

RAPPORT ANNUEL 2025

UNOfi

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER



Photos
couverture : Nantes (44) - "Bergeron" - 8, mail du Front Populaire
2^{ème} de couverture : Valbonne (06) - Sophia Antipolis - "Centrium" - 230, route des Dolines
4^{ème} de couverture : Marseille 3^{ème} (13) - "Eko Active" - 174, boulevard de Paris

AU 31 DÉCEMBRE 2025 **4**

CHIFFRES CLÉS **5**

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2025 **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	17
1.6 Les expertises immobilières et les valeurs représentatives de la SCPI	21
1.7 Les résultats de l'exercice	23
1.8 Les délais de paiement	26
1.9 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	27
1.10 Proposition de modification des statuts à l'Assemblée Générale mixte	29
1.11 Proposition de modification de la politique d'investissement	37

2

COMPTES DE L'EXERCICE **38**

2.1 État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en euro)	39
2.2 Analyse de la variation des capitaux propres (En euro)	41
2.3 Compte de résultat au 31 décembre 2025 (en euro)	42
2.4 Annexe comptable	44
2.5 Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2024 et l'exercice 2025 des autres actifs et passifs d'exploitation	52
2.6 Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2024 et l'exercice 2025 des comptes de régularisation actif et passif	55
2.7 Tableaux complétant les comptes de l'exercice	55
2.8 Placements immobiliers	57

3

LE CONTRÔLE INTERNE & LA GESTION DES RISQUES **61**

3.1 Le contrôle interne	61
3.2 La gestion des risques	63

4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **65**

4.1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	65
4.2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	66

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **68**

6

ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RÉSOLUTIONS **70**

Ordre du jour des assemblées générales ordinaire et extraordinaire	70
Texte des résolutions à caractère ordinaire	71
Texte des résolutions à caractère extraordinaire	73
Annexe aux résolutions	79

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 2025



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



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} septembre 2025



SIÈGE SOCIAL

2, rue Montesquieu - CS 11120
75039 Paris cedex



CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENT

Monsieur Slim FOUHAILI

VICE-PRÉSIDENT

Monsieur Pierre-Jean BESOMBES

ADMINISTRATEURS

Madame Aurélie BAUDHUIN

Monsieur Pierre LALY

Monsieur Patrick PETOLAT

Maître Anne GIRARD

Maître Agnès MAURIN

Maître Arnaud-Thierry SMAGGHE



DIRECTION

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Christophe ELLÈS

DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE

Madame Florence DOURDET-FRANZONI



DIRECTION DU PÔLE IMMOBILIER

Madame Florence DOURDET-FRANZONI



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 Pierre BLEVIN

Maître Eric CHATON

Maître Daniel DAUDÉ

Maître Bruno FISCHER

Maître Pierre GUINEBAULT

Maître André MARTIN

Maître Benoit SAULNIER

Maître Denis-Pierre SIMON

Maître Gérard TURLUR



COMMISSAIRE AUX COMPTES

TITULAIRE

KPMG SA - Monsieur Pascal LAGAND



DÉPOSITAIRE





BNP PARIBAS S.A.



EXPERT IMMOBILIER

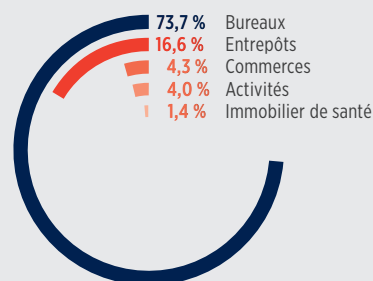
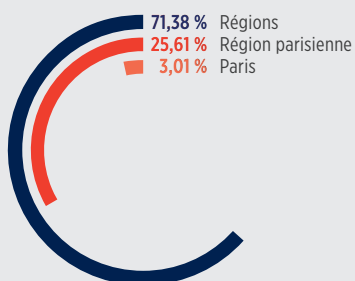
BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALUATION FRANCE (BNPP REVF)

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2025	31/12/2024
 CAPITALISATION	2 690 333 300 €	2 690 333 300 €
Nombre d'associés	30 252	30 302
Nombre de parts	7 912 745	7 912 745
Nouvelles parts émises	--	--
Collecte nette	--	--
 PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART	340 €	340 €
Valeur de retrait	312,80 €	312,80 €
Nombre de parts en attente de retrait	26 771	16 616
Valeur nette comptable de la SCPI (par part)	299,62 €	304,02 €
Valeur de réalisation (ANR) par part	263,81 €	262,44 €
Valeur de reconstitution par part	311,26 €	309,69 €
Recettes locatives brutes par part (*)	17,83 €	18,21 €
Résultat par part (*)	12,81 €	13,45 €
Distribution par part au titre de l'année (*)	13,94 €	13,94 €
Taux de distribution	4,10 %	4,10 %
Report à nouveau (en mois de distribution)	2,7	3,6
 SURFACE DU PATRIMOINE	812 580 M²	837 434 M²
• dont avec certification ou label environnemental à la construction	54,01 %	54,8 %
Nombre d'immeubles	118	129
Nombre de locataires	429	460
 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL	88,26 %	89,92 %

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (en m²)



1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2025

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	17
1.6	LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	21
1.7	LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE	23
1.8	LES DÉLAIS DE PAIEMENT	26
1.9	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	27
1.10	PROPOSITION DE MODIFICATION DES STATUTS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	29
1.11	PROPOSITION DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	37

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 2025 et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

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 2025 s'inscrit dans une phase de normalisation progressive, après deux années de crise. Sans constituer un véritable rebond, elle marque une stabilisation graduelle de l'environnement économique, en France comme en Europe.

La croissance française atteint 0,9 % en 2025, dans un contexte toujours marqué par des comportements attentistes des ménages et des entreprises. L'inflation recule nettement, à 0,9 % en moyenne annuelle, ce qui a permis à la BCE de poursuivre l'assouplissement de sa politique monétaire. Les conditions de financement s'améliorent progressivement, même si les taux longs restent élevés, reflet d'une défiance persistante sur la trajectoire des finances publiques françaises.

L'instabilité politique et budgétaire continue de peser sur la confiance des acteurs économiques, à laquelle s'ajoutent les incertitudes liées aux tensions commerciales internationales. Dans ce contexte, le secteur immobilier amorce un timide redressement sans pour autant renouer avec les volumes d'avant-crise.

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

En 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche un léger redressement par rapport à 2024, porté par un quatrième trimestre plus actif. Les volumes demeurent néanmoins sensiblement inférieurs à la moyenne des cinq dernières années, illustrant une reprise encore fragile.

La recomposition sectorielle engagée depuis la crise sanitaire se confirme : les bureaux, longtemps dominants, ne concentrent plus que 40 % des volumes engagés, même si le segment francilien montre des signes de redressement sur les actifs core de grande qualité. Les commerces repassent au-dessus des 3 milliards d'€ tandis que la logistique marque le pas après plusieurs années de forte activité.

Pour 2026, les acteurs anticipent une stabilisation des volumes, une reprise plus franche étant envisagée à l'horizon 2027-2028.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

Dans un contexte économique toujours incertain, les marchés locatifs des bureaux ont poursuivi leur ajustement en 2025. Les incertitudes politiques et la prudence des entreprises ont continué de peser sur la prise de décision des utilisateurs, qui se montrent plus sélectifs et privilégient des immeubles bien situés, performants sur le plan environnemental et adaptés aux nouveaux modes de travail.

Île-de-France

Avec 1,64 million de m² placés en 2025, le marché francilien recule de 9 % par rapport à 2024, malgré un léger mieux au quatrième trimestre. Le QCA reste le secteur le plus prisé, avec un loyer prime atteignant 1 230 €/m²/an (+11 % sur un an). La Défense et le Croissant Ouest demeurent sous pression, reflet d'une suroffre persistante sur les marchés secondaires. Le taux de vacance s'établit à 10,7 %, avec une offre immédiate dépassant 6 millions de m².

Régions

Avec 1,28 million de m² commercialisés, les régions affichent un recul similaire de 9 % sur un an, restant ainsi sensiblement en retrait par rapport à la moyenne décennale. Les grandes métropoles, Lyon, Bordeaux, Aix-Marseille et Lille, font preuve de résilience et conservent un rôle moteur. Le taux de vacance s'y maintient entre 6 et 7 %, bien en deçà des niveaux franciliens, même si un risque de pénurie sur les produits qualitatifs commence à émerger.

Source BNP Paribas Real Estate France

LE MARCHÉ DES SCPI

Le marché 2025 des SCPI est marqué par une reprise progressive de la collecte et une amélioration graduelle du marché secondaire.

Collecte brute des SCPI

En 2025, la collecte brute des SCPI a atteint 5,5 milliards d'€ contre 4,7 milliards d'€ en 2024, marquant une hausse de 17 %. Le marché retrouve ainsi des niveaux de souscription proches de la moyenne décennale, qui s'établit à 6,3 milliards d'€.

Les SCPI diversifiées ont capté 65 % de la collecte brute de 2025. Elles devançant ainsi les SCPI à prépondérance bureaux (24 %), santé et éducation (4 %), logistique et locaux d'activité (3 %) et commerces (2 %). Les SCPI résidentiel et hôtels, tourisme, loisirs représentent quant à elles moins de 1 % du total des souscriptions.

Collecte nette des SCPI

La collecte nette des SCPI en 2025 s'établit à 4,6 milliards d'€ contre 3,5 milliards d'€ en 2024, marquant une progression de 29 %. Cette amélioration traduit un regain d'intérêt des épargnants, même si le marché reste hétérogène selon les véhicules.

Le quatrième trimestre confirme cette dynamique positive, avec 1,3 milliard collecté, en hausse de 14 % par rapport au troisième trimestre 2025 et de 23 % par rapport au quatrième trimestre 2024. Il s'agit du trimestre le plus dynamique de l'année.

Cette amélioration s'inscrit toutefois dans un contexte encore contrasté. Si une majorité de véhicules ne rencontre pas de difficulté de liquidité, les tensions demeurent fortes sur les SCPI à prépondérance bureaux, qui concentrent l'essentiel des parts en attente de retrait. Le millésime 2025 marque ainsi une reprise encourageante, sans pour autant effacer les fragilités héritées des deux années précédentes.

Marché secondaire et parts en attente de retrait

Le marché secondaire est resté actif en 2025 avec 967 millions d'€ de parts échangées, soit 1,1 % de la capitalisation du marché. Au 31 décembre 2025, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 milliards d'€ (3,1 % de la capitalisation), en légère hausse par rapport à fin 2024. Ce stock demeure très concentré : 15 SCPI, gérées par 7 sociétés de gestion, regroupent environ les trois quarts des parts en attente, majoritairement des SCPI à prépondérance bureaux.

Capitalisation des SCPI

La capitalisation de l'ensemble des SCPI progresse légèrement de 0,6 % pour atteindre 89 milliards au 31 décembre 2025, contre 88,5 milliards d'€ au 31 décembre 2024.



Lomme (59) - "Greentech" - 7 avenue Marie-Louise Delwaulle

Évolution des prix de souscription

En 2025, le mouvement de correction des prix de souscription se poursuit mais s'atténue : 14 SCPI à capital variable ont diminué leur prix de souscription, tandis que 17 l'ont augmenté. L'essentiel des baisses est intervenu au premier trimestre, le quatrième trimestre se distinguant au contraire par 11 revalorisations. Sur l'ensemble de l'année, le prix de part moyen pondéré par la capitalisation recule de 3,45 %.

Les SCPI sur le marché de l'investissement

Dans un contexte de collecte nette encore mesurée, les SCPI ont maintenu une stratégie d'investissement sélective. Le fait marquant de l'année est l'accélération des investissements dans la zone euro, passés de 56 % (1,9 milliard d'€) en 2024 à 74 % (2,9 milliards d'€) en 2025. Les cessions se sont maintenues à des niveaux soutenus, certaines SCPI ayant procédé à des arbitrages générateurs de plus-values afin de préserver leur capacité distributive.

Les performances des SCPI en 2025

Le dividende brut moyen servi par les SCPI en 2025 a progressé par rapport à 2024. Plus précisément, 50 % des SCPI en nombre ont maintenu ou augmenté leurs acomptes par part par rapport à 2024, tandis que 50 % les ont réduits.

Rapporté au prix de référence au 1^{er} janvier 2025, le taux de distribution moyen servi par les SCPI, toutes catégories confondues, s'établit à 4,91 % en 2025 contre 4,72 % en 2024, soit une progression de 0,19 point.

Par catégories de SCPI, les taux de distribution moyens varient de 4,2 % pour les SCPI résidentielles à 6,0 % pour les SCPI diversifiées.

Compte tenu des évolutions de prix et de la distribution, les SCPI affichent une performance globale annuelle de +1,46 % en 2025.

Source ASPIM - Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2025

1.1.2 Résumé de l'activité de la SCPI NOTAPIERRE en 2025

Collecte et marché des parts :

- En 2025, la collecte brute en parts de SCPI NOTAPIERRE s'élève à 63,8 M€, contre 64,6 M€ au 31 décembre 2024, enregistrant un repli de 1 %.
- le taux de retrait annualisé s'élève à 2,37 % contre 2,40 % en 2024. En tenant compte des parts en attente de retrait, ce taux serait porté à 2,71 % (contre 2,61 % au 31 décembre 2024) ;
- si la collecte nette reste nulle, les rachats de parts quant à eux sont en recul au second semestre 2025 ;
- Au 31 décembre 2025, la capitalisation de la SCPI s'élève à 2 690,33 M€, à un niveau inchangé sur un an.

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

Investissements

En 2025, l'environnement de marché restant contraint (taux d'intérêt élevés, ajustement des valeurs immobilières), NOTAPIERRE n'a pas réalisé de nouveaux investissements, préférant ainsi consacrer le montant des arbitrages à la diminution de sa dette.

Arbitrages

En 2025, NOTAPIERRE a poursuivi sa politique d'arbitrage sélective avec 12 opérations d'arbitrage réalisées portant sur 34 223 m² de locaux, dont 35,51 % étaient vacants à la date de cession.

Le patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI est constitué de 118 actifs immobiliers (117 actifs détenus en direct et 1 actif détenu en totalité via une SCI) représentant une surface de 812 580 m².

En surface, il est composé principalement d'immeubles de bureaux (73,7 %) et d'entrepôts (16,6 %) et se situe pour 71,38 % en régions et pour 28,62 % en Ile-de-France. En valeur de loyer annuel, ce patrimoine est réparti pour 62,25 % en régions et pour 37,75 % en Ile-de-France.

54,01 % 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, relative 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 2025 ressort à 98,9 % au 31 décembre 2025 contre 99,2 % à la date du 31 décembre 2024.

Le taux d'occupation financier annuel moyen de l'exercice s'établit à 88,26 % contre 89,92 % en 2024.

Valeur comptable, résultat net et distribution :

La valeur du patrimoine (actifs détenus en direct) au bilan au 31 décembre 2025 nette des amortissements, mais avant provisions, comprenant les immobilisations en cours, s'élève à 2 407 904 988 €.

- Le résultat net de l'exercice ressort à 12,81 € par part⁽¹⁾ ;
- Le prix de souscription de la part est maintenu à 340 € ;
- Le taux de rendement interne (TRI) à 10 ans⁽²⁾ (période du 31 décembre 2015 au 31 décembre 2025) s'élève à 2,88 % ;
- Les revenus distribués en 2025 se sont élevés à 13,944 € par part pour 12 mois de jouissance, correspondant à un taux de distribution⁽³⁾ 2025 de 4,10 %⁽⁴⁾ ;
- La performance globale annuelle (PGA)⁽⁵⁾ 2025 s'établit également à 4,10 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année ;

(2) La durée de 10 ans correspond à la période de détention de la SCPI recommandée ;

(3) 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 ;

(4) Sur le prix de la part au 1^{er} janvier 2025 ;

(5) La Performance Globale annuelle est l'indicateur mesurant la performance totale de la SCPI sur l'année "n", correspondant à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

1.1.3 Changement substantiel intervenu au cours de l'exercice

Modification du délai d'entrée en jouissance des parts de NOTAPIERRE

La société de gestion a décidé de réduire le délai d'entrée en jouissance des parts de la SCPI NOTAPIERRE.

Situation antérieure

Les parts de NOTAPIERRE portent jouissance au 1^{er} jour du 5^{ème} mois qui suit la date de réception du dossier de souscription complet et du versement correspondant.

Exemple : pour des parts de SCPI souscrites courant mai 2025, l'entrée en jouissance intervient à compter du 1^{er} octobre 2025.

Nouvelles conditions applicables aux parts souscrites à partir du 1^{er} septembre 2025

Les parts de NOTAPIERRE portent jouissance au 1^{er} jour du mois qui suit la date de réception, par la société de gestion, du dossier de souscription complet et du versement correspondant. Les parts souscrites en septembre 2025 portent ainsi jouissance à compter du 1^{er} octobre 2025.

Cette mesure, destinée à soutenir les nouvelles souscriptions, a contribué à une amélioration de la collecte au quatrième trimestre. Elle sera maintenue afin d'accompagner le retour progressif à une collecte nette durablement positive.

1.1.4 Élection au conseil de surveillance

Dans le cadre de la consultation des associés organisée en 2026 pour le renouvellement d'un poste au conseil de surveillance, 4 candidatures ont été reçues au 6 mars 2026.

Nous vous proposons dans la 11^{ème} résolution d'élire un membre du conseil de surveillance. Le candidat réunissant le plus grand nombre

de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, sera élu. 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 2025, la collecte brute en parts de SCPI NOTAPIERRE s'élève à 63,8 M€ (contre 64,6 M€ pour 2024), correspondant à un repli de 1 % ;
- le taux de retrait annualisé s'élève à 2,37 % contre 2,40 % en 2024. En tenant compte des parts en attente de retrait, ce taux serait porté à 2,71 % (contre 2,61 % en 2024) ;

- il en résulte une collecte nette nulle, même si les rachats de parts sont en recul au second semestre 2025.

A noter que la collecte brute des SCPI à prépondérance bureaux représente seulement 24 % de l'ensemble de la collecte brute totale.

Source ASPIM - Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2025

1.2.1 Le capital nominal

Date de création de la SCPI : 16 août 1988

Au 31 décembre 2025, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 930 076 760 € et la SCPI compte 30 252 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
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 €
2025	1 930 076,76 K€	--	7 912 745	30 252	5 100,60 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 12 semaines à compter du jour où la demande a été notifiée à la société de gestion, sous réserve de compensation suffisante par de nouvelles souscriptions. 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 2025, 187 522 parts ont fait l'objet d'un retrait, ce qui correspond à 2,37 % du nombre total de parts émises au 1^{er} janvier 2025, contre 2,40 % en 2024.

Toutefois, si toutes les demandes de retrait étaient satisfaites, ce taux serait porté à 2,71 % (contre 2,61 % au 31 décembre 2024).

En effet, au 31 décembre 2025, 26 771 parts demeurent en attente de retrait, ce qui représente en valeur de souscription, 0,34 % de la capitalisation, soit un niveau très nettement inférieur à la moyenne du marché (3,14 %)

La situation politique en France et les incertitudes qu'elle amène sur le plan fiscal continue à maintenir une forme d'attentisme.

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 ayant formulé une demande de retrait et souhaitant bénéficier du fonds de remboursement, le prix de cession appliqué sera inférieur à la valeur de retrait en vigueur (prix plancher = valeur de réalisation diminuée de 10 %). Les conditions d'accès au fonds de remboursement sont précisées dans la note d'information de la SCPI.

Nota : au 31 décembre 2025, le fonds de remboursement n'a pas été mobilisé, signe d'un marché secondaire demeuré équilibré.

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

En 2025, 2 974 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la société de gestion (cessions de gré à gré), contre 2 781 parts en 2024.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION 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)
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 €
2025	190 496	2,41 %	26 771	12 semaines	1 400,00 €

⁽¹⁾ au prix fixé par la société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Villeurbanne (69) - "Silky Way" - 1/3 rue Henri Legay - 19 rue Alfred de Musset

1.2.3 Évolution du prix de la part

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2021	2022	2023	2024	2025
		du 01/01 au 30/06/22	du 01/07 au 31/12/22		
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	360 €	360 €	365 €	365 €	340 €
Dividende versé au titre de l'année	13,050 €	13,053 €	13,689 €	13,944 €	13,944 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	3,625 %	3,626 %	3,75 %	4,10 %	4,10 %
dont % au titre des revenus non récurrents	--	--	--	0,14 %	0,33 %
Report à nouveau cumulé par part	4,26 €	4,42 €	4,71 €	4,22 €	3,10 €

⁽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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

À la suite de l'ajustement du prix de souscription décidé au 1^{er} janvier 2024, ramené à 340 €, la société de gestion a fait le choix de maintenir ce prix sans modification sur l'ensemble de l'année 2025, considérant qu'il reflétait de manière équilibrée la valeur du patrimoine dans un environnement de marché encore exigeant.

Les expertises du patrimoine immobilier arrêtées au 31 décembre 2025 traduisent une évolution positive des valeurs, avec une progression de 1,55 % de la valeur vénale à patrimoine constant par rapport à l'année précédente. Cette amélioration témoigne de l'efficacité des actions menées par les équipes sur le patrimoine, notamment en matière de gestion locative et de valorisation des actifs.

Dans le même temps, la valeur de reconstitution de la part demeure inscrite dans le tunnel réglementaire de ± 10 % par rapport au prix de souscription, conformément à la réglementation applicable aux SCPI. Cette situation permet de garantir une cohérence entre le prix de la part et les valeurs expertisées du patrimoine.

Dans ce contexte, la société de gestion a confirmé le maintien du prix de souscription à 340 €, sans évolution sur l'exercice, traduisant une approche prudente et cohérente.

1.3 LA POLITIQUE DE GESTION

1.3.1 Les orientations stratégiques

Compte tenu du contexte économique et de l'absence de collecte nette positive en 2025, votre société de gestion n'a pas procédé à de nouvelles acquisitions sur la période. Après un début d'année 2023 encore actif en acquisitions, qui concrétisaient des engagements antérieurs, la sagesse commandait en 2025 comme 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 ;

- poursuivre 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 avancées d'un parc immobilier digitalisé

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.

Après la phase pilote menée en 2024 sur 28 actifs de la SCPI NOTAPIERRE, la grille ESG a été étendue en 2025 sur 41 actifs de la SCPI, couvrant désormais près de 81 % en valeur des immeubles du portefeuille.

La grille ESG élaborée est compatible avec celle des experts immobiliers.

Ce déploiement a permis d'homogénéiser la collecte et la qualification des données ESG à l'échelle du parc, en mobilisant les gestionnaires techniques, les asset managers et les locataires via la plateforme Stonal.

Les évolutions de l'outil ont porté notamment sur la mise en place de scores cibles via l'ajout, pendant la phase de qualification, de la notion de scores cibles et d'une zone de commentaires pour chacun de ces scores, très similaire aux scores et zones de commentaires qui étaient déjà disponibles pour la qualification des résultats de la campagne ESG en cours.

Cette phase a permis d'identifier les actifs prioritaires en vue d'une trajectoire ESG pour NOTAPIERRE et d'alimenter les futurs reportings extra-financiers en vue du passage de la SCPI en article 8 au sens de la réglementation SFDR.

Consolidation de l'Energie management

L'année 2025 a marqué une étape majeure dans la structuration des données collectées et exploitées dans le cadre du dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET), plus communément appelé "décret tertiaire".

En premier lieu, un Energy Manager a été recruté au sein de la société de gestion.

Ensuite et après 5 années d'application, le cadre réglementaire, qui met à la charge conjointe des "bailleurs et exploitants" la publication annuelle des consommations d'énergie, est mieux connu par les locataires et les outils de communication sont en place.

Enfin, Citron, prestataire en énergie management, a déployé une nouvelle plateforme beaucoup plus ergonomique et performante que la précédente. En effet, cette nouvelle plateforme :

- importe désormais toutes les données du patrimoine de la SCPI NOTAPIERRE à partir de l'API proposée par Stonal, ce qui permet de produire des analyses et des tableaux de bord à l'échelle du parc et non à l'échelle des seuls actifs pour lesquels des données étaient présentes ;
- est connectée à Enedis, ce qui permet de relever les consommations enregistrées par le distributeur pour plus de 60 % des compteurs du parc.

Ce nouvel outil a entraîné une nette amélioration des publications annuelles obligatoires sur le site OPERAT avec 310 consommations annuelles publiées pour 2024 sur 607 locataires, passant ainsi le taux de publication de 30 à 50 %.

Consolidation des tableaux de bord de la plateforme digitale Stonal

Les tableaux de bord ont été enrichis en 2025 pour mieux refléter la diversité des enjeux patrimoniaux.

De nouvelles analyses ont été intégrées pour simplifier le suivi de toutes les problématiques liées, d'une part, à l'exploitation immobilière et, d'autre part, aux nouveaux objectifs réglementaires :

- suivi de la vie des cautions ;
- synthèse des garanties locatives, actuelles et expirées ;
- état des lieux du parc de la SCPI NOTAPIERRE vis à vis des lois LOM, APER et décret BACS.

Sur la plateforme digitale Stonal, deux nouveaux reportings sont en cours d'intégration :

- un rapport recensant les sites utilisant la géothermie, permettant d'évaluer la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique du parc ;
- un rapport identifiant les actifs accueillant une œuvre d'art, afin de référencer le patrimoine culturel présent au sein du portefeuille.

Concernant plus précisément la loi APER (loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables), les gestionnaires de parkings et les propriétaires doivent solariser ou végétaliser leurs bâtiments et parkings extérieurs :

- Pour les ombrières : tous les parkings extérieurs existants avec une surface supérieure à 1 500 m² sont assujettis ;

- Pour les toitures : tous les bâtiments existants avec une emprise au sol supérieure à 500 m² sont assujettis.

Les échéances et les sanctions pour les parkings et bâtiments existants sont :

- 1^{er} juillet 2026 pour les parkings > 10 000 m²
=> le plafond de la sanction est de 40 000 €/an ;
- 1^{er} janvier 2028 pour les toitures
=> sanctions non encore définies ;
- 1^{er} juillet 2028 pour les parkings > 1 500 m² et < 10 000 m²
=> le plafond de la sanction est de 20 000 €/an.

Une stratégie sur l'ensemble du patrimoine sera définie par la société de gestion.

Ces évolutions renforcent la transversalité des analyses et la mise en valeur des actifs sous un prisme à la fois environnemental, social et culturel.

La digitalisation du parc immobilier de la SCPI NOTAPIERRE 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



Lyon 2^{ème} (69) - Le King Charles - 132 cours Charlemagne

Votre société de gestion sélectionne rigoureusement ses prestataires, en contrôlant régulièrement leur respect du cahier des charges, leur réactivité et l'évolution des charges.

Les principaux prestataires sont les suivants :

- **le conseil en investissements immobiliers pour la recherche des investissements**, ne sera plus une prestation essentielle et déterminante externalisée puisqu'un recrutement interne a été finalisé et que le responsable des investissements et des arbitrages a été recruté pour 2026.
- **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 d'un prestataire a été résilié au 31 décembre 2025 et les mandats de deux autres prestataires ont été reconduits à la suite de l'appel d'offres réalisé en 2025.
- **l'expert externe en évaluation** : la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE est l'expert externe en évaluation pour une durée de six ans.

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 26 février 2026, le Conseil d'Administration d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2025 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2026.

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 35 personnes) s'est élevé à 2 067 501 €, dont 2 044 001 € en rémunération fixe et 23 500 € en primes exceptionnelles.

Au titre de l'exercice 2025, le personnel identifié en qualité de preneurs de risques et concerné par la politique de rémunération comprend 17 personnes dont 10 salariés d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS et 7 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 747 330 € constitués par 734 758 € sous forme de rémunération fixe, avec 12 571 € de rémunération variable.

Par ailleurs, du fait du nombre réduit de "cadres supérieurs" (1^{er} au 31 décembre 2025) 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.

Pour l'année 2026, la politique de rémunération a évolué, avec la mise en place d'une approche variable sous réserve de l'atteinte d'objectifs qualitatifs et quantitatifs. Cette approche ne concerne que des collaborateurs qui ne font pas partie du personnel identifié en qualité de preneurs de risque. Ces modifications ont été approuvées par le Conseil d'administration lors de sa séance du 26 février 2026.



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

1.4 LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI est composé de **118 actifs immobiliers** (117 actifs détenus en direct et 1 actif détenu en totalité via une SCI), représentant une surface de **812 580 m² de locaux**.

1.4.1 Évolution du patrimoine sur l'exercice

INVESTISSEMENTS

Dans le prolongement d'un contexte de collecte encore contrainte en 2025, la SCPI NOTAPIERRE n'a réalisé aucun nouvel investissement au cours de l'exercice. La société de gestion a maintenu une approche prudente, privilégiant la gestion de la liquidité, le bon fonctionnement du marché secondaire et le remboursement des parts en attente de retrait.

ARBITRAGES

En 2025, la société de gestion a poursuivi une politique d'arbitrages ciblés, visant à préserver la rentabilité de NOTAPIERRE, tout en renforçant la qualité et la résilience de son patrimoine. Cette stratégie s'inscrit dans un environnement de marché encore sélectif, marqué par des exigences accrues en matière de performance environnementale, d'usage et de flexibilité des actifs. Les cessions réalisées ont permis de recentrer le portefeuille sur des immeubles mieux positionnés face aux évolutions réglementaires et aux attentes durables des utilisateurs, en ligne avec les nouveaux standards du marché tertiaire.

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

- à la date de cession, 35,51 % étaient vacants ;
- en moyenne, ces immeubles étaient âgés de 20 ans et étaient détenus depuis 18 ans ;
- aucun actif ne bénéficiait d'une certification ou d'un label environnemental à la construction ;
- la plupart du temps, ces arbitrages concernaient des actifs implantés dans des zones géographiques délaissées par les utilisateurs.

Au total, 12 opérations d'arbitrage ont été menées sur l'exercice, représentant 34 223 m² de locaux, pour un montant net vendeur de 48 450 000 €.

Date de cession	Adresse	Nature des locaux	Surface	M ² vacants à la date de cession	PRIX NET VENDEUR
06/05/2025	Lyon 5 ^{ème} (69) - Le Séquoia - 127-129 avenue Barthélémy Buyer	bureaux	2 630 m ²	2 630 m ²	3 150 000 €
26/06/2025	Lyon 6 ^{ème} (69) - Roosevelt - 50, cours Franklin Roosevelt	bureaux	1 150 m ²	1 150 m ²	5 180 000 €
21/07/2025	Gennevilliers (92) - Le Trièdre - 2 rue Transversale	bur/act.	5 024 m ²	5 024 m ²	5 000 000 €
29/09/2025	Bayonne (64) - Aritxague - Le Toki Lana - Chemin de Marouette	bureaux	2 517 m ²	--	5 100 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Atalante II - 2 impasse Augustin-Fresnel	bureaux	5 372 m ²	700 m ²	7 150 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Belna Solaris - 10 chemin du Vigneau	bureaux	3 073 m ²	384 m ²	4 100 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Rue Bobby Sands - bat 4	bureaux	928 m ²	--	1 000 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Rue Bobby Sands - bat 5	bureaux	928 m ²	--	1 000 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Ar mor Plaza bât A - 9 imp. C. Nougaro	bureaux	3 681 m ²	683 m ²	4 790 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Ar mor Plaza bât B&C - 5/7 imp. C. Nougaro	bureaux	4 579 m ²	--	5 960 000 €
18/12/2025	Saint-Herblain (44) - Ar mor Plaza bât D - 3 imp. C. Nougaro	bureaux	2 842 m ²	1 478 m ²	3 700 000 €
19/12/2025	Aix-en-Provence (13) - Parc de la Duranne - L'Opale	bureaux	1 499 m ²	105 m ²	2 320 000 €
TOTAL ARBITRAGES 2025			34 223 M²	12 154 M²	48 450 000 €

1.4.2 Répartition et composition du patrimoine immobilier

Les tableaux ci-après reprennent le portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2025.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EN M²)

en m ²	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Régions	406 381	23 813 m ²	32 972 m ²	111 300 m ²	5 556 m ²	580 022 M ²
	50,01 %	2,93 %	4,06 %	2,94 %	10,68 %	71,3 %
Région parisienne	167 767 m ²	9 089 m ²	1 631 m ²	23 903 m ²	5 701 m ²	208 091 M ²
	20,65 %	1,12 %	0,20 %	2,9 %	0,70 %	25,61 %
Paris	24 468 m ²	--	--	--	--	24 468 M ²
	3,01 %	--	--	--	--	3,01 %
TOTAL	598 615 M²	32 902 M²	34 603 M²	135 203 M²	11 257 M²	812 580 M²
	73,7 %	4,0 %	4,3 %	16,6 %	1,4 %	

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES)

<i>en % de la valeur vénale</i>	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Régions	54,96%	0,80%	4,14%	4,87%	0,89%	65,66%
Région parisienne	20,86%	0,99%	--	1,20%	1,54%	24,60%
Paris	9,74%	--	--	--	--	9,74%
TOTAL	85,56%	1,79%	4,14%	6,07%	2,43%	100,00%



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

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 2024 et 2025 de la SCPI NOTAPIERRE :



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
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 %
2025	88,26 %	83,34 %	4,43 %	0,49 %	--	11,74 %

1.5.2 Taux d'occupation physique (TOP)

Au 31 décembre 2025, les surfaces vacantes représentent 13,7 % de la surface globale du patrimoine, contre 12,4 % au 31 décembre 2024.

Évolution des surfaces vacantes	31-déc-24	31-déc-25
Surface du patrimoine	837 434 m ²	812 580 m ²
Surface vacante	103 716 m ²	111 215 m ²
Taux de vacance	12,38 %	13,69 %

Le taux d'occupation physique (TOP) s'élève donc à 86,3 % au 31 décembre 2025, contre 87,62 % au 31 décembre 2024.

Le taux d'occupation physique annuel moyen pour 2025 ressort à 87,26 % contre 87,80 % en 2024.

Il est précisé que les modalités de calcul du TOP spécifiques à chaque société de gestion ne permettent pas un comparatif entre SCPI.



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

1.5.3 Principales vacances locatives au 31 décembre 2025

ADRESSE	NATURE	SURFACE VACANTE	LOYER ANNUEL POTENTIEL (HORS PARKINGS)	REMARQUE
Antony (92) - Parc II - av. du Général-de-Gaulle	bureaux	19 580 m ²	4 013 900 €	11 037 m ² loués au 01/05/26
Montreuil (93) - B Initial - 7 rue des Longs Quartiers	bureaux	9 632 m ²	2 793 193 €	commercialisation en cours
Lyon 3 ^{ème} (69) - New Age - 141 cours Gambetta	bureaux	9 395 m ²	2 869 632 €	commercialisation en cours
Vaulx-en-Velin (69) - Tase - 5/9 av. du Bat. Carmagnole Liberté	bureaux	7 723 m ²	1 119 835 €	commercialisation en cours
Saint-Denis (93) - Olympe - 23 Rue Jules Rimet	bur./com.	6 694 m ²	1 879 490 €	commercialisation en cours
Montigny-le-Bretonneux (78) - L'Australie - av. du Centre	bureaux	5 485 m ²	1 096 600 €	commercialisation en cours
Ermont (95) - Immeuble Bali - ZAC De La Gare 1 Rue R. Dautry	bureaux	5 361 m ²	901 330 €	commercialisation en cours
Nanterre (92) - Les Portes De L'Arche - 65 Rue Des Trois Fontanot	bur./com.	5 094 m ²	1 222 560 €	commercialisation en cours
Villeneuve d'Ascq (59) - The Cloud 2 Rue De L'Epine	bur./com.	4 160 m ²	660 321 €	commercialisation en cours
Cesson-Sévigné (35) - 975 Avenue Des Champs Blancs	bureaux	3 654 m ²	621 319 €	commercialisation en cours
Limonest (69) - Le Linux 81 Rue De Sans Souci	bureaux	3 645 m ²	582 710 €	commercialisation en cours
Lyon (69) - L'@dresse 51 Ter Rue De Saint Cyr	bureaux	2 781 m ²	501 495 €	commercialisation en cours
Saint-Denis (93) - Parc Du Colombier 14-20 Rue Jules Saulnier	bur./act.	2 483 m ²	290 050 €	236 m ² loués au 01/02/2026
Valbonne (06) - Centrium	bureaux	2 016 m ²	329 094 €	commercialisation en cours
SOUS-TOTAL		87 703 M²	18 881 529 €	
AUTRES SURFACES VACANTES		23 513 M²	3 025 616 €	
TOTAL SURFACES VACANTES		111 215 M²	21 907 145 €	

1.5.4 Mouvements locatifs

En 2025 :

- 39 465 m² ont été libérés,
- 24 697 m² ont été reloués,
- 30 037 m² ont fait l'objet de renégociation (de la surface ou des loyers) avec les locataires en place,
- 12 154 m² vacants ont été vendus.

En 2025, il a été accordé en moyenne 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 1,1 mois en 2024.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES MOUVEMENTS LOCATIFS INTERVENUS EN 2025

	au 31 décembre 2024			au 31 décembre 2025		
	nombre de baux	surface	loyer	nombre de baux	surface	loyer
Renégociations	20	32 460 m ²	5 858 358 €	16	30 037 m ²	5 246 193 €
Relocations	48	44 122 m ²	8 110 639 €	54	24 697 m ²	3 873 346 €
SOUS-TOTAL	68	76 582 M²	13 968 997 €	70	54 733 M²	9 119 539 €
Congés	42	35 646 m ²	7 610 574 €	44	39 465 m ²	8 564 276 €

PRINCIPAUX CONGÉS INTERVENUS EN 2025 (> 500 m²)

L'ensemble des congés intervenus en 2025, qui ont porté sur 39 465 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 8 564 276 €.

Principaux congés	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Vaulx-en-Velin (69) - Tase - 5/9, av. du Bataillon-Carmagnole-Liberté	7 723 m ²	bureaux	TECHNIP ENERGIES FRANCE
Ermont (95) - Immeuble Bali - ZAC De La Gare 1 Rue Raoul Dautry	5 361 m ²	bureaux	CIE BAIL
Limonest (69) - Parc des Tuileries	1 782 m ²	bureaux	ACTA
Saint-Denis (93) - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	1 226 m ²	bureaux	BALIBART
Saint-Grégoire (35) - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	978 m ²	bureaux	CREDIT MUTUEL ARKEA
Lyon (69) - L'@dresse - 51 Ter Rue De Saint Cyr	949 m ²	bureaux	ECOLE DE COMMERCE DE LYON
Saint-Denis (93) - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	914 m ²	bureaux	AVS
Le Petit-Couronne (76) - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bât. B2	788 m ²	bureaux	IZI SOLUTIONS RENOV
Lyon (69) - L'@dresse - 51 Ter Rue De Saint Cyr	753 m ²	bureaux	GAYSSOT RECOUVREMENT
Saint-Grégoire (35) - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	732 m ²	bureaux	OPPER SUBSCRIPTION
Saint-Herblain 5 ^{ème} (44) - Ar Mor Plaza - 3, imp. C. Nougaro - Bât D	711 m ²	bureaux	QUEST CROISSANCE GESTION
Bordeaux (33) - Managers SaintJean - 19-23quai de Paludate	697 m ²	bureaux	SYLVIA TERRADE SUD-OUEST
Nanterre (92) - MB9 - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	534 m ²	bureaux	ACCENTURE
Valbonne (06) - Centrium 230 Route Des Dolines	522 m ²	commerces	ELBOUKI CAFÉ LAFFITTE
TOTAL	23 670 M²		

PRINCIPALES RENÉGOCIATIONS & RENOUVELLEMENTS DE BAUX AVEC LES LOCATAIRES EN PLACE INTERVENUS EN 2025 (> 500 M²)

L'ensemble des renégociations et renouvellements de baux intervenus en 2025, qui ont porté sur 30 037 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 5 246,2 K€.

<i>Principales renégociations</i>	Surface libérée (m ²)	Surface Nature des relouée (m ²) locaux	Locataire
Grenoble (38) - L'Austral - 30, rue Aimé-Pupin	6 447 m ²	3 715 m ² bureaux	GIE AG2R / LA MONDIALE GROUPE
Ermont (95) - Immeuble Cap Vert - Ilot 6	5 616 m ²	5 616 m ² bureaux	CIE BAIL
Lyon 2 ^{ème} (69) - Le King Charles - 132 cours Charlemagne	5 166 m ²	5 166 m ² bureaux	EUREKA EDUCATION
Dijon (21) - Le Katamaran - 41 Rue Françoise Giroud	3 350 m ²	3 350 m ² bureaux	FRANCE TRAVAIL
Saint-Herblain (44) - Atalante II - 2 impasse A. Fresnel	1 589 m ²	1 589 m ² bureaux	ENGIE
La Valette du Var (83) - Parc Tertiaire Valgora - BâtA	1 341 m ²	1 482 m ² bureaux	CONSEIL DEP. DU VAR
Toulouse (31) - Alaric II - 3 Rue Alaric	1 320 m ²	1 320 m ² bureaux	AT HOME MEDERIC
Saint-Senis (93) - Ornano 3 - 38-40 Rue Des Renouillères	1 226 m ²	689 m ² acti/bur.	BALIBART
Antony (92) - Parc II - 5-11 Avenue Du Général De Gaulle	800 m ²	800 m ² bureaux	CREDIT LYONNAIS
Saint-Senis (93) - Ornano 1 - 32-34 Boulevard Ornano	647 m ²	647 m ² acti/bur.	MYD'L
TOTAL	27 502 M²	24 374 M²	

PRINCIPALES LOCATIONS ET RELOCATIONS INTERVENUES EN 2025 (> 500 M²)

L'ensemble des locations et relocations (y compris les extensions) intervenues en 2025, qui ont porté sur 24 697 m², représentent un loyer annuel de 3 873,3 K€.

<i>Principales locations et relocations</i>	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Montigny-le-Bretonneux (78) - L'Australia - avenue du Centre	2 424 m ²	bureaux	MEDLINE INTERNATIONAL FRANCE
Grenoble (38) - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin	1 816 m ²	bureaux	SOPRA STERIA
Antony (92) - Parc II - Croix de Berny - 5 à 11, av. Général de Gaulle	1 220 m ²	bureaux	DEDALUS HEALTH CARE FRANCE SA
Lyon 3 ^{ème} (69) - New Age - 141, cours Gambetta	1 017 m ²	bureaux	ICF SUD EST MEDITERRANEE
Saint-Grégoire (35) - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	934 m ²	bureaux	UP N PRO
Lyon 6 ^{ème} (69) - Étoile Part Dieu - 190, avenueThiers	759 m ²	bureaux	MARSH SAS
Lyon (69) - Etoile Part Dieu - 190 Avenue Thiers	754 m ²	bureaux	BPCE IMMO EXPLOITATION
Lyon (69) - Etoile Part Dieu - 190 Avenue Thiers	742 m ²	bureaux	SUNMI FRANCE
Montpellier (34) - Le Gaïa - ZAC de L'Eureka - 52 Rue D'Odin	717 m ²	bureaux	MINT
Lyon 9 ^{ème} (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	712 m ²	bureaux	GXP MANAGER
Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	604 m ²	bureaux	BLEU SAS
Strasbourg (67) - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	530 m ²	acti/bur.	XESS INDUSTRIES
TOTAL	12 229 M²		

1.5.5 Répartition des risques locatifs

Avec 429 locataires au 31 décembre 2025, le risque locatif est correctement maîtrisé. Le locataire le plus important représente près de 7,77 % du montant total des loyers facturés au titre de l'exercice 2025, mais il est présent sur 3 actifs et les dates d'échéance des baux ne sont pas simultanées.



Lyon 2^{ème} (69) - "Le King Charles" - 132 Cours Charlemagne

1.5.6 Revenus locatifs

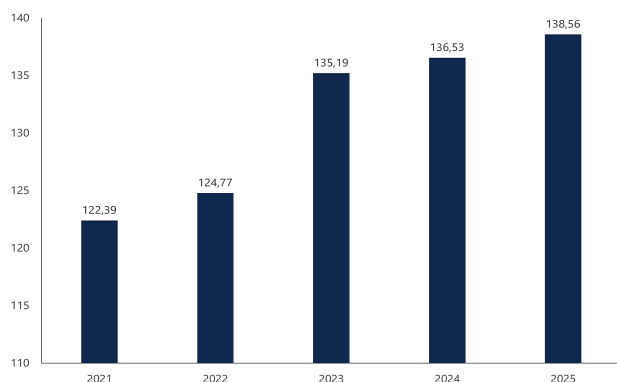
Au 31 décembre 2025, le montant des loyers facturés au titre de l'exercice s'élève à 138 577 193,95 € HT (dont 7 639 282,37 € de loyers de l'immeuble détenu via une SCI), soit +1,5 % par rapport à 2024, avec un taux de recouvrement de 98,9 %.

Le total des revenus locatifs quittancés impayés s'élève donc à 1,1 %, dont 0,2 % en contentieux.

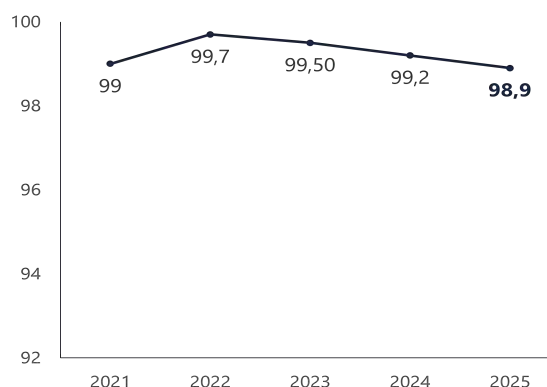
Le montant des revenus locatifs encaissés sur l'exercice 2025 ressort à 129 336 161 € HT contre 141 801 300 € HT en 2024, soit -8,8 %.

Parallèlement, le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives et des indemnités d'occupation) s'élève à 1 668 459,04 €, contre 6 535 571,62 € en 2024.

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS (en M€)



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



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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 restante 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 2025, les dépenses de gros entretiens du patrimoine ont représenté un montant global de 2 969 776,05 €.

Les travaux de gros entretien les plus représentatifs concernent l'immeuble de ANTONY - Parc II (1 192 415 € pour 2025).

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



Villeneuve d'Ascq (59) - The Cloud 2 Rue De L'Epine

	2021	2022	2023	2024	2025
Montant des dépenses de gros entretiens du patrimoine	- 125 K€ (*)	3 082 K€	1 286 K€	1 220 K€	2 970 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 2025, les dispositions introduites par l'ordonnance du 4 juillet 2024 ont été pleinement mises en œuvre, avec l'intégration opérationnelle de l'obligation de réaliser deux évaluations annuelles du patrimoine immobilier. Dans ce cadre, les attentes du régulateur, notamment de l'AMF, se sont renforcées en matière de qualité des expertises, de transparence de l'information financière et de pédagogie sur l'évolution des valeurs.

• Les expertises au 30 juin 2025

Pour NOTAPIERRE, les résultats des expertises réalisées à mi-année 2025 par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (BNPP REVF), conduisaient, à patrimoine égal :

- à une légère reprise des valeurs d'expertise des actifs de + 0,77 % (contre - 5,4 % pour l'année 2024) ;
- et corrélativement, à un ajustement de la valeur de reconstitution⁽⁴⁾ par part de votre SCPI de +0,52 %, passant de 309,69 € au 31 décembre 2024 à 311,29 € au 30 juin 2025.

En conséquence, la valeur de reconstitution de la part au 30 juin 2025 reste dans la fourchette de fluctuation légale, permettant de maintenir la valeur de souscription de la part à 340 €.

• Les expertises au 31 décembre 2025

Les expertises réalisées en fin d'année 2025 par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (BNPP REVF) prenant en compte les dernières informations disponibles sur l'état du marché immobilier et sur les situations locatives des actifs, font ressortir une progression de la valeur du patrimoine immobilier de NOTAPIERRE.

Ainsi, sur un an, à périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier est en progression de 1,55 %.

Au second semestre, les calculs aboutissent à une très légère diminution de la valeur de reconstitution⁽⁴⁾ par part de votre SCPI de -0,01 %, passant de 311,29 € au 30 juin 2025 à 311,26 € au 31 décembre 2025.

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 2 257 M€ au 31 décembre 2025.

SCPI NOTAPIERRE valeur par part	au 31 déc. 2024	au 30 juin 2025	au 31 déc. 2025	écart sur 1 an (déc. 2024 à déc. 2025)
Prix de souscription ⁽¹⁾	340 €	340 €	340 €	--
Valeur nette comptable ⁽²⁾	304,02 €	303,71 €	299,62 €	-1,45 %
Valeur de réalisation ⁽³⁾	262,44 €	263,59 €	263,81 €	+0,52 %
Valeur de reconstitution ⁽⁴⁾	309,69 €	311,29 €	311,26 €	+0,51 %

⁽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 %.



Colomiers (31) - "Sky Park" - 1, Boulevard 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 2025. Ces valeurs sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION DE LA PART

Situation au 31 décembre 2025	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur nette comptable des actifs immobiliers	2 540 180 274,06	321,02
+ valeur nette des autres actifs de la société	-169 377 682,49	-21,41
= VALEUR NETTE COMPTABLE⁽¹⁾	2 370 802 591,57	299,62
Valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽²⁾	2 256 808 931,42	285,21
+ valeur nette des autres actifs de la société	-169 377 682,49	-21,41
= VALEUR DE RÉALISATION (ANR)⁽³⁾	2 087 431 248,93	263,81
(= 84,74 % de la valeur de reconstitution)		
+ frais de reconstitution :	375 498 810,57 €	47,45
<i>frais d'acquisition des immeubles⁽⁴⁾ (= 6,51 % de la valeur de reconstitution)</i>	160 272 146,57	20,25
<i>commission de souscription (= 8,74 % de la valeur de reconstitution)</i>	215 226 664,00	27,20
= VALEUR DE RECONSTITUTION⁽⁵⁾	2 462 930 059,50	311,26

La valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2025 augmente de 0,51 % par rapport à la valeur au 31 décembre 2024.

⁽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 100 793 928,72 €, soit 12,81 €/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 2025, 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 2025	3,486 €
31 juillet 2025	3,486 €
31 octobre 2025	3,486 €
30 janvier 2026	3,486 €

Dans ces conditions, le taux de distribution annuel 2025, pour une part détenue et portant jouissance des revenus au 1^{er} janvier 2025, s'établit à **4,10 %**.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 109 682 292,18 €, nous vous proposons de reporter le solde négatif de 8 888 363,46 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à 24 505 075,22 €, correspondant à 2,7 mois de distribution.

Pour une part ayant jouissance au 1^{er} janvier 2025, le revenu distribué de l'année se décompose de la façon suivante :

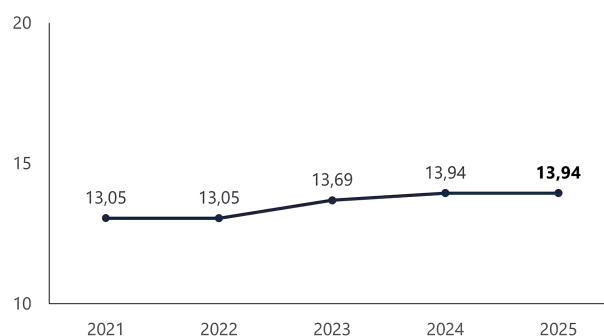
Revenu total 13,944 €

dont

revenu foncier 13,851 €

revenu financier 0,093 €

Evolution des revenus distribués (en €)



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 des personnes physiques résidentes fiscales françaises sont soumis, par défaut, à un **prélèvement forfaitaire unique (PFU)**. Ce PFU se compose d'un prélèvement au titre de l'impôt sur le revenu au taux de **12,80 %** et de prélèvements sociaux.

À compter du 1^{er} janvier 2026, la part des prélèvements sociaux est portée à **18,60 %**, ce qui porte le taux global du PFU à **31,40 %**, au lieu de 30 % précédemment.

Sous réserve de remplir certaines conditions et d'avoir effectué les démarches dans les délais, les contribuables peuvent obtenir une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année précédant le versement. Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent toujours opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS (REVENUS PROVENANT DE LA LOCATION DES IMMEUBLES)

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

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

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

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

FISCALITÉ DES PLUS OU MOINS-VALUES IMMOBILIÈRES (CESSIONS DE PARTS DE SCPI ET QUOTE-PART DE CESSION D'IMMEUBLES PAR LA SCPI)

Cession d'immeubles : le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par 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 et les parts cédées par les associés, les abattements sur 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 2026 est plafonnée à la valeur vénale des actifs imposables de la société diminuée des dettes y afférentes qu'elle a contractées, soit 269,15 € la part.

1.7.3 Performances au 31 décembre 2025

TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Le TRI exprime la rentabilité réelle offerte par l'investissement. Le TRI net de frais au 31 décembre 2025 est calculé avec à l'entrée le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la 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)	31.12.2020	31.12.2015	31.12.2010	31.12.2005
au 31 décembre 2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
	1,20 %	2,88 %	4,00 %	5,04 %

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
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 €	5,50 %	5,98 %	4,10 %	4,46 %
2025	340 €	312,80 €	5,40 %	5,87 %	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 ET PERFORMANCE GLOBALE ANNUEL

	2021	2022	2023	2024	2025
Taux de distribution	3,625 %	3,626 %	3,75 %	4,10 %	4,10 %
dont % au titre des revenus non récurrents	--	--	--	0,144 %	0,332 %
dont % de la fiscalité payée par la SCPI	0,011 %	0,012 %	0,049 %	0,005 %	0,012 %
Performance globale annuelle	3,625 %	3,626 %	3,75 %	4,10 %	4,10 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

- 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
- La **performance globale annuelle** est l'indicateur mesurant la performance totale de la SCPI sur l'année "n", correspondant à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

La distribution 2025 de la SCPI a été réalisée à partir des revenus courants et des réserves. La variation du pourcentage de la fiscalité est en hausse sur 2025 compte tenu du montant du fonds de remboursement (20 M€) placé en certificat de dépôt.

À noter que le taux de distribution moyen des SCPI à prépondérance "bureaux" s'établit à 4,6 % en 2025 (4,41 % en 2024), la part des revenus non récurrents n'est pas connue à la date de rédaction du présent document

Source ASPIM - Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2025

1.7.4 Perspectives 2026

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

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

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

Rappelons que NOTAPIERRE présente des fondamentaux solides :

- un parc immobilier de qualité :
 - > grâce à une politique d'investissement raisonnable et une politique d'arbitrage sélective menées ces dix dernières années (54,01 % de la surface du patrimoine bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale à la construction),

> lui permettant de répondre aux nouvelles attentes des locataires, de plus en plus exigeants ;

> majoritairement situé en régions (71,38 %), 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 (98,9 % de taux de recouvrement),
- un taux d'occupation financier classique 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 deux mois de distribution.

La société de gestion se fixe comme objectif de servir au 1er semestre 2026 des dividendes d'un montant équivalent à 2025 sur la même période.

1.7.5 Endettement et leviers

EMPRUNTS BANCAIRES

Les opérations réalisées ou engagées en 2025 conduisent à une situation de surinvestissement de 218 M€ au 31 décembre 2025, elles sont donc en partie financées en ayant recours à l'emprunt.

En 2025, 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 31 mars 2026,
Au 31 décembre 2025, cette ligne de crédit est utilisée à hauteur de 80 M€ ;
- Unofi-Assurances pour un montant de 120 M€ : ligne consentie jusqu'au 31 mars 2026,
Au 31 décembre 2025, cette ligne de crédit est utilisée à hauteur de 55 M€.

Au 31 décembre 2025, le montant des intérêts relatif à ces lignes de crédit représente 5,4 M€ contre 7 M€ au 31 décembre 2024.

AUTRES DETTES

Les autres dettes, qui s'élèvent à 122 M€, sont détaillées dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2025 :

L'assemblée générale ordinaire des associés du 12 juin 2025 a fixé à 25 % de la valeur de la 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.

Ratio d'endettement et d'engagement VEFA au 31 décembre 2025

	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2024		2 690
Autorisation d'emprunt et d'engagement (en % maximum de la capitalisation)	25	673
Dettes et engagements 2025 sur capitalisation au 31 décembre 2024	7,6	205

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 2025 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 2026.

INDICATEURS DE LEVIER "AIFM"

Au 31 décembre 2025, les indicateurs de levier "AIFM" s'élèvent respectivement à 109,41 % selon la méthode brute et à 110,77 % 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 2025 la SCPI NOTAPIERRE dispose ainsi d'un montant de 3,8 M€. La rémunération des avances de trésorerie s'élève à 91 K€ au titre de 2025 (contre 33 K€ en 2024).

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.
- une commission de gestion forfaitaire de 9,5 % HT, représentant un montant de 12 545 K€ (contre 14 083 K€ en 2024);
- 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 682 K€ (contre 316 K€ en 2024) ;
- une commission de cession des parts intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, représentant un montant de 1,4 K€ HT (contre 1 K€ HT en 2024).

La société de gestion a donc perçu au titre de l'année 2025 :

- une commission de souscription forfaitaire de 8 % HT, représentant un montant de 5 101 K€ (contre 5 167 K€ en 2024) ;

Remarque : le résultat de la SCPI n'est pas impacté, ni par les commissions de souscription, d'arbitrage et de réinvestissement (prélèvement sur la prime d'émission ou sur le compte de plus ou moins value de cessions), 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 créateur au 31 décembre 2025, les échéances de paiement sont dans le tableau ci-dessous. 120 factures sont en attente de règlement au 31 décembre 2025, dont 91 factures ayant un terme échu.

Exercice au 31 décembre 2025

Total dettes fournisseurs TTC (en K€)	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
412	45	367	12	1	8	346

1.8.2 Délais de paiement locataires

Concernant les délais de paiement des locataires dont le solde est débiteur au 31 décembre 2025, les échéances de paiement sont mentionnées dans le tableau ci-dessous.

834 factures sont en attente de règlement au 31 décembre 2025 (dont une facture non échu).

1 514 K€, représentant 41 % des factures en attente de règlement, concernent des dossiers contentieux.

Exercice au 31 décembre 2025

(en K€)	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
Total créances locataires TTC	21	8 961	930	253	3 784	3 994

1.9 TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1.9.1 Placements immobiliers au 31 décembre 2025

L'inventaire détaillé des immeubles et le tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2025 sont présentés au chapitre 2.8.1 du présent rapport annuel (voir pages 57 à 60).

1.9.2 Évolution par part des résultats financiers au 31 décembre 2025

	2025		2024		2023		2022		2021	
	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	17,83	97,06%	18,21	97,42%	18,21	95,86 %	16,93	96,33 %	17,02	96,53 %
produits financiers avant prélèv. libératoire	0,08	0,45%	0,14	0,77%	0,40	2,10 %	0,37	2,12 %	0,14	0,79 %
produits divers	0,46	2,49%	0,34	1,81%	0,39	2,04 %	0,27	1,55 %	0,47	2,67 %
TOTAL REVENUS	18,37	100%	18,69	100%	18,99	100 %	17,58	100 %	17,63	100 %
CHARGES										
commission de gestion	1,60	8,69%	1,80	9,61%	1,80	9,48 %	1,56	8,89 %	1,53	8,70 %
autres frais de gestion ⁽¹⁾	0,89	4,85%	1,17	6,26%	1,27	6,70 %	0,49	2,81 %	0,33	1,86 %
entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,54	2,95%	0,41	2,17%	0,37	1,97 %	0,57	3,24 %	0,22	1,26 %
charges locatives non récupérables	1,79	9,73%	1,46	7,82%	1,19	6,29 %	1,18	6,70 %	1,29	7,31 %
sous total charges externes	4,82	26,21%	4,83	25,86%	4,64	24,44 %	3,80	21,64 %	3,37	19,13 %
amortissements nets										
• patrimoine	0,27	1,49%	0,27	1,43%	0,26	1,36 %	0,25	1,43 %	0,25	1,43 %
• autres										
provisions nettes										
• pour travaux	0,49	2,65%	0,26	1,40%	0,04	0,21 %	0,11	0,65 %	0,07	0,42 %
• pour risques	-0,01	-0,04%	-0,15	-0,81%	0,12	0,65 %	0,02	0,10 %	0,07	0,37 %
• pour dépréciation	-0,01	-0,06%	0,03	0,16%	-0,12	-0,64 %	0,04	0,23 %	0,10	0,57 %
sous total charges internes	0,74	4,04%	0,40	2,16%	0,30	1,59 %	0,42	2,40 %	0,49	2,79 %
TOTAL DES CHARGES	5,56	30,25%	5,24	28,03%	4,94	26,03 %	4,23	24,04 %	3,87	21,93 %
RESULTAT COURANT										
report à nouveau ⁽²⁾	4,25	23,11%	4,74	25,38%	4,45	23,41 %	4,28	24,33 %	3,69	20,91 %
variation autres réserves (éventuellement) ⁽²⁾										
revenu distribué avant prélèvement libératoire ⁽²⁾	13,94	75,90%	13,94	74,60%	13,69	72,08 %	13,06	74,28 %	13,04	73,98 %
revenu distribué après prélèvement libératoire ⁽²⁾	13,90	75,69%	13,93	74,51%	13,51	71,14 %	13,01	74,03 %	13,00	73,74 %
solde à distribuer sur le résultat de l'année ⁽²⁾	-1,13	-6,15%	-0,49	-2,63%	0,36	1,89 %	0,29	1,67 %	0,72	4,10 %
solde à distribuer cumulé ⁽²⁾	3,12	16,96%	4,25	22,75%	4,80	25,29 %	4,57	26,00 %	4,41	25,01 %

⁽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 2025 (en euro)

	Total au 31/12/2024	Durant l'année	Total au 31/12/2025
FONDS COLLECTÉS	2 792 970 723,02	0,00	2 792 970 723,02
+ cessions d'immeubles	-56 602 783,13	-21 278 449,68	-77 881 232,81
- commission de souscription et frais d'acquisition	350 949 780,30	885 774,36	351 835 554,66
- achat d'immeubles ou parts de SCI	2 626 738 984,66	-45 460 316,37	2 581 278 668,29
= SOMME RESTANT À INVESTIR	-241 320 825,06	23 296 092,33	-218 024 732,73

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



Lomme (59) - "Greentech" - 7 avenue Marie-Louise Delwaille

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	130 937 912	7 639 282	138 577 194
Charges non récupérables	- 14 054 069		- 14 054 069
Travaux non récupérables et gros entretien	- 4 258 443	- 20 683	- 4 279 125
Impact des douteux	80 423		80 423
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Commission de gestion de la SGP	- 11 832 953	- 725 732	- 12 558 685
Autres charges d'exploitation	- 1 006 646	- 21 109	- 1 027 755
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER			
Intérêts des emprunts	- 5 374 199		- 5 374 199
Autres charges financières	- 535 667		- 535 667
Produits financiers	645 970		645 970
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
Résultat exceptionnel			

1.10 PROPOSITION DE MODIFICATION DES STATUTS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

PARTIE EXTRAORDINAIRE

Dans un souci d'adaptation des statuts aux évolutions législatives, réglementaires, et opérationnelles intervenues depuis leur dernière mise à jour, la Société de Gestion propose d'apporter plusieurs modifications ciblées aux statuts de la SCPI NOTAPIERRE. Ces ajustements ont principalement pour objet de clarifier certaines dispositions, de renforcer la sécurité juridique du fonctionnement de la société, d'assurer une meilleure cohérence avec la réglementation en vigueur et, le cas échéant, d'adapter les modalités pratiques de gestion aux standards actuels du marché des SCPI. Les modifications proposées n'altèrent ni la nature, ni la stratégie, ni les objectifs fondamentaux de la SCPI, mais visent à garantir un cadre statutaire plus lisible, plus sécurisé et conforme aux exigences applicables. Vous trouverez ci-après, pour vous permettre de vous prononcer, un comparatif ancien texte – texte modifié des articles concernés. Ces modifications seront proposées à l'assemblée générale mixte qui se tiendra le 11 juin 2026 sur 1^{ère} convocation et le 24 juin 2026 sur 2nde convocation en cas de défaut de quorum.

1.10.1 Evolution législative

À la suite de l'entrée en vigueur du décret n° 2025-673 du 18 juillet 2025 relatif aux organismes de placement collectif, prenant en application la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 et l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, des adaptations importantes du code monétaire et financier ont été opérées afin de moderniser et clarifier le régime juridique des organismes de placement collectif.

Ce décret vise notamment à renforcer et préciser les règles de vie sociale et de gouvernance des organismes de placement collectif, en adaptant les dispositions du code monétaire et financier aux pratiques contemporaines de participation des associés et à l'évolution des moyens de communication. Il prévoit notamment que les documents préparatoires aux assemblées générales soient mis à disposition des associés au siège social et sur le site internet de la société, et que ces derniers puissent en obtenir copie ou recevoir ces informations par voie électronique dans des conditions clairement définies.

En outre, le décret introduit des dispositions spécifiques relatives à la participation et au vote par des moyens de télécommunication, en précisant que ces modalités, lorsque les statuts les prévoient, permettent de considérer les associés comme présents pour la détermination du quorum et des majorités.

Ces évolutions législatives ont un impact direct sur les modalités de fonctionnement de notre société civile de placement immobilier (SCPI) et sur la sécurité juridique des processus d'information et de décision collective. Afin de tirer pleinement parti de ces nouvelles dispositions et d'assurer la conformité de notre organisation statutaire avec le cadre législatif rénové, il est proposé d'adapter les statuts de la SCPI pour y intégrer expressément :

- La modification du nombre de membre dans les conseils de surveillance ;
- La suppression du quorum dans les assemblées générales ;
- L'allègement des formalités de convocation des assemblées générales ;
- La tenue dématérialisée et le vote électronique aux assemblées générales ;
- Les pouvoirs de l'AMF pour désigner un liquidateur dans le cas où la société de gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur.

La mise à jour des statuts permettra de garantir la conformité de la SCPI avec le nouveau cadre réglementaire applicable aux organismes de placement collectif, de sécuriser les procédures d'organisation des assemblées et de renforcer la transparence vis-à-vis des associés, dans un contexte d'évolution des pratiques de gouvernance.

ANCIEN ARTICLE DES STATUTS	NOUVEL ARTICLE DES STATUTS
Modification de l'article 21 des statuts relatif au conseil de surveillance	
"Article 21 - Conseil de surveillance (...) Nomination : Le conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de douze au plus, désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. Les personnes physiques candidates au conseil de surveillance doivent être âgées de moins de 75 ans au moment de la clôture des candidatures. La société de gestion proposera aux associés de voter par mandat impératif sur une résolution unique ayant pour objet la désignation des membres du conseil de surveillance.	"Article 21 - Conseil de surveillance (...) Nomination : Le conseil de surveillance est composé de sept trois associés au moins et de douze au plus, désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. Les personnes physiques candidates au conseil de surveillance doivent être âgées de moins de 75 ans au moment de la clôture des candidatures. La société de gestion proposera aux associés de voter par mandat impératif sur une résolution unique ayant pour objet la désignation des membres du conseil de surveillance.

<p>Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés ayant voté par correspondance ou présents à l'assemblée.</p> <p>En cas d'égalité de voix, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat détenant ses parts depuis le plus longtemps sera élu.</p> <p>Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.</p> <p>Si par suite de vacance, de décès, de démission ou de toute autre cause, le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale.</p> <p>Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.</p> <p>Le membre nommé, en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.</p> <p>Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du conseil de surveillance. (...)"</p>	<p>Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés ayant voté par correspondance ou présents à l'assemblée.</p> <p>En cas d'égalité de voix, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat détenant ses parts depuis le plus longtemps sera élu.</p> <p>Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.</p> <p>Si par suite de vacance, de décès, de démission ou de toute autre cause, le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à sept sept trois, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale.</p> <p>Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.</p> <p>Le membre nommé, en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.</p> <p>Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du conseil de surveillance. (...)"</p>
Modification de l'article 23 des statuts relatif aux assemblées générales et consultations écrites	
<p>"Article 23 - Assemblées générales et consultations écrites</p> <p>Régime des assemblées :</p> <p>L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents et les incapables.</p> <p>Les assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département.</p> <p>Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.</p> <p>Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être convoquées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le conseil de surveillance, - le ou les commissaires aux comptes, - un mandataire désigné en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, - les liquidateurs. <p>Les associés sont convoqués en assemblée générale par un avis de convocation inséré au Bulletin d'annonces légales obligatoires (BALO), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.</p> <p>Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société de gestion leur adresse électronique et devront l'informer de toute modification de cette adresse le cas échéant.</p> <p>La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.</p> <p>Les associés peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 30 jours avant la prochaine assemblée générale.</p>	<p>"Article 23 - Assemblées générales et consultations écrites</p> <p>Régime des assemblées :</p> <p>L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents et les incapables.</p> <p>Les assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département.</p> <p>Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.</p> <p>Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être convoquées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le conseil de surveillance, - le ou les commissaires aux comptes, - un mandataire désigné en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, - les liquidateurs. <p>Les associés sont convoqués en assemblée générale par un avis de convocation inséré au Bulletin d'annonces légales obligatoires (BALO), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.</p> <p>Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société de gestion leur adresse électronique et devront l'informer de toute modification de cette adresse le cas échéant.</p> <p>La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. se tenant sur première convocation.</p> <p>Les associés peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 30 jours avant la prochaine assemblée générale.</p>

<p>Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres ou de dernier envoi électronique si cet envoi est postérieur et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.</p> <p>Sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.</p> <p>Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.</p> <p>Ainsi qu'il est prévu au I de l'article 11 ci-dessus, les co-indivisaires sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux, les usufruitiers et nus-proprétaires également.</p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital effectif existant à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion. A défaut, l'assemblée générale élit son président.</p> <p>Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix, et acceptant cette fonction.</p> <p>Le bureau de l'assemblée est formé du président et de deux scrutateurs. Il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi, à laquelle sont annexés le récapitulatif et les formulaires des votes par correspondance.</p> <p>Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau, et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par la société de gestion ou un membre du conseil de surveillance, ou le secrétaire de l'assemblée.</p> <p>L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.</p> <p>Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R 214- 138 du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.</p> <p>Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.</p> <p>La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.</p> <p>Consultation écrite :</p> <p>Hors les cas de réunion d'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.</p> <p>Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre ou courrier électronique pour les associés l'ayant accepté, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.</p> <p>Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre ou d'envoi du courrier électronique pour faire parvenir, par tout moyen écrit (lettre, télécopie ou transmission électronique), leur vote à la société de gestion.</p> <p>Ce vote, pour être valable, doit obligatoirement être exprimé par un "oui" ou par un "non". Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.</p> <p>La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.</p>	<p>Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres ou de dernier envoi électronique si cet envoi est postérieur et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours. sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.</p> <p>Sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.</p> <p>Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.</p> <p>Ainsi qu'il est prévu au I de l'article 11 ci-dessus, les co-indivisaires sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux, les usufruitiers et nus-proprétaires également.</p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital effectif existant à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion. A défaut, l'assemblée générale élit son président.</p> <p>Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix, et acceptant cette fonction.</p> <p>Le bureau de l'assemblée est formé du président et de deux scrutateurs. Il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi, à laquelle sont annexés le récapitulatif et les formulaires des votes par correspondance.</p> <p>Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau, et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par la société de gestion ou un membre du conseil de surveillance, ou le secrétaire de l'assemblée.</p> <p>L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.</p> <p>Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R 214- 138 du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.</p> <p>Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.</p> <p>La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.</p> <p>Consultation écrite :</p> <p>Hors les cas de réunion d'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.</p> <p>Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre ou courrier électronique pour les associés l'ayant accepté, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.</p> <p>Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre ou d'envoi du courrier électronique pour faire parvenir, par tout moyen écrit (lettre, télécopie ou transmission électronique), leur vote à la société de gestion.</p> <p>Ce vote, pour être valable, doit obligatoirement être exprimé par un "oui" ou par un "non". Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.</p> <p>La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.</p>
--	--

<p>Les copies ou les extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.</p> <p>Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum sur première convocation et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.</p> <p>Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision."</p>	<p>Les copies ou les extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.</p> <p>Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum sur première convocation et de majorité définies ci-dessus ci-après pour les assemblées générales ordinaires."</p> <p>Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.</p>
<p>Modification de l'article 24 des statuts relatif aux assemblées ordinaires</p>	
<p>"Article 24 - Assemblées ordinaires</p> <p>Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.</p> <p>L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.</p> <p>Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide de la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des commissaires aux comptes.</p> <p>Elle approuve les différentes valeurs de parts: comptable, de réalisation et de reconstitution.</p> <p>Elle nomme ou remplace, les membres du conseil de surveillance, le ou les commissaires aux comptes, l'expert en évaluation, le dépositaire, et fixe leur rémunération.</p> <p>Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 17.</p> <p>Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle statue sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.</p> <p>Elle prend les décisions visées à l'article 18-3e alinéa des présentes.</p> <p>Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.</p> <p>Elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la cession d'actifs, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, à savoir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en réserve, - la mise en distribution totale ou partielle, avec le cas échéant amortissement des parts, - la dotation du fonds de remboursement éventuellement constitué. <p>Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social.</p> <p>Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p> <p>Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance."</p>	<p>"Article 24 - Assemblées ordinaires</p> <p>Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.</p> <p>L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.</p> <p>Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide de la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des commissaires aux comptes.</p> <p>Elle approuve les différentes valeurs de parts: comptable, de réalisation et de reconstitution.</p> <p>Elle nomme ou remplace, les membres du conseil de surveillance, le ou les commissaires aux comptes, l'expert en évaluation, le dépositaire, et fixe leur rémunération.</p> <p>Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 17.</p> <p>Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle statue sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.</p> <p>Elle prend les décisions visées à l'article 18-3e alinéa des présentes.</p> <p>Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.</p> <p>Elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la cession d'actifs, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, à savoir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en réserve, - la mise en distribution totale ou partielle, avec le cas échéant amortissement des parts, - la dotation du fonds de remboursement éventuellement constitué. <p>Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social.</p> <p>Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p> <p>Aucun quorum n'est requis pour les délibérations de l'assemblée générale ordinaire.</p> <p>Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou, représentés ou, votant par correspondance ou à distance par voie électronique."</p>

Modification de l'article 25 des statuts relatif aux assemblées extraordinaires	
<p>"Article 25 - Assemblées extraordinaires</p> <p>Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts.</p> <p>L'assemblée extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital social statutaire, ou des apports en nature, elle peut également décider de la réduction du capital effectif.</p> <p>Des assemblées extraordinaires sont également prévues en cas d'apport, en cas de constitution d'avantages particuliers ainsi que, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de changement de politique d'investissement, - en cas d'émission de parts nouvelles après cinq ans sans augmentation de capital. <p>Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance détiennent au moins la moitié du capital social.</p> <p>Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p> <p>Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance."</p>	<p>Article 25 - Assemblées extraordinaires</p> <p>Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts.</p> <p>L'assemblée extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital social statutaire, ou des apports en nature, elle peut également décider de la réduction du capital effectif.</p> <p>Des assemblées extraordinaires sont également prévues en cas d'apport, en cas de constitution d'avantages particuliers ainsi que, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de changement de politique d'investissement, - en cas d'émission de parts nouvelles après cinq ans sans augmentation de capital. <p>Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance détiennent au moins la moitié du capital social.</p> <p>Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p> <p>Aucun quorum n'est requis pour les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire.</p> <p>Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou, représentés ou, votant par correspondance ou à distance, par voie électronique."</p>
Modification de l'article 26 des statuts relatif à l'information des associés	
<p>"Article 26 - Information des associés</p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, est, en outre, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p> <p>Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait eu lieu de se reporter à d'autres documents autres que ceux joints à la lettre de convocation.</p> <p>Avec la convocation de l'assemblée, tout associé reçoit, réunis en un rapport annuel, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, notamment les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que - s'il s'agit de l'assemblée générale annuelle - le bilan, le compte de résultat, l'annexe. Tout associé reçoit également le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.</p> <p>Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du conseil de surveillance, la convocation indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, b) les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires. <p>Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.</p>	<p>"Article 26 - Information des associés</p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, est, en outre, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p> <p>Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait eu lieu de se reporter à d'autres documents autres que ceux joints à la lettre de convocation.</p> <p>Avec la convocation de l'assemblée, tout associé reçoit, réunis en un rapport annuel, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, notamment les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que - s'il s'agit de l'assemblée générale annuelle - le bilan, le compte de résultat, l'annexe. Tout associé reçoit également le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.</p> <p>A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze jours qui précède la date de la réunion, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la société de gestion.</p> <p>Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du conseil de surveillance, la convocation indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, b) les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires. <p>Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.</p>

<p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre, par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices: bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux des assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.</p> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie."</p>	<p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre, par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux des assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.</p> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie."</p>
<p>Modification de l'article 27 des statuts relatif au vote par correspondance</p>	
<p>"Article 27 - Vote par correspondance</p> <p>Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la SCPI trois jours au plus tard avant la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.</p> <p>Dans l'hypothèse où un associé remplirait à la fois une procuration et un formulaire de vote par correspondance mettant en évidence une contradiction entre eux, le vote sera considéré comme nul."</p>	<p>"Article 27 - Vote par correspondance et à distance</p> <p>I - Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la SCPI trois jours au plus tard avant la réunion de l'assemblée. par correspondance ou à distance, par voie électronique ou par mandataire au moyen d'un formulaire.</p> <p>II - Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour.</p> <p>III - Le formulaire papier doit parvenir à la Société 3 jours au moins avant la date de l'assemblée pour être pris en compte. Toutefois, les formulaires électroniques de vote à distance peuvent être reçus par la Société jusqu'à la veille de la réunion de l'assemblée générale, au plus tard à 15 heures, heure de Paris.</p> <p>IV - Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.</p> <p>Dans l'hypothèse où un associé remplirait à la fois une procuration et un formulaire de vote par correspondance mettant en évidence une contradiction entre eux, le vote sera considéré comme nul."</p>
<p>Modification de l'article 29 des statuts relatif à l'inventaires et les comptes sociaux</p>	
<p>"Article 29 - Inventaire et comptes sociaux</p> <p>À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des différents éléments de l'actif et du passif existant à cette date.</p> <p>Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la SCPI et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.</p> <p>Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général et les textes modificatifs éventuels applicables aux SCPI.</p> <p>Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la SCPI au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif postérieures au 1er janvier 1993. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.</p> <p>La société de gestion mentionne dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.</p> <p>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 SCPI.</p> <p>La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année.</p> <p>L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux SCPI.</p> <p>La valeur nette des autres actifs, arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.</p> <p>La valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.</p>	<p>"Article 29 - Inventaire et comptes sociaux</p> <p>À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des différents éléments de l'actif et du passif existant à cette date.</p> <p>Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la SCPI et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.</p> <p>Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général et les textes modificatifs éventuels applicables aux SCPI.</p> <p>Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la SCPI au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif postérieures au 1er janvier 1993. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.</p> <p>La société de gestion mentionne dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.</p> <p>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 SCPI.</p> <p>La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq trois ans. Elle est actualisée par lui l'expert chaque année semestre de l'exercice.</p> <p>L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux SCPI.</p> <p>La valeur nette des autres actifs, arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.</p> <p>La valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine."</p>

<p>Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion."</p>	<p>Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.</p>
<p>Modification de l'article 31 des statuts relatif à la dissolution et la liquidation</p>	
<p>"Article 31 - Dissolution - liquidation</p> <p>I - Comme il est précisé au III de l'article 13, le décès d'un associé n'emportera pas dissolution de la SCPI qui continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé, et le cas échéant son conjoint survivant.</p> <p>De même, toute interdiction, la liquidation, sauvegarde ou redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs associés, ne mettra pas fin de plein droit à la SCPI, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale.</p> <p>Dans ces cas, il peut également être procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé ou des associés concernés sur le registre de la SCPI mentionné à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.</p> <p>Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la SCPI, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la SCPI, en demandant la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.</p> <p>II - Un an au moins avant la date d'expiration de la SCPI, la société de gestion devra convoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 25 ci-dessus, pour procéder ou non à la prorogation de la SCPI.</p> <p>Faute par lui d'avoir provoqué cette décision, tout associé après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pourra demander au tribunal de grande instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de convoquer les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.</p> <p>Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions prévues, décide de ne point proroger la SCPI - comme en cas de résolution décidant sa dissolution anticipée - la liquidation est faite par la société de gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.</p> <p>Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'exercice de la SCPI, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.</p> <p>Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.</p> <p>Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la SCPI, en touchant le prix, avec ou sans constatation de paiement.</p> <p>En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.</p>	<p>"Article 31 - Dissolution - liquidation</p> <p>I - Comme il est précisé au III de l'article 13, le décès d'un associé n'emportera pas dissolution de la SCPI qui continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé, et le cas échéant son conjoint survivant.</p> <p>De même, toute interdiction, la liquidation, sauvegarde ou redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs associés, ne mettra pas fin de plein droit à la SCPI, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale.</p> <p>Dans ces cas, il peut également être procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé ou des associés concernés sur le registre de la SCPI mentionné à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.</p> <p>Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la SCPI, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la SCPI, en demandant la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.</p> <p>II - La société de gestion assume les fonctions de liquidateur, sous le contrôle du dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées.</p> <p>Lorsque la société de gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'Autorité des marchés financiers dans les circonstances et les conditions définies par la loi. A défaut d'une telle désignation, le liquidateur peut être désigné en justice à la demande de toute personne intéressée qui doit alors informer dans les meilleurs délais l'Autorité des marchés financiers de sa démarche. Le liquidateur prend en charge l'ensemble des opérations de liquidation.</p> <p>III - Un an au moins avant la date d'expiration de la SCPI, la société de gestion devra convoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et selon les conditions de majorité prévues à l'article 25 ci-dessus, pour procéder ou non à la prorogation de la SCPI.</p> <p>Faute par lui d'avoir provoqué cette décision, tout associé après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pourra demander au tribunal de grande instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de convoquer les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.</p> <p>Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions prévues, décide de ne point proroger la SCPI - comme en cas de résolution décidant sa dissolution anticipée - la liquidation est faite par la société de gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.</p> <p>Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'exercice de la SCPI, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.</p> <p>Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.</p> <p>Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la SCPI, en touchant le prix, avec ou sans constatation de paiement.</p> <p>En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques."</p>

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.	Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.
Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.	Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.
Pendant la durée de la SCPI et après dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la SCPI appartiendront toujours à l'être moral et collectif.	Pendant la durée de la SCPI et après dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la SCPI appartiendront toujours à l'être moral et collectif.
En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement."	En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement."

1.10.2 Modification des modalités d'imputation de la commission d'arbitrage

ANCIEN ARTICLE DES STATUTS	NOUVEL ARTICLE DES STATUTS
Modification de l'article 20 des statuts relatif à la Rémunération de la société de gestion	
<p>La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital : commission forfaitaire de 8 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution du patrimoine immobilier de la SCPI et rémunérer la collecte des capitaux (placement des parts de la SCPI). <p>Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.</p> <ul style="list-style-type: none"> • une commission de gestion forfaitaire de 9,5 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, des produits locatifs HT et des produits financiers et assimilés nets encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L 214-115 du Code monétaire et financier), destinée à couvrir les frais nécessaires à l'administration de la SCPI et à la gestion du patrimoine. <p>La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la SCPI.</p> <p>Demeurent à la charge de la SCPI les frais et charges liés à son existence dont certains sont éventuellement récupérables auprès des locataires: - les frais d'actes et d'enregistrement, - les frais et honoraires liés à l'acquisition des biens, - les frais et honoraires liés à la conception, au suivi des travaux de construction et à la livraison des immeubles, - les dépenses concernant les audits spécifiques techniques ou juridiques, - la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans le cadre de leur mandat, - les honoraires et frais des Commissaires aux comptes, - les honoraires et frais pour l'expertise du patrimoine immobilier, - la rémunération et frais de dépositaire,</p> <ul style="list-style-type: none"> - les frais de convocation et de tenue des conseils et assemblées, - les frais liés à la création, l'impression et l'envoi des documents d'informations des associés, - les frais d'entretien et de gestion technique du patrimoine immobilier, - les impôts et taxes diverses, - les frais de contentieux et de procédure, - les frais de recherche de locataires, - et plus généralement, toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI et les charges non récupérables sur les locataires. <ul style="list-style-type: none"> • Une commission de 2,50 % HT pour les arbitrages du patrimoine immobilier: <ul style="list-style-type: none"> - une commission de 1,25 % HT maximum, payable à la cession, TVA au taux applicable en sus, du prix de cession net vendeur après déduction des honoraires de commercialisation à la charge de la SCPI; - une commission de 1,25 % HT maximum, payable au réinvestissement, TVA au taux applicable en sus, du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés. <p>Cette commission a pour objet de rémunérer la société de gestion pour la constitution d'un dossier de vente, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la sélection des commercialisateurs, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble du patrimoine immobilier et du emploi des capitaux issus de cette cession.</p>	<p>La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital : commission forfaitaire de 8 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution du patrimoine immobilier de la SCPI et rémunérer la collecte des capitaux (placement des parts de la SCPI). <p>Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.</p> <ul style="list-style-type: none"> • une commission de gestion forfaitaire de 9,5 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, des produits locatifs HT et des produits financiers et assimilés nets encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L 214-115 du Code monétaire et financier), destinée à couvrir les frais nécessaires à l'administration de la SCPI et à la gestion du patrimoine. <p>La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la SCPI.</p> <p>Demeurent à la charge de la SCPI les frais et charges liés à son existence dont certains sont éventuellement récupérables auprès des locataires: - les frais d'actes et d'enregistrement, - les frais et honoraires liés à l'acquisition des biens, - les frais et honoraires liés à la conception, au suivi des travaux de construction et à la livraison des immeubles, - les dépenses concernant les audits spécifiques techniques ou juridiques, - la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans le cadre de leur mandat, - les honoraires et frais des Commissaires aux comptes,</p> <ul style="list-style-type: none"> - les honoraires et frais pour l'expertise du patrimoine immobilier, - la rémunération et frais de dépositaire, - les frais de convocation et de tenue des conseils et assemblées, - les frais liés à la création, l'impression et l'envoi des documents d'informations des associés, - les frais d'entretien et de gestion technique du patrimoine immobilier, - les impôts et taxes diverses, - les frais de contentieux et de procédure, - les frais de recherche de locataires, - et plus généralement, toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI et les charges non récupérables sur les locataires. <ul style="list-style-type: none"> • Une commission de 2,50 % HT pour les arbitrages du patrimoine immobilier: <ul style="list-style-type: none"> - une commission de 1,25 % HT maximum, payable à la cession, TVA au taux applicable en sus, du prix de cession net vendeur après déduction des honoraires de commercialisation à la charge de la SCPI; <p>Cette commission a pour objet de rémunérer la société de gestion pour la constitution d'un dossier de vente, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la sélection des commercialisateurs, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble du patrimoine immobilier et du emploi des capitaux issus de cette cession.</p>

<p>Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.</p> <p>• Pour les cessions de parts sociales intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra une rémunération forfaitaire de 100 euros HT, TVA au taux applicable en sus, par cession à régler par le cédant ou le cessionnaire, à titre de frais de constitution de dossier et de traitement administratif, quel que soit le nombre de parts cédées. Ce forfait sera actualisé par les assemblées générales annuelles.</p>	<p>Cette commission est imputée sur le compte de plus et moins-values.</p> <p>- une commission de 1,25 % HT maximum, payable au réinvestissement, TVA au taux applicable en sus, du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés.</p> <p>Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.</p> <p>• Pour les cessions de parts sociales intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra une rémunération forfaitaire de 100 euros HT, TVA au taux applicable en sus, par cession à régler par le cédant ou le cessionnaire, à titre de frais de constitution de dossier et de traitement administratif, quel que soit le nombre de parts cédées. Ce forfait sera actualisé par les assemblées générales annuelles.</p>
--	---

1.10.3 Modification du rythme des expertises

ANCIEN ARTICLE DES STATUTS	NOUVEL ARTICLE DES STATUTS
Modification de l'article 22 bis relatif à l'Expert externe en évaluation	
<p>La valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI résulte d'une expertise réalisée par un expert en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.</p> <p>Il est nommé sur proposition de la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers, par l'assemblée générale ordinaire des associés pour cinq ans.</p> <p>L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues par sa nomination.</p> <p>Une convention doit être passée entre l'expert en évaluation et la SCPI.</p> <p>Cette convention définit la mission de l'expert en évaluation et détermine les termes de sa rémunération. L'expert en évaluation s'engage vis-à-vis de l'Autorité des marchés financiers sur les conditions d'exercice de sa mission et sur la nature de ses prestations.</p> <p>L'expert en évaluation est responsable à l'égard de la SCPI ou de la société de gestion de tout préjudice subi par ces derniers et résultant de sa négligence ou de l'inexécution intentionnelle de ses tâches. Tout arrangement contractuel en disposant autrement est réputé nul et non écrit.</p> <p>Sa rémunération, approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés est à la charge de la SCPI.</p>	<p>La valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI résulte d'une expertise réalisée par un expert en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.</p> <p>Il est nommé sur proposition de la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers, par l'assemblée générale ordinaire des associés pour cinq trois ans renouvelables.</p> <p>L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues par sa nomination.</p> <p>Une convention doit être passée entre l'expert en évaluation et la SCPI.</p> <p>Cette convention définit la mission de l'expert en évaluation et détermine les termes de sa rémunération. L'expert en évaluation s'engage vis-à-vis de l'Autorité des marchés financiers sur les conditions d'exercice de sa mission et sur la nature de ses prestations.</p> <p>L'expert en évaluation est responsable à l'égard de la SCPI ou de la société de gestion de tout préjudice subi par ces derniers et résultant de sa négligence ou de l'inexécution intentionnelle de ses tâches. Tout arrangement contractuel en disposant autrement est réputé nul et non écrit.</p> <p>Sa rémunération, approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés est à la charge de la SCPI.</p>

1.11 PROPOSITION DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Dans un contexte de reconstitution des marchés immobiliers et d'évolution des usages, il apparaît nécessaire d'adapter progressivement le périmètre d'investissement de votre SCPI afin de préserver ses capacités de diversification et d'anticipation des cycles. Au-delà des actifs tertiaires traditionnels, il est ainsi proposé d'élargir la politique d'investissement aux murs d'hôtels, aux murs de résidences étudiantes et aux murs de coliving. Ces typologies d'actifs, exploitées par des opérateurs spécialisés, présentent des modèles d'exploitation offrant une visibilité locative encadrée. En ouvrant ces investissements sur ces marchés, qui présentent d'intéressantes perspectives à moyen et long terme, votre SCPI pourra bénéficier d'un choix supplémentaire d'actifs.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement décrite dans la Note d'Information de la SCPI, qui prévoit déjà des investissements dans des immeubles à usage de bureaux, entrepôts, locaux d'activités, commerces, murs d'établissements spécialisés en lien avec le secteur de la santé et de la dépendance, d'accueil des personnes âgées ainsi que des murs d'établissements d'enseignement, sera désormais également ouverte aux murs d'hôtels, aux murs de résidences étudiantes et aux murs de coliving.

2

COMPTES DE L'EXERCICE



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

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EN EURO)	39
2.2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)	41
2.3	COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EN EURO)	42
2.4	ANNEXE COMPTABLE	44
2.5	ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2024 ET L'EXERCICE 2025 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	52
2.6	ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2024 ET L'EXERCICE 2025 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	55
2.7	TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE	55
2.8	PLACEMENTS IMMOBILIERS	57

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE	Bilan au 31/12/2025	Valeurs estimées au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	Valeurs estimées au 31/12/2024	
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes ...)	+				
Amortissements droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+	47 594 529,62	77 500 000,00	47 573 390,90	74 870 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	8 844 071,34		7 814 833,69	
Terrains et constructions locatives ⁽¹⁾	+	2 351 401 938,73	2 065 416 000,00	2 378 520 364,82	2 052 470 000,00
Immobilisations en cours	+	17 752 590,73		41 523 930,46	24 728 157,93
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretien	-	9 759 586,40		6 190 369,06	
Provisions pour risques et charges	-	375 050,09		437 012,16	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	+	90 574 943,68	62 057 952,29	90 574 943,68	62 684 379,67
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)		2 488 345 294,93	2 204 973 952,29	2 543 750 414,95	2 214 752 537,60
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	51 834 979,13	51 834 979,13	51 149 499,04	51 149 499,04
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)		51 834 979,13	51 834 979,13	51 149 499,04	51 149 499,04
⁽¹⁾ Constructions / immeubles / terrain		2 341 611 914,46		2 367 922 476,26	
Aménagements		14 953 291,47		14 838 771,18	
Amortissements sur aménagements		- 5 163 267,20		- 4 240 882,62	
Terrains et constructions locatives		2 351 401 938,73		2 378 520 364,82	

SCPI NOTAPIERRE		Bilan au 31/12/2025	Valeurs estimées au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	Valeurs estimées au 31/12/2024
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participation (dépôt de garantie ...)	+	154 076,31	154 076,31	144 746,04	144 746,04
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-				
CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	+	59 222 316,06	59 222 316,06	57 577 235,05	57 577 235,05
Autres créances	+	5 523 909,62	5 523 909,62	12 693 953,02	12 693 953,02
Provisions pour dépréciation des créances	-	961 481,12	961 481,12	1 041 904,22	1 041 904,22
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placements ⁽²⁾	+	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00	20 000 000,00
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités ⁽²⁾	+	8 323 348,05	8 323 348,05	6 279 798,22	6 279 798,22
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)		92 262 168,92	92 262 168,92	95 653 828,11	95 653 828,11
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-				
Dettes					
Dettes financières ⁽²⁾	-	139 288 329,61	139 288 329,61	145 105 858,45	145 105 858,45
Dettes d'exploitation	-	57 402 513,98	57 402 513,98	73 306 058,10	73 306 058,10
Dettes diverses	-	64 983 196,55	64 983 196,55	66 519 590,69	66 519 590,69
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)		-261 674 040,14	-261 674 040,14	- 284 931 507,24	- 284 931 507,24
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance	+	39 333,33	39 333,33	38 666,67	38 666,67
Produits constatés d'avance	-	5 144,60	5 144,60	5 276,40	5 276,40
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	+				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)		34 188,73	34 188,73	33 390,27	33 390,27
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		2 370 802 591,57		2 405 655 625,13	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			2 087 431 248,93		2 076 657 747,78
⁽²⁾ La variation de trésorerie : disponibilités (comprenant le fonds de remboursement de vingt millions d'euros) - dettes financières est de		7 861 078,67		- 4 949 041,04	

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

SCPI NOTAPIERRE	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
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	511 944 182,32		-885 774,36	511 058 407,96
Primes d'émission ou de fusion	862 893 962,62		0,00	862 893 962,62
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 350 949 780,30		-885 774,36	-351 835 554,66
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	- 56 602 783,13		-21 278 449,68	-77 881 232,81
RÉSERVES	- 13 155 973,14		-3 800 446,06	-16 956 419,20
REPORT À NOUVEAU	37 246 032,58	-3 852 593,90	0,00	33 393 438,68
Report à nouveau N-1	34 466 093,18			37 246 032,58
Résultat de l'exercice N-1 affecté en RAN	2 779 939,40	-3 852 593,90		-3 852 593,90
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AFFECTABLE EN RAN	- 3 852 593,90	3 852 593,90	-8 888 363,46	-8 888 363,46
Résultat de l'exercice affectable en RAN	105 629 469,30	-105 629 469,30	100 793 928,72	100 793 928,72
Acomptes sur distribution	- 82 064 984,62	82 064 984,62	-82 098 463,11	-82 098 463,11
Acomptes à distribuer	- 27 417 078,58	27 417 078,58	-27 583 829,07	-27 583 829,07
TOTAL GÉNÉRAL	2 405 655 625,13	0,00	-34 853 033,56	2 370 802 591,57



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

2.3 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	+	130 937 911,58	129 034 536,41
Charges facturées	+	13 839 152,94	14 296 066,07
Produits des participations contrôlées	+	7 651 230,02	7 402 471,93
Produits annexes	+	5 095 697,27	8 245 319,41
Reprise de provisions	+	581 154,50	245 249,95
Transferts de charges immobilières	+		636 207,06
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		158 105 146,21	159 859 850,83
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	13 839 152,94	14 296 066,07
Travaux de gros entretiens	-	2 969 776,05	1 220 403,23
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	1 288 666,46	1 967 201,49
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	4 412 739,75	2 296 602,89
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	2 146 160,79	2 094 388,45
Autres charges immobilières	-	14 054 069,49	11 473 640,17
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES		38 710 565,48	33 348 302,30
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		119 394 580,73	126 511 548,53
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+		
Reprise de provision d'exploitation	+	123 201,41	2 292 181,90
Transferts de charges d'exploitation	+		
Reprise de provision pour créances douteuses	+	911 835,54	1 290 987,30
Autres produits d'exploitation	+	176 856,86	297 661,33
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		1 211 893,81	3 880 830,53
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commissions de la société de gestion	-	12 558 685,18	14 102 142,99
Charges d'exploitation de la société	-	906 262,77	878 676,65
Diverses charges d'exploitation	-	100 383,26	149 670,24
Dotation aux amortissements d'exploitation	-		
Dotation aux provisions d'exploitation	-	61 239,34	1 096 168,97
Dépréciation des créances douteuses	-	831 412,46	1 518 602,71
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION		14 457 983,01	17 745 261,56
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		-13 246 089,20	- 13 864 431,03

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées	+		
Produits d'intérêts des comptes courants	+		
Autres produits financiers	+	645 969,84	1 131 138,23
Reprise de provisions sur charges financières	+		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		645 969,84	1 131 138,23
CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts	-	5 374 199,32	7 060 337,05
Charges d'intérêts des comptes courants	-		
Autres charges financières	-	626 333,33	545 398,81
Dépréciation	-		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES		6 000 532,65	7 605 735,86
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)		-5 354 562,81	- 6 474 597,63
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	+		15 823,00
Reprise de provisions exceptionnelles	+		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS			15 823,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles	-		558 873,57
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	+		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES			558 873,57
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)			- 543 050,57
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		100 793 928,72	105 629 469,30



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

2.4 ANNEXE COMPTABLE

Les règles générales d'établissement des comptes annuels 2025 résultent de l'application :

- du plan comptable des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) modifié 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,
- du nouveau règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, homologué le 30 décembre 2023, modifiant le plan comptable général (Règl. ANC 2014-03) et s'appliquant obligatoirement à tous les exercices ouverts depuis le 1er janvier 2025. Il introduit notamment une nouvelle définition du résultat exceptionnel et supprime la technique des transferts de charges.

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 semestre par le valorisateur interne à partir de l'expertise quinquennale et de l'actualisation semestrielle 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 compte 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 de réinvestissements, et les frais d'augmentation de capital, ont été imputés sur la prime d'émission, conformément aux statuts.

2.4.1 État du patrimoine

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice :

- une livraison d'immeuble (comprenant l'acquisition de parkings) acquis en état futur d'achèvement a été effectuée ;
- douze opérations d'arbitrage ont été réalisées.

A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2024 s'élevaient à 2 459 802 852,49 €.

1) Livraison d'un immeuble

Immeuble	Date de livraison	Origine	Prix hors frais hors taxes hors droits	Valorisation immeuble VEFA au 31/12/2024
NANTES - Bergeron	30/04/2025	VEFA	39 848 748,00 €	33 255 166,95 €
Soit un montant global de			39 848 748,00 €	33 255 166,95 €
Soit une variation globale de			6 593 581,05 €	

2) Immeubles vendus

Immeubles	Date de cession	Prix d'acquisition
LYON 05 - Séquoia	06/05/2025	1 967 651,54 €
LYON 06 - Cours Roosevelt	26/06/2025	1 610 295,00 €
GENNEVILLIERS - Trièdre	21/07/2025	16 064 100,00 €
BAYONNE - Toki Lana	29/09/2025	4 971 300,00 €
ST-HERBLAIN - Atalante II	18/12/2025	7 803 670,00 €
ST-HERBLAIN - Solaris Belna	18/12/2025	4 897 500,00 €
ST-HERBLAIN - Bobby Sands Bât4	18/12/2025	1 517 400,00 €
ST-HERBLAIN - Bobby Sands Bât5	18/12/2025	1 517 400,00 €
ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza A	18/12/2025	8 568 646,07 €
ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza B&C	18/12/2025	10 779 909,57 €
ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza D	18/12/2025	6 021 744,36 €
AIX - Duranne Opale	19/12/2025	1 991 136,61 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		67 710 753,15 €

3) Aménagements immobilisés

Nature de l'aménagement	Immeubles concernés		Montant
Equipements techniques de chauffage, ventilation (4)	NEYRON - Porte du Grand Lyon	LILLE - LOMME - Greentech	144 378,87 €
	LILLE - Vendôme	MONTEVRAIN - Mons Verin	
Rénovation paliers ascenseurs(1)	PARIS 08 - Alfred de Vigny		233 130,44 €
Travaux de densification (2)	GRENOBLE - Austral	LYON 02 - King Charles	37 312,54 €
Infrastructures IRVE (2)	ECHIROLLES - Galaxie Calypso	ST HERBLAIN - Atalante II	109 120,06 €
Travaux dalle parking (1)	MONTEVRAIN - Citalium		145 340,00 €
Local vélos (3)	ST HERBLAIN - Atalante II	LYON 09 - L'@Dresse	33 655,70 €
	LYON 02 - King Charles		
Offres servicielles (1)	MONTREUIL - B Initial		194 745,58 €
Ligne de vie et garde-corps (2)	TOULOUSE - Europarc Bât 1	TOULOUSE - Europarc Bât 2	22 800,00 €
	AIX - Duranne Opale	ST HERBLAIN - Ar Mor Plaza A	- 835 266,83 €
	ST HERBLAIN - Atalante II	ST HERBLAIN - Ar Mor Plaza D	
Sortie suite cession immeuble (10)	ST HERBLAIN - Solaris Belna	BAYONNE - Toki Lana	
	ST HERBLAIN - Bobby Sands Bât 4	LYON 05 - Séquoia	
	ST HERBLAIN - Bobby Sands Bât 5	LYON 06 - Cours Roosevelt	
Travaux divers autres (5)	LILLE - Vendôme	ST DENIS - Ornano 1	19 943,93 €
	LYON 06- Etoile Part Dieu		
	NANTERRE - MB 9 Bureaux	ST DENIS - Ornano 3	
Sécurisation du site (1)	LYON 03- New Age		9 360,00 €
SOIT UNE VARIATION DE			114 520,29 €

(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 1 572 582,08 € pour 2025 compte tenu d'un montant de 4 264 120,99 € correspondant aux éléments d'actifs renouvelés ou remplacés et de l'impact des cessions d'actifs.

5) Immobilisations en cours au 31/12/2025

- Les aménagements :

Le montant global des travaux d'aménagement en cours de réalisation s'élève à 15 719 590,73 € au 31 décembre 2025 soit une variation de 7 450 827,22 € par rapport au 31 décembre 2024.

Les principaux immeubles concernés, représentant 71% des aménagements réalisés, sont : PARIS 08 - Alfred De Vigny, MONTEVRAIN - Citalium, NANTERRE - MB 9 Bureaux, MONTREUIL - B Initial et ST-DENIS - Olympe.

- le CPI (contrat de promotion immobilière) :

Immeubles	Date de signature	Prix hors frais, hors taxes, hors droits	Acomptes versés HT
CPI - Phase 1			
PARIS 14 - Mouchotte	25 juin 2025	6 099 000,00 €	2 033 000,00 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		6 099 000,00 €	2 033 000,00 €

La valorisation de cette phase 1 du CPI est retenue dans l'évaluation de l'actif immobilier établie par l'expert immobilier.

6) Amortissements au 31/12/2025

- Amortissements sur les constructions sur sol d'autrui :

Immeubles	Nature opération	Date d'effet bail	Prix acquisition	Amortissements cumulés au 31/12/2024	Amortissements cumulés au 31/12/2025
LYON 03 - 107 Servient	Acquisition	01/01/1984	5 183 266,59 €	628 274,74 €	706 809,08 €
LYON 03 - 107 Servient	Livraison CPI	01/01/1984	12 686 285,00 €	1 537 731,52€	1 729 947,95 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	Acquisition	06/02/2012	12 319 691,48 €	2 333 046,37 €	2 624 479,24 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	Remplacement	06/02/2012	425 142,78 €	21 373,30 €	63 887,58 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	Extension EC	18/12/2017	4 353 625,00 €	745 858,74 €	851 829,33 €
STRASBOURG - Port Autonome	Acquisition	01/09/2008	9 756 350,00 €	1 873 219,20 €	2 107 371,60 €
LA GRANDE-MOTTE - Forum	Acquisition	20/03/2009	2 870 168,77 €	675 329,84 €	759 746,57 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			47 594 529,62 €	7 814 833,71 €	8 844 071,35 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE					1 029 237,65€

- Amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements :
Pour les aménagements effectués antérieurement à 2018, aucun amortissement n'a été constaté.

Le cumul des amortissements sur les installations, agencements et aménagements s'élève à 5 163 269,42 € au 31 décembre 2025 soit une variation de 922 384,66 € :

- 411 471,94 € soit 37 % des amortissements pratiqués sur l'année 2025 concernent les maquettes numériques des immeubles,
- 314 757,06 € soit 28 % des amortissements comptabilisés sur la période proviennent des trois immeubles suivants : MONTIGNY - Australia, LYON 06 - Etoile Part Dieu et ST-DENIS - Ornano 2 Axeor.

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique à la somme de **2 407 904 987,74€**.

B. PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées des provisions suivantes :

1) Provision pour risques et charges

Cette provision concerne des contentieux sur les immeubles de LILLE - Rue Nationale et de ST-DENIS - Parc du Colombier ainsi qu'un bail en cours de renégociation.

Rappel des 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 €

Provisions constituées au 31 décembre 2025

	Risques et charges
Report au 1 ^{er} janvier 2025	437 012,16 €
Dotation	6 123,34 €
Reprise provision	- 123 201,41 €
PROVISIONS AU 31/12/2025	375 050,09 €

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 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 €

Provisions constituées au 31 décembre 2025

	Gros entretiens
Report au 1 ^{er} janvier 2025	6 190 369,06 €
Dotation	4 412 739,75 €
Reprise provision ⁽²⁾	- 843 522,41 €
PROVISIONS AU 31/12/2025	9 759 586,40 €

Détail de la variation de la provision pour gros entretiens

Positionnement de la dépense	Provision au 1 ^{er} janvier 2025	Dotation complémentaire 2025 ⁽¹⁾	Reprise 2025 ⁽²⁾	Provision au 31 décembre 2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	532 848,81 €	- 428 506,81 €	- 104 342,00 €	0,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2026	4 374 643,26 €	1 835 683,56 €	- 598 380,41 €	5 611 946,40 €
Dépenses prévisionnelles sur 2027	496 527,00 €	1 593 873,00 €	- 30 000,00 €	2 060 400,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2028	401 360,00 €	601 340,00 €	- 110 800,00 €	891 900,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2029	384 990,00 €	233 610,00 €	0,00 €	618 600,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2030	0,00 €	576 740,00 €	0,00 €	576 740,00 €
TOTAL	6 190 369,07 €	4 412 739,75 €	- 843 522,41 €	9 759 586,39 €

⁽¹⁾ La dotation complémentaire comprend les travaux prévus dans le PPA 2026-2030

la dotation de - 429 K€ en 2025 correspond 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 pour 581 K€ et les reprises imputées sur le résultat de cession du patrimoine immobilier pour 262 K€

TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS ET CRÉANCES RATTACHÉES

	Valeur comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	QP Détenue
SCI SILKY WAY	142 409 922,81 €	113 892 931,42 €	1 570,00 €	4 043 477,02 €	16 145 631,00 €	100%
TOTAL	142 409 922,81 €	113 892 931,42 €	1 570,00 €	4 043 477,02 €	16 145 631,00 €	100%

Désignation	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	90 574 943,68 €	62 057 952,29 €	90 574 943,68 €	62 684 379,67 €
Dettes				
Autres actifs				
Disponibilités				
Autres passifs				
TOTAL	90 574 943,68 €	62 057 952,29 €	90 574 943,68 €	62 684 379,67 €
Compte courant	51 834 979,13 €	51 834 979,13 €	51 149 499,04 €	51 149 499,04 €
TOTAL	51 834 979,13 €	51 834 979,13 €	51 149 499,04 €	51 149 499,04 €
TOTAL GÉNÉRAL	142 409 922,81 €	113 892 931,42 €	141 724 442,72 €	113 833 878,71 €

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 principalement de cautions versées :

- dans le cadre d'un référé pour 5 000,00 €,
- sur des contrats de prestations de services pour un montant 17 886,38€,
- 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 :	50 249 690,33 €
Les clients débiteurs :	7 458 466,43 €
Les créances douteuses des locataires :	1 514 159,30 €
	59 222 316,06 €

C. AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 5 523 909,62 € et se décomposent comme suit :

1) Créances fiscales et sociales

Elles sont composées essentiellement des différentes rubriques de TVA :

TVA déductible sur autres biens et services :	138 636,80 €
TVA déductible en attente sur biens et services :	320 864,10 €
TVA déductible en attente sur biens immobilisés :	277 819,04 €
TVA sur loyers payés d'avance :	178 010,21 €
TVA sur factures non parvenues :	437 734,78 €
État - produits à recevoir :	147 579,00 €
	1 500 643,93 €

2) Autres créances

Elles sont composées par :

Les appels de fonds versés aux syndicats (immeubles en copropriété) :	2 414 627,59 €
Avances et acomptes :	850 307,65 €
Fournisseurs débiteurs :	164 563,93 €
Créances sur cessions d'immobilisations :	118 569,17 €
Divers produits à recevoir :	475 197,35 €
	4 023 265,69 €

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 961 481,17 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	Provision au 01/01/2025	Dotations 2025	Reprise 2025	Provision au 31/12/2025
Créances locataires	1 041 904,25 €	831 412,46 €	911 835,54 €	961 481,17 €
douteux				

E. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

La dotation du fonds de remboursement de 20 000 000 € effectuée en 2023 n'a pas été activée (délai de remboursement des demandes de retrait inférieur à 3 mois). Cette somme affectée au fonds de remboursement a donc été placée dans des dépôts à terme.

F. AUTRES DISPONIBILITÉS

Cette somme de 8 323 348,05 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

G. DETTES FINANCIÈRES

Emprunts bancaires :	135 000 000 €
<i>(lignes de crédit utilisées auprès de BNP et d'Unofi Assurances)</i>	
Avance de trésorerie et intérêts courus :	3 915 055,58 €
<i>(convention de gestion de trésorerie avec la SCI Silky Way)</i>	
Comptes bancaires créditeurs :	83 877,92 €
<i>(crédeur en date d'opération du 31/12/2025 sans pour autant être débiteur en date de valeur)</i>	
Intérêts courus sur emprunts :	289 396,11 €
SOIT :	139 288 329,61 €

H. DETTES D'EXPLOITATION

Gérance SCPI :	2 346 561,21 €
Fournisseurs et comptes rattachés :	3 076 777,78 €
Locataires créditeurs :	10 018 151,25 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives :	40 875 546,10 €
TVA à décaisser :	695 218,00 €
Clients avoir à établir :	390 259,64 €
SOIT :	57 402 513,98 €

I. DETTES DIVERSES

Ces dettes représentent :

• Associés :

Le 4 ^{ème} acompte de l'exercice 2025 versé le 30 janvier 2026 pour :	27 583 829,07 €
Les rachats des associés remboursés au 15 janvier 2026 :	7 968 025,40 €
Dividendes 2025 en attente de paiement :	154 652,44 €
Dettes sur taxation des plus-values de cession :	385 799,42 €

• Locataires :

Dépôts de garantie des locataires	18 075 329,29 €
-----------------------------------	-----------------

• Immeubles :

Solde dû sur acquisitions d'immeubles :	902 787,32 €
Solde dû sur travaux d'investissement :	764 301,92 €

• Diverses :

Diverses charges à payer (charges sur les lots vacants) :	9 137 972,47 €
État - charges à payer :	10 499,22 €
SOIT :	64 983 196,55 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	39 333,33 €
Produits constatés d'avance	5 144,60 €

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

A. CAPITAL

Les 187 522 parts souscrites sur l'année 2025 ont été totalement compensées par les retraits. En conséquence, le capital, représenté par 7 912 745 parts, ne varie pas au 31 décembre 2025 et s'élève à 1 930 076 760,40 €.

B. PRIMES D'ÉMISSION

La prime d'émission diminue d'un montant de 885 774,36 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2025 à 511 058 407,96 €.

Cette diminution s'obtient de la façon suivante :

Prélèvement au titre des commissions de souscription ⁽¹⁾ :	- 5 100 598,40 €
Variation liée aux retraits compensés :	+ 5 100 598,40 €
Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles :	- 801 252,00 €
Prélèvement au titre des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements :	- 76 237,50 €
TVA non récupérable sur investissement :	- 8 284,86 €
SOIT :	- 885 774,36 €

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

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

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

- une plus-value comptable nette d'un montant de : 4 233 406,16 €,
 - une moins-value comptable nette d'un montant de : 25 511 855,84 €,
- Le solde du compte s'élève ainsi à - 77 881 232,82 €.

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 2025, le solde des réserves s'élève à - 16 956 419,20 €.

E. REPORT À NOUVEAU

L'assemblée générale du 12 juin 2025 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2024 a entériné la distribution d'une somme de 109 482 063,20 € sur un bénéfice comptable de 105 629 469,30 €.

L'assemblée générale a approuvé le prélèvement du solde, soit - 3 852 593,90 €, sur le report à nouveau le ramenant à un solde créditeur de 33 393 438,68 €.

F. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat s'élève à 100 793 928,72 € et les acomptes distribués à 109 682 292,18 €, soit un solde de - 8 888 363,46 € imputable sur le report à nouveau qui pourrait être ainsi ramené à 24 505 075,22 €.

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 2025 représente la somme de : 130 937 911,58 €
contre 129 034 536,41 € pour l'exercice 2024.

2) Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à 13 839 152,94 €

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 7 651 230,02 €

4) Produits annexes

Dégrèvements impôts :	211 498,88 €
Indemnités compensatrices de loyers :	1 668 459,04 €
Indemnités non compensatrices de loyers :	2 577 772,02 €
Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres :	637 967,23 €
SOIT :	5 095 697,17 €

5) Reprise de provisions

Reprise de travaux provisionnés et réalisés sur l'exercice : 581 154,50 €

6) Transferts de charges immobilières

Sur l'exercice 2024, le montant des transferts de charges s'élevait à 636 207,06 €. Pour 2025, suite au reclassement lié à l'application du nouveau règlement comptable, le montant est comptabilisé au poste "Produits annexes" et s'élève à 637 967,23 €.

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 13 839 152,94 €

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 1 288 666,46 €

3) Dotations aux provisions pour gros entretiens

Dotations au titre des travaux prévus en 2025 ⁽¹⁾	- 428 506,81 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2026	1 835 683,56 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2027	1 593 873,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2028	601 340,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2029	233 610,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2030	576 740,00 €
SOIT :	4 412 739,75 €

⁽¹⁾ la dotation de - 429 K€ en 2025 correspond à l'impact des travaux reportés ou annulés ou non imputables en gros entretiens 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 2 969 776,05 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

ANTONY - Parc II	1 192 414,91 €
GRENOBLE - Austral	294 213,68 €
CESSON-SEVIGNE - Champs Blancs	217 167,91 €
LA CIOTAT - Antiope	208 968,48 €
ST-GREGOIRE - Pentagone 2	180 570,62 €
CESSON-SEVIGNE - Newton	150 000,00 €
ST-GREGOIRE - Pentagone 1	108 716,92 €
MONTREUIL - B Initial	84 163,34 €
NEYRON - Porte Du Grand Lyon	70 000,00 €
PARIS 08 - Alfred De Vigny	68 087,50 €
ST-BENOIT - Pré Médard A	48 853,50 €
ST-BENOIT - Pré Médard B	48 853,50 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	45 924,54 €
ST-HERBLAIN - Atalante II	40 320,00 €
LILLE - 37-49 Rue Nationale	31 930,00 €
VILLENEUVE-D'ASCQ - The Cloud	31 756,65 €
Gros travaux et travaux de remise en état sur divers immeubles	147 384,50 €
SOIT :	2 969 776,05 €

5) Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers

Amortissements sur constructions sur sol d'autrui :	1 029 237,65 €
Amortissements sur installations et agencements :	705 451,20 €
Amortissements sur maquettes numériques :	411 471,94 €
SOIT :	2 146 160,79 €

6) Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives baux à construction et amodiation :	913 136,65 €
Charges locatives et de copropriété non récupérables :	5 264 735,89 €
Commissions et honoraires :	3 017 804,16 €
Surveillances immeubles :	173 791,58 €
Impôts fonciers non récupérables :	2 772 485,14 €
Frais de contentieux :	259 685,83 €
Taxes sur les bureaux d'Ile de France non récupérables :	733 900,11 €
Primes d'assurances non récupérables :	462 877,37 €
Droit d'enregistrement :	235,53 €
Perte sur créances irrécouvrables :	455 417,23 €
SOIT :	14 054 069,49 €

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 123 201,41 €,
- la reprise de la provision pour créances douteuses s'élève à 911 835,54 € (dont 455 417,23 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2) Autres produits d'exploitation

Divers produits de gestion courante :	176 856,86 €
SOIT :	176 856,86 €

CHARGES D'EXPLOITATION

1) Commissions de la société de gestion :

Ce poste représente la rémunération de la gérance.

Commissions de la société de gestion :	12 558 685,18 €
--	-----------------

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 dépositaire, honoraires des commissaires aux comptes, etc.

Contribution économique territoriale :	391 971,22 €
Services bancaires :	102 297,98 €
Sous-traitance :	172 856,39 €
Frais dépositaire :	101 758,13 €
Autres charges :	137 379,05 €
SOIT :	906 262,77 €

3) Diverses charges d'exploitation :

Ces charges correspondent à :

Taxes diverses :	622,72 €
Rémunération du Conseil de surveillance :	14 999,98 €
Autres charges de gestion courante :	84 760,56 €
SOIT :	100 383,26 €

4) Dotations aux provisions

Elles sont constituées par :

Dotations aux provisions d'exploitation :	61 239,34 €
Dépréciation des créances douteuses :	831 412,46 €
SOIT :	892 651,80 €



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⁾	471 019,57 €
Autres produits financiers :	127,86 €
Rémunération des acomptes versés sur les VEFA : ⁽¹⁾	174 822,41 €
SOIT :	645 969,84 €

⁽¹⁾ sur l'exercice 2025, le taux moyen de rémunération des dépôts à terme est de 2,472 % et celui de la VEFA s'élève à 1,50 %.

CHARGES FINANCIÈRES

Ce sont :

Intérêts d'emprunts :	5 374 199,32 €
Commissions d'engagement et frais de dossier :	535 666,66 €
Intérêts - Avance de trésorerie :	90 666,67 €
SOIT :	6 000 532,65 €

2.4.3 Résultat bénéficiaire

L'exercice 2025 dégage un résultat bénéficiaire de 100 793 928,72 € contre 105 629 469,30 € pour l'exercice précédent soit une diminution de 4,58 % contre une diminution de 3,02 % en 2024.

Le résultat bénéficiaire représente 63,01 % du total des produits du compte de résultat contre 64,06 % en 2024 et 72,39 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 76,78 % pour l'exercice précédent.

2.4.4 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

Lignes de crédit ouvertes :

En 2025, 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 80 000 000 € consenti jusqu'au 31 mars 2026 et utilisé en totalité au 31 décembre 2025. Compte tenu du désinvestissement, cet engagement a été réduit à 50 000 000 € sur le mois de mars 2026

La SCPI NOTAPIERRE a, par ailleurs, contracté auprès d'UNOFI-ASSURANCES, une convention de financement pour un montant de 120 000 000 € jusqu'au 31 mars 2026. Elle est utilisée à hauteur de 55 000 000 € au 31 décembre 2025.

Promesses de vente reçues :

La SCPI NOTAPIERRE a signé deux promesses de vente dont la cession devrait intervenir sur 2026 :

- le 5 décembre 2025, pour un immeuble situé à STE-FOY-LES-LYON – Erables, pour un montant de 3 286 000 €,
- le 16 décembre 2025, pour un immeuble situé à MAUGUIO – Rajol, pour un montant de 1 050 000 €.

ENGAGEMENTS DONNÉS

Promesse d'acquisition signée :

Aucune promesse d'acquisition n'a été signée sur l'année 2025.

Solde restant à payer sur le contrat de promotion immobilière :

La SCPI NOTAPIERRE a signé un CPI le 25 juin 2025 pour l'immeuble situé à PARIS 14 – Mouchotte décomposé en deux tranches : une tranche 1 d'un montant de 7 318 800 € et une tranche 2 (phase conditionnelle) d'un montant de 114 661 200 € soit un montant global de 121 980 000 €.

Le solde à verser au 31 décembre 2025, au titre de la tranche 1, s'élève, toutes taxes comprises, à 4 879 200 €.



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

2.5 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2024 ET L'EXERCICE 2025 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

2.5.1 Immobilisations financières

Ce poste augmente de 9 330,27 € passant de 144 746,04 € au 31 décembre 2024 à 154 076,31 € au 31 décembre 2025.

2.5.2 Locataires et comptes rattachés

Ce poste s'élève à 59 222 316,06 € au 31 décembre 2025 contre 57 577 235,05 € au 31 décembre 2024 soit une augmentation de 1 645 081,01 €. Cette variation se justifie comme suit :

CHARGES À REFACTURER AUX LOCATAIRES

Ce poste passe de 48 235 965,56 € au 31 décembre 2024 à 50 249 690,33 € au 31 décembre 2025, l'augmentation de 2 013 724,77 € s'explique par :

- une augmentation de 1 606 112,34 € des charges à refacturer compte tenu des redevances en cours et de la prise en compte de deux années de charges notamment sur les immeubles de CESSON-SEVIGNE - Champs Blancs et de LYON 06 - Etoile Part Dieu,
- une augmentation de 578 863,71 € des charges à refacturer provenant d'une hausse du budget de fonctionnement des immeubles notamment sur l'immeuble de GRENOBLE - Austral (+ 212 264, 41 € lié au passage de monolocataires à multilocataires),
- une diminution de 171 251,28 € des charges à refacturer compte tenu des cessions d'immeubles.

CRÉANCES DOUTEUSES DES LOCATAIRES

Ce poste a diminué de 358 048,08 €, passant de 1 872 207,38 € au 31 décembre 2024 à 1 514 159,30 € au 31 décembre 2025.

La variation s'explique par :

- l'apurement de 13 créances douteuses pour 904 292,26 € :
 - dont 5 pour un montant de 455 417,32 € (y compris les montants de TVA et avant déduction des dépôts de garantie) suite au passage en créances irrécouvrables dont le plus important sur l'immeuble de LYON 09 - L'@Dresse (286 091,84 €),
 - pour un montant global de 448 875,03 € dont 8 ont été soldées sur 2025.
- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2024 pour 426 178,71 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2025 pour 54 196,01 €,
- les nouveaux locataires pour 174 261,48 €.



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

SOLDES RESTANT DUS PAR LES LOCATAIRES

Ce poste passe de 7 469 062,11 € à 7 458 466,43 € au 31 décembre 2025 soit une diminution de 10 595,68 € s'expliquant par les variations des créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en augmentation de 669 899,98 €,
- la rémunération sur les VEFA en baisse de 149 740,53 € (toutes les factures étant soldées au 31 décembre 2025),
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en diminution de 433 357,43 €,
- les refacturations diverses en augmentation de 147 851,72 €,
- les dépôts de garantie qui diminuent de 614 449,69 €,
- le solde dû sur les redevances de charges qui augmente de 369 200,26 €.

2.5.3 Autres créances

Ce poste s'élève à 5 523 909,62 € au 31 décembre 2025 contre 12 693 953,02 € au 31 décembre 2024. Il comprend :

CRÉANCES FISCALES ET SOCIALES

Ce poste, qui s'élève à 1 500 643,93 € au 31 décembre 2025 contre 3 756 030,41 € au 31 décembre 2024, est principalement composé :

- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 178 010,21 € au 31 décembre 2025 contre 2 048 904,08 € au 31 décembre 2024. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1^{er} trimestre 2026 payés courant décembre 2025),
- d'un solde de TVA sur facture non parvenues d'un montant de 437 734,78 € au 31 décembre 2025 contre 605 441,26 € au 31 décembre 2024,
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour 277 819,04 € dont 138 985 € concernant l'immeuble de NANTES - Bergeron,
- de la TVA en attente de déduction sur biens et services pour un montant de 459 500,90 € au 31 décembre 2025 contre 414 936,32 € au 31 décembre 2024.

AUTRES CRÉANCES

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 164 563,93 € au 31 décembre 2025 contre 446 489,03 € au 31 décembre 2024,
- les avances et acomptes sur versés aux fournisseurs sur commandes d'achats ou travaux immobiliers pour 850 307,65 € au 31 décembre 2025. Ce poste s'élevait à 3 296 265,57 € au 31 décembre 2024 et comprenait l'écart entre l'avancement des travaux sur la VEFA de NANTES - Bergeron et les acomptes versés soit 2 617 833,05 €,
- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 3 028 471,44 € au 31 décembre 2024 à 2 414 627,59 € au 31 décembre 2025,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 475 197,35 € au 31 décembre 2025 contre 1 319 333,81 € au 31 décembre 2024. Il s'agit principalement des indemnités à percevoir à la suite de sinistres sur des immeubles.

2.5.4 Valeurs mobilières de placement, autres disponibilités et dettes financières

La dotation du fonds de remboursement de 20 000 000 € effectuée en 2023 n'a pas été activée (délai de remboursement des demandes de retrait inférieur à 3 mois). Cette somme affectée au fonds de remboursement a donc été placée dans des dépôts à terme. Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 6 279 798,22 € au 31 décembre 2024 à 8 323 348,05 € au 31 décembre 2025, soit une augmentation de 2 043 549,83 €.

La dette financière s'élève à 139 288 329,61 € au 31 décembre 2025 contre 145 105 858,45 € au 31 décembre 2024.

La variation des dettes et des créances, les investissements réalisés ou en cours, génèrent un surinvestissement de 218 millions d'euros (hors engagement VEFA ou CPI).

2.5.5 Dettes d'exploitation

Ce poste s'élève à 57 402 513,98 € au 31 décembre 2025 contre 73 306 058,10 € au 31 décembre 2024 soit une diminution de 15 903 544,12 €. Il est principalement composé de :

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste diminue de 1 257 156,50 €, passant de 4 333 934,28 € au 31 décembre 2024 à 3 076 777,78 € au 31 décembre 2025. La variation s'explique par la diminution de :

- 256 256,23 € des dettes liées au compte "fournisseurs d'exploitation",
- 1 000 900,27 € du compte "fournisseurs factures non parvenues".

LOCATAIRES CRÉDITEURS

Ce poste passe de 22 182 434,95 € au 31 décembre 2024 à 10 018 151,25 € au 31 décembre 2025. Il concerne :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance passant de 19 572 485,01 € à 7 802 032,56 € au 31 décembre 2025,

- le poste dépôt de garantie passant de 277 195,86 € à 504 910,80 € au 31 décembre 2025,
- les refacturations diverses passant de 2 332 754,08 € à 1 711 207,89 € au 31 décembre 2025.

AVANCES ET ACOMPTES REÇUS DES LOCATAIRES

Ce poste, qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 41 126 881,14 € au 31 décembre 2024 à 40 875 546,10 € au 31 décembre 2025.

CLIENT AVOIR À ÉTABLIR

Ce poste s'élève à 390 259,64 € au 31 décembre 2025, le solde était de 1 800 927,07 € au 31 décembre 2024.

GÉRANCE SCPI

Ce poste s'élève à 2 346 561,21 € au 31 décembre 2025 et est constitué principalement du montant des commissions destinées à la société de gestion soit :

- la commission de gestion, facturée au 31 décembre 2025, pour un montant de 1 064 440,41 €,
- la commission de souscription du mois de décembre 2025 pour un montant de 831 340,80 €,
- la commission d'arbitrage du 4^{ème} trimestre 2025 pour un montant de 450 300,00 €.

TVA À DÉCAISSER

Ce poste passe de 1 647 597,00 € au 31 décembre 2024 à 695 218,00 € au 31 décembre 2025.



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

2.5.6 Autres dettes diverses

Ce poste s'élève à 64 983 196,55 € au 31 décembre 2025 contre 66 519 590,69 € au 31 décembre 2024 soit une diminution de 1 536 394,14 €. Il est composé des dettes :

ASSOCIÉS

Ce poste comprend principalement :

- la distribution du 4^{ème} trimestre 2025 qui s'élève à 27 583 829,07 € contre 27 417 078,58 € pour le 4^{ème} trimestre 2024,
- les retraits compensés en décembre 2025 et réglés en janvier 2026 qui s'élèvent à 7 968 025,40 € au 31 décembre 2025 contre 8 047 356,60 € au 31 décembre 2024,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 117 779,64 € au 31 décembre 2024 contre 154 652,44 € au 31 décembre 2025.

DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES

Ce poste diminue de 1 395 391,57 € portant le solde du compte de 19 470 720,86 € à 18 075 329,29 € au 31 décembre 2025.

Les variations de l'année concernent principalement :

- les dépôts de garantie et cautions en garantie de paiement restitués aux locataires suite à des soldes de compte pour - 1 830 166,26 € notamment sur les immeubles de ST-DENIS - Olympe (- 578 399,36 €) et ERMONT - Bali (- 377 436,55 €),
- les dépôts de garantie des immeubles dont les cessions sont intervenues sur 2025 (notamment impact des rétrocessions aux acquéreurs) pour - 883 940,14 €,
- les dépôts de garantie sur les locataires du nouvel immeuble livré en 2025 pour + 415 008,13 €,
- les dépôts de garantie sur de nouveaux locataires des immeubles ainsi que les indexations pour + 903 706,70 €.

SOLDE DÛ SUR LES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES

Ce poste comprend principalement le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 902 787,32 € au 31 décembre 2025 pour 7 immeubles. Le principal investissement non encore soldé au 31 décembre 2025 concerne l'immeuble livré sur 2025 de NANTES - Bergeron pour 834 085,00 €.

SOLDE DÛ SUR LES TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

Ce poste s'élève à 764 301,92 € au 31 décembre 2025 contre 2 368 237,09 € au 31 décembre 2024. 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 MONTEVRAIN - Mons Verin, de PARIS 14 - Mouchotte et de BOURG-EN-BRESSE - Inopolis D.

DETTES FISCALES

Ce poste s'élève à 10 499,22 € au 31 décembre 2025 contre 45 068,07 € au 31 décembre 2024.

DIVERSES CHARGES À PAYER

Ce poste s'élève à 9 137 972,47 € au 31 décembre 2025 contre 7 814 154,05 € au 31 décembre 2024. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

2.6 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2024 ET L'EXERCICE 2025 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Ce poste est constitué des commissions d'engagement pour un montant total de 39 333,33 € au 31 décembre 2025 contre 38 666,67 € au 31 décembre 2024.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ce poste s'élève à 5 144,60 € au 31 décembre 2025 contre 5 276,40 € au 31 décembre 2024 et correspond à un quittancement annuel non calé sur l'année civile.



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

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
2025	140 257 600,64	144 507 665,47	97%	38 339 537,43 (12 558 685,18)	27,34 8,95
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

⁽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)

	2025	2024	2023	2022	2021
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	23 173 939,77	21 122 980,81	3 392 576,82	67 520 576,74	26 688 084,03
RESSOURCES DE L'EXERCICE					
• capital apporté					
• augmentation de capital, prime comprise	0,00	-2 166 202,74	46 627 071,31	83 404 119,78	79 754 691,80
• bénéfice de l'exercice	100 793 928,72	105 629 469,30	108 922 209,70	100 675 656,55	100 683 347,40
• cessions d'actifs	-21 278 449,68	-759 774,48	32 981 641,40	-20 659 571,07	-37 193 507,15
• augmentation ou diminution des dettes à long terme					
• emprunts auprès Ets de crédit	135 000 000,00	142 000 000,00	135 000 000,00	165 000 000,00	180 000 000,00
• rembt 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
• augmentation ou diminution des dettes à court terme	-17 440 070,06	12 748 878,25	9 776 610,28	14 141 581,95	-7 798 783,83
• dotations aux provisions	3 507 255,27	855 340,01	1 269 314,22	985 716,16	1 024 969,63
• dotations aux amortissements	1 951 622,23	2 013 508,99	1 984 425,04	1 867 409,42	1 785 280,95
• diminution du report à nouveau					
TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE	83 708 226,25	146 444 200,14	174 953 848,77	232 935 489,53	274 944 082,83
EMPLOIS DE L'EXERCICE					
• investissements de l'exercice					
- corporels (achat immeubles)	-46 145 796,46	12 040 412,06	101 623 930,36	130 730 601,00	-51 914 985,61
- incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	885 774,36	-1 792 605,95	12 597 881,48	11 893 151,22	14 310 088,17
- autres (achat immeubles en indirect : parts SCI)	685 480,09	-28 094,06	-444 293,42	3 830 384,41	138 366 445,79
• augmentation ou diminution des valeurs réalisables	-5 434 542,36	3 568 485,12	-66 088 920,76	-15 368 976,21	11 264 315,78
• distribution de l'exercice					
- solde du dividende de l'exercice précédent	3 852 593,90	-2 779 939,40	-2 217 904,26	-5 285 705,44	-307 687,81
- acomptes sur dividende de l'exercice en cours	109 682 292,18	109 482 063,20	106 142 270,30	98 457 752,29	95 397 641,96
• reprises d'amortissements et provisions					
• augmentation du report à nouveau	-3 852 593,90	2 779 939,40	2 217 904,26	5 285 705,44	307 687,81
TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE	59 673 207,81	123 270 260,37	153 830 867,96	229 542 912,71	207 423 506,09
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	24 035 018,44	23 173 939,77	21 122 980,81	3 392 576,82	67 520 576,74

2.8 PLACEMENTS IMMOBILIERS

2.8.1 Inventaire détaillé des immeubles au 31 décembre 2025

Le tableau ci-après reprend l'inventaire complet du portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2025, 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⁾ 2025	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2024
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	4 365 585	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	54 898 276
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	1 295 763
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât B - 240, av. Louis-de-Broglie	2002	886	1 222 825	1 222 825
13	Aix-en-Provence - Parc de la Duranne - L'Opale	2001	0	cédé en 2025	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 Athéa III - Bâtiment C1	2010	3 450	5 634 219	5 622 928
13	Marseille 3 ^{ème} - Eko Active - 174, boulevard de Paris	2023	8 220	48 027 021	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	9 719 191	9 685 246
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	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 1	2004	1 158	1 685 491	1 674 091
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 2	2005	1 227	1 606 911	1 595 511
31	Toulouse - rue Alaric-Il	2001	2 147	1 904 226	1 871 044
33	Bordeaux - 6-12, allée Haussmann	2002	2 253	3 173 640	3 174 332
33	Bordeaux - Managers Saint-Jean - 19-23, quai de Paludate	2003	3 811	3 771 492	3 771 492
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	6 596 654	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	22 229 831	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 Beaugard - Ilôt D	2007	1 076	1 870 988	1 870 988
35	Saint-Grégoire - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	2009	1 897	3 739 922	3 739 922

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2025	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2024
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	7 879 330	7 852 738
38	Grenoble - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin	2015	6 447	15 524 127	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 C. Nougaro - Bât D	2011	0	cédé en 2025	6 051 394
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 5/7, impasse C. Nougaro - Bât B&C	2011	0	cédé en 2025	10 798 399
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 9, impasse C. Nougaro - Bât A	2011	0	cédé en 2025	8 666 281
44	Saint-Herblain - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	2004	0	cédé en 2025	7 878 562
44	Saint-Herblain - Parc Solaris - Le Belna - 10 chemin du Vigneau	2009	0	cédé en 2025	4 974 802
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands	2008	0	cédé en 2025	1 548 390
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands	2008	0	cédé en 2025	1 548 538
44	Nantes - Bergeron - 8 Mail Du Front Populaire	2025	9 110	39 848 748	--
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	5 876 866	5 858 279
59	Lomme - Greentech - 7 avenue Marie-Louise Delwaulle	2018	8 480	25 764 637	25 739 644
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	11 212 707
64	Bayonne - Aritxague - Le Toki Lana	2009	0	cédé en 2025	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	51 502 633	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	39 153 337	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	148 054 836	148 045 476
69	Lyon 5 ^{ème} - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2002	0	cédé en 2025	2 340 427
69	Lyon 6 ^{ème} - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	0	cédé en 2025	1 618 493
69	Lyon 6 ^{ème} - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	12 752	41 394 185	41 401 780
69	Lyon 9 ^{ème} - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	2012	6 501	17 934 841	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	4 679 819
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A	2006	1 665	3 081 759	3 081 759
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment B	2006	1 665	3 164 847	3 164 847
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	3 232 231
75	Paris 8 ^{ème} - Square Oléa - 11 bis-15, rue de la Baume	2009	2 818	22 156 320	22 156 320
75	Paris 8 ^{ème} - 5-7 rue Alfred de Vigny	2016	2 877	40 272 530	40 010 959
75	Paris 14 ^{ème} - Atlantique 34 - 34 rue du Commandant Mouchotte	2015	18 773	151 426 895	151 426 895
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B2	2006	1 997	3 446 935	3 446 935

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2025	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2024
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	9 118 587	8 967 578
77	Montévrain - Le Citalium - 1, avenue de l'Europe	2012	16 118	58 940 553	58 684 174
77	Montévrain - Le Mons Verins - rue de Berlin	2007	1 836	4 032 557	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	47 408 095
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	0	cédé en 2025	16 064 100
92	Nanterre - MB9 - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	2010	9 291	45 089 291	44 587 788
93	Bobigny - L'Européen 2 - avenue Paul-Vaillant-Couturier	2010	19 430	61 987 953	61 967 618
93	Montreuil - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	2013	12 314	58 157 857	57 963 112
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	9 908 694
93	Saint-Denis - Olympe - 23 avenue Jules Rimet	2020	15 284	101 435 821	101 435 821
93	Saint-Denis - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	2006	4 306	8 887 695	8 347 386
95	Ermont - Bali - 1, rue Raoul-Dautry	2013	5 361	19 861 681	19 861 681
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	3 281 812	3 243 737
93	Saint-Denis - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	2008	8 874	15 111 997	15 109 596
93	Saint-Denis - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	2008	5 279	8 581 695	8 560 644
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 Hétrel	2012	36 886	23 467 242	23 467 242
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	17 156 955	17 135 816
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			775 664	2 404 159 735	2 430 334 638

dpt adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2025	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2024
IMMOBILISATIONS EN COURS				
bureaux			2 033 000	33 255 167
locaux d'activités				
locaux commerciaux				
entrepôts				
autres (installations générales, agencements et aménagements)			15 719 591	8 268 763
TOTAL			17 752 591	41 523 930
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT		775 664	2 421 912 326	2 471 858 569

⁽¹⁾ avant amortissement

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES

	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2025	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2024
SCI SILKY WAY (100 %)				
69 Villeurbanne - Silky Way - 1/3 rue Henri Legay - 19 rue A. de Musset	2021	36 916	142 409 923	141 724 443
SOUS-TOTAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES			100 %	100 %

TOTAL GÉNÉRAL	812 580	2 564 322 249	2 613 583 012
----------------------	----------------	----------------------	----------------------

⁽¹⁾ avant amortissement

2.8.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euro)

	valeur à l'acquisition montant HT HD	2025		2024	
		valeurs comptables brutes ⁽¹⁾	valeurs estimées	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾	valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES					
• bureaux	2 117 636 211	2 130 949 361	1 817 076 000	2 157 210 664	1 817 290 000
• locaux d'activités	42 877 904	43 641 118	40 430 000	43 579 592	37 910 000
• locaux commerciaux	97 894 692	98 194 958	93 530 000	98 194 958	92 110 000
• entrepôts	84 060 865	84 628 868	136 980 000	84 603 995	127 020 000
• immobilier de santé	46 679 938	46 745 430	54 900 000	46 745 430	53 010 000
SOUS-TOTAL	2 389 149 609	2 404 159 736	2 142 916 000	2 430 334 638	2 127 340 000
IMMOBILISATIONS EN COURS					
• bureaux		2 033 000		33 255 167	24 728 158
• locaux d'activités					
• locaux commerciaux					
• entrepôts					
• autres (installations générales, agencements et aménagements)		15 719 591		8 268 763	
SOUS-TOTAL		17 752 591		41 523 930	24 728 158
TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATIONS CONTROLÉES					
• bureaux/activités/entrepôts	138 366 446	142 409 923	113 892 931	141 724 443	113 833 879
SOUS-TOTAL	138 366 446	142 409 923	113 892 931	141 724 443	113 833 879
TOTAL GÉNÉRAL	2 527 516 055	2 564 322 249	2 256 808 931	2 613 583 012	2 265 902 037

⁽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 **plan pluriannuel de contrôle** est établi pour une durée de 3 ans et couvre les 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.



Colomiers (31) - "Sky Park" - 1, Boulevard de l'Europe

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 2025, 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 2025 :

- la taille du portefeuille locatif permet une bonne diversification du risque locatif ;
- le taux d'occupation financier annuel de l'exercice s'établit à 88,26 % ;
- sur les 429 locataires présents au 31 décembre, le locataire le plus important représente 7,77 % 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 118 immeubles pour une valeur de réalisation de 2 087 431 248,93 € 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 près de 21 % (470,2 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 1,16 % dont 0,17 % 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 2025, 26 771 parts, représentant un montant de 8 373 968,80 €, 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 représentent 97 329 parts soit 1,23 % 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 2025, ce plafond était de 25 % de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2025, les dettes et engagements représentaient 7,6 % 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'événements 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 événement 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 événements 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 événements 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.

4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025
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 2025, 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 2025 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 oeuvre 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 société 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, le cas échéant, de vous communiquer les 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 avait consenti à la SCPI Notapierre une ligne de financement de 120 M€ utilisable par tirages d'une durée minimale de 15 jours 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, comprenant une ligne fixe de 60 M€ et une ligne variable de 60 M€ activable par tranche de 20 M€, a été prorogée jusqu'au 31 mars 2026. Au titre de cette prorogation, aucune rémunération n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2025.

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 5 100 598,40 €, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2025.

- 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 2025 et à ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2025 un montant de 12 557 285,18 € prorata de TVA compris.

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 de 120 M€, pour une durée de 12 mois à compter du 30 décembre 2024 soit un remboursement au plus tard le 31 décembre 2025, utilisable par tirages d'une durée minimale de 15 jours. Cette ligne de financement comprend une ligne fixe de 60 M€ et une ligne variable de 60 M€ activable par tranche de 20 M€.

- 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.

A ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, respectivement à 605 625,00 € et 76 237,50 € pour l'exercice 2025. 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.

A ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à 1 400 € pour l'exercice 2025 et n'a pas d'impact sur le résultat de la SCPI.

A 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 première tranche de la ligne variable mobilisée, à hauteur de 0,40 % pour la commission d'engagement sur la seconde tranche de 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 2025 respectivement à 290 000,00 € et 2 562 212,67 €.

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 2025.

Le Conseil de surveillance a été régulièrement informé, par la société de gestion UNOFIGESTION D'ACTIFS, de la situation de notre SCPI NOTAPIERRE. Il s'est réuni les 26 mars et 19 novembre 2025 ainsi que le 25 mars 2026, 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 2025.

L'exercice 2025 s'inscrit dans la continuité des ajustements engagés depuis 2023 sur les marchés immobiliers. Le secteur des SCPI demeure engagé dans une phase de transition structurelle, marquée par des conditions de financement durablement plus contraignantes et par une prudence persistante des investisseurs.

La collecte montre des signes de redressement, illustrant un retour d'intérêt de la part des épargnants, même si elle demeure en deçà des niveaux antérieurs. Cette amélioration s'inscrit toutefois dans un environnement encore fragile, où l'incertitude économique et financière continue de peser sur les marchés immobiliers et de limiter la portée de ce regain. En 2025, le marché des SCPI reste ainsi marqué par une collecte sous pression et des tensions persistantes sur le marché secondaire.

Dans ce contexte, la SCPI NOTAPIERRE, si elle n'échappe pas aux évolutions générales du marché, résiste mieux que la moyenne. La collecte brute recule peu (-1 %), tandis que la collecte nette reste absente. Par ailleurs, les rachats non compensés ne représentent que 0,34 % de la capitalisation, soit un niveau nettement inférieur à la moyenne du marché (3,14 %).

En pratique au cours de l'exercice, le délai de retrait moyen a été de 12 semaines.

La situation restant stable, il n'a pas été nécessaire d'activer le fonds de remboursement, doté de 20 M€ fin 2023.

En 2025, l'environnement de marché restant contraint (taux d'intérêt élevés, ajustement des valeurs immobilières) et compte tenu du niveau de surinvestissement, la SCPI NOTAPIERRE n'a pas réalisé de nouveaux investissements, prolongeant ainsi la situation observée en 2024.

Le Conseil de surveillance a par ailleurs été invité à se prononcer sur la proposition de la société de gestion d'élargir la politique d'investissement de la SCPI NOTAPIERRE à de nouvelles classes d'actifs lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire. Dans un contexte de mutation profonde des usages immobiliers et de diversification croissante des portefeuilles de SCPI, le conseil a examiné cette perspective avec intérêt, considérant qu'une telle évolution pourrait constituer un levier de performance et de résilience supplémentaire pour le patrimoine, tout en veillant à ce qu'elle s'inscrive dans la continuité des valeurs et de la stratégie long terme de la SCPI.

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI a réalisé 12 opérations d'arbitrage portant sur la 34 223 m² dont 12 154 m² vacants (soit 35,51 %), pour un montant net vendeur de 48,45 M€. Cette dynamique traduit une politique d'arbitrage active, visant à céder des actifs devenus moins en adéquation avec les attentes du marché, afin de renforcer la qualité et la résilience du portefeuille.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI se compose de 118 actifs immobiliers (117 actifs détenus en direct et 1 via une SCI) représentant 812 580 m² de locaux, essentiellement de bureaux, répartis sur tout le territoire français, dont une majorité en régions (71,38 %).

Sur le plan environnemental 54,01 % de la surface du patrimoine bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale à la construction, un atout pour répondre aux attentes croissantes des locataires en matière de qualité environnementale.

Le montant des loyers facturés au titre de l'exercice 2025, s'élève à 138,6 M€ HT, soit +1,5 % par rapport à 2024, avec un taux de recouvrement de 98,9 % (versus 99,2 % en 2024), confirmant la solidité et la qualité des locataires.



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



Lyon 2^{ème} (69) - Le King Charles - 132 cours Charlemagne

Tout au long de l'exercice, malgré les grandes difficultés du marché, la société de gestion a déployé une politique commerciale très active, conjuguant fidélisation des locataires en place et captation de nouveaux preneurs. On remarquera l'augmentation maîtrisée des locaux occupés sous franchise de loyer (4,43 % en 2025 versus 4,15 % en 2024) laquelle n'a pas entamé la rentabilité de la SCPI.

Mais compte tenu d'un marché locatif toujours très compliqué, le taux d'occupation financier (TOF) annuel de l'exercice ressort à 88,26 %, par rapport à 89,92 % en 2024.

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 2 257 M€ au 31 décembre 2025, contre 2 241 M€ au 31 décembre 2024.

Ainsi à patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2025, par rapport à celle de l'exercice antérieur affiche une progression de 1,55 %.

Le Conseil de surveillance note que les expertises permettent de confirmer une stabilisation des valeurs, confortant l'idée d'un point bas en termes de valorisation des actifs. Les corrections subies en 2023 et 2024 étaient mécaniquement liées au retournement du cycle immobilier et ne reflètent en aucune façon une dégradation de la qualité intrinsèque du patrimoine.

Le prix de souscription de la part à 340 euros est maintenu au 1^{er} semestre 2026.

Il a été, au cours de l'exercice 2025, distribué un dividende de 13,944 € par part en jouissance procurant ainsi une rentabilité par part rapportée au prix de souscription au 31 décembre 2025 (340 €) de 4,10 %. Ainsi, après les bouleversements induits par la crise du Covid sur les usages des bureaux, la SCPI NOTAPIERRE confirme sa stabilité : le montant versé aux associés et le prix de part sont restés inchangés en 2025, une performance à souligner dans un marché toujours sous pression.

Le mandat d'un membre du Conseil de surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée. Monsieur Jean-Paul BARRÉ sollicite le renouvellement de son mandat. En outre la société de gestion a reçu les 3 candidatures suivantes à la suite de l'appel réalisé dans le bulletin semestriel n° 2026-01 : la SCI NPIMMO représentée par Vincent DELECROIX, Franck CARNEJAC et la société CBM PARTICIPATION représentée par Jean-Stéphane MALDERET.

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 d'un membre du Conseil de surveillance.

Gilles AUBRY-MARAIS
Président du conseil de surveillance

6

ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RÉOLUTIONS

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 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,
- approbation et reconduction des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,
- affectation du résultat de l'exercice,
- approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société,
- autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme,
- autorisation donnée à la société de gestion de procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values sur le compte prime d'émission,
- autorisation donnée à la société de gestion de distribuer tout ou partie du compte "plus ou moins-values" réalisées sur cessions d'immeubles",
- autorisation donnée à la société de gestion de procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission,
- autorisation donnée à la société de gestion de doter le fonds de remboursement,
- conditions de rémunération du conseil de surveillance pour l'exercice 2025,
- élections au conseil de surveillance,
- pouvoirs en vue des formalités.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- modification des articles 21, 23, 24, 25, 26, 29, 27, 31 des statuts pour tenir compte des évolutions législatives,
- modification de l'article 20 des statuts relatif aux modalités d'imputation de la Commission d'arbitrage,
- modification de l'article 22 bis des statuts pour tenir compte des évolutions en matière d'expertise,
- proposition d'élargissement de la politique d'investissement,
- pouvoirs en vue des formalités.



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

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2025 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 100 793 928,72 €, 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 2025.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire approuve l'affectation et la répartition des résultats 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion. Elle décide d'affecter :

- le résultat de l'exercice d'un montant de 100 793 928,72 €,
- augmenté du report à nouveau créditeur antérieur de 33 393 438,68 €,
- soit un bénéfice distribuable de 134 187 367,40 € de la façon suivante :
 - distribution d'une somme de 109 682 292,18 € (déjà versée sous forme d'acomptes aux associés),
 - et le solde, soit 24 505 075,22 €, 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 24 505 075,22 €.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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 : 2 370 802 591,57 €, soit 299,62 € par part,
- valeur de réalisation : 2 087 431 248,93 €, soit 263,81 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 462 930 059,50 €, soit 311,26 € par part,

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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 2026.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport de la société de gestion, autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

L'assemblée générale ordinaire décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Ainsi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours.

L'assemblée générale ordinaire autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours, autorise également la société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire fixe à 20 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2026, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire :

- prend acte que le mandat d'un membre 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 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, le candidat ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les 4 candidats figurant dans la liste annexée aux présentes résolutions.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 21 des statuts de la société.

L'assemblée générale adopte ainsi l'article 21 des statuts dans sa nouvelle rédaction suivante :

"ARTICLE 21 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

.../...

Nomination :

Le conseil de surveillance est composé de trois associés au moins et de douze au plus, désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Les personnes physiques candidates au conseil de surveillance doivent être âgées de moins de 75 ans au moment de la clôture des candidatures.

La société de gestion proposera aux associés de voter par mandat impératif sur une résolution unique ayant pour objet la désignation des membres du conseil de surveillance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés ayant voté par correspondance ou présents à l'assemblée.

En cas d'égalité de voix, le candidat détenant le plus grand nombre de parts l'emporte, et en cas d'égalité de nombre de parts détenues, le candidat détenant ses parts depuis le plus longtemps sera élu.

Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Si par suite de vacance, de décès, de démission ou de toute autre cause, le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à trois, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé, en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du conseil de surveillance."

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 23 des statuts de la société.

L'assemblée générale adopte ainsi l'article 23 des statuts dans sa nouvelle rédaction suivante :

"ARTICLE 23 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET CONSULTATIONS ÉCRITES

Régime des assemblées :

L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents et les incapables.

Les assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département.

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- le ou les commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- les liquidateurs.

Les associés sont convoqués en assemblée générale par un avis de convocation inséré au Bulletin d'annonces légales obligatoires (BALO), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société de gestion leur adresse électronique et devront l'informer de toute modification de cette adresse le cas échéant.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 30 jours avant la prochaine assemblée générale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres ou de dernier envoi électronique si cet envoi est postérieur et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours.

Sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu au I de l'article 11 ci-dessus, les co-indivisaires sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux, les usufruitiers et nus-proprétaires également.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital effectif existant à la date de clôture de l'exercice.

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion. A défaut, l'assemblée générale élit son président.

Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix, et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et de deux scrutateurs. Il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi, à laquelle sont annexés le récapitulatif et les formulaires des votes par correspondance.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau, et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par la société de gestion ou un membre du conseil de surveillance, ou le secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Consultation écrite :

Hors les cas de réunion d'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre ou courrier électronique pour les associés l'ayant accepté, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre ou d'envoi du courrier électronique pour faire parvenir, par tout moyen écrit, leur vote à la société de gestion.

Ce vote, pour être valable, doit obligatoirement être exprimé par un "oui" ou par un "non". Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou les extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de majorité définies ci-après pour les assemblées générales ordinaires."

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 24 des statuts de la société.

L'assemblée générale adopte ainsi l'article 24 des statuts dans sa nouvelle rédaction suivante :

"ARTICLE 24 – ASSEMBLÉES ORDINAIRES

Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide de la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle nomme ou remplace, les membres du conseil de surveillance, le ou les commissaires aux comptes, l'expert en évaluation, le dépositaire, et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 17.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.

Elle prend les décisions visées à l'article 18-3e alinéa des présentes.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la cession d'actifs, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, à savoir :

- la mise en réserve,
- la mise en distribution totale ou partielle, avec le cas échéant amortissement des parts,
- la dotation du fonds de remboursement éventuellement constitué.

Aucun quorum n'est requis pour les délibérations de l'assemblée générale ordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés, votant par correspondance ou à distance, par voie électronique."

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 25 des statuts de la société.

L'assemblée générale adopte ainsi l'article 25 des statuts dans sa nouvelle rédaction suivante :

"ARTICLE 25 – ASSEMBLÉES EXTRAORDINAIRES

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts.

L'assemblée extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital social statutaire, ou des apports en nature, elle peut également décider de la réduction du capital effectif.

Des assemblées extraordinaires sont également prévues en cas d'apport, en cas de constitution d'avantages particuliers ainsi que, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

- en cas de changement de politique d'investissement,
- en cas d'émission de parts nouvelles après cinq ans sans augmentation de capital.

Aucun quorum n'est requis pour les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés, votant par correspondance ou à distance, par voie électronique."

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 26 des statuts de la société.

L'assemblée générale adopte ainsi l'article 26 des statuts dans sa nouvelle rédaction suivante :

"ARTICLE 26 – INFORMATION DES ASSOCIÉS

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans

qu'il y ait eu lieu de se reporter à d'autres documents autres que ceux joints à la lettre de convocation.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze jours qui précède la date de la réunion, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la société de gestion.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du conseil de surveillance, la convocation indique :

a) les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,

b) les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre, par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux des assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie."

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 27 des statuts de la société.

L'assemblée générale adopte ainsi l'article 27 des statuts dans sa nouvelle rédaction suivante :

"ARTICLE 27 – VOTE PAR CORRESPONDANCE ET À DISTANCE

I. Tout associé peut voter par correspondance ou à distance, par voie électronique, ou par mandataire au moyen d'un formulaire.

II. Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour.

Dans l'hypothèse où un associé remplirait à la fois une procuration et un formulaire de vote par correspondance mettant en évidence une contradiction entre eux, le vote sera considéré comme nul.

III. Le formulaire papier doit parvenir à la Société 3 jours au moins avant la date de l'assemblée pour être pris en compte. Toutefois, les formulaires électroniques de vote à distance peuvent être reçus par la Société jusqu'à la veille de la réunion de l'assemblée générale, au plus tard à 15 heures, heure de Paris.

IV. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Dans l'hypothèse où un associé remplirait à la fois une procuration et un formulaire de vote par correspondance mettant en évidence une contradiction entre eux, le vote sera considéré comme nul."

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 29 des statuts de la société.

L'assemblée générale adopte ainsi l'article 29 des statuts dans sa nouvelle rédaction suivante :

"ARTICLE 29 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des différents éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la SCPI et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général et les textes modificatifs éventuels applicables aux SCPI.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la SCPI au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif postérieures au 1er janvier 1993. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

La société de gestion mentionne dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.

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 SCPI.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les trois ans. Elle est actualisée par l'expert chaque semestre de l'exercice.

L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux SCPI.

La valeur nette des autres actifs, arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine."

VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 31 des statuts de la société.

L'assemblée générale adopte ainsi l'article 31 des statuts dans sa nouvelle rédaction suivante :

"ARTICLE 31 – DISSOLUTION - LIQUIDATION

I. Comme il est précisé au III de l'article 13, le décès d'un associé n'emportera pas dissolution de la SCPI qui continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé, et le cas échéant son conjoint survivant.

De même, toute interdiction, la liquidation, sauvegarde ou redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs associés, ne mettra pas fin de plein droit à la SCPI, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale.

Dans ces cas, il peut également être procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé ou des associés concernés sur le registre de la SCPI mentionné à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la SCPI, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la SCPI, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

II. La société de gestion assume les fonctions de liquidateur, sous le contrôle du dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées.

Lorsque la société de gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'Autorité des marchés financiers dans les circonstances et les conditions définies par la loi. A défaut d'une telle désignation, le liquidateur peut être désigné en justice à la demande de toute personne intéressée qui doit alors informer dans les meilleurs délais l'Autorité des marchés financiers de sa démarche. Le liquidateur prend en charge l'ensemble des opérations de liquidation.

III. Un an au moins avant la date d'expiration de la SCPI, la société de gestion devra convoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, selon les conditions de majorité prévues à l'article 25 ci-dessus, pour procéder ou non à la prorogation de la SCPI.

Faute par lui d'avoir provoqué cette décision, tout associé après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pourra demander au tribunal de grande instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de convoquer les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions prévues, décide de ne point proroger la SCPI - comme en cas de résolution décidant sa dissolution anticipée - la liquidation est faite par la société de gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'exercice de la SCPI, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la SCPI, en touchant le prix, avec ou sans constatation de paiement.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevant le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la SCPI et après dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la SCPI appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement."

VINGTIÈME-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 20 des statuts de la société.

L'assemblée générale adopte ainsi l'article 20 des statuts dans sa nouvelle rédaction suivante :

"ARTICLE 20 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital : commission forfaitaire de 8 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution du patrimoine immobilier de la SCPI et rémunérer la collecte des capitaux (placement des parts de la SCPI).

Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.

- une commission de gestion forfaitaire de 9,5 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, des produits locatifs HT et des produits financiers et assimilés nets encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L 214-115 du Code monétaire et financier), destinée à couvrir les frais nécessaires à l'administration de la SCPI et à la gestion du patrimoine.

La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la SCPI.

Demeurent à la charge de la SCPI les frais et charges liés à son existence dont certains sont éventuellement récupérables auprès des locataires :

- les frais d'actes et d'enregistrement,
- les frais et honoraires liés à l'acquisition des biens,
- les frais et honoraires liés à la conception, au suivi des travaux de construction et à la livraison des immeubles,
- les dépenses concernant les audits spécifiques techniques ou juridiques,
- la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans le cadre de leur mandat,
- les honoraires et frais des Commissaires aux comptes,
- les honoraires et frais pour l'expertise du patrimoine immobilier,
- la rémunération et frais de dépositaire,
- les frais de convocation et de tenue des conseils et assemblées,
- les frais liés à la création, l'impression et l'envoi des documents d'informations des associés,
- les frais d'entretien et de gestion technique du patrimoine immobilier,
- les impôts et taxes diverses,
- les frais de contentieux et de procédure,
- les frais de recherche de locataires,
- et plus généralement, toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI et les charges non récupérables sur les locataires.

- Une commission de 2,50 % HT pour les arbitrages du patrimoine immobilier :

- une commission de 1,25 % HT maximum, payable à la cession, TVA au taux applicable en sus, du prix de cession net vendeur après déduction des honoraires de commercialisation à la charge de la SCPI ;

Cette commission a pour objet de rémunérer la société de gestion pour la constitution d'un dossier de vente, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la sélection des commercialisateurs, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble du patrimoine immobilier et du emploi des capitaux issus de cette cession.

Cette commission est imputée sur le compte de plus et moins-values.

- une commission de 1,25 % HT maximum, payable au réinvestissement, TVA au taux applicable en sus, du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés.

Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.

- Pour les cessions de parts sociales intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra une rémunération forfaitaire de 100 euros HT, TVA au taux applicable en sus, par cession à régler par le cédant ou le cessionnaire, à titre de frais de constitution de dossier et de traitement administratif, quel que soit le nombre de parts cédées. Ce forfait sera actualisé par les assemblées générales annuelles."

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier les articles 22 bis des statuts de la société.

L'assemblée générale adopte ainsi l'article 22 des statuts dans sa nouvelle rédaction suivante :

"ARTICLE 22 bis – EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

La valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI résulte d'une expertise réalisée par un expert en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Il est nommé sur proposition de la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers, par l'assemblée générale ordinaire des associés pour trois ans renouvelables.

L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues par sa nomination.

Une convention doit être passée entre l'expert en évaluation et la SCPI.

Cette convention définit la mission de l'expert en évaluation et détermine les termes de sa rémunération. L'expert en évaluation s'engage vis-à-vis de l'Autorité des marchés financiers sur les conditions d'exercice de sa mission et sur la nature de ses prestations.

L'expert en évaluation est responsable à l'égard de la SCPI ou de la société de gestion de tout préjudice subi par ces derniers et résultant de sa négligence ou de l'inexécution intentionnelle de ses tâches. Tout arrangement contractuel en disposant autrement est réputé nul et non écrit.

Sa rémunération, approuvée par l'assemblée générale ordinaire des associés est à la charge de la SCPI."

L'assemblée générale, adopte, dans son ensemble, les statuts mis à jour de la société, dont un exemplaire sera annexé au procès-verbal de la présente assemblée générale.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide d'élargir la politique d'investissement de la SCPI à de nouveaux segments immobiliers portés par des tendances structurelles de long terme, tels que l'hôtellerie, les résidences étudiantes et les résidences de coliving senior et de modifier en conséquence corrélativement le paragraphe "Politique d'investissement "de la Note d'information afin d'y intégrer ces évolutions.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire 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 06/03/26	Qualité	PARTS DÉTENUES au 6 mars 2026	
			Pleine propriété	Nue Usufruit propriété
M. Jean-Paul BARRÉ	71 ans	<ul style="list-style-type: none"> Consultant en gestion des risques à terme sur les commodities ancien directeur du développement international de Sodiaal International SA, avec gestion des actifs immobiliers et des baux internationaux diplôme d'HEC Paris et d'Expertise Comptable (DESCF) vice-président sortant 	1 242	

CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

Candidat	âge au 06/03/26	Qualité	PARTS DÉTENUES au 6 mars 2026	
			Pleine propriété	Nue Usufruit propriété
Me Frank CARNEJAC	59 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire à Tarbes (65) diplômé de l'Institut Notarial de Droit des Affaires et titulaire de la Majeure Fiscale de Paris II ancien président de la Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Pau et du Centre Notarial d'Assistance Fiscale (CNAF) et actuel vice-président du CRIDON DU SUD OUEST 	10	
CBM PARTICIPATION (Me Jean-Stéphane MALDERET)	--	<ul style="list-style-type: none"> société civile représentée par son gérant, Me Jean-Stéphane MALDERET (54 ans) notaire pendant plus de 10 ans au sein d'une étude créée sur concours à Aix-Noulette (62) gérant de plusieurs sociétés patrimoniales 	2 304	
SCI NPIMMO (Me Vincent DELECROIX)	--	<ul style="list-style-type: none"> société civile représentée par son gérant, Me Vincent DELECROIX (43 ans), notaire à Bourbourg (59) titulaire d'un diplôme en gestion de patrimoine à la faculté de Clermont-Ferrand chargé d'enseignement dans le domaine du conseil en patrimoine à la Faculté libre de droit de Lille et administrateur-trésorier d'un Ehpad à structure associative d'utilité publique 	280	

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