51 %	0,13 %	--	9,63 %
2024	89,92 %	85,64 %	4,15 %	0,13 %	--	10,08 %

1.5.2 Taux d'occupation physique (TOP)

Au 31 décembre 2024, les surfaces vacantes représentent 12,4 % de la surface globale du patrimoine, contre 11,7 % au 31 décembre 2023.

Évolution des surfaces vacantes	31-déc-23	31-déc-24
Surface du patrimoine	843 940 m ²	837 434 m ²
Surface vacante	98 734 m ²	103 716 m ²
Taux de vacance	11,70 %	12,38 %

Le taux d'occupation physique (TOP) s'élève donc à 87,62 % au 31 décembre 2024, contre 88,30 % au 31 décembre 2023.

Le taux d'occupation physique annuel moyen pour 2024 ressort à 87,80 % contre 89,28 % en 2023.



LYON 7^{ème} (69) - "Le 107" - 107, rue Servient

1.5.3 Principales vacances locatives au 31 décembre 2024

ADRESSE	NATURE	SURFACE VACANTE	LOYER ANNUEL POTENTIEL (HORS PARKINGS)	REMARQUE
Antony (92) - Parc II - av. du Général-de-Gaulle	bureaux	20 800 m ²	4 264 000,00 €	
Lyon 3 ^{ème} (69) - New Age - 141 cours Gambetta	bureaux	10 412 m ²	3 033 218,29 €	
Montreuil (93) - B Initial - 7 rue des Longs Quartiers	bureaux	9 239 m ²	2 679 565,20 €	
Montigny (78) - L'Australia - av. du Centre	bureaux	7 909 m ²	1 581 600,00 €	2 424 m ² loués au 20/01/2025
Gennevilliers (92) - Le Trièdre - 2, rue Transversale	bur./act.	5 024 m ²	850 510,00 €	immeuble à l'arbitrage
Villeneuve-d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Épine	bureaux	4 698 m ²	746 401,00 €	363 m ² loués au 01/05/2025
Nanterre (92) - MB9 - 65 rue des Trois Fontanot	bureaux	4 560 m ²	1 185 600,00 €	
Cesson-Sévigné (35) - 975 av. des Champs Blancs	bureaux	4 315 m ²	733 612,90 €	
Limonest (69) - Le Linux - 81 rue de Sans-Souci	bureaux	3 645 m ²	582 710,00 €	
Lyon 6 ^{ème} (69) - Etoile-Part-Dieu - 190 avenue Thiers	bureaux	2 747 m ²	760 608,00 €	
Lyon 5 ^{ème} (69) - Le Séquoïa - 127/129 av. B. Buyer	bureaux	2 630 m ²	379 500,00 €	immeuble à l'arbitrage
PRINCIPALES SURFACES VACANTES		75 979 M²	16 797 325,39 €	
AUTRES SURFACES VACANTES		27 737 M²	3 730 218,45 €	
TOTAL DES SURFACES VACANTES		103 716 M²	20 527 543,84 €	

1.5.4 Mouvements locatifs

En 2024 :

- 35 646 m² ont été libérés,
- 44 122 m² ont été reloués,
- 32 460 m² ont fait l'objet de renégociation (de la surface ou des loyers) avec les locataires en place,
- 5 727 m² vacants ont été vendus.

En 2024, il a été accordé en moyenne 1,1 mois de franchise par année de bail ferme sur l'ensemble des baux et avenants signés au cours de l'exercice, contre près de 0,9 mois en 2023.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES MOUVEMENTS LOCATIFS INTERVENUS EN 2024

	au 31 décembre 2023			au 31 décembre 2024		
	nombre de baux	surface	loyer	nombre de baux	surface	loyer
Renégociations	19	21 203 m ²	4 953 273 €	20	32 460 m ²	5 858 358 €
Relocations	46	25 499 m ²	6 294 909 €	48	44 122 m ²	8 110 639 €
SOUS-TOTAL	65	46 702 M²	11 248 182 €	68	76 582 M²	13 968 997 €
Congés	37	42 309 m ²	9 203 421 €	42	35 646 m ²	7 610 574 €

PRINCIPAUX CONGÉS INTERVENUS EN 2024 (> 500 m²)

Principaux congés	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	1 245 m ²	bureaux	BROADPEAK (bail dérogatoire)
Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	4 036 m ²	bureaux	EXPERIS FRANCE (bail dérogatoire)
Saint-Denis (93) - Parc du Colombier - 14 rue Jules Saulnier	1 220 m ²	bureaux	CIGMA IDF
Le Petit-Couronne (76) - Parc du Zénith - bâtiment B3	617 m ²	bureaux	RANDSTAD
Nanterre (92) - MB9 - 65 rue des Trois Fontanot	1 517 m ²	bureaux	NANTERRE BUSINESS CENTRE
Nanterre (92) - MB9 - 65 rue des Trois Fontanot	1 033 m ²	bureaux	BC.n
Antony (92) - Parc II - 5/11 av. du Général de Gaulle	18 109 m ²	bureaux	E T A I
Schiltigheim (67) - 1 allée d'Oslo - bâtiments B2-B3	561 m ²	bureaux	STEELCASE (résiliation partielle)
Alixan (26) - Rhovalparc - 1 avenue de la Gare	514 m ²	bureaux	IPGARDE

L'ensemble des congés intervenus en 2024, qui ont porté sur 35 646 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 7 611 K€. Les surfaces ainsi libérées représentent 4,2 % de la surface du patrimoine au 1^{er} janvier 2024.

PRINCIPALES RENÉGOCIATIONS & RENOUELEMENTS DE BAUX AVEC LES LOCATAIRES EN PLACE INTERVENUS EN 2024 (> 500 M²)

Principales renégociations	Surface libérée (m ²)	Surface relouée (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Echirolles (38) - Le Calypso - av. de l'Astrolabe	869 m ²	869 m ²	bureaux	KELKOO ^(*)
Montévrain (77) - Le Citalium - 1 av. de l'Europe	14 407 m ²	14 407 m ²	bureaux	EDF-DIRCO ^(*)
Villefranche-s/Saône (69) - 604 bd A. Camus - bat. C	875 m ²	465 m ²	activité	QUAKER HOUGHTON SUPPORT FR.
Cesson-Sévigné (35) - Le Newton - 3bis av. Belle-Fontaine	3 372 m ²	3 372 m ²	bureaux	SOC. INFORMATIQ. INDUSTRIELLE
Lille (59) - Le Vendôme - 50/52 rue G. Delory	675 m ²	245 m ²	bureaux	IMAGREEN TRANSITIONS
Castelnau-le-Lez (34) - Montpellier VI - 1460 av. Europe	617 m ²	617 m ²	bureaux	GERSTAECKER MONTPELLIER
Clermont-Ferrand (63) - Atrium République	1 487 m ²	1 023 m ²	bureaux	ERAMET SERVICES
Lyon 9 ^{ème} (69) - L'@dresse - 51 ter rue de St Cyr	712 m ²	712 m ²	bureaux	COFACE
Montpellier (34) - La Gaïa - 52 rue d'Odin	756 m ²	756 m ²	bureaux	MINT
La Madeleine (59) - Le 250 - 250 av. République	4 031 m ²	4 031 m ²	bureaux	BNP PARIBAS
Lille (59) - 123 rue Nationale	2 270 m ²	2 270 m ²	bureaux	SERVICES PENITENTIAIRES
Saint-Herblain (44) - rue Bobby Sands - bât. 4	928 m ²	928 m ²	bureaux	NGE GC
Echirolles (38) - Le Calypso - av. de l'Astrolabe	605 m ²	605 m ²	bureaux	CRITEO TECHNOLOGY

(*) avenants de renouvellement régularisés en 2024

L'ensemble des renégociations et renouvellements de baux intervenus en 2024, qui ont porté sur 32 460 m² de locaux (pour 31 156 m² de surface relouée), représentent un loyer annuel renégocié de 5 858 K€. Les surfaces ainsi renégociées représentent 3,9 % de la surface du patrimoine au 1^{er} janvier 2024.

PRINCIPALES LOCATIONS ET RELOCATIONS INTERVENUES EN 2024 (> 700 M²)

Principales locations et relocations	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Aix-en-Provence (13) - Les Méridiens - bât. A - 240 av. L. de Broglie	885 m ²	bureaux	VEOLIA NUCLEAR SOLUTIONS FRANCE
Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	1 376 m ²	bureaux	SAFRAN ELECTRONICS & DEFENSE ⁽¹⁾
Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	1 245 m ²	bureaux	BROADPEAK (bail dérogatoire)
Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	4 036 m ²	bureaux	EXPERIS FRANCE (bail dérogatoire)
Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	5 282 m ²	bureaux	VANTIVA TECHNOLOGIES
Villeneuve d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Epine	1 544 m ²	bureaux	ESCOFI
Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	2 667 m ²	bureaux	EXPERIS FRANCE
Villeneuve d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Epine	3 118 m ²	bureaux	ARMATIS VILLENEUVE D'ASCQ
Lyon 6 ^{ème} (69) - Étoile Part Dieu - 190 avenue Thiers	1 473 m ²	bureaux	GRUPE PAREDES (4 ^e étage)
La Ciotat (13) - 785 voie Antiope - bâtiment C1	1 410 m ²	bureaux	ACCEO GROUP
Lyon 6 ^{ème} (69) - Étoile Part Dieu - 190 avenue Thiers	1 473 m ²	bureaux	GRUPE PAREDES (5 ^e étage)
Valbonne (06) - Centrium - 230 route des Dolines	1 039 m ²	bureaux	TRAVEL PLANET FRANCE
Villeneuve d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Epine	1 497 m ²	bureaux	EXPERIS FRANCE
Lyon 3 ^{ème} (69) - New Age - 141 cours Gambetta	936 m ²	bureaux	PANZANI
Montigny-le-Bretonneux (78) - Australia - avenue du Centre	815 m ²	bureaux	CHECKPOINT SYSTEMS FRANCE
Lyon 3 ^{ème} (69) - New Age - 141 cours Gambetta	4 640 m ²	bureaux	NAOS
Lyon 3 ^{ème} (69) - New Age - 141 cours Gambetta	1 023 m ²	bureaux	NAOS
Montreuil (93) - B Initial - 7 rue des Longs Quartiers	1 019 m ²	bureaux	APEC

(1) entrée progressive de SAFRAN dans les locaux depuis le 2nd semestre 2023

L'ensemble des locations et relocations (y compris les extensions) intervenues en 2024, qui ont porté sur 44 122 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 8 111 K€. Les surfaces ainsi prises à bail représentent 5,2 % de la surface du patrimoine au 1^{er} janvier 2024.

1.5.5 Répartition des risques locatifs

Avec 460 locataires au 31 décembre 2024, le risque locatif est correctement maîtrisé.

Le locataire le plus important représente 7,63 % du montant total des loyers facturés au titre de l'exercice 2024, mais il est présent sur 3 actifs (Paris, Saint-Denis, et Lille) et les dates d'échéance des baux ne sont pas simultanées.

1.5.6 Revenus locatifs

Au 31 décembre 2024, le montant des loyers facturés au titre de l'exercice s'élève à 136 528 293,51 € HT (dont 7 493 757 € de loyers de l'immeuble détenu via une SCI), soit + 1 % par rapport à 2023, avec un taux de recouvrement de 99,2 %.

Le total des revenus locatifs quittancés impayés s'élève donc à 0,8 %, dont 0,3 % en contentieux.

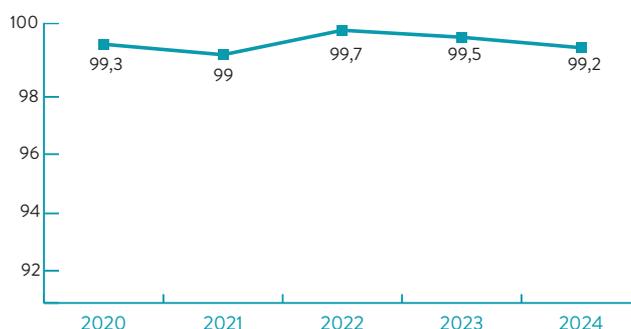
Le montant des revenus locatifs encaissés sur l'exercice 2024 ressort à 141 801 300 € HT contre 136 288 431 € HT en 2023, soit + 4,05 %.

Parallèlement, le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives et des indemnités d'occupation) s'élève à 6 535 571,62 €, contre 5 847 499,68 € en 2023.

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS (en M€)



LOYERS ENCAISSÉS : ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT (en %)



1.5.7 Travaux

GROS ENTRETIENS

Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien sur cinq ans est établi dès la première année d'acquisition des immeubles, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture de l'exercice et la date prévisionnelle de réalisation.

Le montant des provisions constituées au titre du plan prévisionnel pluriannuel est détaillé dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.

En 2024, les dépenses de gros entretiens du patrimoine ont représenté un montant global de 1 220 403,23 €.

Les travaux de rénovation les plus représentatifs concernent l'immeuble de LYON 6^{ème} (69) - Cours Roosevelt (820 237 € pour 2024).

Les autres dépenses de gros entretiens du patrimoine sont précisées en annexe au présent rapport.



Lille (59) - "Greentech" - 7 av. Marie-Louise Delwaulle

	2020	2021	2022	2023	2024
Montant des dépenses de gros entretiens du patrimoine	6 605 K€	- 125 K€ (*)	3 082 K€	1 286 K€	1 220 K€

(*) en 2020, les travaux d'un montant de 5 124 K€ sur l'immeuble de Montigny-le-Bretonneux (78) - "Australia" avaient par prudence été constatés en charge.
En 2021, l'analyse des documents complémentaires fournis a permis de réaffecter une partie de la charge comme suit : 1 625 K€ en investissement et 1 669 K€ en remplacement d'éléments d'actif.
Compte tenu de ce retraitement et des dépenses de gros entretien du patrimoine réalisées en 2021 pour un montant de 3 169 K€, le solde s'établit à - 125 K€.

1.6 LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

1.6.1 Expertises & valeur de reconstitution

• Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024

En 2024, le fait marquant pour les SCPI, en termes réglementaires, est l'ordonnance publiée au Journal Officiel le 4 juillet 2024, qui introduit des mesures de modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs (FIA), et instaure notamment l'obligation pour les SCPI de réaliser désormais deux fois par an l'évaluation de leurs patrimoines immobiliers.

En effet, jusqu'à présent, les SCPI procédaient à une évaluation annuelle de la valeur des actifs immobiliers. Désormais, elles ont l'obligation d'effectuer cette évaluation deux fois par an en prenant en compte les dernières informations disponibles sur l'état du marché immobilier. Cette augmentation de la fréquence des valeurs d'expertises apporte aux investisseurs des informations encore plus précises sur les risques associés aux SCPI dans un cadre plus transparent.

• Les expertises au 30 juin 2024

Pour NOTAPIERRE, les résultats des expertises réalisées à mi-année 2024 par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (BNPP REVF), conduisaient, à patrimoine égal

- à un tassement des valeurs d'expertise des actifs de - 5,4 % (contre - 9,64 % pour l'année 2023) ;
- et corrélativement, à un ajustement de la valeur de reconstitution⁽⁴⁾ par part de votre SCPI de -6,04 %, passant de 332,93 € au 31 décembre 2023 à 312,82 € au 30 juin 2024.

Néanmoins, ce repli laissait la valeur de reconstitution de la part au 30 juin 2024 dans la fourchette de fluctuation légale, permettant de maintenir la valeur de souscription de la part à 340 €).

• Les expertises au 31 décembre 2024

Les expertises réalisées en fin d'année 2024 par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (BNPP REVF) prenant en compte les dernières informations disponibles sur l'état du marché immobilier, font ressortir une nouvelle contraction de la valeur du patrimoine immobilier de NOTAPIERRE.

Ainsi, sur un an, à périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier est en repli de 5,98 %.

Toutefois, elles permettent de constater en fin d'année une stabilisation de la valeur du patrimoine immobilier, confortant l'idée d'un point bas en termes de valorisation des actifs et la perspective optimiste d'un début de réappréciation dans les mois à venir.

Rappelons que les corrections des valeurs d'expertise des actifs de votre SCPI subies en 2023 et 2024 sont liées au retournement du cycle immobilier initié en 2023 et sont "mécaniques".

Elles ne sont en aucune façon le reflet d'une dégradation de la qualité intrinsèque de son patrimoine immobilier.

Corrélativement, les calculs aboutissent à une diminution de la valeur de reconstitution⁽⁴⁾ par part de votre SCPI de -1 %, passant de 312,82 € au 30 juin 2024 à 309,69 € au 31 décembre 2024.

Ainsi, sur la base des éléments fournis par l'expert et après prise en compte des éléments nouveaux survenus entre la date de réalisation de l'expertise et la date d'évaluation, de la valeur de cession pour les immeubles à l'arbitrage et des informations ayant une incidence sur la valeur de reconstitution, l'appréciation de l'évaluateur interne aboutit à une valeur vénale du patrimoine livré de 2 241 M€ au 31 décembre 2024.

SCPI NOTAPIERRE valeur par part	au 31 déc. 2023	au 30 juin 2024	au 31 déc. 2024	écart sur 1 an (déc. 2023 à déc. 2024)
Prix de souscription ⁽¹⁾	365 €	340 €	340 €	- 6,85 %
Valeur nette comptable ⁽²⁾	304,85 €	304,65 €	304,02 €	- 0,27 %
Valeur de réalisation ⁽³⁾	282,48 €	265,46 €	262,44 €	- 7,09 %
Valeur de reconstitution ⁽⁴⁾	332,93 €	312,82 €	309,69 €	- 6,98 %

⁽¹⁾ le prix de souscription, fixé par la société de gestion, doit se situer dans une fourchette de - 10% à + 10% de la valeur de reconstitution

⁽²⁾ la valeur nette comptable correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

⁽³⁾ la valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

⁽⁴⁾ la valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription). Selon la réglementation, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution ne peut excéder 10 %.



Montevrain (77) - "Le Citalium" - 1, avenue de l'Europe

1.6.2 Valeur comptable, de réalisation & de reconstitution

Vous trouverez dans l'état, ci-après, le détail des différentes valeurs de la SCPI au 31 décembre 2024. Ces valeurs sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION DE LA PART

Situation au 31 décembre 2024	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur nette comptable des actifs immobiliers	2 594 899 913,99	327,94
+ valeur nette des autres actifs de la société	-189 244 288,86	-23,92
= VALEUR NETTE COMPTABLE⁽¹⁾	2 405 655 625,13	304,02
Valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽²⁾	2 265 902 036,64	286,36
+ valeur nette des autres actifs de la société	-189 244 288,86	-23,92
= VALEUR DE RÉALISATION (ANR)⁽³⁾	2 076 657 747,78	262,44
(= 84,74 % de la valeur de reconstitution)		
+ frais de reconstitution :	373 823 360,83	47,25
<i>frais d'acquisition des immeubles⁽⁴⁾ (= 6,47 % de la valeur de reconstitution)</i>	158 596 696,83	20,05
<i>commission de souscription (= 8,78 % de la valeur de reconstitution)</i>	215 226 664,00	27,20
= VALEUR DE RECONSTITUTION⁽⁵⁾	2 450 481 108,61	309,69

La valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2024 diminue de 6,98 % par rapport à la valeur au 31 décembre 2023.

⁽¹⁾ **Valeur nette comptable** : elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

⁽²⁾ **Valeur vénale du patrimoine immobilier** : elle est déterminée par la société de gestion sur la base des analyses de l'expert en évaluation immobilière désigné par l'assemblée générale.

⁽³⁾ **Valeur de réalisation** : elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

⁽⁴⁾ **Les frais d'acquisition** incorporés à la valeur de réalisation sont calculés de la manière suivante : à chaque valeur d'actif immobilier, il est appliqué pour les immeubles détenus en direct le taux individuel de frais estimé par l'expert externe et pour l'immeuble détenu en indirect (SCI) le taux des droits d'enregistrement applicable en cas de cession de parts.

⁽⁵⁾ **Valeur de reconstitution** : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription). Selon la réglementation, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution ne peut excéder 10 %.

1.7 LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

1.7.1 Résultat net & distribution

Le résultat net de l'exercice s'élève à 105 629 469,30 €, soit 13,45 €/part pour 12 mois de jouissance. Si vous approuvez l'affectation des résultats qui vous est proposée, il vous aura été distribué au titre de l'exercice 2024, un dividende de **13,944 €** par part pour 12 mois de jouissance, versé en quatre acomptes :

Date de versement de l'acompte	Montant de l'acompte par part pour un trimestre
30 avril 2024	3,486 €
31 juillet 2024	3,486 €
31 octobre 2024	3,486 €
31 janvier 2025	3,486 €

Dans ces conditions, le taux de distribution annuel 2024, pour une part détenue et portant jouissance des revenus au 1^{er} janvier 2024, s'établit à **4,10 %**.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 109 482 063,20 €, nous vous proposons de reporter le solde négatif de 3 852 593,00 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à 33 393 438,68 €, correspondant à plus de trois mois de distribution.

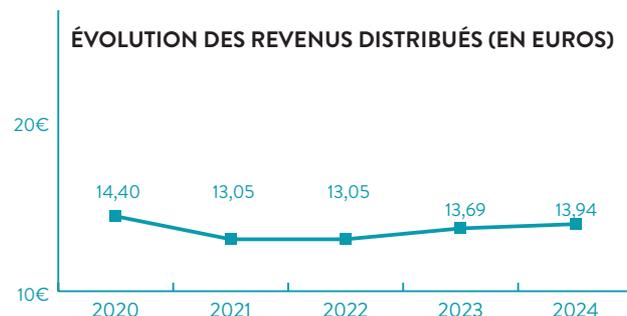
Pour une part ayant jouissance au 1^{er} janvier 2024, le revenu distribué de l'année se décompose de la façon suivante :

Revenu total 13,944 €

dont

revenu foncier 13,821 €

revenu financier 0,123 €



Depuis la crise du Covid, qui avait bouleversé les usages des bureaux et contraint à une baisse brutale des revenus, le montant versé aux associés a augmenté de 6,85 % depuis 2021 dans un contexte toujours complexe.

1.7.2 Fiscalité des associés soumis à l'IRPP

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^{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 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 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) 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.

La valeur imposable à l'IFI des titres de société est limitée à la plus faible des deux valeurs suivantes :

- soit la valeur vénale des parts ou actions ;
- soit la valeur vénale des actifs imposables de la société diminuée des dettes y afférentes qu'elle a contractées, à proportion de la fraction de capital à laquelle donnent droit ces parts.

En l'occurrence, la valeur IFI à prendre en considération au 1^{er} janvier 2025 est la valeur vénale, soit 312,80 €.

1.7.3 Performances au 31 décembre 2024

TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Le TRI exprime la rentabilité réelle offerte par l'investissement. Le TRI net de frais au 31 décembre 2024 est calculé avec à l'entrée le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la période considérée, à la sortie la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée, et sur la période les revenus distribués.

	TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans	TRI sur 15 ans	TRI sur 20 ans
Taux de rendement interne (TRI)	31.12.2019	31.12.2014	31.12.2009	31.12.2004
au 31 décembre 2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
	1,23 %	3,01 %	4,13 %	5,17 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ EN %

Année	Prix d'entrée ⁽¹⁾	Prix de sortie ⁽²⁾	Rentabilité brute ⁽³⁾		Rentabilité nette ⁽⁴⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2020	360 €	331,20 €	5,12 %	5,57 %	4,00 %	4,35 %
2021	360 €	331,20 €	4,90 %	5,32 %	3,63 %	3,94 %
2022	365 €	335,80 €	4,82 %	5,23 %	3,60 %	3,91 %
2023	365 €	335,80 €	5,20 %	5,66 %	3,75 %	4,08 %
2024	340 €	312,80 €	5,12 %	5,57 %	4,10 %	4,46 %

(1) prix par part payé par le souscripteur au 1^{er} janvier ou en cours d'exercice (si un nouveau prix de souscription est fixé) ;

(2) montant par part revenant au cédant en cas de retrait compensé par une souscription au 1^{er} janvier ou en cours d'exercice (si un nouveau prix de souscription est fixé) ;

(3) total des revenus bruts par part rapporté au prix de celle-ci ;

(4) dividende versé par part au titre de l'année, rapporté au prix de celle-ci avant application des prélèvements fiscaux et sociaux en vigueur.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année considérée (y compris les acomptes exceptionnels et la quote-part de plus-values distribuées), par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année considérée.

	2020	2021	2022	2023	2024
Taux de distribution	4,00 %	3,625 %	3,626 %	3,75 %	4,10 %
dont % au titre des revenus non récurrents	--	--	--	--	0,144 %
dont % de la fiscalité payée par la SCPI	0,010 %	0,011 %	0,012 %	0,049 %	0,005 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La distribution 2024 de la SCPI a été réalisée à partir des revenus courants et des réserves. La variation du pourcentage de la fiscalité est en baisse sur 2024, compte tenu de la rémunération perçue sur les acomptes versés pour les immeubles acquis en VEFA (un seul immeuble en cours d'achèvement sur 2024).

À noter que le taux de distribution moyen des SCPI à prépondérance "bureaux" s'établit à 4,41 % en 2024, la part des revenus non récurrents n'est pas connue à la date de rédaction du présent document (source ASPIM/IEIF).

La société de gestion se fixe comme objectif de servir au 1^{er} semestre 2025 un taux de distribution annuel égal à 4,10 %, calculé sur le prix de souscription de 340 €.

1.7.4 Perspectives 2025

Après deux années compliquées pour les acteurs de l'immobilier français (flambée inflationniste et remontée des taux d'intérêt ayant entraîné le désengagement des épargnants et la dévalorisation des actifs), la société de gestion espère que l'horizon va s'éclaircir fin 2025, même si de nombreux obstacles continuent de se dresser dans un marché locatif qui reste perturbé, compte tenu de la situation économique et de l'instabilité politique française.

Toutefois, la gestion prudente de la SCPI et la collecte modérée de ces dernières années lui permettent de relativement mieux résister aux fluctuations du marché que d'autres SCPI. Rappelons que NOTAPIERRE présente des fondamentaux solides :

- un parc immobilier diversifié de qualité :
 - grâce à une politique d'investissement raisonnable et une politique d'arbitrage sélective menées ces dix dernières années (54,8 % 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,
- majoritairement situé en régions (71,7 %), plus résilientes dans le contexte actuel,
- des locataires de qualité : les loyers, source principale des revenus de votre SCPI, sont à ce jour considérés comme robustes et les taux de recouvrement demeurent à des niveaux très élevés (99 % de taux de recouvrement),
- un taux d'occupation financier proche de 90 %, qui est tout-à-fait acceptable pour une SCPI ancienne comme NOTAPIERRE avec une capitalisation supérieure à 2,5 milliards d'euros,
- un taux d'endettement mesuré qui diminue,
- un report à nouveau correspondant à plus de trois mois de distribution.

C'est pourquoi la société de gestion maintient pour le premier semestre 2025 un taux de distribution prévisionnel annualisé de 4,10 % sur un prix de part de 340 €.

1.7.5 Endettement et leviers

EMPRUNTS BANCAIRES

Les opérations réalisées ou engagées en 2024 conduisent à une situation de surinvestissement de 241 M€ au 31 décembre 2024, elles sont donc en partie financées en ayant recours à l'emprunt.

En 2024, la SCPI dispose de deux sources de financement à taux variable (marge fixe + taux Euribor de la période sur le montant utilisé) octroyées par :

- BNP pour un montant de 80 M€ : ligne consentie jusqu'au 30 novembre 2025.
Au 31 décembre 2024, cette ligne de crédit est utilisée à hauteur de 80 M€ ;
- Unofi-Assurances pour un montant de 120 M€ : ligne consentie jusqu'au 31 décembre 2025.
Au 31 décembre 2024, cette ligne de crédit est utilisée à hauteur de 62 M€.

Au 31 décembre 2024, le montant des intérêts relatif à ces lignes de crédit représente 6,9 M€ contre 7,9 M€ au 31 décembre 2023.

AUTRES DETTES

Les autres dettes, qui s'élèvent à 140 M€, sont détaillées dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2024 :

L'assemblée générale ordinaire des associés du 11 juin 2024 a fixé à 25 % de la valeur de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2023, la faculté de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

<i>Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2024</i>	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2023		2 888
Autorisation d'emprunt et d'engagement (en % maximum de la capitalisation)	25	722
Dettes et engagements 2024 sur capitalisation au 31 décembre 2023	7	206

Afin de permettre à la société de gestion de saisir les opportunités d'investissement en état futur d'achèvement et de procéder à des acquisitions à crédit, nous vous proposons dans la cinquième résolution présentée à l'assemblée générale, dans les limites fixées par l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, de maintenir à 25 % de la valeur de capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2024 la faculté de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

INDICATEURS DE LEVIER "AIFM"

Au 31 décembre 2024, les indicateurs de levier "AIFM" s'élèvent respectivement à 111,67 % selon la méthode brute et à 111,98 % selon la méthode d'engagement.

Ces deux indicateurs, définis par la directive AIFM et le règlement associé, correspondent au rapport entre l'exposition (représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs calculée selon la méthode brute ou la méthode d'engagement) et l'actif net.

1.7.6 Convention de gestion centralisée de trésorerie avec la SCI SILKY WAY

Une convention de gestion centralisée de la trésorerie a été signée au 1^{er} juillet 2022 entre la SCPI NOTAPIERRE et la SCI SILKY WAY afin d'optimiser la gestion de leurs liquidités.

Au 31 décembre 2024, la SCPI NOTAPIERRE dispose ainsi d'un montant de 2,7 M€. La rémunération des avances de trésorerie s'élève à 33 K€ au titre de 2024 (contre 147 K€ en 2023).

Remarque : le résultat de la SCPI n'est pas impacté par la rémunération des avances de trésorerie, le résultat de la SCI SILKY WAY (comprenant la rémunération équivalente) étant intégralement acquis par la SCPI.

1.7.7 Rémunération de la société de gestion

Les statuts prévoient le versement par la SCPI à la société de gestion :

- d'une commission de souscription au taux forfaitaire de 8 % HT maximum du prix de souscription des parts,
- d'une commission de gestion forfaitaire de 9,50 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets,
- d'une commission d'arbitrage de 1,25 % HT maximum du prix de cession net vendeur des actifs, et d'une commission de 1,25 % HT maximum au titre du réinvestissement de ces mêmes actifs,
- d'une commission de cession des parts intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, correspondant à une rémunération forfaitaire de 100 € HT par cession.

La société de gestion a donc perçu au titre de l'année 2024 :

- une commission de souscription forfaitaire de 8 % HT, représentant un montant de 5 167 K€ (contre 9 288 K€ en 2023) ;

- une commission de gestion forfaitaire de 9,5 % HT, représentant un montant de 14 083 K€ (contre 13 886 K€ en 2023) ;
- une commission de 1,25 % HT sur le prix de cession des actifs et une commission de 1,25 % HT au titre du réinvestissement de ces mêmes actifs, représentant un montant global de 316 K€ (contre 1 752 K€ en 2023) ;
- une commission de cession des parts intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, représentant un montant de 1 K€ HT (contre 0,5 K€ HT en 2023).

Remarque : le résultat de la SCPI n'est pas impacté, ni par les commissions de souscription et d'arbitrage qui sont prélevées sur la prime d'émission, ni par la commission de cession des parts sans l'intermédiaire de la société de gestion, la SCPI percevant une rémunération équivalente.

1.8 Les délais de paiement

1.8.1 Délais de paiement fournisseurs

Concernant les délais de paiement des fournisseurs d'exploitation dont le solde est créditeur au 31 décembre 2024, les échéances de paiement sont dans le tableau ci-dessous.

216 factures sont en attente de règlement au 31 décembre 2024, dont 182 factures ayant un terme échu.

Exercice au 31 décembre 2024

(en K€)

Total dettes fournisseurs TTC	encours non échus	encours échus à la date de clôture	entre J+1 et J+30	entre J+31 et J+60	entre J+61 et J+90	au-delà de J+91
668	138	530	136	104	12	278

1.8.2 Délais de paiement locataires

Concernant les délais de paiement des locataires dont le solde est débiteur au 31 décembre 2024, les échéances de paiement sont mentionnées dans le tableau ci-dessous.

888 factures sont en attente de règlement au 31 décembre 2024 (toutes les factures ont un terme échu).

1 901 K€, représentant 58 % des factures en attente de règlement, concernent des dossiers contentieux.

Exercice au 31 décembre 2024

(en K€)

Total créances locataires TTC	encours non échus	encours échus à la date de clôture	entre J+1 et J+30	entre J+31 et J+60	entre J+61 et J+90	au-delà de J+91
9 489	0	9 489	1 244	1 072	3 317	3 855

1.9 TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1.9.1 Placements immobiliers au 31 décembre 2024

L'inventaire détaillé des immeubles et le tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2024 sont présentés au chapitre 2.8 du présent rapport annuel (voir pages 51 à 54).

1.9.2 Évolution par part des résultats financiers au 31 décembre 2024

	2024		2023		2022		2021		2020	
	Montant euro	% du total des revenus	Montant euro	% du total des revenus	Montant euro	% du total des revenus	Montant euro	% du total des revenus	Montant euro	% du total des revenus
REVENUS										
recettes locatives brutes	18,21	97,42%	18,21	95,86 %	16,93	96,33 %	17,02	96,53 %	17,66	95,71 %
produits financiers avant prélèv. libératoire	0,14	0,77%	0,40	2,10 %	0,37	2,12 %	0,14	0,79 %	0,13	0,70 %
produits divers	0,34	1,81%	0,39	2,04 %	0,27	1,55 %	0,47	2,67 %	0,66	3,59 %
TOTAL REVENUS	18,69	100%	18,99	100 %	17,58	100 %	17,63	100 %	18,45	100 %
CHARGES										
commission de gestion	1,80	9,61%	1,80	9,48 %	1,56	8,89 %	1,53	8,70 %	1,62	8,78 %
autres frais de gestion ⁽¹⁾	1,17	6,26%	1,27	6,70 %	0,49	2,81 %	0,33	1,86 %	0,41	2,23 %
entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,41	2,17%	0,37	1,97 %	0,57	3,24 %	0,22	1,26 %	1,11	6,04 %
charges locatives non récupérables	1,46	7,82%	1,19	6,29 %	1,18	6,70 %	1,29	7,31 %	1,04	5,63 %
sous total charges externes	4,83	25,86%	4,64	24,44 %	3,80	21,64 %	3,37	19,13 %	4,18	22,68 %
amortissements nets										
• patrimoine	0,27	1,43%	0,26	1,36 %	0,25	1,43 %	0,25	1,43 %	0,18	1,00 %
• autres										
provisions nettes										
• pour travaux	0,26	1,40%	0,04	0,21 %	0,11	0,65 %	0,07	0,42 %	-0,36	-1,94 %
• pour risques	-0,15	-0,81%	0,12	0,65 %	0,02	0,10 %	0,07	0,37 %	0,00	-0,01 %
• pour dépréciation	0,03	0,16%	-0,12	-0,64 %	0,04	0,23 %	0,10	0,57 %	0,00	-0,02 %
sous total charges internes	0,40	2,16%	0,30	1,59 %	0,42	2,40 %	0,49	2,79 %	-0,18	-0,97 %
TOTAL DES CHARGES	5,24	28,03%	4,94	26,03 %	4,23	24,04 %	3,87	21,93 %	4,00	21,70 %
RESULTAT COURANT										
report à nouveau ⁽²⁾	4,74	25,38%	4,45	23,41 %	4,28	24,33 %	3,69	20,91 %	3,87	20,95 %
variation autres réserves (éventuellement) ⁽²⁾										
revenu distribué avant prélèvement libératoire ⁽²⁾	13,94	74,60%	13,69	72,08 %	13,06	74,28 %	13,04	73,98 %	14,40	78,06 %
revenu distribué après prélèvement libératoire ⁽²⁾	13,93	74,51%	13,51	71,14 %	13,01	74,03 %	13,00	73,74 %	14,37	77,87 %
solde à distribuer sur le résultat de l'année ⁽²⁾	-0,49	-2,63%	0,36	1,89 %	0,29	1,67 %	0,72	4,10 %	0,04	0,24 %
solde à distribuer cumulé ⁽²⁾	4,25	22,75%	4,80	25,29 %	4,57	26,00 %	4,41	25,01 %	3,91	21,19 %

⁽¹⁾ l'évolution de ce poste entre 2022 et 2023 provient de l'augmentation des charges liées aux lignes de financement

⁽²⁾ calcul effectué par rapport au total des revenus

1.9.3 Emploi des fonds au 31 décembre 2024 (en euro)

	Total au 31/12/2023	Durant l'année	Total au 31/12/2024
FONDS COLLECTÉS	2 795 136 925,76	- 2 166 202,74	2 792 970 723,02
+ cessions d'immeubles	- 55 843 008,65	- 759 774,48	- 56 602 783,13
- commission de souscription et frais d'acquisition	352 742 386,25	- 1 792 605,95	350 949 780,30
- achat d'immeubles ou parts de SCI	2 614 726 666,66	12 012 318,00	2 626 738 984,66
= SOMME RESTANT À INVESTIR	- 228 175 135,79	- 13 145 689,27	- 241 320 825,06

NOTA Les montants affectés à l'achat d'immeubles ont excédé les fonds disponibles permettant ainsi aux associés de bénéficier de l'effet de levier du financement à crédit



Nantes (44) - "Le Skyline" - 22-26, mail Pablo Picasso

1.9.4 Tableau récapitulatif des résultats pondérés par le pourcentage de détention (en euro)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER			
Loyers	129 034 536	7 493 757	136 528 294
Charges non récupérables	- 11 473 640		- 11 473 640
Travaux non récupérables et gros entretien	- 3 187 605	- 78 174	- 3 265 779
Impact des douteux	- 227 615		- 227 615
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Commission de gestion de la SGP	- 13 566 111	- 536 032	- 14 102 143
Autres charges d'exploitation	- 1 108 427	- 19 053	- 1 127 480
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER			
Intérêts des emprunts	- 7 060 337		- 7 060 337
Autres charges financières	- 494 000		- 494 000
Produits financiers	1 131 138		1 131 138
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
Résultat exceptionnel	- 543 051		- 543 051

2

COMPTES DE L'EXERCICE



Valbonne (06)
« Centrium »
230, route des Dolines

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN EURO)	29
2.2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)	31
2.3	COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN EURO)	32
2.4	ANNEXE COMPTABLE	34
2.5	ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2023 ET L'EXERCICE 2024 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	46
2.6	ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2023 ET L'EXERCICE 2024 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	49
2.7	TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE	49
2.8	PLACEMENTS IMMOBILIERS	51

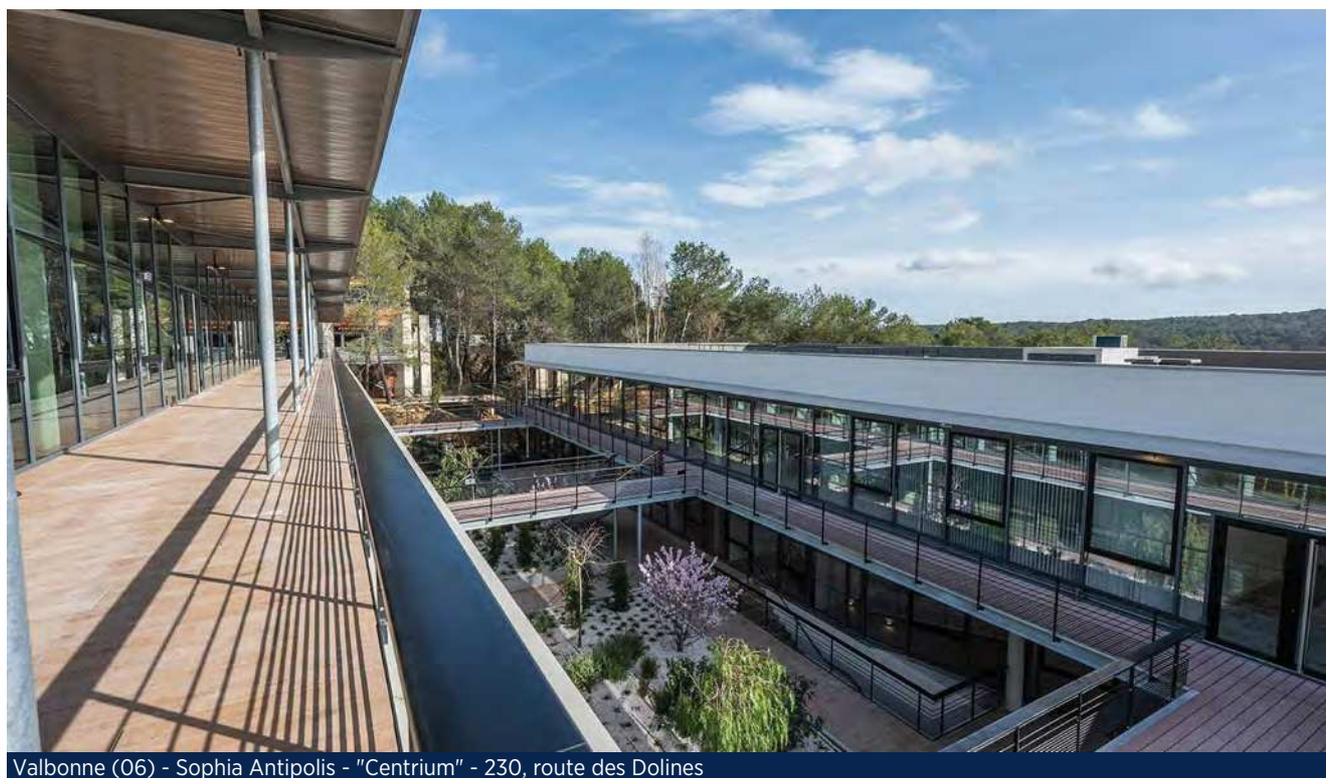
2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE	Bilan au 31/12/2024	Valeurs estimées au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2023	Valeurs estimées au 31/12/2023	
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes ...)	+				
Amortissements droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+	47 573 390,90	74 870 000,00	47 436 826,36	74 660 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	7 814 833,69		6 858 824,52	
Terrains et constructions locatives ⁽¹⁾	+	2 378 520 364,82	2 052 470 000,00	2 390 113 923,00	2 196 232 500,00
Immobilisations en cours	+	41 523 930,46	24 728 157,93	20 614 987,39	14 236 426,69
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretien	-	6 190 369,06		4 139 016,12	
Provisions pour risques et charges	-	437 012,16		1 633 025,09	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	+	90 574 943,68	62 684 379,67	90 574 943,68	73 995 944,54
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)		2 543 750 414,95	2 214 752 537,60	2 536 109 814,70	2 359 124 871,23
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	51 149 499,04	51 149 499,04	51 177 593,10	51 177 593,10
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées	-				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)		51 149 499,04	51 149 499,04	51 177 593,10	51 177 593,10
⁽¹⁾ Constructions / immeubles / terrain		2 367 922 476,26		2 379 170 850,77	
Aménagements		14 838 771,18		14 126 455,03	
Amortissements sur aménagements		- 4 240 882,62		- 3 183 382,80	
Terrains et constructions locatives		2 378 520 364,82		2 390 113 923,00	

SCPI NOTAPIERRE	Bilan au 31/12/2024	Valeurs estimées au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2023	Valeurs estimées au 31/12/2023
Actifs immobilisés +				
Associés capital souscrit non appelé +				
Immobilisations incorporelles +				
Immobilisations financières autres que les titres de participation (dépôt de garantie ...)	144 746,04	144 746,04	159 696,20	159 696,20
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation -				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés +	57 577 235,05	57 577 235,05	49 390 910,70	49 390 910,70
Autres créances +	12 693 953,02	12 693 953,02	17 068 560,05	17 068 560,05
Provisions pour dépréciation des créances -	1 041 904,22	1 041 904,22	814 288,84	814 288,84
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placements ⁽²⁾ +	20 000 000,00	20 000 000,00		
Fonds de remboursement +				
Autres disponibilités ⁽²⁾ +	6 279 798,22	6 279 798,22	26 325 930,80	26 325 930,80
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	95 653 828,11	95 653 828,11	92 130 808,91	92 130 808,91
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes -				
Dettes financières ⁽²⁾ -	145 105 858,45	145 105 858,45	140 202 949,99	140 202 949,99
Dettes d'exploitation -	73 306 058,10	73 306 058,10	59 829 658,37	59 829 658,37
Dettes diverses -	66 519 590,69	66 519 590,69	67 247 380,63	67 247 380,63
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 284 931 507,24	- 284 931 507,24	- 267 279 988,99	- 267 279 988,99
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance +	38 666,67	38 666,67	39 333,33	39 333,33
Produits constatés d'avance -	5 276,40	5 276,40	5 007,94	5 007,94
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts) +				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	33 390,27	33 390,27	34 325,39	34 325,39
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	2 405 655 625,13		2 412 172 553,11	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		2 076 657 747,78		2 235 187 609,64
⁽²⁾ La variation de trésorerie : disponibilités (comprenant le fonds de remboursement de vingt millions d'euros) - dettes financières est de	- 4 949 041,04		+ 47 730 403,99	

2.2 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
CAPITAL	1 930 076 760,40		0,00	1 930 076 760,40
Capital souscrit	1 930 076 760,40		0,00	1 930 076 760,40
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	512 317 779,11		- 373 596,79	511 944 182,32
Primes d'émission ou de fusion	865 060 165,36		- 2 166 202,74	862 893 962,62
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 352 742 386,25		1 792 605,95	- 350 949 780,30
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	- 55 843 008,65		- 759 774,48	- 56 602 783,13
RÉSERVES	- 11 625 010,33		- 1 530 962,81	- 13 155 973,14
REPORT À NOUVEAU	34 466 093,18	2 779 939,40	0,00	37 246 032,58
Report à nouveau N-1	32 248 188,92			34 466 093,18
Résultat de l'exercice N-1 affecté en RAN	2 217 904,26	2 779 939,40		2 779 939,40
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AFFECTABLE EN RAN	2 779 939,40	- 2 779 939,40	- 3 852 593,90	- 3 852 593,90
Résultat de l'exercice affectable en RAN	108 922 209,70	- 108 922 209,70	105 629 469,30	105 629 469,30
Acomptes sur distribution	- 78 974 462,89	78 974 462,89	- 82 064 984,62	- 82 064 984,62
Acomptes à distribuer	- 27 167 807,41	27 167 807,41	- 27 417 078,58	- 27 417 078,58
TOTAL GÉNÉRAL	2 412 172 553,11	0,00	- 6 516 927,98	2 405 655 625,13



Valbonne (06) - Sophia Antipolis - "Centrium" - 230, route des Dolines

2.3 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	+	129 034 536,41	127 874 200,25
Charges facturées	+	14 296 066,07	13 453 314,66
Produits des participations contrôlées	+	7 402 471,93	7 430 565,99
Produits annexes	+	8 245 319,41	7 115 119,99
Reprise de provisions	+	245 249,95	357 899,77
Transferts de charges immobilières	+	636 207,06	1 702 110,24
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		159 859 850,83	157 933 210,90
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	14 296 066,07	13 452 231,45
Travaux de gros entretiens	-	1 220 403,23	1 286 250,35
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	1 967 201,49	1 619 028,09
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	2 296 602,89	674 024,40
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	2 094 388,45	2 008 250,91
Autres charges immobilières	-	11 473 640,17	9 256 751,87
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES		33 348 302,30	28 296 537,07
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		126 511 548,53	129 636 673,83
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+		38 112,50
Reprise de provision d'exploitation	+	2 292 181,90	
Transferts de charges d'exploitation	+		
Reprise de provision pour créances douteuses	+	1 290 987,30	1 382 183,20
Autres produits d'exploitation	+	297 661,33	28 346,82
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		3 880 830,53	1 448 642,52
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commissions de la société de gestion	-	14 102 142,99	13 966 207,90
Charges d'exploitation de la société	-	878 676,65	1 050 870,52
Diverses charges d'exploitation	-	149 670,24	57 556,75
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		
Dotations aux provisions d'exploitation	-	1 096 168,97	991 302,09
Dépréciation des créances douteuses	-	1 518 602,71	442 371,94
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION		17 745 261,56	16 508 309,20
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		- 13 864 431,03	- 15 059 666,68

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées	+		
Produits d'intérêts des comptes courants	+		
Autres produits financiers	+	1 131 138,23	3 099 550,07
Reprise de provisions sur charges financières	+		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		1 131 138,23	3 099 550,07
CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts	-	7 060 337,05	7 855 670,20
Charges d'intérêts des comptes courants	-		
Autres charges financières	-	545 398,81	904 346,32
Dépréciation	-		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES		7 605 735,86	8 760 016,52
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)		- 6 474 597,63	- 5 660 466,45
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	+	15 823,00	5 920,00
Reprise de provisions exceptionnelles	+		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS		15 823,00	5 920,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles	-	558 873,57	251,00
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	+		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES		558 873,57	251,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)		- 543 050,57	5 669,00
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		105 629 469,30	108 922 209,70



Ermont (95) - "Bali" - 1, rue Raoul Dautry

2.4 ANNEXE COMPTABLE

Les règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont été modifiées par le règlement n°2016-03 du 15 avril 2016, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 et publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016. Les règles générales d'établissement des comptes annuels 2024 résultent de ce changement applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Pour les immobilisations locatives, la valeur des terrains n'est pas dissociée de celle des bâtiments. Conformément à l'arrêté du 7 juillet 2016, le patrimoine locatif est maintenu au coût historique.

La valeur actuelle des immobilisations locatives est déterminée chaque année par le valorisateur interne à partir de l'expertise quinquennale et de l'actualisation annuelle de l'ensemble des immeubles effectuée par un expert indépendant.

Les titres, parts et actions des entités contrôlées sont inscrits au coût historique d'acquisition et évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins-values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites ci-dessus pour les immobilisations locatives. Cette valeur est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes. Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation sont classées en immobilisations financières et font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Tel qu'il est autorisé aux SCPI et conformément aux exercices précédents et à l'article 131-33 de l'arrêté du 7 juillet 2016, il a été décidé de ne pratiquer aucun amortissement, ni aucune

dépréciation sur les immeubles et les terrains postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, à l'exception des constructions sur sol d'autrui (cf ci-après).

Les frais de constitution de la SCPI, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles, les commissions d'arbitrages et de réinvestissements, et les frais d'augmentation de capital, ont été imputés sur la prime d'émission, conformément aux statuts.



Lyon 3^{ème} (69) - "New Age" - 141, cours Gambetta

2.4.1 État du patrimoine

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice :

- trois compléments ou régularisation de prix sont intervenus,
- quatre opérations d'arbitrage ont été réalisées.

A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2023 s'élevaient à **2 451 306 912,23 €**.

1) Compléments ou régularisation de prix sur des immeubles

Immeubles	Complément ou régularisation de prix
LYON 03 - New Age	1 906 723,84 €
VALBONNE - Centrium	539 840,88 €
CRIQUEBEUF - Bosc Hétreil	- 8 400,00 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE	2 438 164,72 €

2) Immeubles vendus

Immeubles	Date de cession	Prix d'acquisition
MARCQ-EN-BAROEUL - République	19/03/2024	2 496 047,76 €
LABEGE - Magellan	26/03/2024	2 402 891,00 €
CRETEIL - Le Prado	29/04/2024	9 034 100,00 €
BORDEAUX - Managers Saint-Jean (lot de parkings)	28/11/2024	82 636,11 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		14 015 674,87 €

De plus, le 21 octobre 2024, la SCPI a régularisé un acte complémentaire à l'acte du 17 décembre 2021 relatif à la vente de l'immeuble de Clichy (92) - Urbia, portant sur le versement par l'acquéreur à la SCPI NOTAPIERRE de la somme de 870 000 €, en application de la clause d'intéressement prévue à l'acte de vente en cas de création par l'acquéreur de surfaces de plancher en superstructure.

3) Aménagements immobilisés

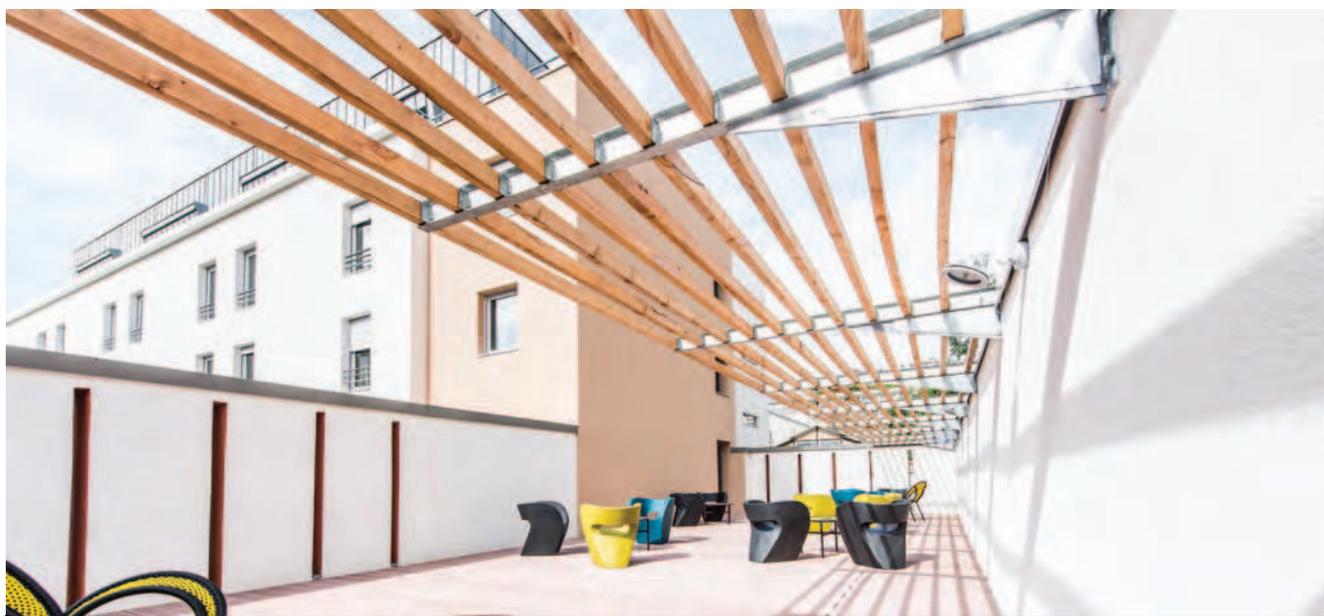
Nature de l'aménagement	Immeubles concernés		Montant
Travaux climatisation (4)	AIX - Méridiens Bât A	BORDEAUX - Haussmann	120 209,00 €
	AIX - Méridiens Bât B	VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât C	
Travaux ascenseur (1)	MONTIGNY - Australia		44 371,09 €
Travaux d'électricité (1)	LILLE - Vendôme		17 132,42 €
Ligne de vie et garde-corps (3)	PARIS 08 - Baume	MONTEVRAIN - Citalium	52 977 €
	ERMONT - Bali		
Sortie suite cession immeuble (3)	LABEGE - Magellan	MARCQ-EN-BAROEUL - République	-95 614,41 €
	CRETEIL - Prado		
Travaux divers autres (7)	TOULOUSE - Europarc Bât 1	STE-FOY-LES-LYON - Erables	521 016,59 €
	BORDEAUX - Haussmann	PARIS 08 - Baume	
	LYON 06 - Etoile Part Dieu	MONTEVRAIN - Citalium	
	MONTREUIL - B Initial		
Sécurisation de site (2)	LYON 06 - Etoile Part Dieu	ST-DENIS - Parc Du Colombier	30 780,51 €
Maquettes numériques	Ensemble du patrimoine		21 443,95 €
SOIT UNE VARIATION DE			712 316,15 €

(x) correspond au nombre d'immeubles concernés

4) Remplacement ou renouvellement d'élément de l'actif immobilier

La valeur brute de l'élément remplacé ou renouvelé a été reconstituée à partir de la valeur à neuf du nouvel élément corrigé du taux d'inflation depuis la date d'investissement.

Le montant de la variation s'élève à 465 700,20 € pour 2024 compte tenu d'un montant de 2 182 357,94 € correspondant aux éléments d'actifs renouvelés ou remplacés.



Saint-Mandé (94) - "Jeanne d'Arc" - 55, rue du Commandant Mouchotte

5) Immobilisations en cours au 31/12/2024

- Les aménagements :

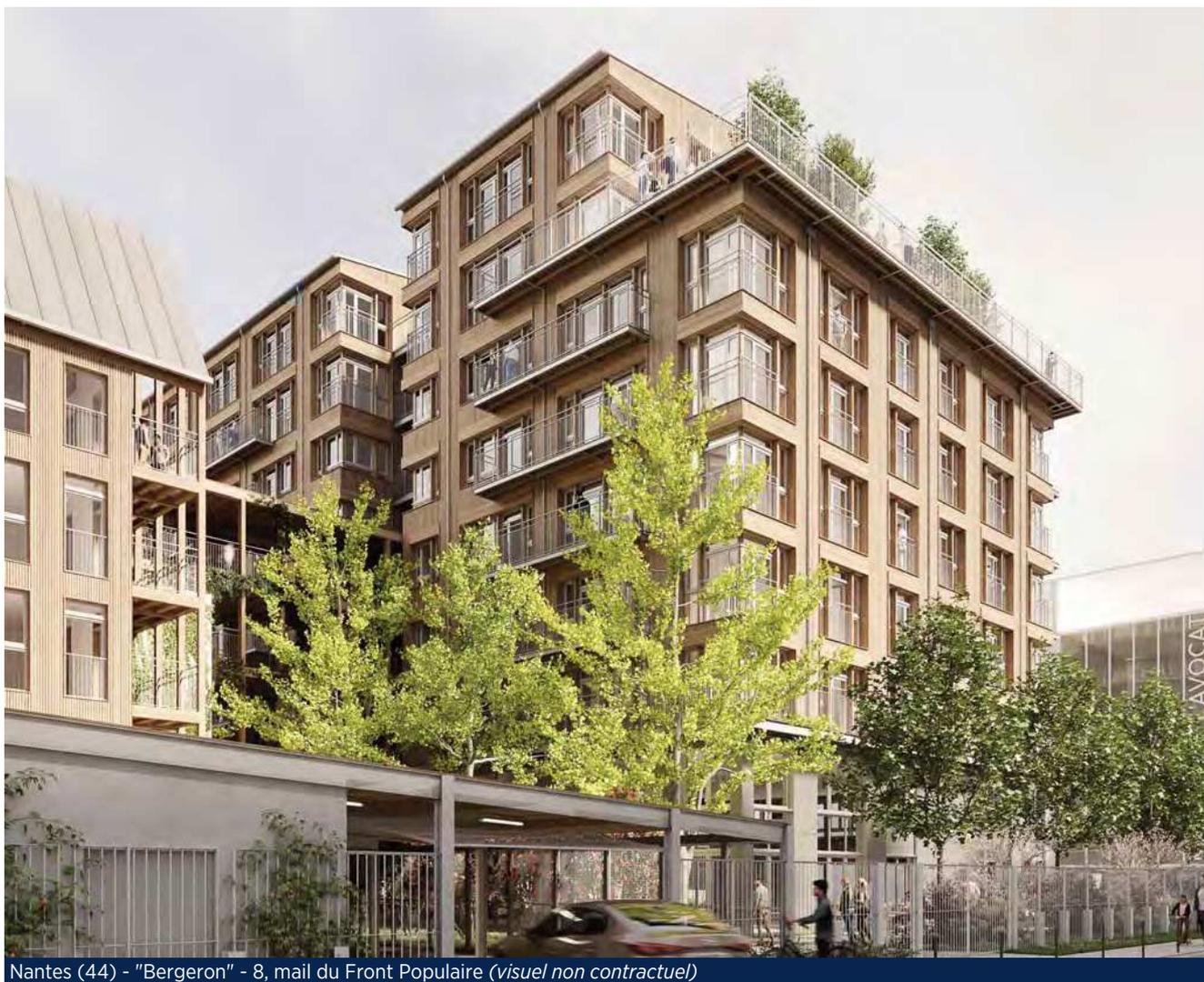
Immeubles	Nature opération	Montant HT au 31/12/2023	Montant HT au 31/12/2024
NEYRON - Porte Du Grand Lyon	système VRV de chauffage et de climatisation	0,00 €	435 644,67 €
NEYRON - Porte Du Grand Lyon	système chauffage, ventilation et climatisation	0,00 €	9 703,00 €
DIJON - Katamaran	automates - équipements régulation	38 450,96 €	36 687,81 €
TOULOUSE - Alaric II	groupe froid	0,00 €	25 578,03 €
TOULOUSE - Europarc Bât 2	mission architecte	0,00 €	2 500,00 €
ST-GREGOIRE - Pentagone 2	système chauffage, ventilation et climatisation	0,00 €	177 934,73 €
ECHIROLLES - Galaxie Calypso	déploiement infrastructure	0,00 €	26 591,98 €
GRENOBLE - Austral	augmentation capacitaire	0,00 €	3 955,01 €
MARCQ-EN-BAROEUL - République	système de gestion technique du bâtiment	53 589,60 €	0,00 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	rénovation du bâtiment	2 320,00 €	2 320,00 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	fourniture et installation écrans réservations de salles	963,30 €	963,30 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	travaux de mise en conformité ERP 5	30 199,76 €	0,00 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	système anti-intrusion	0,00 €	7 782,00 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	recharges de véhicules électriques	0,00 €	14 10,00 €
LYON 02 - King Charles	travaux de densification	0,00 €	24 830,00 €
LIMONEST - Linux	pompes à chaleur	0,00 €	9 592,80 €
LYON 06 - Cours Roosevelt	travaux de rénovation	0,00 €	101 098,00 €
STE-FOY-LES-LYON - Erables	porte entrée	7 746,50 €	7 746,50 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières A	système chauffage, ventilation et climatisation	0,00 €	55 911,65 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières B	système chauffage, ventilation et climatisation	0,00 €	96 554,24 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières C	système chauffage, ventilation et climatisation	0,00 €	57 589,38 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât C	circuit frigorifique	0,00 €	78 945,60 €
PARIS 08 - Baume Square Oléa	création d'une échelle à crinoline	1 250,00 €	0,00 €
PARIS 14 - Mouchotte	système sécurité incendie	0,00 €	64 955,13 €
PARIS 08 - Alfred De Vigny	système VRV de chauffage et de climatisation	1 069 071,00 €	1 069 071,00 €
PARIS 08 - Alfred De Vigny	ascenseurs	0,00 €	143 852,80 €
PETIT-COURONNE - Zénith B3	groupe froid	0,00 €	78 352,23 €
CHESSY - Galilée	remplacement de la toiture	247 658,54 €	6 636,16 €
CHESSY - Galilée	séparation compteur	0,00 €	637,00 €
CHESSY - Galilée	système sécurité incendie	0,00 €	8 861,47 €
CHESSY - Galilée	ventilo convecteurs	0,00 €	107 290,83 €
MONTEVRAIN - Mons Verin	système chauffage, ventilation et climatisation	47 268,51 €	482 158,26 €
MONTEVRAIN - Mons Verin	système de gestion technique du bâtiment	0,00 €	63 800,00 €
MONTEVRAIN - Citalium	renforcement dalle parking	2 790,90 €	154 643,00 €
MONTEVRAIN - Citalium	local vélo	0,00 €	35 197,37 €
MONTEVRAIN - Citalium	groupe froid	0,00 €	70 500,00 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	remplacement des 4 Rooftops	403 885,65 €	0,00 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	éclairage LED	5 205,18 €	0,00 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	climatisation chambre froide	0,00 €	81 663,69 €
MONTIGNY - Australia	remplacement onduleur	3 792,60 €	0,00 €
MONTIGNY - Australia	mise en place contrôle accès ascenseurs	31 059,76 €	0,00 €
NANTERRE - MB 9 Bureaux	système de gestion technique du bâtiment	56 439,75 €	58 019,75 €
NANTERRE - MB 9 Bureaux	groupe électrogène	18 122,28 €	0,00 €
NANTERRE - MB 9 Bureaux	système chauffage, ventilation et climatisation	0,00 €	1 872 581,82 €
NANTERRE - MB 9 Bureaux	centrale de traitement d'air	0,00 €	265 310,18 €
NANTERRE - MB 9 Bureaux	façade	0,00 €	908 728,00 €
NANTERRE - MB 9 Bureaux	contrôle d'accès	0,00 €	9 953,48 €
ST-DENIS - Parc Du Colombier	système chauffage, ventilation et climatisation	0,00 €	472 413,96 €
ST-DENIS - Parc Du Colombier	étanchéité toiture terrasse	0,00 €	25 947,40 €
ST-DENIS - Ornano 1	armoire électrique services généraux	0,00 €	17 640,00 €
ST-DENIS - Ornano 1	séparation compteur	0,00 €	2 401,00 €
ST-DENIS - Ornano 3	ouvrants	688,00 €	688,00 €
ST-DENIS - Ornano 3	compteurs électriques individuels	0,00 €	18 945,90 €

<i>Immeubles</i>	Nature opération	Montant HT au 31/12/2023	Montant HT au 31/12/2024
BOBIGNY - Européen 2 Bureaux	élévateur	0,00 €	23 400,00 €
MONTREUIL - B Initial	rénovation du bâtiment	958 947,55 €	958 947,55 €
MONTREUIL - B Initial	zone servicielle	0,00 €	73 795,13 €
ST-DENIS - Olympe	édicule	0,00 €	2 996,30 €
Soit un montant global de		2 979 449,84 €	8 242 726,11€
VALBONNE - Centrium	maquette numérique - module non livré	500,00 €	500,00 €
LYON 03 - New Age	maquette numérique - module non livré	25 537,40 €	25 537,40 €
Soit pour les maquettes numériques		26 037,40 €	26 037,40 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		3 005 487,24 €	8 268 763,51€
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE			5 263 276,27€

- les VEFA (ventes en état futur d'achèvement) :

<i>Immeubles</i>	Date d'acquisition	Date de livraison prévue	Prix hors frais, hors taxes, hors droits	% avancement des travaux	Avancement des travaux 31/12/2023	Avancement des travaux 31/12/2024
VEFA						
NANTES - Bergeron	25/10/2022	avril-25	39 891 667,00 €	85,00%	- 17 609 500,15€	33 255 166,95 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			39 891 667,00 €		- 17 609 500,15€	33 255 166,95 €
DONT VARIATION AVANCEMENT DES TRAVAUX						15 645 666,80 €

L'évaluation de l'avancement des travaux au 31/12/2024 a été établie par un cabinet d'architecture en charge des travaux.



6) Amortissements au 31/12/2024

- Amortissements sur les constructions sur sol d'autrui :

Immeubles	Nature opération	Date d'effet bail	Prix acquisition	Amortissements cumulés au 31/12/2023	Amortissements cumulés au 31/12/2024
LYON 03 - 107 Servient	Acquisition	01/01/1984	5 183 266,59 €	549 740,40 €	628 274,74 €
LYON 03 - 107 Servient	Livraison CPI	01/01/1984	12 686 285,00 €	1 345 515,08 €	1 537 731,52 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	Acquisition	06/02/2012	12 587 131,00 €	2 093 701,00 €	2 333 046,37 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	Rempl. des rooftops	06/02/2012	425 142,78 €	0,00 €	21 373,30 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	Extension EC	18/12/2017	4 353 625,00 €	639 888,15 €	745 858,74 €
STRASBOURG - Port Autonome	Acquisition	01/09/2008	9 756 350,00 €	1 639 066,80 €	1 873 219,20 €
LA GRANDE-MOTTE - Forum	Acquisition	20/03/2009	2 870 168,77 €	590 913,11 €	675 329,84 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			47 861 969,14 €	6 858 824,54 €	7 814 833,71 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE					956 009,17 €

- Amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements :

Pour les aménagements effectués antérieurement à 2018, aucun amortissement n'a été constaté.

Immeubles	Montant HT installations générales, agencements et aménagements au 31/12/2024	Amortissement cumulé au 31/12/2023	Amortissement cumulé au 31/12/2024
BOURG-EN-BRESSE - Inopolis D	16 074,46 €	4 202,35 €	5 809,80 €
NEYRON - Porte Du Grand Lyon	157 496,39 €	75 700,43 €	91 450,07 €
VALBONNE - Centrium	19 531,63 €	992,79 €	2 945,95 €
AIX - Méridiens Bât A	4 017,00 €	0,00 €	14,27 €
AIX - Méridiens Bât B	4 017,00 €	0,00 €	14,27 €
AIX - Europarc Pichaury C23	8 004,00 €	2 873,57 €	3 673,97 €
AIX - Duranne Descartes Bât B	39 068,93 €	24 636,45 €	28 543,34 €
AIX - Duranne Descartes Bât A	37 366,08 €	23 668,39 €	27 405,00 €
MARSEILLE 10 - Capelette Bât B	5 378,46 €	1 212,73 €	1 750,58 €
DIJON - Katamaran	56 154,92 €	18 367,56 €	23 983,06 €
ALIXAN - Rhovalparc	4 454,44 €	1 421,53 €	1 866,97 €
CRIQUEBEUF - Le Bosc Hetrel	22 920,00 €	1 927,79 €	4 219,79 €
GARONS - Saint-Estève	66 838,38 €	22 681,22 €	29 365,06 €
TOULOUSE - Alaric II	9 994,70 €	3 752,11 €	4 751,58 €
TOULOUSE - Europarc Bât 1	9 300,00 €	1 158,79 €	1 918,71 €
BORDEAUX - Haussmann	110 579,13 €	7 056,54 €	16 506,68 €
LA GRANDE-MOTTE - Forum	3 935,00 €	2 741,56 €	3 135,06 €
MAUGUIO - Courrier Sud	8 949,86 €	4 509,26 €	5 404,24 €
MAUGUIO - Oiseau Blanc	32 664,42 €	18 896,19 €	22 162,64 €
MAUGUIO - Biplan	15 500,00 €	2 747,53 €	4 297,53 €
MAUGUIO - Rajol	19 221,08 €	9 633,63 €	11 555,74 €
MONTPELLIER - Gaïa	8 980,00 €	5 956,32 €	6 854,32 €
RENNES - Beauregard Com.ABC	69 349,69 €	34 166,47 €	41 101,44 €
RENNES - Beauregard Com.D	65 110,00 €	32 911,77 €	39 422,77 €
CESSON-SEVIGNE - Newton	32 629,80 €	13 406,41 €	16 669,39 €
ECHIROLLES - Galaxie Calypso	6 168,00 €	2 511,14 €	3 127,94 €
MONTBONNOT - Gémeaux A	27 996,35 €	7 658,20 €	10 457,83 €
MONTBONNOT - Gémeaux B	18 685,69 €	5 548,33 €	7 416,90 €
ST-QUENTIN-FALLAVIER - Bât A 1	14 356,70 €	7 320,05 €	8 755,72 €
ST-QUENTIN-FALLAVIER - Bât A 2	14 656,70 €	7 501,12 €	8 966,79 €
ST-HERBLAIN - Atalante II	5 790,44 €	3 247,41 €	3 826,45 €
ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza A	61 559,95 €	18 012,26 €	24 168,26 €
ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza D	17 210,00 €	6 317,92 €	8 038,92 €
NANTES - Skyline	32 452,73 €	17 041,16 €	20 286,43 €
NANCY - O'origin	7 660,04 €	919,20 €	1 685,21 €
MARCQ-EN-BAROEUL - République ⁽¹⁾	0,00 €	775,50 €	0,00 €
LILLE - Vendôme	31 519,82 €	3 989,05 €	6 148,67 €
WASQUEHAL - Château Blanc B	9 233,50 €	4 697,70 €	5 621,05 €
WASQUEHAL - Château Blanc A	9 045,10 €	4 601,85 €	5 506,36 €
VILLENEUVE-D'ASCQ - The Cloud	17 500,00 €	2 531,51 €	4 281,51 €
COMPIEGNE - Bayard Bât 3	7 131,12 €	2 043,60 €	2 756,72 €
CLERMONT - Atrium République	51 874,65 €	7 981,04 €	13 168,50 €

Immeubles	Montant HT installations générales, agencements et aménagements au 31/12/2024	Amortissement cumulé au 31/12/2023	Amortissement cumulé au 31/12/2024
COURNON-D'AUVERGNE	37 204,90 €	13 042,05 €	16 762,54 €
BAYONNE - Toki Lana	60 748,42 €	32 345,47 €	38 420,31 €
STRASBOURG - Rue Schertz Bât 1	4 788,00 €	1 575,07 €	2 053,87 €
STRASBOURG - Rue Schertz Bât 3	14 287,00 €	8 091,64 €	9 520,34 €
SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3	79 189,27 €	21 500,87 €	29 419,80 €
STRASBOURG - Port Autonome	170 671,66 €	51 669,10 €	68 736,26 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	995 280,77 €	107 227,31 €	200 922,39 €
LYON 02 - King Charles	13 132,40 €	4 930,11 €	6 243,35 €
VAULX-EN-VELIN - Tase	23 476,16 €	2 904,99 €	5 252,60 €
LIMONEST - Linux	18 944,56 €	5 844,39 €	7 738,85 €
LYON 03 - New Age	158 772,46 €	2 987,39 €	18 864,64 €
LYON 03 - 107 Servient	123 272,96 €	52 769,34 €	65 096,64 €
LIMONEST - Parc Tuileries	23 770,32 €	5 594,23 €	7 971,26 €
ST-PRIEST - Iris	15 898,00 €	6 629,25 €	8 219,05 €
ECULLY - Espace Européen Bât G	23 379,88 €	5 588,78 €	7 926,76 €
STE-FOY-LES-LYON - Erables	119 285,23 €	30 007,64 €	39 968,96 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières A	14 907,17 €	7 795,20 €	9 285,91 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières B	24 733,27 €	11 160,90 €	13 634,23 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières C	11 389,48 €	5 926,57 €	7 065,51 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât A	17 063,24 €	9 826,56 €	11 532,88 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât C	116 889,84 €	8 160,27 €	10 363,10 €
LYON 09 - L'@Dresse	9 320,32 €	1 639,02 €	2 571,05 €
PARIS 08 - Baume	50 817,00 €	18 651,44 €	23 601,31 €
PARIS 14 - Mouchotte	8 374,03 €	5 809,05 €	6 646,46 €
PETIT-COURONNE - Zénith B2	170 941,79 €	55 364,92 €	72 459,10 €
CHESSY - Galilée	17 182,97 €	7 487,55 €	9 205,85 €
MONTEVRAIN - Mons Verin	2 127,50 €	307,76 €	520,51 €
MONTEVRAIN - Citalium	32 111,46 €	0,00 €	937,91 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	15 862,00 €	8 708,89 €	10 295,09 €
GUYANCOURT - Rachmaninov	36 577,00 €	5 511,60 €	9 169,30 €
MONTIGNY - Australia	1 857 804,13 €	517 882,60 €	702 850,75 €
LA VALETTE - Valgora Bât C	1 945,50 €	1 132,65 €	1 327,20 €
NANTERRE - MB 9 Bureaux	18 093,72 €	2 012,41 €	3 821,78 €
ANTONY - Parc II	138 104,08 €	9 257,90 €	23 068,31 €
CLICHY - Gate One	19 203,74 €	7 569,00 €	9 489,38 €
ST-DENIS - Parc Du Colombier	7 765,46 €	0,00 €	560,13 €
ST-DENIS - Ornano 1	75 926,00 €	32 367,36 €	39 959,96 €
ST-DENIS - Ornano 2 Axeor	318 698,45 €	214 601,14 €	246 470,98 €
ST-DENIS - Ornano 3	56 386,90 €	15 639,06 €	20 387,45 €
BOBIGNY - Européen 2 Bureaux	32 473,11 €	14 337,07 €	17 584,38 €
MONTREUIL - B Initial	384 923,02 €	2 240,45 €	22 482,04 €
MONTREUIL - Digital	2 197,70 €	990,47 €	1 210,24 €
ST-DENIS - Olympe	3 640,00 €	367,99 €	731,99 €
CRETEIL - Prado ⁽¹⁾	0,00 €	1 238,32 €	0,00 €
ERMONT - Bali	55 721,33 €	1 919,17 €	4 888,16 €
ERMONT - Cap Vert	7 435,33 €	1 819,11 €	2 562,64 €
Soit un montant de	6 551 093,69 €	1 739 750,50 €	2 346 836,69 €
MISE EN EXPLOITATION PROJET LFN	2 738 647,38 €	1 443 633,47 €	1 894 047,07 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE	9 289 741,06 €	3 183 383,97 €	4 240 883,76 €
Soit une variation globale de			1 057 499,80 €

⁽¹⁾ immeubles cédés en 2024

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique net des amortissements, à la somme de 2 459 802 852,49 €.

B. PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées des provisions suivantes :

1) Provision pour risques et charges

Cette provision concerne un contentieux sur l'immeuble de LILLE – Rue Nationale et divers baux en cours de renégociation.

Rappel des provisions constituées au 31 décembre 2023

	Risques et charges
Report au 1 ^{er} janvier 2023	679 835,50 €
Dotation	991 302,09 €
Reprise provision	- 38 112,50 €
PROVISIONS AU 31/12/2023	1 633 025,09 €

Provisions constituées au 31 décembre 2024

	Risques et charges
Report au 1 ^{er} janvier 2024	1 633 025,09 €
Dotation	1 096 168,97 €
Reprise provision	- 2 292 181,90 €
PROVISIONS AU 31/12/2024	437 012,16 €



Cesson-Sévigné (35) - "Zen Atalante" - 845, av. Champs Blancs

2) Provision pour gros entretiens

Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :

- Objectif de la provision pour gros entretiens

Suite à la réglementation en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017, les dépenses dites de gros entretiens sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et qui ont pour seul but de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger la durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La SCPI peut comptabiliser ces dépenses en provision dans le cas où les critères suivants sont remplis :

- les travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante,
- les travaux doivent être inscrits dans le plan pluriannuel des travaux,
- les travaux doivent être prévus dans les cinq prochaines années.

Les immeubles à l'arbitrage ne font pas l'objet de provision sauf si les travaux doivent être réalisés avant la date de cession.

Rappel des provisions constituées au 31 décembre 2023

	Gros entretiens
Report au 1 ^{er} janvier 2023	3 822 891,49 €
Dotation	674 024,40 €
Reprise provision	- 357 899,77 €
PROVISIONS AU 31/12/2023	4 139 016,12 €

Provisions constituées au 31 décembre 2024

	Gros entretiens
Report au 1 ^{er} janvier 2024	4 139 016,12 €
Dotation	2 296 602,89 €
Reprise provision	- 245 249,95 €
PROVISIONS AU 31/12/2024	6 190 369,06 €

Détail de la variation de la provision pour gros entretiens

Positionnement de la dépense	Provision au 1 ^{er} janvier 2024	Dotation complémentaire 2024 ⁽¹⁾	Reprise 2024 ⁽²⁾	Provision au 31 décembre 2024
Dépenses prévisionnelles sur 2024	792 593,04 €	- 671 532,58 €	- 121 060,46 €	- €
Dépenses prévisionnelles sur 2025	2 392 389,08 €	- 1 735 350,78 €	- 124 189,49 €	532 848,81 €
Dépenses prévisionnelles sur 2026	582 894,00 €	3 791 749,26 €	- €	4 374 643,26 €
Dépenses prévisionnelles sur 2027	188 000,00 €	308 527,00 €	- €	496 527,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2028	183 140,00 €	218 220,00 €	- €	401 360,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2029	- €	384 990,00 €	- €	384 990,00 €
TOTAL	4 139 016,12 €	2 296 602,89 €	- 245 249,95 €	6 190 369,06 €

⁽¹⁾ La dotation complémentaire comprend les travaux prévus dans le PPA 2025-2029 les dotations de - 672 K€ en 2024 et de - 1 735 K€ en 2025 correspondent à l'impact des travaux reportés ou annulés ou non imputables en gros entretiens ou dont le montant a été réduit

⁽²⁾ La reprise de provision comprend les travaux réalisés

TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS ET CRÉANCES RATTACHÉES

	Valeur comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	QP Détenue
SCI SILKY WAY	141 724 442,72 €	113 833 878,71 €	1 570,00 €	3 357 996,93 €	19 753 384,00 €	100%
TOTAL	141 724 442,72 €	113 833 878,71 €	1 570,00 €	3 357 996,93 €	19 753 384,00 €	100%

Désignation	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	90 574 943,68 €	62 684 379,67 €	90 574 943,68 €	73 995 944,54 €
Dettes				
Autres actifs				
Disponibilités				
Autres passifs				
TOTAL	90 574 943,68 €	62 684 379,67 €	90 574 943,68 €	73 995 944,54 €
Compte courant	51 149 499,04 €	51 149 499,04 €	51 177 593,10 €	51 177 593,10 €
TOTAL	51 149 499,04 €	51 149 499,04 €	51 177 593,10 €	51 177 593,10 €
TOTAL GÉNÉRAL	141 724 442,72 €	113 833 878,71 €	141 752 536,78 €	125 173 537,64 €

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

L'ensemble des créances et dettes d'exploitation sont à moins d'un an, à l'exception des immobilisations financières et des dépôts de garantie des locataires.

A. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Il s'agit de cautions versées :

- sur un contrat de prestations de services pour un montant de 13 556,11 €,
- sur un bail à construction pour un montant de 131 189,93 €.

B. LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires :	48 235 965,56 €
Les clients débiteurs :	7 469 062,11 €
Les créances douteuses des locataires :	1 872 207,38 €
	57 577 235,05 €

C. AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 12 693 953,02 € et se décomposent comme suit :

1) Créances fiscales et sociales

Elles sont composées essentiellement des différentes rubriques de TVA :

TVA déductible en attente sur biens et services :	414 936,32 €
TVA déductible en attente sur biens immobilisés :	539 032,75 €
TVA sur loyers payés d'avance :	2 048 904,08 €
TVA sur factures non parvenues :	605 441,26 €
État - produits à recevoir :	147 716,00 €
	3 756 030,41 €

2) Autres créances

Elles sont composées par :

Les appels de fonds versés aux syndicats (immeubles en copropriété) :	3 028 471,44 €
Avances et acomptes :	3 296 265,57 €
Fournisseurs débiteurs :	446 489,03 €
Créances sur cessions d'immobilisations :	31 515,94 €
Avoirs à recevoir :	815 846,82 €
Divers produits à recevoir :	1 319 333,81 €
	8 937 922,61 €

D. PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

Les créances des locataires sont constatées en créances douteuses selon la procédure suivante :

- pour les retards de paiement, à hauteur de 25 % de la créance à compter du 3^{ème} mois, 50 % de la créance à compter du 6^{ème} mois, 75 % de la créance à compter du 9^{ème} mois et 100 % de la créance à compter d'un an suivant la date d'exigibilité,
- pour les procédures collectives, à hauteur de 100 % de la créance sans attendre une décision de justice.

Ce poste s'élève à 1 041 904,21 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	Provision au 01/01/2024	Dotation 2024	Reprise 2024	Provision au 31/12/2024
Créances locataires douteux	814 288,84 €	1 518 602,71 €	1 290 987,30 €	1 041 904,21 €

E. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

La trésorerie affectée au fonds de remboursement pour 20 000 K€ au 31 décembre 2023 a été placée dans des dépôts à terme. Au 31 décembre 2024, le fonds de remboursement n'a pas été activé (délai de remboursement des demandes de retrait inférieur à 3 mois).

F. AUTRES DISPONIBILITÉS

Cette somme de 6 279 798,22 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

G. DETTES FINANCIÈRES

Emprunts bancaires :	142 000 000,00 €
<i>(lignes de crédit utilisées auprès de BNP et d'Unofi Assurances)</i>	
Avance de trésorerie et intérêts courus :	2 790 138,84 €
<i>(convention de gestion de trésorerie avec la SCI Silky Way)</i>	
Comptes bancaires créditeurs :	56 984,83 €
<i>(crédeur en date d'opération du 31/12/2024 sans pour autant être débiteur en date de valeur)</i>	
Intérêts courus sur emprunts :	258 734,78 €
SOIT :	145 105 858,45 €

H. DETTES D'EXPLOITATION

Gérance SCPI :	2 100 705,10 €
Fournisseurs et comptes rattachés :	4 333 934,28 €
Locataires créditeurs :	22 182 434,95 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives :	41 126 881,14 €
TVA à décaisser :	1 647 597,00 €
TVA sur factures à établir :	113 578,56 €
Clients avoir à établir :	1 800 927,07 €
SOIT :	73 306 058,10 €

I. DETTES DIVERSES

Ces dettes représentent :

• Associés :	
Le 4 ^{ème} acompte de l'exercice 2024 versé le 31 janvier 2025 pour :	27 417 078,58 €
Les rachats des associés remboursés au 15 janvier 2025 :	8 047 356,60 €
Dividendes 2024 en attente de paiement :	117 779,64 €
Dettes sur taxation des plus-values de cession :	373 236,42 €
• Locataires :	
Dépôts de garantie des locataires	19 470 720,86 €
• Immeubles :	
Solde dû sur acquisitions d'immeubles :	1 350 508,77 €
Solde dû sur immobilisations en cours :	1 883 687,70 €
• Diverses :	
Diverses charges à payer (charges sur les lots vacants) :	7 814 154,05 €
État - charges à payer :	45 068,07 €
SOIT :	66 519 590,69 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	38 666,67 €
Produits constatés d'avance	5 276,40 €

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

A. CAPITAL

Le capital représenté par 7 912 745 parts au 31/12/2024, ne varie pas, ce qui porte celui-ci à 1 930 076 760,40 €.

B. PRIMES D'ÉMISSION

La prime d'émission diminue d'un montant de 373 596,79 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2024 à 511 944 182,32 €.

Cette diminution s'obtient de la façon suivante :

• Souscription de capital :	
Prime d'émission sur 189 972 parts à 96,08 € soit :	18 252 509,76 €
<i>(part à 340,00 € à compter du 1^{er} janvier 2024)</i>	
Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit :	- 20 418 712,50 €
SOIT :	- 2 166 202,74 €
• Les prélèvements sur les primes d'émission de 1 792 605,95 € ont été effectués au titre des frais d'acquisition des immeubles, au titre des commissions de souscription sur la collecte et des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements, soit :	
Prélèvement au titre des commissions de souscription ⁽¹⁾ :	- 5 167 238,40 €
Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle et la prime d'émission d'origine :	7 333 441,14 €
Prélèvement au titre des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements :	- 3 15 764,37 €
TVA non récupérable sur investissement :	- 57 832,43 €
SOIT :	1 792 605,95 €

⁽¹⁾ La commission de souscription est fixée à 8 % HT du prix de souscription, soit 27,20 € par part à compter du 1^{er} janvier 2024.

C. PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Les quatre opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice ont généré :

- une plus-value comptable nette d'un montant de : 3 094 621,10 €,
 - une moins-value comptable nette d'un montant de : 4 724 395,59 €.
- De plus, le 21 octobre 2024, la SCPI a régularisé un acte complémentaire à l'acte de cession du 17 décembre 2021 relatif à la vente de l'immeuble de CLICHY - Urbia pour un montant de 870 000,00 €.

Le solde du compte s'élève ainsi à - 56 602 783,14€.

D. RÉSERVES

L'impact des coûts significatifs des éléments remplacés ou renouvelés d'un élément d'actifs est comptabilisé en compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

Au 31 décembre 2024, le solde des réserves s'élève à - 13 155 973,14 €.

E. REPORT À NOUVEAU

L'assemblée générale du 11 juin 2024 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2023 a entériné la distribution d'une somme de 106 142 270,30 € sur un bénéfice comptable de 108 922 209,70 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat après distribution, soit 2 779 939,40 € au compte report à nouveau, le portant à un solde créditeur de 37 246 032,58 €.

F. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat s'élève à 105 629 469,30 € et les acomptes distribués à 109 482 063,20 €, soit un solde de - 3 852 593,90 € imputable sur le report à nouveau qui pourrait être ainsi ramené à 33 393 438,68 €.

2.4.2 Compte de résultat

A. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1) Loyers

L'ensemble des loyers facturés en 2024 représente la somme de : 129 034 536,41 €
contre 127 874 200,25 € pour l'exercice 2023.

2) Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à 14 296 066,07 €

Il s'agit de la récupération des charges immobilières refacturées aux locataires.

3) Produits des participations contrôlées

Les produits des participations contrôlées (SCI Silky Way) s'élèvent à 7 402 471,93 €

4) Produits annexes

Dégrèvements impôts : 942 541,59 €
Indemnités compensatrices de loyers : 6 535 571,62 €
Indemnités non compensatrices de loyers : 767 206,20 €
SOIT : 8 245 319,41 €

5) Reprise de provisions

Reprise de travaux provisionnés et réalisés sur l'exercice : 245 249,95 €

6) Transferts de charges immobilières

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres : 636 207,06 €

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1) Charges ayant une contrepartie en produits

Ces charges sont essentiellement représentatives de celles incombant et facturées aux locataires, dont la contrepartie se retrouve dans les produits.

Elles représentent 14 296 066,07 €

2) Charges d'entretien du patrimoine locatif

Il s'agit pour l'essentiel des différents travaux d'entretien et de réparation.

Elles s'élèvent à 1 967 201,49 €

3) Dotations aux provisions pour gros entretiens

Dotations au titre des travaux prévus en 2024 ⁽¹⁾ - 671 532,58 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2025 ⁽¹⁾ - 1 735 350,78 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2026 3 791 749,26 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2027 308 527,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2028 218 220,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2029 384 990,00 €
SOIT : 2 296 602,89 €

(1) la dotation de - 672 K€ en 2024 et de - 1 735 K€ en 2025 correspond à l'impact des travaux reportés ou annulés ou dont le montant a été réduit.

4) Travaux de gros entretiens

Il s'agit des charges de réparation couvertes ou non couvertes par des provisions pour 1 220 403,23 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

LYON 06 - Cours Roosevelt	820 237,95 €
NEYRON - Porte Du Grand Lyon	83 977,25 €
MONTEVRAIN - Citalium	58 034,40 €
AIX - Méridiens Bât B	55 944,00 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât A	55 067,34 €
CESSON-SEVIGNE - Champs Blancs	49 765,67 €
ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza A	25 400,00 €
PARIS 08 - Baume Square Oléa	21 821,80 €
ANTONY - Parc II	19 123,76 €
Gros travaux et travaux de remise en état sur divers immeubles	31 031,06 €
SOIT :	1 220 403,23 €

5) Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers

Amortissements sur constructions sur sol d'autrui :	1 012 010,14 €
Amortissements sur installations et agencements :	609 210,72 €
Amortissements sur maquettes numériques :	473 167,59 €
SOIT :	2 094 388,45 €

6) Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives baux à construction et amodiation :	863 118,07 €
Charges locatives et de copropriété non récupérables :	4 147 989,47 €
Commissions et honoraires :	2 281 421,24 €
Surveillances immeubles :	140 358,15 €
Impôts fonciers non récupérables :	2 638 159,54 €
Frais de contentieux :	322 653,28 €
Taxes sur les bureaux non récupérables :	502 165,33 €
Primes d'assurances non récupérables :	380 266,98 €
Publicité (plaquettes) :	3 500,00 €
Droit d'enregistrement :	49,20 €
Perte sur créances irrécouvrables :	193 958,91 €
SOIT :	11 473 640,17 €

B. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

1) Reprises de provisions

Ces diverses reprises correspondent à des provisions constituées les années précédentes, mais qui n'ont plus lieu d'être :

- la reprise de provision pour risques divers est d'un montant de 2 292 181,90 €,
- la reprise de la provision pour créances douteuses s'élève à 1 290 987,30 € (dont 198 111,05 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2) Autres produits d'exploitation

Divers produits de gestion courante :	297 661,33 €
SOIT :	297 661,33 €

CHARGES D'EXPLOITATION

1) Commissions de la société de gestion :

Ce poste représente la rémunération de la gérance.

Commissions de la société de gestion :	14 102 142,99 €
--	-----------------

2) Charges d'exploitation de la société :

Ces charges représentent notamment les coûts suivants : contribution économique territoriale (CVAE), services bancaires, sous-traitance (frais d'assemblée générale, frais de publication du rapport annuel, bulletins semestriels), frais de dépositaire, honoraires des commissaires aux comptes, etc.

Contribution économique territoriale :	374 396,00 €
Services bancaires :	100 775,82 €
Sous-traitance :	179 189,65 €
Frais dépositaire :	99 489,76 €
Autres charges :	124 825,42 €
SOIT :	878 676,65 €

3) Diverses charges d'exploitation :

Ces charges correspondent à :

Taxes diverses :	100,00 €
Rémunération du Conseil de surveillance :	15 000,00 €
Autres charges de gestion courante :	134 570,24 €
SOIT :	149 670,24 €

4) Dotations aux provisions

Elles sont constituées par :

Dotations aux provisions d'exploitation :	1 096 168,97 €
Dépréciation des créances douteuses :	1 518 602,71 €
SOIT :	2 614 771,68 €



Marseille 3^{ème} (13) - "Eko Active" - 174, boulevard de Paris

C. RÉSULTAT FINANCIER

PRODUITS FINANCIERS

Ce sont :

Le résultat des placements effectués en dépôts à terme : ⁽¹⁾	625 809,16 €
---	--------------

Rémunération des acomptes versés sur les VEFA : ⁽¹⁾	505 329,07 €
--	--------------

SOIT :	1 131 138,23 €
---------------	-----------------------

⁽¹⁾ sur l'exercice 2024, le taux moyen de rémunération des dépôts à terme est de 3,477 % et celui de la VEFA s'élève à 1,50 %.

CHARGES FINANCIÈRES

Ce sont :

Intérêts d'emprunts :	7 060 337,05 €
-----------------------	----------------

Commissions d'engagement :	493 999,98 €
----------------------------	--------------

Intérêts - Avance de trésorerie :	51 398,83 €
-----------------------------------	-------------

SOIT :	7 605 735,86 €
---------------	-----------------------

D. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Prime énergie : 15 823,00 €.

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Indemnisation suite à un jugement dans un dossier en contentieux : 558 873,57 €.

2.4.3 Résultat bénéficiaire

L'exercice 2024 dégage un résultat bénéficiaire de 105 629 469,30 € contre 108 922 209,70 € pour l'exercice précédent soit une diminution de 3,02 % contre une augmentation de 8,19 % en 2023.

Le résultat bénéficiaire représente 64,06 % du total des produits du compte de résultat contre 67,03 % en 2023 et 76,78 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 78,70 % pour l'exercice précédent.

2.4.4 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

Lignes de crédit ouvertes :

En 2024, la SCPI NOTAPIERRE disposait de sources de financement lui permettant de saisir les opportunités d'investissement par anticipation de la collecte.

La SCPI NOTAPIERRE dispose, auprès de la BNP, d'un financement de 80 M€ (quatre-vingts millions d'euros) consenti jusqu'au 30 novembre 2025 et utilisé en totalité au 31 décembre 2024.

La SCPI NOTAPIERRE a, par ailleurs, contracté auprès d'UNOFI-ASSURANCES, une convention de financement pour un montant de 120 M€ (cent vingt millions d'euros) jusqu'au 31 décembre 2025. Elle est utilisée à hauteur de 62 M€ au 31 décembre 2024.

ENGAGEMENTS DONNÉS

Promesse d'acquisition signée :

La SCPI NOTAPIERRE a signé, le 6 octobre 2022, une promesse de vente longue, pour l'acquisition de parkings à Nantes (44), d'un montant de neuf cent trente-six mille euros toutes taxes comprises (936 000,00 € TTC). L'acte

d'acquisition de ces parkings devrait intervenir dans le cadre de la livraison de la VEFA pour l'immeuble de Nantes (44) - "Bergeron". Aucun versement d'indemnité d'immobilisation n'a lieu, le prix de vente de ces parkings sera réglé à la signature de l'acte de vente, soit le jour de la livraison de la VEFA. Le solde restant à verser s'élèverait donc à neuf cent trente-six mille euros toutes taxes comprises (936 000,00 € TTC).

Aucune promesse d'acquisition n'a été signée sur l'année 2024.

Solde restant à payer sur les acquisitions en VEFA :

La SCPI NOTAPIERRE a signé un acte d'acquisition d'immeuble en VEFA en 2022 dont la livraison devrait intervenir sur le deuxième trimestre 2025 :

- le 25 octobre 2022, pour un immeuble situé à Nantes (44) pour quarante-sept millions six cent soixante-deux mille euros toutes taxes comprises (47 662 000,00 € TTC), auquel est rattaché un contrat de suivi de la réalisation et suivi post livraison, signé le 30 mai 2022 pour cent soixante-deux mille euros toutes taxes comprises (162 000,00 € TTC). Le solde à verser au 31 décembre 2024 s'élève quatre millions sept cent soixante-dix-huit mille et deux cents euros toutes taxes comprises (4 778 200,00 € TTC).



Nantes (44) - "Bergeron" - 8, mail du Front Populaire (visuel non contractuel)

2.5 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2023 ET L'EXERCICE 2024 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

2.5.1 Immobilisations financières

Ce poste diminue de 14 950,16 € passant de 159 696,20 € au 31 décembre 2023 à 144 746,04 € au 31 décembre 2024 à la suite de la restitution d'une consignee versée.

2.5.2 Locataires et comptes rattachés

Ce poste s'élève à 57 577 235,05 € au 31 décembre 2024 contre 49 390 910,70 € au 31 décembre 2023 soit une augmentation de 8 186 324,35 €. Cette variation se justifie comme suit :

CHARGES À REFACTURER AUX LOCATAIRES

Ce poste passe de 44 297 375,44 € au 31 décembre 2023 à 48 235 965,56 € au 31 décembre 2024, l'augmentation de 3 938 590,12 € s'explique par :

- une augmentation de 3 526 712,01 € des charges à refacturer sur des immeubles dont la gestion est passée de monolocataires à multilocataires notamment sur les immeubles de CESSON-SEVIGNE - Champs Blancs, de LYON 06 - Etoile Part Dieu et de LYON 03 - New Age,
- une diminution de 849 795,26 € des charges à refacturer compte tenu des cessions d'immeubles,
- l'annualisation des charges à refacturer des derniers immeubles acquis pour 1 281 213,92 €.

CRÉANCES DOUTEUSES DES LOCATAIRES

Ce poste augmente de 266 336,61 €, passant de 1 605 870,77 € au 31 décembre 2023 à 1 872 207,38 € au 31 décembre 2024.

La variation s'explique par :

- l'apurement de 7 créances douteuses pour 138 107,90 € :
 - dont 2 pour un montant de 79 393,55 € (y compris les montants de TVA et avant déduction des dépôts de garantie) suite au passage en créances irrécouvrables essentiellement sur l'immeuble de LILLE - Vendôme,
 - dont 5 ont été soldées sur 2024 pour un montant global de 58 714,35 €.
- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2023 pour 561 736,12 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2024 pour 313 915,45 €,
- les nouveaux locataires pour 156 623,84 €.



Lyon 6^{ème} (69) - "Etoile-Part Dieu" - 190 avenue Thiers

SOLDES RESTANT DUS PAR LES LOCATAIRES

Ce poste passe de 3 487 664,45 € à 7 469 062,11 € au 31 décembre 2024 soit une augmentation de 3 981 397,63 € s'expliquant par les variations des créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en augmentation de 776 545,70 €,
- la rémunération sur les VEFA en hausse de 44 356,53 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en augmentation de 2 137 997,74 €,
- les refacturations diverses en augmentation de 933 701,33 €,
- les dépôts de garantie qui diminuent de 51 668,82 €,
- le solde dû sur les redevances de charges qui augmente de 140 465,15 €.

2.5.3 Autres créances

Ce poste s'élève à 12 693 953,02 € au 31 décembre 2024 contre 17 068 560,05 € au 31 décembre 2023. Il comprend :

CRÉANCES FISCALES ET SOCIALES

Ce poste, qui s'élève à 3 756 030,41 € au 31 décembre 2024 contre 3 389 851,80 € au 31 décembre 2023, est principalement composé :

- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 2 048 904,08 € au 31 décembre 2024 contre 1 056 130,03 € au 31 décembre 2023. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1^{er} trimestre 2025 payés courant décembre 2024),
- d'un solde de TVA sur facture non parvenues d'un montant de 605 441,26 € au 31 décembre 2024 contre 404 994,56 € au 31 décembre 2023,
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour 539 032,75 € dont 136 876,18 € concernant l'immeuble de VALBONNE - Centrium,
- de la TVA en attente de déduction sur biens et services pour un montant de 414 936,32 € au 31 décembre 2024 contre 941 724,26 € au 31 décembre 2023.

AUTRES CRÉANCES

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 446 489,03 € au 31 décembre 2024 contre 399 681,07 € au 31 décembre 2023,
- les avances et acomptes sur achats immobiliers au 31 décembre 2024 qui s'élèvent à 3 296 265,57 € et qui sont constitués principalement par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2024. Ce poste s'élevait à 8 552 239,01 € au 31 décembre 2023,
- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 2 878 341,27 € au 31 décembre 2023 à 3 028 471,44 € au 31 décembre 2024,
- les factures à établir pour un montant de 815 846,82 € au 31 décembre 2024 suite à des prorogations de baux notamment sur l'immeuble de GRENOBLE - Austral pour 808 548,90 €,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 1 319 333,81 € au 31 décembre 2024 constitués essentiellement d'indemnités à recevoir sur les immeubles de CHESSY - Galilée et d'ANTONY - Parc II pour 1 034 689,64 € contre 1 816 791,39 € au 31 décembre 2023.

2.5.4 Valeurs mobilières de placement, autres disponibilités et dettes financières

La dotation du fonds de remboursement sur 2023 pour 20 000 000 € est placée en totalité en dépôts à terme au 31 décembre 2024.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 26 325 930,80 € au 31 décembre 2023 (solde comprenant la dotation de 20 000 000,00 € sur le fonds de remboursement) à 6 279 798,22 € au 31 décembre 2024, soit une baisse de 20 046 132,58 €.

La dette financière s'élève à 145 105 858,45 € au 31 décembre 2024 contre 140 202 949,99 € au 31 décembre 2023.

La variation des dettes et des créances, les investissements réalisés ou en cours, génèrent un surinvestissement de 241 millions d'euros (hors engagement VEFA).

2.5.5 Dettes d'exploitation

Ce poste s'élève à 73 306 058,10 € au 31 décembre 2024 contre 59 829 658,37 € au 31 décembre 2023 soit une augmentation de 13 476 399,73 €. Il est principalement composé de :

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste augmente de 50 976,73 €, passant de 4 282 957,55 € à 4 333 934,28 € au 31 décembre 2024. La variation s'explique par :

- une diminution de 1 123 209,62 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation »,
- une augmentation de 1 174 186,35 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».

LOCATAIRES CRÉDITEURS

Ce poste passe de 11 268 698,65 € à 22 182 434,95 € au 31 décembre 2024. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 19 572 485,01 € au 31 décembre 2024 contre 9 060 641,81 € au 31 décembre 2023,
- le poste dépôt de garantie passant de 195 887,44 € à 277 195,86 € au 31 décembre 2024,
- les provisions de charges et redditions pour 3 122 825,88 € au 31 décembre 2024 contre 2 145 494,75 € au 31 décembre 2023.

AVANCES ET ACOMPTES REÇUS DES LOCATAIRES

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 39 119 488,96 € à 41 126 881,14 € au 31 décembre 2024.

CLIENT AVOIR À ÉTABLIR

Ce poste s'élève à 1 800 927,07 € au 31 décembre 2024, le solde était nul au 31 décembre 2023.

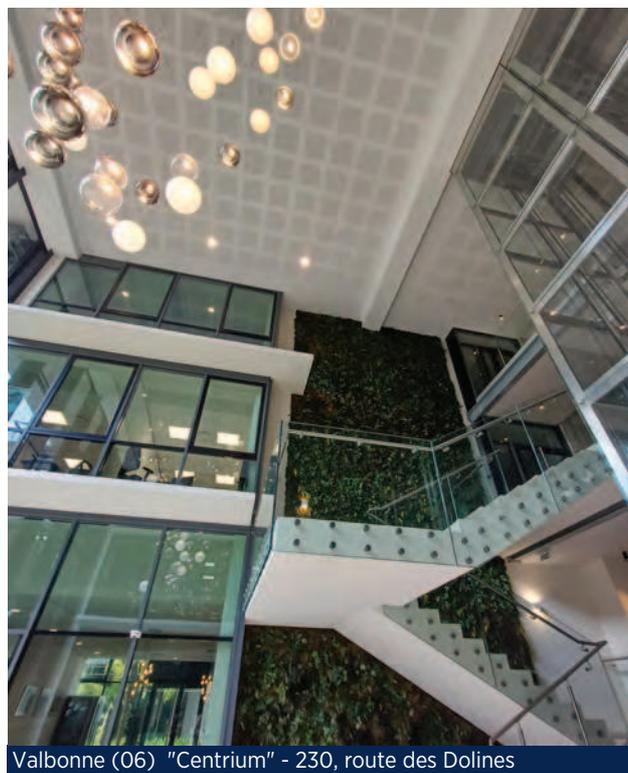
GÉRANCE SCPI

Ce poste s'élève à 2 100 705,10 € au 31 décembre 2024 et est constitué principalement du montant des commissions du 4^{ème} trimestre 2024 destinées à la société de gestion soit :

- la commission de gestion pour un montant de 1 242 855,74 €,
- la commission de souscription pour un montant de 840 153,60 €,
- la commission d'arbitrage pour un montant de 17 455,76 €.

TVA À DÉCAISSER

Ce poste passe de 675 144,00 € au 31 décembre 2023 à 1 647 597,00 € au 31 décembre 2024.



Valbonne (06) "Centrium" - 230, route des Dolines

2.5.6 Autres dettes diverses

Ce poste s'élève à 66 519 590,69 € au 31 décembre 2024 contre 67 247 380,63 € au 31 décembre 2023 soit une diminution de 727 789,94 €. Il est composé des dettes :

ASSOCIÉS

Ce poste comprend principalement :

- la distribution du 4^{ème} trimestre 2024 qui s'élève à 27 417 078,58 € contre 27 167 807,41 € pour le 4^{ème} trimestre 2023,
- les retraits compensés en décembre 2024 et réglés en janvier 2025 qui s'élèvent à 8 047 356,60 € au 31 décembre 2024 contre 5 445 886,40 € au 31 décembre 2023,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 117 779,64 € au 31 décembre 2023 contre 90 253,15 € au 31 décembre 2023.

DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES

Ce poste diminue de 3 541 435,31 € portant le solde du compte de 23 012 156,17 € à 19 470 720,86 € au 31 décembre 2024.

Les variations de l'année concernent principalement :

- les dépôts de garantie et cautions de garantie de paiement restitués aux locataires suite à des soldes de compte pour - 4 855 460,30 € notamment sur les immeubles de CESSON-SEVIGNÉ - Champs Blancs (- 2 896 254,43 €) et ANTONY - Parc II (- 1 258 864,44 €),
- les dépôts de garantie rétrocédés aux acquéreurs lors des cessions intervenues sur 2024 pour - 89 006,15 €,
- les dépôts de garantie sur de nouveaux locataires des immeubles ainsi que les indexations pour + 1 403 031,14 €.

SOLDE DÛ SUR LES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES

Ce poste, qui comprend principalement le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 865 959,38 € au 31 décembre 2024 pour 6 immeubles. Le principal investissement non encore soldé au 31 décembre 2024 concernent l'immeuble livré sur 2023 de VALBONNE - Centrium.

SOLDE DÛ SUR LES TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

Ce poste s'élève à 2 368 237,09 € au 31 décembre 2024 contre 707 866,12 € au 31 décembre 2023. Il comprend les factures non parvenues des fournisseurs d'immobilisation pour les travaux d'investissement ou de rénovation en cours dont les plus représentatifs concernent les immeubles de NANTERRE - MB 9 Bureaux, MONTEVRAIN - Citalium et de MONTEVRAIN - Mons Verin.

DETTES FISCALES

Ce poste s'élève à 45 068,07 € au 31 décembre 2024 contre 61 499,00 € au 31 décembre 2023.

DIVERSES CHARGES À PAYER

Ce poste s'élève à 7 814 154,05 € au 31 décembre 2024 contre 5 757 759,44 € au 31 décembre 2023. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

2.6 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2023 ET L'EXERCICE 2024 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Ce poste est constitué des commissions d'engagement pour un montant total de 38 666,67 € au 31 décembre 2024 contre 39 333,33 € au 31 décembre 2023.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ce poste s'élève à 5 276,40 € au 31 décembre 2024 contre 5 007,94 € au 31 décembre 2023 et correspond à un quittancement annuel non calé sur l'année civile.



Cesson-Sévigné (35) "Zen Atalante" - 845, avenue des Champs Blancs

2.7 TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE

2.7.1 Pourcentage des charges par rapport aux recettes (en euro)

Année	Recettes locatives brutes	Recettes globales		Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentage
2024	142 972 579,96	146 763 157,37	97%	33 514 477,45 (14 102 142,99)	23,44 9,86
2023	141 152 265,92	147 255 813,36	96%	30 478 765,67 (13 966 207,90)	21,59 9,89
2022	127 680 457,11	132 557 273,55	96%	30 482 969,35 (11 786 992,98)	23,87 9,23
2021	124 488 247,11	129 165 140,11	96%	28 028 823,95 (11 225 159,19)	22,52 9,02
2020	121 755 396,63	127 332 355,04	96%	27 466 175,91 (11 170 732,28)	22,56 9,17

⁽¹⁾ total des charges moins charges locatives récupérables et charges financières et reprise de provisions



Lyon 3^{ème} (69) "New Age" - 141, cours Gambetta

2.7.2 Tableau des ressources et des emplois (en euro)

VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	21 122 980,81	3 392 576,82	67 520 576,74	26 688 084,03	148 303 179,03
RESSOURCES DE L'EXERCICE					
• capital apporté					
• augmentation de capital, prime comprise	-2 166 202,74	46 627 071,31	83 404 119,78	79 754 691,80	164 792 928,05
• bénéfice de l'exercice	105 629 469,30	108 922 209,70	100 675 656,55	100 683 347,40	99 608 615,78
• cessions d'actifs	-759 774,48	32 981 641,40	-20 659 571,07	-37 193 507,15	-1 869 369,29
• augmentation ou diminution des dettes à long terme					
• emprunts auprès Ets de crédit	142 000 000,00	135 000 000,00	165 000 000,00	180 000 000,00	70 000 000,00
• rembt emprunts auprès Ets de crédit	-135 000 000,00	-165 000 000,00	-180 000 000,00	-70 000 000,00	0,00
• augmentation ou diminution des dettes à court terme	12 748 878,25	9 776 610,28	14 141 581,95	-7 798 783,83	6 435 977,00
• dotations aux provisions	855 340,01	1 269 314,22	985 716,16	1 024 969,63	-2 484 845,83
• dotations aux amortissements	2 013 508,99	1 984 425,04	1 867 409,42	1 785 280,95	1 233 778,10
• diminution du report à nouveau					
TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE	146 444 200,14	174 953 848,77	232 935 489,53	274 944 082,83	486 020 262,84
EMPLOIS DE L'EXERCICE					
• investissements de l'exercice					
- corporels (achat immeubles)	12 040 412,06	101 623 930,36	130 730 601,00	-51 914 985,61	232 559 109,90
- incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	-1 792 605,95	12 597 881,48	11 893 151,22	14 310 088,17	29 957 277,86
- autres (achat immeubles en indirect : parts SCI)	-28 094,06	-444 293,42	3 830 384,41	138 366 445,79	0,00
• augmentation ou diminution des valeurs réalisables	3 568 485,12	-66 088 920,76	-15 368 976,21	11 264 315,78	97 514 863,08
• distribution de l'exercice					
- solde du dividende de l'exercice précédent	-2 779 939,40	-2 217 904,26	-5 285 705,44	-307 687,81	-7 068 301,19
- acomptes sur dividende de l'exercice en cours	109 482 063,20	106 142 270,30	98 457 752,29	95 397 641,96	99 300 927,97
• reprises d'amortissements et provisions					
• augmentation du report à nouveau	2 779 939,40	2 217 904,26	5 285 705,44	307 687,81	7 068 301,19
TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE	123 270 260,37	153 830 867,96	229 542 912,71	207 423 506,09	459 332 178,81
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	23 173 939,77	21 122 980,81	3 392 576,82	67 520 576,74	26 688 084,03

2.8 PLACEMENTS IMMOBILIERS

2.8.1 Inventaire détaillé des immeubles au 31 décembre 2024

Le tableau ci-après reprend l'inventaire complet du portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2024, hors immeubles en état futur d'achèvement (non encore livrés).

L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans la mesure où elle est susceptible de porter préjudice à la SCPI à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la société de gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

L'augmentation de la valeur comptable brute de l'exercice N par rapport à l'exercice N-1 sur certains immeubles achevés correspond à des aménagements immobilisés plus amplement explicités dans l'annexe comptable.

La diminution de la valeur comptable brute de l'exercice N par rapport à l'exercice N-1 sur certains immeubles achevés correspond à l'impact d'éléments d'actifs détruits à la suite de leur remplacement.

IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2024	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2023
BUREAUX					
01	Bourg-en-Bresse - Inopolis - Bât. D - 323, avenue du Parme	2008	1 764	3 248 156	3 248 156
01	Neyron - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon	2010	2 459	4 233 745	4 233 745
06	Nice - Connexio - 7/11, route de Grenoble	2019	11 611	49 295 167	49 295 167
06	Valbonne - Centrium - 230, route des Dolines	2023	12 571	54 898 276	54 358 435
13	Aix-en-Provence - Europarc Pichaury - 1330, rue G.-de-la-Lauzière	2003	2 884	3 767 286	3 767 286
13	Aix-en-Provence - Horizon - 655 avenue Galilée	2022	7 200	23 044 771	23 044 771
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât A - 240, av. Louis-de-Broglie	2001	885	1 295 763	1 239 011
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât B - 240, av. Louis-de-Broglie	2002	886	1 222 825	1 167 072
13	Aix-en-Provence - Parc de la Duranne - L'Opale	2001	1 499	2 003 204	2 003 204
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment A	2006	1 452	2 120 516	2 120 516
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment B	2005	2 497	3 426 392	3 426 392
13	La Ciotat - 785, voie Antiope - ZA Athéla III - Bâtiment C1	2010	3 450	5 622 928	5 622 928
13	Marseille 3 ^{ème} - Eko Active - 174, boulevard de Paris	2023	8 220	48 028 535	48 028 535
13	Marseille 10 ^{ème} - Cœur Capelette - Bâtiment B - 34, rue Alfred-Curtel	2013	7 860	27 191 713	27 191 713
21	Dijon - Parc de Valmy - Le Katamaran	2009	5 128	9 685 246	9 643 233
26	Alixan - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	2007	3 536	5 434 954	5 434 954
31	Colomiers - Sky Park - 1, Bd de l'Europe	2018	14 933	52 282 252	52 282 252
31	Labège - 34, rue Magellan	2002	1 612	<i>cédé en 2024</i>	2 451 267
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 1	2004	1 158	1 674 091	1 671 591
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 2	2005	1 227	1 595 511	1 595 511
31	Toulouse - rue Alaric-II	2001	2 147	1 871 044	1 870 695
33	Bordeaux - 6-12, allée Haussmann	2002	2 253	3 174 332	3 174 172
33	Bordeaux - Managers Saint-Jean - 19-23, quai de Paludate	2003	3 811	3 771 492	3 854 128
33	Le Haillan - Pégase - 10/12 avenue des Satellites	2018	6 756	19 264 603	19 264 603
34	Castelnau-le-Lez - Montpellier VI - 1460 et 1464, av. de l'Europe	2008	617	1 189 965	1 189 965
34	Mauguio - Le Rajol - Espace comm. de Fréjorgues - 95, rue de Rajol	2008	1 574	1 910 505	1 910 505
34	Mauguio - L'Oiseau Blanc - 166, rue Charles-Nungesser	2008	885	1 021 010	1 021 010
34	Mauguio - Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesser	2008	500	628 145	628 145
34	Montpellier - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	2002	3 949	6 572 995	6 572 995
34	Montpellier - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	2014	2 925	6 710 468	6 710 468
35	Cesson-Sévigné - Champs Blancs - 975 avenue des Champs Blancs	2018	18 035	52 968 816	52 968 816
35	Cesson-Sévigné - Le Newton - 3 bis, avenue Belle-Fontaine	2011	10 544	22 202 461	22 202 461
35	Cesson-Sévigné - Zen Atalante - 845 avenue des Champs Blancs	2022	15 337	60 421 139	60 421 139
35	Rennes - ZAC de Beauregard - Ilôt D	2007	1 076	1 870 988	1 870 988

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2024	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2023
35	Saint-Grégoire - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	2009	1 897	3 739 922	3 641 339
35	Saint-Grégoire - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	2009	2 333	4 527 473	4 527 473
38	Échirolles - Parc Sud Galaxie - Le Calypso - avenue de l'Astrolabe	2008	4 242	7 852 738	7 852 738
38	Grenoble - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin	2015	6 447	15 504 352	15 504 352
38	Montbonnot - Les Gémeaux A - rue Galilée	2008	1 058	2 060 126	2 060 126
38	Montbonnot - Les Gémeaux B - rue Galilée	2008	1 058	1 835 882	1 835 882
38	Saint-Quentin-Fallavier - Bât A1 - 12, rue de Madrid	2010	910	1 495 313	1 495 313
38	Saint-Quentin-Fallavier - Bât A2 - 18, rue de Madrid	2010	1 103	1 824 651	1 824 651
44	Nantes-Carquefou - Centre d'affaires Europe - rue du Tertre	1995	2 048	1 338 880	1 338 880
44	Nantes - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	2014	17 285	53 689 325	53 689 325
44	Nantes - Viviani - 4, rue René Viviani	2023	6 788	34 947 740	34 947 740
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 3, impasse Claude-Nougaro - Bât D	2011	2 842	6 051 394	6 051 394
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 5/7, impasse C.-Nougaro - Bât B&C	2011	4 579	10 798 399	10 798 399
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 9, impasse Claude-Nougaro - Bât A	2011	3 681	8 666 281	8 666 281
44	Saint-Herblain - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	2004	5 372	7 878 562	7 878 562
44	Saint-Herblain - Parc Solaris - Le Belna - 10 chemin du Vigneau	2009	3 073	4 974 802	4 974 802
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 548 390	1 572 874
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 548 538	1 573 022
54	Nancy - O'origin - 1 rue Henriette Gallé-Grimm	2020	6 438	25 055 003	25 055 003
59	La Madeleine - Le 250 - 250, avenue de la République	2014	4 031	11 611 668	11 611 668
59	Lille - 123, rue Nationale	2000	2 270	2 355 697	2 355 697
59	Lille - Le 31 - 19, rue d'Amiens	2021	9 152	41 539 054	41 539 054
59	Lille - Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory	2002	3 349	5 858 279	5 841 146
59	Lomme - Greentech - 7 avenue Marie-Louise Delwaulle	2018	8 480	25 739 644	25 739 644
59	Marcq-en-Barœul - Parc République - 843, av. République - Bât G	2000	2 093	<i>cédé en 2024</i>	2 559 627
59	Villeneuve d'Ascq - The Cloud - 2 rue de l'Epine	2020	13 274	38 794 671	38 794 671
59	Wasquehal - 3, allée du Château-Blanc - Bâtiment A	2010	781	1 334 395	1 334 395
59	Wasquehal - 5, allée du Château-Blanc - Bâtiment B	2008	930	1 611 198	1 611 198
60	Compiègne - 8, rue Clément-Bayard - Bâtiment 3	2010	1 326	2 449 075	2 449 075
63	Clermont-Ferrand - Atrium République	2007	4 999	11 212 707	11 278 103
64	Bayonne - Aritxague - Le Toki Lana	2009	2 517	5 045 913	5 045 913
67	Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâtiments B2-B3	2009	6 108	11 168 240	11 168 240
69	Écully - Espace Européen - Bâtiment G - 15, chemin du Saquin	2006	3 326	6 275 863	6 275 863
69	Limonest - Le Linux - 81 rue de Sans Souci	2017	12 744	51 491 888	51 491 888
69	Limonest - Parc des Tuileries	2006	1 782	3 433 440	3 433 440
69	Lyon 2 ^{ème} - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	2015	10 300	39 133 307	39 133 307
69	Lyon 3 ^{ème} - Le 107 - 107, rue Servient	2000	5 639	18 929 019	18 929 019
69	Lyon 3 ^{ème} - New Age - 141, cours Gambetta	2023	20 890	148 045 476	146 083 224
69	Lyon 5 ^{ème} - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2002	2 630	2 340 427	2 340 427
69	Lyon 6 ^{ème} - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	1 150	1 618 493	1 618 493
69	Lyon 6 ^{ème} - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	12 850	41 401 780	41 269 850
69	Lyon 9 ^{ème} - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	2012	6 501	17 930 189	17 930 189
69	Rillieux-la-Pape - Bât A - 884 - 888, rue des Mercières	2008	722	1 173 081	1 173 081
69	Sainte-Foy-lès-Lyon - Bureaux des Érables - allée des Lilas	2007	2 309	4 679 819	4 658 390
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A	2006	1 665	3 081 759	3 132 195
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment B	2006	1 665	3 164 847	3 135 447
69	Vaulx-en-Velin - Tase - 5/9, avenue du Bataillon-Carmagnole-Liberté	2013	7 723	24 061 005	24 061 005
69	Villefranche-sur-Saône - 588, boulevard Albert-Camus - Bât A	2009	2 412	3 232 231	3 246 518
75	Paris 8 ^{ème} - Square Oléa - 11bis-15, rue de la Baume	2009	2 818	22 156 320	22 153 820
75	Paris 8 ^{ème} - 5-7 rue Alfred de Vigny	2016	2 877	40 010 959	40 012 831
75	Paris 14 ^{ème} - Atlantique 34 - 34 rue du Commandant Mouchotte	2015	18 773	151 426 895	151 426 895

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2024	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2023
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B2	2006	1 997	3 446 935	3 443 621
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B3	2007	2 468	4 637 487	4 637 487
76	Rouen - "Europe" - 5 et 7, avenue de Caen	1999	420	473 662	473 662
77	Chessy - Le Galilée - boulevard Circulaire	2005	3 465	8 967 578	8 834 874
77	Montévrain - Le Citalium - 1, avenue de l'Europe	2012	16 118	58 684 174	58 655 441
77	Montévrain - Le Mons Verins - rue de Berlin	2007	1 836	3 938 976	3 938 976
78	Guyancourt - Rachmaninov - 4, rue de la Redoute	2013	13 371	39 627 655	39 627 655
78	Montigny-le-Bretonneux - L'Australia - avenue du Centre	2014	11 048	47 408 095	47 360 438
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment A	2005	1 880	2 662 157	2 662 157
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment C	2005	2 077	2 892 136	2 892 136
86	Saint-Benoît - Bâtiment A - 14, rue du Pré-Médard	2008	1 075	1 767 166	1 767 166
86	Saint-Benoît - Bâtiment B - 12, rue du Pré-Médard	2009	1 075	1 829 816	1 829 816
92	Antony - Parc II - Croix de Berny - 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle	2011	27 137	106 506 584	106 506 584
92	Clichy - Gate One - 21/23 place des Nations-Unies	2018	8 136	72 731 107	72 731 107
92	Gennevilliers - Le Trièdre - 2, rue Transversale	2014	5 024	16 064 100	16 064 100
92	Nanterre - MB9 - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	2010	9 291	44 587 788	44 568 939
93	Bobigny - L'Européen 2 - avenue Paul-Vaillant-Couturier	2010	19 430	61 967 618	61 967 618
93	Montreuil - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	2013	11 957	57 963 112	57 500 398
93	Montreuil - Digital - 6 rue Elsa Triolet	2018	5 959	38 103 274	38 103 274
93	Saint-Denis - Axeor - Ornano 2 - 28/28 bis, boulevard d'Ornano	2008	3 343	9 908 694	9 905 082
93	Saint-Denis - Olympe - 23 avenue Jules Rimet	2020	15 284	101 435 821	101 431 704
93	Saint-Denis - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	2006	4 306	8 347 386	8 338 791
94	Créteil - Le Prado - Europarc - 5, rue Fernand-Pouillon	2012	3 615	<i>cédé en 2024</i>	9 051 843
95	Ermont - Bali - 1, rue Raoul-Dautry	2013	5 361	19 861 681	19 813 804
95	Ermont - Cap Vert - 6, esplanade d'Ermont	2013	5 937	22 103 260	22 103 260
LOCAUX D'ACTIVITÉS					
34	Mauguio - Le Courrier Sud - 79, rue Henri-Fabre	2008	987	746 703	746 703
67	Strasbourg - 8, rue Schertz - Bâtiment 3	2012	1 742	1 830 238	1 830 238
67	Strasbourg - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	2010	7 033	7 100 643	7 100 643
67	Strasbourg - 8c, rue Schertz - Bâtiment 1	2012	3 486	3 042 891	3 042 891
69	Rillieux-la-Pape - Bâtiment B - 884-888, rue des Mercières	2008	3 227	3 067 499	3 067 499
69	Rillieux-la-Pape - Bâtiment C - 884-888, rue des Mercières	2009	826	877 641	877 641
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue - 604, bd Albert-Camus - Bât C	2009	1 850	3 243 737	3 152 954
93	Saint-Denis - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	2008	8 874	15 109 596	15 104 638
93	Saint-Denis - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	2008	5 279	8 560 644	8 569 636
LOCAUX COMMERCIAUX					
34	La Grande-Motte - Le Forum - place du Forum	2008	2 014	2 933 540	2 933 540
35	Rennes - Espace Beaugard - Ilots A-B-C	2006	1 163	2 684 379	2 684 379
35	Rennes - Espace Beaugard - Ilot D	2006	727	1 709 917	1 709 917
59	Lille - 37/49 rue Nationale	2020	24 196	90 867 122	90 867 122
ENTREPÔTS					
27	Criquebeuf-sur-Seine - Parc d'activités Le Bosc Hétral	2012	36 886	23 467 242	23 482 481
30	Garons - Zone Aéroport - chemin de Saint-Estève	2008	9 956	5 383 728	5 383 728
34	Saint-Jean-de-Vedas - L'Arc-en-Ciel - Parc d'activités de la Peyreire	2008	1 574	1 348 550	1 348 550
63	Cournon-d'Auvergne - 76-78, avenue du Midi	2010	47 280	27 307 051	27 307 051
67	Strasbourg - Port Autonome - 10, rue de Châlon-sur-Saône	2010	17 639	9 961 606	9 961 606
77	Compans - 16, rue Elisabeth-Boseli	2013	25 901	17 135 816	16 999 252
IMMOBILIER DE SANTÉ					
69	Saint-Priest - Les Iris III - Boulevard de la Porte-des-Alpes	2008	5 556	15 611 279	15 611 279
94	Saint-Mandé - Jeanne d'Arc - 55 rue du Commandant Mouchotte	2016	5 701	31 134 151	31 134 151
TOTAL			800 518	2 430 334 638	2 440 734 132

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2024	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2023
IMMOBILISATIONS EN COURS					
	bureaux			33 255 167	17 609 500
	locaux d'activités				
	locaux commerciaux				
	entrepôts				
	autres (installations générales, agencements et aménagements)			8 268 763	3 005 487
	TOTAL			41 523 930	20 614 987
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT			800 518	2 471 858 569	2 461 349 119

⁽¹⁾ avant amortissement

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES

	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2024	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2023	
SCI SILKY WAY (100 %)					
69	Villeurbanne - Silky Way - 1/3 rue Henri Legay - 19 rue A. de Musset	2021	36 916	141 724 443	141 752 537
SOUS-TOTAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES			100 %	100 %	

TOTAL GÉNÉRAL 837 434 2 613 583 012 2 603 101 656

⁽¹⁾ avant amortissement

2.8.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euro)

	valeur à l'acquisition montant HT HD	2024		2023	
		valeurs comptables brutes ⁽¹⁾	valeurs estimées	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾	valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES					
• bureaux	2 146 855 839	2 157 210 664	1 817 290 000	2 167 818 233	1 961 002 500
• locaux d'activités	42 808 121	43 579 592	37 910 000	43 492 843	36 370 000
• locaux commerciaux	97 894 873	98 194 958	92 110 000	98 194 958	94 160 000
• entrepôts	83 704 318	84 603 995	127 020 000	84 482 668	125 510 000
• immobilier de santé	46 679 938	46 745 430	53 010 000	46 745 430	53 850 000
SOUS-TOTAL	2 417 943 089	2 430 334 638	2 127 340 000	2 440 734 132	2 270 892 500
IMMOBILISATIONS EN COURS					
• bureaux		33 255 167	24 728 158	17 609 500	14 236 427
• locaux d'activités					
• locaux commerciaux					
• entrepôts					
• autres (installations générales, agencements et aménagements)		8 268 763		3 005 487	
SOUS-TOTAL		41 523 930	24 728 158	20 614 987	14 236 427
TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATIONS CONTROLÉES					
• bureaux/activités/entrepôts	138 366 446	141 724 443	113 833 879	141 752 537	125 173 538
SOUS-TOTAL	138 366 446	141 724 443	113 833 879	141 752 537	125 173 538
TOTAL GÉNÉRAL	2 556 309 535	2 613 583 012	2 265 902 037	2 603 101 656	2 410 302 464

⁽¹⁾ avant amortissement

3

LE CONTRÔLE INTERNE & LA GESTION DES RISQUES

3.1 LE CONTRÔLE INTERNE

Le présent rapport a pour objet de rendre compte des procédures de contrôle interne mises en place par la SCPI NOTAPIERRE.

3.1.1 Textes de référence

Le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers ;

Le Code monétaire et financier ;

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM ;

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS pour son activité et s'inscrivant dans le cadre général des procédures du Groupe UNOFI.

3.1.2 Principes d'organisation

Le **contrôle interne** constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables ;
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

Les principes d'organisation et les composantes du dispositif de contrôle interne d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie ;
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- la définition précise des fonctions et des tâches ;
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle ;
- le suivi et contrôle des délégations ;
- le développement et l'application des normes et procédures ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau et des contrôles périodiques dits de 3^{ème} niveau, réalisés par la Direction de l'audit interne du Groupe UNOFI.

La **conformité** consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS.

Le dispositif de conformité permet de s'assurer que les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres à la note d'information et aux statuts de la SCPI, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM, et les normes internes du Groupe UNOFI sont respectées.

Marseille 3^{ème} (13)
« Eko Active »
174, boulevard de Paris

Les contrôles de conformité recouvrent notamment :

- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par le Groupe UNOFI. À cet effet, la procédure Groupe prévoit des paragraphes spécifiques aux activités d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS et des moyens spécifiques sont mis en œuvre ;
- la protection de l'intérêt des clients et leur information avec notamment le respect du devoir de conseil et du caractère clair, exact et non trompeur de la documentation commerciale, le suivi des réclamations, etc. ;
- l'éthique professionnelle : le RCCI s'assure que chaque collaborateur respecte la charte de déontologie du Groupe venant compléter le règlement intérieur ;
- la gestion des conflits d'intérêts ;
- la prévention de la fraude ;
- les règles de sélection des prestataires ;
- et plus généralement le respect par NOTAPIERRE et UNOFI-GESTION D'ACTIFS de leurs obligations professionnelles.

3.1.3 Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne et de conformité est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI),

Différents organes ou comité concourent également à ce dispositif :

- **le comité immobilier** qui s'assure du respect des politiques d'investissement et d'arbitrage de la SCPI et veille au respect des critères d'affectation des immeubles entre les différents véhicules gérés par UNOFI-GESTION D'ACTIFS dans le cadre de sa politique de gestion des conflits d'intérêts ;
- **le comité de suivi de la gestion immobilière** qui détermine la stratégie de gestion et suit sa mise en œuvre en examinant la situation locative et les risques associés, les questions budgétaires, organisationnelles et les activités de contrôle, afin d'améliorer la qualité et d'assurer une prestation plus efficiente.
- **le comité qualité** qui a pour objectif d'examiner les réclamations émanant des porteurs de parts de la SCPI NOTAPIERRE et la conformité de leurs opérations ainsi que de proposer les adaptations des procédures ou les actions de sensibilisation nécessaires ;
- **les réunions trimestrielles de gestion** qui permettent de contrôler les activités externalisées de gestion des immeubles de la SCPI.

3.1.4 Description du dispositif

Le **contrôle permanent de 1^{er} niveau** est effectué par des personnes exerçant des fonctions opérationnelles et/ou par les responsables hiérarchiques. Les contrôles de 1^{er} niveau sont précisés dans les procédures opérationnelles pour permettre aux collaborateurs concernés de mettre en œuvre le dispositif de contrôle de 1^{er} niveau.

Le **contrôle permanent de 2^{ème} niveau** est effectué par une équipe spécialisée, indépendante des fonctions opérationnelles. Le contrôle permanent de second niveau, sous la responsabilité du RCCI, a pour objectif principal de s'assurer de la conformité des procédures internes avec les lois et règlements, les normes professionnelles et déontologiques applicables ainsi que du respect des dites procédures en particulier lors de l'exécution des contrôles de 1^{er} niveau.

Le **contrôle périodique ou contrôle de 3^{ème} niveau** est assuré de manière indépendante par la Direction de l'audit interne du Groupe UNOFI. Le plan pluriannuel de contrôle vise à couvrir sur une période de trois ans la totalité des activités d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS et de NOTAPIERRE.



Grenoble (38) - "Austral" - 30, rue Aimé Pupin

3.2 LA GESTION DES RISQUES

3.2.1 Dispositif de Gestion des risques

La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

UNOFI-GESTION D'ACTIFS a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI NOTAPIERRE est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier, sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

La cartographie des risques d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS a été établie dans le respect des exigences de l'Autorité des marchés financiers. Elle fait l'objet d'un suivi permanent et des adaptations nécessaires afin d'en conserver la pertinence. Le responsable de la conformité et du contrôle Interne (RCCI) s'assure que le dispositif de maîtrise des risques d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS – comprenant le contrôle de la conformité, le contrôle interne et le contrôle des risques – demeure opérationnel et efficace.



Marseille 3^{ème} (13) - "Eko Active" - 174, boulevard de Paris

3.2.2 Profil de risques

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Elle répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2024, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement.

RISQUE DE MARCHÉ

RISQUE IMMOBILIER

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier. Ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale ou nationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers. Ainsi, le marché immobilier français peut être cyclique et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique, ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc) et à la réalisation

de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes annuels, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. Ainsi, :

- les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition, répartition du patrimoine immobilier par régions et par typologie, répartition des revenus locatifs, poids des plus gros actifs ;
- le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF), et la durée résiduelle des baux ;
- les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement. Les investissements et désinvestissements sont soumis à l'examen du comité immobilier ;
- les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à des « réunions trimestrielles de gestion ». Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

Ainsi notamment, pour l'exercice 2024 :

- la taille du portefeuille locatif permet une bonne diversification du risque locatif ;
- le taux d'occupation financier annuel de l'exercice s'établit à 89,92 % ;
- sur les 460 locataires, le locataire le plus important représente 7,63 % du montant total des loyers quittancés. Il est présent sur 3 sites (Paris, Saint-Denis, et Lille) et les dates d'échéance des baux ne sont pas simultanées ;
- les échéances locatives font l'objet d'une revue de portefeuille trimestrielle ;
- la taille du portefeuille immobilier, qui atteint 129 immeubles pour une valeur de réalisation de 2 076 657 748 € permet une diversification satisfaisante du portefeuille, tant sur le plan géographique que sur les secteurs d'activité ou la typologie des biens. Les cinq plus gros actifs de la SCPI NOTAPIERRE représentent 24 % (499,2 M€) de la valeur de réalisation du patrimoine ;
- la société de gestion conduit une politique d'entretien permanent du patrimoine, gage du maintien de la qualité et de son adaptation constante aux attentes des locataires ;
- la politique de rajeunissement de son patrimoine immobilier se poursuit au moyen d'arbitrages d'actifs anciens ou risqués au profit d'acquisitions d'immeubles récents, neufs ou en construction (Vente en l'état futur d'achèvement – VEFA).

RISQUE DE TAUX OU DE CHANGE

La SCPI NOTAPIERRE n'est pas exposée à un risque de taux ou à un risque de change.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers de trésorerie) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Le risque de contrepartie sur les placements de la trésorerie est limité par les types d'instruments financiers autorisés : certificats de dépôts, titres de créances négociables ou produits de trésorerie à court terme.

Le risque de contrepartie sur les locataires est limité. Ainsi le taux des loyers quittancés impayés s'élève à 0,8 % dont 0,3 % en contentieux.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La SCPI NOTAPIERRE est à capital variable et la liquidité des parts n'est pas garantie par la SCPI.

La liquidité des parts est assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la société de gestion.

Au 31 décembre 2024, 16 616 parts, représentant un montant de 5 197 484,8 €, demeuraient en attente de retrait.

À date, même si le marché secondaire est fluide, 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€ en 2023.

Un suivi annuel du risque de liquidité, avec différents scénarios, est assuré par le Directeur financier.

En outre, il convient de noter que les 10 plus gros investisseurs ne représentent que 1,044 % du capital.

RISQUE LIÉ AU LEVIER D'ENDETTEMENT

Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter :

- la capacité d'investissement de la SCPI, dans l'objectif notamment d'accroître les revenus potentiels distribuables,
- mais également les risques de pertes, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts.

La SCPI NOTAPIERRE a recours à cet effet de levier d'endettement.

Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en assemblée générale des associés selon la réglementation en vigueur. Pour 2024, ce plafond était de 25 % de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2024, les dettes et engagements représentaient 7,1 % de la capitalisation et n'ont pas dépassé au cours de l'année le plafond des 25 % autorisés.

RISQUE OPÉRATIONNEL

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la société de gestion, ou résultant d'évènements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie réalisée par le RCCI. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

RISQUE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Il s'agit d'un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les risques en matière de durabilité sont liés, entre autres, aux évènements résultant du changement climatique ou de la perte de biodiversité (« risques physiques »), ou de la réponse de la société face aux évolutions induites par la transition écologique (« risques de transition »). De même, les évènements sociaux (par exemple les inégalités, l'inclusivité, les relations de travail, l'investissement dans le capital humain, la prévention des accidents, le changement de comportement des clients, etc.) ou le manque de gouvernance (par exemple des violations significatives et répétées des accords internationaux, les problèmes de corruption, la qualité et la sécurité des produits, les pratiques de vente, etc.) peuvent induire des risques en matière de durabilité.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024
À l'assemblée générale de la SCPI NOTAPIERRE,

4.1.1 Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI NOTAPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

4.1.2 Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes

relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

4.1.3 Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe 2.4 de l'annexe comptable relatif aux règles générales et évaluations, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

4.1.4 Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et

dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

Lille (59)
« Le Vendôme »
50-52, rue Gustave Delory

4.1.5 Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

4.1.6 Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la SCPI NOTAPIERRE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

4.2.1 Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

CONVENTIONS PASSÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous avons été avisés de la convention suivante, conclue au cours de l'exercice écoulé :

Convention de financement

- **Nature et objet** : une convention de financement entre la SCPI NOTAPIERRE, représentée par la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, et la société UNOFI-ASSURANCES a été signée le 19 décembre 2024.
- **Modalités** : la société UNOFI-ASSURANCES a mis à disposition de la SCPI NOTAPIERRE une ligne de financement utilisable par tirages d'une durée minimale de 15 jours de 120 M€ à compter du 30 décembre 2024 pour une durée de 12 mois, soit un remboursement au plus tard le 31 décembre 2025. Cette ligne de financement comprend une ligne fixe de 60 M€ et une ligne variable de 60 M€ activable par tranche de 20 M€.

Une rémunération est prévue dans la convention à hauteur de :

- 0,30 % pour la commission d'engagement de la ligne fixe,
- 0,35 % pour la commission d'engagement sur la première tranche de 20 M€ sur la ligne variable,
- 0,40 % pour la commission d'engagement sur la deuxième tranche de 20 M€ sur la ligne variable,
- 0,45 % pour la commission d'engagement sur la troisième tranche de 20 M€ sur la ligne variable,
- 1,20 % l'an majoré du taux Euribor de la période pour les tirages passibles d'intérêts.

À ce titre, aucune rémunération n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2024.

4.2.2 Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

Avec la société gérante UNOFI-GESTION D'ACTIFS S.A.

Conformément à l'article 20 des statuts, votre société verse à la société gérante UNOFI-GESTION D'ACTIFS S.A., les rémunérations suivantes :

- sur les nouvelles souscriptions, une commission de 8 % hors taxes maximum du prix d'émission des parts nouvelles, en rémunération de la collecte des capitaux et de la recherche des immeubles.

Cette rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à 5 167 238,40 €, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2024 ;

- une commission de gestion de 9,5 % hors taxes maximum des produits financiers et des loyers encaissés de la société, destinée à couvrir notamment tous les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, et de gestion du patrimoine.

Cette rémunération a été retenue au taux de 9,5 % au titre de 2024 et à ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2024 un montant de 14 101 142,99 €, prorata de TVA compris ;

- pour les arbitrages du patrimoine immobilier, une commission de 1,25 % hors taxes maximum du prix de cession net vendeur et de 1,25 % hors taxes maximum du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés.

À ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, respectivement à 161 956,25 € et 153 808,12 € pour l'exercice 2024. Cette rémunération n'a pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

- pour les cessions de parts sociales, une rémunération maximum de 100 € hors taxes par cession. Ce forfait est actualisé par les assemblées générales annuelles.

À ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à 1 000 € pour l'exercice 2024 et n'a pas d'impact sur le résultat de la SCPI.

Convention de financement avec UNOFI-ASSURANCES

- **Nature et objet** : une convention de financement entre la SCPI NOTAPIERRE, représentée par la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, et la société UNOFI-ASSURANCES a été signée le 18 décembre 2023.
- **Modalités** : la société UNOFI-ASSURANCES a mis à disposition de la SCPI NOTAPIERRE une ligne de financement utilisable par tirages d'une durée minimale de 15 jours de 120 M€ à compter du 29 décembre 2023 pour une durée de 12 mois, soit un remboursement au plus tard le 31 décembre 2024. Cette ligne de financement comprend une ligne fixe de 60 M€ et une ligne variable de 60 M€ activable par tranche de 20 M€.

À ce titre, la rémunération comptabilisée à hauteur de 0,30 % pour la commission d'engagement de la ligne fixe, à hauteur de 0,35 % pour la commission d'engagement sur la ligne variable mobilisée et à hauteur de 1,20 % l'an majoré du taux Euribor de la période pour les tirages passibles d'intérêts, s'élève pour l'exercice 2024 respectivement à 250 000,00 € et 3 118 781,53 €.

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de vous présenter, conformément aux dispositions légales et statutaires, le rapport du conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le conseil de surveillance a été régulièrement informé, par la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, de la situation de notre SCPI NOTAPIERRE. Il s'est réuni les 27 mars et 20 novembre 2024 ainsi que le 26 mars 2025, pour exercer sa mission de contrôle en examinant notamment les conditions d'acquisition, de gestion et d'arbitrage des immeubles, ainsi que les comptes de l'exercice 2024.

L'année 2024, dans le prolongement de 2023, n'aura pas été une bonne année pour les acteurs de la filière immobilière confrontés à une crise profonde.

Les SCPI ont connu ces deux dernières années une situation difficile et ont été pénalisées par le retournement du cycle immobilier initié en 2023 : flambée inflationniste et remontée des taux d'intérêt ayant entraîné le désengagement des épargnants et la dévalorisation significative des actifs.

Ainsi, le marché 2024 des SCPI est marqué par une collecte en net repli et des tensions sur le marché secondaire.

La SCPI NOTAPIERRE, si elle n'échappe pas aux mouvements de repli du marché, reste néanmoins modérément impactée. Ainsi la collecte brute de l'année 2024 enregistre une baisse globale de - 44,4 %, contre -73,5 % pour le marché des SCPI de bureaux.

Et si la collecte nette est négative, les rachats de parts sont en léger recul au second semestre 2024. Au 31 décembre 2024, les retraits non compensés de la SCPI représentent en valeur de souscription 0,21 % de la capitalisation (contre 2,68 % pour le marché des SCPI). On notera que ce chiffre est comparable à la moyenne historique toutes SCPI confondues (0,20 %).

Un fonds de remboursement a été abondé en 2023 à hauteur 20 M€, afin de pouvoir assurer une fluidité du marché secondaire si cela s'avérait nécessaire, ce qui n'a pas été le cas à ce jour.

Dans ce contexte de collecte très ralentie, NOTAPIERRE n'a réalisé aucun nouvel investissement en 2024, privilégiant la fluidité du marché secondaire et le remboursement du passif.

En 2024, la société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage sélective avec 4 opérations d'arbitrage réalisées sur l'exercice. Ces opérations d'arbitrage ont porté sur 7 320 m² de locaux, dont 78,3 % étaient vacants à la date de cession.

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI se compose de 129 actifs immobiliers (128 actifs détenus en direct et 1 actif détenu en totalité via une SCI) représentant 837 434 m² de locaux, essentiellement de bureaux (74,3 %), répartis sur tout le territoire français, dont 71,7 % en régions. Sur le plan environnemental, 54,8 % de la surface du patrimoine bénéficie d'un label ou d'une certification à la construction, ces qualités visent à la maîtrise des dépenses énergétiques demandée tant par la réglementation du décret tertiaire que par le marché locatif de bureaux.

Le montant des loyers facturés au titre de l'exercice 2024 ressort à 136,5 M€ HT soit + 1 % par rapport à 2023. Parallèlement, le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives et des indemnités d'occupation) s'élève à 6 536 K€ contre 5 847 K€ en 2023.

Grâce à la qualité de nos locataires, le taux de recouvrement des loyers s'établit à 99,2 % en 2024.

La société de gestion a maintenu l'intensité de sa politique commerciale pour conserver les locataires en place et en capter de nouveaux. Ainsi le taux d'occupation financier (TOF) annuel de l'exercice ressort à 89,92 % en 2024, contre 90,37 % en 2023.

Le résultat net comptable de l'exercice s'élève à 105,6 M€ contre 108,9 M€ pour l'exercice 2023. Il s'établit donc à 13,45 € par part pour 12 mois de jouissance, contre 14,05 € en 2023.

Lyon 6^{ème} (69)
« Etoile Part-Dieu »
190, avenue Thiers



Sur la base des éléments fournis par la société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, expert immobilier nommé en assemblée générale, et après prise en compte des éléments nouveaux survenus entre la date de réalisation de l'expertise et la date d'évaluation, de la valeur de cession pour les immeubles à l'arbitrage et des informations ayant une incidence sur la valeur de reconstitution, l'appréciation de l'évaluateur interne aboutit à une valeur vénale du patrimoine immobilier de 2 241 M€ au 31 décembre 2024 (hors immobilisations en cours), contre 2 396 M€ au 31 décembre 2023. À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2024, par rapport à celle de l'exercice antérieur, est en repli de 5,98 %.

Toutefois, les expertises permettent de constater en fin d'année une stabilisation de la valeur du patrimoine immobilier, confortant l'idée d'un point bas en termes de valorisation des actifs et la perspective optimiste d'un début de réappréciation dans les mois à venir.

Rappelons que les corrections des valeurs d'expertise des actifs de votre SCPI subies en 2023 et 2024 sont liées au retournement du cycle immobilier initié en 2023 et sont "mécaniques". Elles ne sont en aucune façon le reflet d'une dégradation de la qualité intrinsèque de son patrimoine immobilier.

Le conseil de surveillance constate que les performances extra financières d'un certain nombre des actifs composant notre patrimoine ne sont que très marginalement prises en compte dans la valorisation de celui-ci, mais cela, à l'inverse, pourrait ouvrir des perspectives de revalorisation lorsque le marché se retournera.

Le prix de souscription de la part à 340 euros est maintenu au 1^{er} semestre 2025.

Il a été, au cours de l'exercice 2024, distribué un dividende de 13,944 € par part en jouissance procurant ainsi une rentabilité par part rapportée au prix de souscription au 31 décembre 2024 (340 €) de 4,10 %. Ainsi, le montant versé aux associés a augmenté de 1,86 % sur un an dans un contexte toujours complexe.

Après affectation du résultat 2024, le report à nouveau s'établira à 4,22 € par part (contre 4,71 € en 2023), compte tenu du nombre de parts détenues au 31 décembre 2024. Le report à nouveau, qui s'élèvera à 33,39 M€, compte tenu des acomptes sur distribution représentant 109,5 M€ pour 2024 et de l'affectation du résultat, représente plus de 3,6 mois de distribution.

Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues pour l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

Le mandat de huit membres du conseil de surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée. Maîtres ADIASSE Olivier, BLEVIN Pierre, CHATON Éric, MARTIN André, SIMON Denis-Pierre, TURLUR Gérard et moi-même sollicitons le renouvellement de notre mandat.

À la suite de l'appel réalisé dans le bulletin semestriel n° 2025-01, ont, en outre, été reçues les 7 candidatures suivantes : BACQUER Jean-Michel, BBSC SCI représentée par PAULET Bernard, BEKAERT Robert, KIA Colin, MONTENON Xavier, NPIMMO SCI représentée par DELECROIX Vincent et SAULNIER Benoît.

Il existe donc 14 candidatures pour 8 postes à pourvoir. Les 8 candidats réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, seront élus.

En conclusion le Conseil de surveillance a pris acte des différentes valeurs de notre SCPI, soumises à votre approbation et nous avons pu vérifier l'exactitude et la sincérité des informations contenues dans le rapport que vous soumet la société de gestion, lequel comporte tous les renseignements utiles sur le patrimoine constitué, sur les comptes et la gestion locative de l'exercice.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée Générale, nous avons, comme chaque année, débattu sur les projets de rapport de la société de gestion et des résolutions qui vous sont proposées.

En conséquence, nous vous invitons à approuver les comptes ainsi que les résolutions qui sont soumises à votre vote, sous réserve du choix à opérer pour la résolution relative à l'élection de huit membres du conseil de surveillance.

Gilles AUBRY-MARAIS
Président du conseil de surveillance

6

ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU JEUDI 12 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
2. approbation et reconduction des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,
3. affectation du résultat de l'exercice,
4. approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société,
5. autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme,
6. autorisation de distribuer tout ou partie du compte "plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles",
7. autorisation donnée à la société de gestion de doter le fonds de remboursement,
8. conditions de rémunération du conseil de surveillance pour l'exercice 2025,
9. élections au conseil de surveillance,
10. pouvoirs en vue des formalités.



Cesson-Sévigné (35)
« Zen Atalante »
845, av. des Champs Blancs

TEXTE DES RÉOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport annuel, les comptes et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 105 629 469,30 €, ainsi qu'un capital social de 1 930 076 760,40 €.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de l'exécution de son mandat pour cet exercice à la société de gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2024.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, en approuve la conclusion.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire approuve l'affectation et la répartition des résultats 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion. Elle décide d'affecter :

- le résultat de l'exercice d'un montant de 105 629 469,30 €,
- augmenté du report à nouveau créditeur antérieur de 37 246 032,58 €,
- soit un bénéfice distribuable de 142 875 501,88 €,

de la façon suivante :

- distribution d'une somme de 109 482 063,20 € (déjà versée sous forme d'acomptes aux associés),
- et le solde, soit 33 393 438,68 €, au compte de report à nouveau.

En conséquence, le dividende unitaire pour 12 mois de jouissance est arrêté à 13,944 € et le compte de report à nouveau s'élèvera à 33 393 438,68 €.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles sont mentionnées dans le rapport annuel de la société de gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 2 405 655 625,13 €, soit 304,02 € par part,
- valeur de réalisation : 2 076 657 747,78 €, soit 262,44 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 450 481 108,61 € soit 309,69 € par part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite globale de 25 % de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée (la capitalisation est égale au nombre de parts émises multiplié par le prix de souscription), et dans les limites fixées par l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.

L'assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à consentir toutes garanties nécessaires à la souscription de tout emprunt.

La présente autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la société de gestion de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles », en fonction de la réalisation des dites plus-values et du niveau de l'impôt acquitté par la SCPI pour le compte des associés au moment de la signature des ventes, conformément au régime des plus-values actuellement en vigueur.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire confirme l'autorisation précédemment donnée à la société de gestion, si le besoin s'en présentait, de doter le fonds de remboursement à partir de produits de cession du patrimoine locatif. Le montant total des dotations autorisé pour un exercice ne pourra excéder 1 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent.

La présente autorisation sera renouvelable chaque année par l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre précédent.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire fixe à 15 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2025, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire :

- prend acte que le mandat de huit membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale,
- nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les huit candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les 14 candidats figurant dans la liste annexée aux présentes résolutions.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

ANNEXE AUX RÉOLUTIONS

CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

Candidat	âge au 07/03/25	Qualité	PARTS DÉTENUES au 7 mars 2025		
			Pleine propriété	Usufruit	Nue propriété
AUBRY-MARAIS Gilles	71 ans	<ul style="list-style-type: none"> président sortant du Conseil de surveillance notaire honoraire, domicilié aux Allues (73) ancien 1^{er} vice-président de la Chambre inter-départementale des notaires de la Cour d'appel de Chambéry 	932	286	278
ADIASSE Olivier	58 ans	<ul style="list-style-type: none"> ancien membre du jury du concours des Offices créés ancien membre de la commission d'aptitude à la mention de spécialisation "droit des collectivités locales" notaire associé à Armentières (59) ancien chargé d'enseignement à la Faculté Libre de Droit de Lille et au CFPN 	1 425		
BLEVIN Pierre	69 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire, domicilié à La Trinité sur Mer (56) ancien notaire associé à Carnac (56) ancien 1^{er} syndic et vice-président de la Chambre des notaires du Morbihan 	873		
CHATON Eric	69 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire, domicilié à Troyes (10) président honoraire de la Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Reims ancien délégué de Cour dont 2 années en qualité de représentant du CSN au bureau de l'assemblée de liaison 	1 430		
MARTIN André	72 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire, domicilié à Saint-André-des-Eaux (44) ancien notaire associé à Herbignac (44) ancien syndic, puis premier secrétaire de la Chambre des notaires de Loire-Atlantique ancien président du comité technique siégeant au conseil régional 	696		
SIMON Denis-Pierre	68 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire, domicilié à Chatillon (69) ancien président du Conseil régional des notaires de la Cour d'appel de Lyon ancien membre du bureau Rhône-Alpes INAFON Lyon ancien président du mouvement Jeune Notariat ancien président de l'Université Nationale du Notariat au CSN, ancien membre du bureau des Rencontres Notariales et du groupe Projet Notaires de France président fondateur de l'association du centre notarial de droit européen ACENODE 	422		204
TURLUR Gérard	58 ans	<ul style="list-style-type: none"> retraité, domicilié à Niozelles (04) ancien notaire associé à Forcalquier (04) président honoraire du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel d'Aix en Provence ancien président de la Chambre des notaires des Alpes de Haute-Provence co-gérant et président de sociétés 			1 930

CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

Candidat	âge au 07/03/25	Qualité	PARTS DÉTENUES au 7 mars 2025	
			Pleine propriété	Nue Usufruit propriété
BACQUER Jean-Michel	73 ans	<ul style="list-style-type: none"> retraité, domicilié à Barcelonnette (04) ancien directeur de régimes de retraite auprès de l'Ircantec et de la CNRA ancien administrateur général, rattaché à la Caisse des dépôts et consignations membre de la commission Prospective de l'association Préfon Retraite 	430	242
BBSCC SCI (PAULET Bernard)	--	<ul style="list-style-type: none"> société civile de gestion patrimoniale de M. Bernard PAULET (72 ans), retraité, ancien commissaire aux comptes de plusieurs SCPI, dont la SCPI NOTAPIERRE, membre du conseil de surveillance de SCPI dans deux groupes financiers distincts (SCPI Opus Real et SCPI Placement Pierre) 	174	
BEKAERT Robert	64 ans	<ul style="list-style-type: none"> retraité, domicilié à Saint-Contest (14) ancien notaire à Caen (14) ancien responsable du marché des professionnels Haute et Basse Normandie au Crédit Foncier de France ancien expert immobilier au Crédit Foncier de France ancien chargé de cours en Master 2 Gestion de Patrimoine à l'Université de Caen 	334	
KIA Colin	25 ans	<ul style="list-style-type: none"> business analyst dans l'industrie du medical device, domicilié à Chilly-Mazarin (91) compétences en matière de gestion du changement au niveau multi-site pour assurer la continuité d'activités à hautes valeurs ajoutées forte exposition aux marchés financiers actions, pratiques de couverture de positions 		120
MONTENON Xavier	50 ans	<ul style="list-style-type: none"> manager / responsable des opérations au sein de l'office notarial Gaëlle Montenon à Fleury les Aubrais (45) consultant expert en management de projet de création d'entreprise 		250
NPIMMO SCI (DELECROIX Vincent)	--	<ul style="list-style-type: none"> société civile représentée par son gérant, Me Vincent DELECROIX (42 ans), notaire à Bourbourg (59), titulaire d'un diplôme en gestion de patrimoine, ancien chargé d'enseignement dans le domaine du conseil en patrimoine à la Faculté libre de droit de Lille et trésorier d'un Ehpad à structure associative d'utilité publique 	280	
SAULNIER Benoît	68 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire, domicilié à Gennes-Val-de-Loire (49) ancien président de la Chambre des notaires du Maine-et-Loire ancien chargé d'enseignement en master 2 de gestion de patrimoine à l'ESSCA titulaire d'un diplôme universitaire de 3^{ème} cycle expert en gestion de patrimoine 	684	408

UNOfi

GESTION D'ACTIFS

NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

Siège social : 2 rue Montesquieu - CS 11120-75039 Paris cedex

RCS : Paris 347 726 812