

## Éditorial

L'année 2021 s'est mieux terminée que l'année très particulière de 2020, avec un regain de la commercialisation des immeubles de bureaux, notamment en Ile-de-France, même si cela reste encore inférieur à la moyenne décennale. Parmi les tendances observées, les utilisateurs privilégient la qualité de l'emplacement et révisent leurs besoins en surface. La modification des modes de travail et les exigences réglementaires en matière de développement durable conduisent votre société de gestion à être encore plus vigilante sur la qualité technique et environnementale de ses investissements, même si cette orientation a déjà été prise depuis quelques années. Le renouvellement du patrimoine, tant par les arbitrages que par les travaux réalisés, s'est poursuivi. Les obligations réglementaires ont déjà été prises en compte par votre société de gestion. La qualité du patrimoine de Notapierre sur les aspects ISR /RSE sera désormais primordiale et votre SCPI a bien anticipé ces sujets avec quasiment 50 % de son patrimoine labellisé.

### Marché des parts

- la collecte brute en parts de Notapierre enregistre un recul de 45 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2021 par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (49,4 M€ versus 89,8 M€). Sur l'ensemble de l'année 2021, la collecte brute de Notapierre enregistre un recul de 31 % par rapport à 2020 et s'établit à 139,2 M€ (contre 201,7 M€). Comme précédemment indiqué, ce recul s'explique entre autres par une crainte des investisseurs dans l'évolution de l'immobilier de bureaux liée aux nouveaux modes de travail, notamment le télétravail. Si celui-ci s'organise dans les grandes entreprises avec des accords instaurant en moyenne 2 jours de télétravail (moyenne européenne - source BNP), dans les PME les accords ne sont pas encore finalisés ;
- le nombre de parts retirées au 2<sup>ème</sup> semestre 2021 augmente de 6,9 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Au titre de l'année 2021, le nombre de parts retirées conduit à un taux de retrait de 2,31 % contre 1,53 % en 2020 et 1,74 % au titre de 2019. Cette augmentation traduit le choix de certains associés de s'orienter vers des investissements immobiliers individuels directs et des réinvestissements externes. Toutes les demandes de retrait ont été satisfaites ;
- à l'issue du 2<sup>ème</sup> semestre 2021, le montant annuel de la collecte nette 2021 s'établit à 78,1 M€ contre 163,6 M€ en 2020 ;
- au 31 décembre 2021, la capitalisation de Notapierre s'élève à 2 724 M€ et progresse de 2,95 % par rapport au 31 décembre 2020.

### Évolution du patrimoine

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2021, votre SCPI a acquis un immeuble, détenu via une SCI, représentant une surface totale de 36 916 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux et générateur de revenus dès 2021, et

arbitré 5 actifs de son patrimoine. Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations en pages intérieures.

Le montant global des investissements de votre SCPI au titre de 2021 s'établit ainsi à 194,9 M€ HT [avec l'acquisition au 1<sup>er</sup> semestre 2021 d'un immeuble en état futur d'achèvement représentant 12 601 m<sup>2</sup> de bureaux situé à Valbonne (06)].

En 2021, Notapierre a également poursuivi sa politique d'arbitrage régulière avec 8 opérations d'arbitrage réalisées portant sur 33 898 m<sup>2</sup> de locaux, dont 75,57 % étaient vacants à la date de cession. Les critères pour arbitrer les immeubles sont : la durée de détention (en moyenne 17 ans), l'âge de l'actif (en moyenne 27 ans), la localisation (zones délaissées, mal desservies, accès difficile, trop de bureaux vacants sur ce secteur), la situation locative et le rendement, l'importance des travaux ayant un impact trop lourd sur la distribution et sans garantie de retour sur investissement.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 138 actifs (137 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI) représentant une surface de 812 613 m<sup>2</sup>. En surface, il se situe pour 66,8 % en régions et pour 33,2 % en Ile-de-France.

45,4 % de la surface du patrimoine de Notapierre bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale : c'est un patrimoine qui se prépare à faire face aux exigences très actuelles du développement durable, exigences qui ne cesseront d'augmenter dans un proche avenir.

### Gestion locative et commerciale

Les locaux occupés au 2<sup>ème</sup> semestre 2021 représentent 86,36 % contre 88,55 % au 1<sup>er</sup> semestre.

En 2021, la société de gestion a préconisé l'arbitrage de l'immeuble de Clichy (92) « Urbia » devenu vacant à la suite du départ de son locataire en novembre 2020. En effet, la vente de cet actif a permis à la SCPI de ne pas concentrer des travaux importants sur une opération dont la relocation aurait été incertaine compte tenu de son marché (quasiment 5 ans de surface disponible sur le secteur de La Défense - Clichy - St-Ouen).

Malgré la crise sanitaire et grâce à la vigilance de la société de gestion, le taux de recouvrement des loyers pour l'année 2021 s'établit à près de 99 % au 31 12 2021 contre 99,3 % pour 2020 au 31 12 2020.

### Distribution

La distribution sur le second semestre 2021 correspond, en taux annualisé, à une rentabilité de 3,50 %, contre 3,75 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Ainsi, la distribution au titre de 2021 correspond à un taux annualisé de 3,625 % sur le prix de part de 360 €.

Dans un contexte de situation économique incertaine, lié pour partie à la crise sanitaire, le maintien du taux de distribution à 3,50 % pour l'année 2022 apparaît très probable.

UNOFI

UNOFI-GESTION D'ACTIFS

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

## Conseil de surveillance - appel à candidature

À l'occasion de l'assemblée générale du mercredi 15 juin 2022, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le mandat de 8 membres du conseil de surveillance arrivera à échéance.

En conséquence, il est fait appel à candidature à tous les associés de NOTAPIERRE pour cette élection.

Conformément aux dispositions de l'article 21 des statuts, la limite d'âge pour être éligible est fixée à 75 ans pour les candidats personnes physiques.

Les candidats devront faire parvenir à la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS - 2, rue Montesquieu - CS 11120 - 75039 Paris Cedex, ou par mail à immo@unofi.fr, au plus tard le vendredi 11 mars 2022, un courrier de motivation indiquant leur nom, prénom, âge, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles, la liste de leurs activités au cours des 5 dernières années et tous les mandats sociaux qu'ils exercent y compris les mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI.

## Situation locative

### Taux de recouvrement des loyers facturés

Le taux de recouvrement des loyers facturés au titre de 2021 ressort à 98,7 % pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2021 contre 99,2 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2021 (données au 31 décembre 2021).

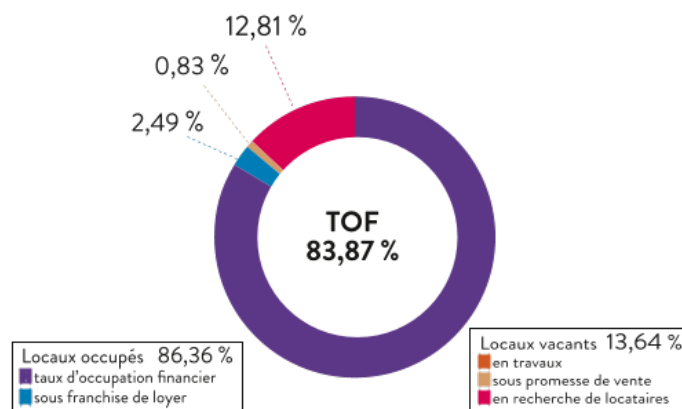
### Montant des loyers encaissés

<b>TOTAL 2020</b>	<b>121 715 449 €</b>
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	33 312 934 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	29 391 493 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	26 937 060 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	28 668 888 €
<b>TOTAL 2021</b>	<b>118 310 375 €</b>

### Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF du 2<sup>ème</sup> semestre 2021 s'établit à 83,87 %, contre 86,12 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### Taux d'occupation financier du 2<sup>ème</sup> semestre 2021



## Principales vacances locatives (> 2000 m²)

ADRESSE	NATURE	SURFACE VACANTE	COMMENTAIRES
Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Etoile-Part-Dieu - 190 avenue Thiers	bureaux	11 514 m²	travaux et commercialisation en cours
Montigny-le-Bretonneux (78) - L'Australie - av. du Centre	bureaux	10 895 m²	commercialisation en cours (2 233 m² reloués au 01 04 22)
Villeneuve-d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Epine	bureaux	10 677 m²	<b>vacance couverte par une garantie locative au 03 05 22</b>
Gennevilliers (92) - Le Trièdre - 2, rue Transversale	bur./act.	5 024 m²	commercialisation en cours et à l'arbitrage
Massy (91) - Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu	bureaux	4 634 m²	arbitrage en cours
Lyon 2 <sup>ème</sup> (69) - King Charles - 132 Cours Charlemagne	bureaux	4 464 m²	commercialisation en cours
Marseille 10 <sup>ème</sup> (13) - Cœur Capelette - Bât. A	bureaux	3 587 m²	commercialisation en cours
Osny (95) - Le Louisiane - 10, chaussée Jules-César	bureaux	3 054 m²	commercialisation en cours et à l'arbitrage
Antony (92) - Parc II - av. du Général-de-Gaulle	bureaux	2 691 m²	commercialisation en cours
Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	act./bur.	2 157 m²	commercialisation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>58 697 m²</b>	

## Distribution

Les situations comptables arrêtées au 30 septembre et 31 décembre 2021 ont permis de verser aux associés un acompte de 1,05 € par part et par mois de jouissance, soit 3,15 € par part pour trois mois de jouissance.

La distribution sur le second semestre 2021 correspond, en taux annualisé, à une rentabilité de 3,50 % sur le prix de part de 360 €.

ACOMPTES DE DISTRIBUTION 2021 (AVANT IMPOSITION)	MONTANT DE L'ACOMPTÉ PAR PART POUR UN TRIMESTRE
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 30/04/2021)	3,375 €
2 <sup>ème</sup> trimestre (versement le 30/07/2021)	3,375 €
3 <sup>ème</sup> trimestre (versement le 29/10/2021)	3,150 €
4 <sup>ème</sup> trimestre (versement le 31/01/2022)	3,150 €

prochain acompte prévu le 29 avril 2022

(prévisionnel) 3,15 €

## Performances de Notapierre au 31 décembre 2021

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE				TAUX DE DISTRIBUTION 2021
TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	TRI 15 ANS	TRI 20 ANS	
31.12.2016	31.12.2011	31.12.2006	31.12.2001	Le taux de distribution est la 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 les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) par le prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année.
31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	
<b>2,51 %</b>	<b>4,20 %</b>	<b>5,26 %</b>	<b>5,72 %</b>	<b>3,625 % (*)</b>

(\*) dont aucun revenu non récurrent

## Arbitrages du semestre

Au cours du semestre, la SCPI a réalisé 5 opérations d'arbitrage pour un montant net vendeur de 100 950 000 €. Ces opérations d'arbitrage ont porté sur 25 370 m<sup>2</sup> de locaux, dont 74,1 % étaient vacants à la date de cession.

ADRESSE	NATURE	SURFACE	SURFACE VACANTE	PRIX NET VENDEUR
Bron (69) - Europarc du Chêne - 14 rue Edison	bureaux	2 982 m <sup>2</sup>	--	3 750 000 €
Soissons (02) - Zone de l'Archer	commerces	1 800 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	1 500 000 €
Cergy (95) - Confluence - 23 boulevard de l'Oise	bureaux	2 950 m <sup>2</sup>	977 m <sup>2</sup>	2 700 000 €
Ecully (69) - 4 allée Moulin Berger	bureaux	1 102 m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup>	2 000 000 €
Clichy (92) - Urbia - 12/14 rue Henri Barbusse (*)	bureaux	16 536 m <sup>2</sup>	16 536 m <sup>2</sup>	91 000 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>25 370 m<sup>2</sup></b>	<b>18 787 m<sup>2</sup></b>	<b>100 950 000 €</b>

(\*) Suite au départ de son locataire (SNCF) en novembre 2020, des travaux de rénovation significatifs auraient dû être réalisés sur l'immeuble de Clichy préalablement à sa commercialisation afin de le repositionner face à l'offre concurrente immédiate. Compte tenu de l'importance du montant des travaux à réaliser, d'un marché locatif extrêmement tendu sur le secteur, des incertitudes de relocation à l'issue des travaux et des mesures d'accompagnement qui en auraient découlé, la société de gestion a estimé, dans l'intérêt des porteurs de parts, qu'il était préférable d'arbitrer cet actif dans la mesure où elle a reçu une offre se rapprochant de son estimation.

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

DATE	ADRESSE	SURFACE LIBÉRÉE	LOCATAIRE
15/07/2021	Paris 8 <sup>ème</sup> (75) - 13/15 rue de la Baume	777 m <sup>2</sup>	VALEO COMFORT AND DRIVING ASS.
29/09/2021	Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	258 m <sup>2</sup>	ATE ISOLEO
30/09/2021	Osny (95) - Le Louisiane - 10, chaussée Jules-César	377 m <sup>2</sup>	CDIP
30/09/2021	Toulouse (31) - rue Alaric II	657 m <sup>2</sup>	MOYENS ASSURANCE PERSONNES
30/09/2021	Echirolles (38) - Parc Sud Galaxie - Le Calypso	238 m <sup>2</sup>	PURCH TECHNOLOGIE
28/10/2021	Ecully (69) - Espace Européen - Bâtiment G - 15, chemin du Saquin	981 m <sup>2</sup>	GROUPAMA SUPPORTS ET SERVICES
31/10/2021	Saint-Denis (93) - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	551 m <sup>2</sup>	TERADYNE
30/11/2021	La-Valette-du-Var (83) - Parc tertiaire de Valgora - bât C	282 m <sup>2</sup>	GEOXIA MEDITERRANEE
30/11/2021	Toulouse (31) - Europarc - ZAC St Martin du Touch - bât 1	563 m <sup>2</sup>	STANLEY SECURITY FRANCE
30/11/2021	Montpellier (34) - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	1 090 m <sup>2</sup>	MEDTECH
31/12/2021	Lyon 9 <sup>ème</sup> (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	397 m <sup>2</sup>	DB2I
31/12/2021	Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	352 m <sup>2</sup>	RESOPHARMA
<b>TOTAL</b>		<b>6 522 m<sup>2</sup></b>	

Les congés intervenus au second semestre 2021, qui ont porté sur 6 832 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 1 259 K€.

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

DATE	ADRESSE	SURFACE LIBÉRÉE	SURFACE RELOUÉE	LOCATAIRE
01/07/2021	Garons (30) - Zone Aéroport - chemin de Saint-Estève	9 956 m <sup>2</sup>	9 956 m <sup>2</sup>	TREFILACTION
01/07/2021	Montbonnot (38) - Les Géméaux A - rue Galilée	110 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>	KLIPSCH GROUP EUROPE FRANCE
01/10/2021	Chessy (77) - Le Galilée - boulevard Circulaire	538 m <sup>2</sup>	805 m <sup>2</sup>	CREATION JMC
15/12/2021	Strasbourg (67) - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	838 m <sup>2</sup>	838 m <sup>2</sup>	ASDIA
17/12/2021	Strasbourg (67) - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	865 m <sup>2</sup>	865 m <sup>2</sup>	CRISTABLANK
<b>TOTAL</b>		<b>12 307 m<sup>2</sup></b>	<b>12 739 m<sup>2</sup></b>	

Les renégociations et renouvellements de baux intervenus au second semestre 2021, qui ont porté sur 12 444 m<sup>2</sup> de locaux (pour 12 877 m<sup>2</sup> de locaux reloués), représentent un loyer annuel renégocié de 715 K€.

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

DATE	ADRESSE	SURFACE LOUÉE	LOCATAIRE
01/07/2021	Montevrain (77) - Le Citalium - 1, avenue de l'Europe	870 m <sup>2</sup>	EDF DIRCO
01/07/2021	Villeneuve-d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Epine	2 417 m <sup>2</sup>	FLEXO LILLE
01/07/2021	Lyon 9 <sup>ème</sup> (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	703 m <sup>2</sup>	AGICAP
01/07/2021	Aix-en-Provence (13) - Les Méridiens - bât B	210 m <sup>2</sup>	SULO FRANCE
15/09/2021	Saint-Herblain (44) - Parc Solaris - Le Belna	384 m <sup>2</sup>	SOLAB
01/10/2021	Bordeaux (33) - 6-12, allée Haussmann	1 113 m <sup>2</sup>	POLE EMPLOI NOUVELLE AQUITAINE
11/10/2021	Strasbourg (67) - 8c, rue Schertz - Bâtiment 1	1 624 m <sup>2</sup>	CORE BIOGENESIS
01/11/2021	Marcq-en-Baroeul (59) - Parc République	414 m <sup>2</sup>	PMU
01/11/2021	Chessy (77) - Le Galilée - boulevard Circulaire	275 m <sup>2</sup>	L.R.C.
01/11/2021	Colomiers (31) - Skypark - 1, Bd de l'Europe	731 m <sup>2</sup>	STELIA AEROSPACE
02/11/2021	Alixan (26) - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	222 m <sup>2</sup>	SYSOCO
15/11/2021	Saint-Herblain (44) - Ar Mor Plaza - bât A	260 m <sup>2</sup>	PARABELLUM GEOGRAPHIC INSIGHT
22/11/2021	Saint-Herblain (44) - Ar Mor Plaza - bât A	443 m <sup>2</sup>	OTEIS
01/12/2021	Montpellier (34) - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	354 m <sup>2</sup>	MINT
01/12/2021	La-Valette-du-Var (83) - Parc tertiaire de Valgora - bât C	282 m <sup>2</sup>	LA POSTE
<b>TOTAL</b>		<b>10 301 m<sup>2</sup></b>	

Les locations et relocations intervenues au second semestre 2021, qui ont porté sur 11 754 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 1 703 K€.

## Évolution du capital

DATE	CAPITAL NOMINAL	TOTAL DE LA COLLECTE PRIME D'ÉMISSION INCLUSE	NOMBRE DE PARTS	NOMBRE D'ASSOCIÉS
31/03/2021	1 816 825 680 €	2 620 746 541 €	7 448 449	29 049
30/06/2021	1 833 970 085 €	2 646 432 004 €	7 518 736	29 242
30/09/2021	1 839 722 450 €	2 655 366 871 €	7 542 319	29 320
31/12/2021	1 846 024 124 €	2 665 105 735 €	7 568 154	29 433

## Marché des parts

### Souscriptions

MARCHÉ PRIMAIRE	TOTAL 2020	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021	TOTAL 2021
Nombre de parts	560 368	134 123	115 326	64 139	73 003	386 591
Montant	201 732 480 €	48 284 280 €	41 517 360 €	23 090 040 €	26 281 080 €	139 172 760 €

### Retraits et cessions

2021	RETRAITS AVEC CONTREPARTIE (NOMBRE DE PARTS)	RETRAITS SANS CONTREPARTIE (NOMBRE DE PARTS)	CESSIONS DIRECTES ENTRE VENDEUR ET ACQUÉREUR	PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT EN FIN DE TRIMESTRE
			PARTS PRIX MOYEN	
1 <sup>er</sup> trimestre	36 996	0	215 337,91 €	0
2 <sup>ème</sup> trimestre	45 039	0	162 331,20 €	0
3 <sup>ème</sup> trimestre	40 556	0	99 340,00 €	0
4 <sup>ème</sup> trimestre	47 168	0	48 332,30 €	0
<b>TOTAL</b>	<b>169 759</b>	<b>0</b>	<b>524 335,71 €</b>	<b>0</b>

## Conditions de souscription

Prix de souscription pour une part, hors formule de souscription de la nue-propiété de parts

VALEUR NOMINALE	+	PRIME D'ÉMISSION	=	PRIX TOTAL DE SOUSCRIPTION
243,92 €		116,08 €		360 €

Conditions de souscription, hors formule de souscription de la nue-propiété de parts

La première souscription ne peut être inférieure à 10 parts, soit 3 600 €.

Les parts souscrites au cours d'un mois portent jouissance au premier jour du cinquième mois qui suit la date de réception, par la société de gestion, du bulletin et du versement correspondant.

## Conditions de sortie

Les solutions offertes à l'associé qui désire vendre ses parts, hors formule de souscription de la nue-propiété de parts, sont les suivantes :

### 1 - Retrait compensé par de nouvelles souscriptions

Toute demande de retrait doit être adressée par lettre recommandée avec avis de réception à la société de gestion. Le retrait intervient en moyenne sept semaines à compter du jour où la demande a été notifiée à la société de gestion, sous réserve de compensation suffisante par de nouvelles souscriptions, et est satisfait par ordre chronologique d'inscription.

PRIX DE SOUSCRIPTION	COMMISSION DE SOUSCRIPTION HT	VALEUR DE RETRAIT
360 €	28,80 €	331,20 €

Pour les souscriptions de parts en nue-propiété, le montant à revenir au souscripteur, en cas de retrait pendant la période de démembrement temporaire, correspond à une fraction de la valeur de retrait en vigueur, calculée selon un barème de sortie tenant compte de la valeur résiduelle de l'usufruit temporaire au moment du retrait.

### 2 - Cession directe entre vendeur et acquéreur, sans intervention de la société de gestion

Le prix est librement débattu entre les parties.

Prévoir :

- les droits d'enregistrement de 5,00 %,
- une commission de transfert d'un montant fixe de 100 € HT (soit 120 € TTC).

# Acquisition du semestre

## Acquisition via SCI

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

Le 1<sup>er</sup> octobre 2021, NOTAPIERRE a acquis la totalité des parts de la SCI SILKY WAY (share deal), qui détient l'immeuble situé dans la zone dite «Carré de Soie» (à cheval entre Vaulx-en-Velin et Villeurbanne) à Villeurbanne (69) pour un montant de 141,16 M€.

Cet ensemble immobilier, livré en 2015, constitué de sept corps de bâtiments divisibles et modulables, développe une surface utile totale de **36 916 m<sup>2</sup>** à usage principal de **bureaux, laboratoires et entrepôts**, avec 606 emplacements de stationnement dont 37 en extérieur et 569 répartis sur deux niveaux de sous-sol.

Il offre de nombreux services à ses utilisateurs (restaurant d'entreprise, cafétéria, salle de sport/ fitness) et est certifié BREEAM® Very Good et NF HQE™ Bâtiments Tertiaires.

L'ensemble immobilier est loué en totalité à la **société ALSTOM TRANSPORT** moyennant un bail de 11 ans et 11 mois à effet du 30 juin 2015.

Depuis 40 ans, le site Alstom de Villeurbanne (800 salariés) contribue, à travers son centre d'expertise en matière d'électronique et de systèmes embarqués, à la conception des tramways, TGV, en passant par les TER et les métros, et même les bus électriques ainsi que la signalisation ferroviaire. L'établissement de Villeurbanne constitue la vitrine du «savoir-faire» électronique d'Alstom pour le monde entier et occupe une place centrale dans de nombreuses solutions déployées dans le monde.



Au 31 décembre 2021, **45,43 %** de la surface du patrimoine de Notapierre bénéficie d'un **label** ou d'une **certification environnementale**, ce qui le prépare à faire face aux exigences réglementaires très actuelles en matière de développement durable, exigences qui ne cesseront d'augmenter dans un proche avenir.

*Retrouvez le diaporama des immeubles de Notapierre sur le site internet [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)*

## Fiscalité des associés soumis à l'IRPP

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

Les revenus financiers perçus par les personnes physiques résidentes fiscales françaises sont, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (prélèvement forfaitaire unique au titre de l'impôt sur le revenu au taux de 12,80 % et prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %), sauf si les contribuables, sous réserve de remplir certaines conditions, ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Impôt sur la fortune immobilière

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est venu remplacer l'impôt sur la fortune (ISF). Cet impôt s'applique sur le patrimoine immobilier, à l'exception du patrimoine immobilier affecté à l'activité professionnelle, détenu directement ou indirectement par les redevables français ou étrangers assujettis.

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

*Le présent document est fourni à titre d'information et ne présente aucun caractère contractuel. Une attention particulière a été portée quant à la nature exacte, claire et non trompeuse des informations fournies. L'attention du lecteur est attirée sur les facteurs de risque figurant dans la note d'information et le document d'informations clés (DIC) figurant sur le site internet [www.unofi.fr](http://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 titres ne sont pas garantis. Les illustrations des immeubles concernent des investissements réalisés par Notapierre et ne préjugent pas des futures acquisitions.*