

UNOFI



## Éditorial

### Contexte économique

L'évolution rapide des données économiques, qui entraîne une forte remontée des taux d'intérêt financiers, provoque mécaniquement depuis le premier trimestre 2023 un ajustement des indicateurs du marché immobilier :

- le marché immobilier est marqué par un recul de la valeur des actifs. Ainsi pour le seul dernier trimestre 2022, la fluctuation constatée était de - 1,47 % sur le marché français et de - 7,24 % au niveau européen (*source MSCF*). Nous vous rappelons que NOTAPIERRE est totalement investie sur le marché français, la révision prévisionnelle 2023 de la valeur de ses actifs devrait donc être moindre que pour les SCPI principalement investies en Europe. Par ailleurs, la dépréciation de la valeur des actifs pourrait conduire certaines SCPI à réviser à la baisse leur prix de souscription, ce qui n'est pas le cas à ce stade pour NOTAPIERRE ;
- cette hausse abrupte des taux d'intérêt rend le couple rendement/risque moins favorable à l'immobilier et pourrait provoquer un retrait des grands institutionnels, dont les portefeuilles sont désormais trop exposés à l'immobilier. Les porteurs de parts de NOTAPIERRE sont à plus de 97 % des particuliers, ce qui met la SCPI à l'abri, contrairement à d'autres SCPI, d'arbitrages intempestifs de très gros institutionnels détenteurs d'un nombre important de parts, pouvant entraîner un risque de liquidité du fonds ;
- NOTAPIERRE est une SCPI distributive. Sa performance va donc se concentrer sur le loyer, donc sur les relations avec les locataires. Même si les renégociations des baux sont toujours délicates avec des locataires exigeants et très enclins à diminuer leurs surfaces en raison des nouveaux usages liés au télétravail, nous restons confiants grâce à un patrimoine diversifié présent sur l'ensemble du territoire, à la qualité des immeubles (52,4 % avec un label ou une certification à la construction), et à la qualité de nos locataires (99 % de taux de recouvrement, 70 % de locataires grands comptes).

### Marché des parts au 30 juin 2023

La remontée du taux de distribution et l'augmentation de la valeur de la part de la SCPI NOTAPIERRE au 1<sup>er</sup> juillet 2022 ont contribué au maintien de la confiance des épargnants et expliquent en partie la reprise de la collecte à des niveaux plus satisfaisants.

Ainsi, au 1<sup>er</sup> semestre 2023, la collecte brute en parts de NOTAPIERRE s'établit à 75,9 M€, contre 63,7 M€ au 2<sup>ème</sup> semestre 2022, soit une progression de 19,25 %.

Avec un taux de retrait annualisé égal à 2,48 %, la collecte nette de la SCPI s'établit à 40,7 M€ au 30 juin 2023.

### Évolution du patrimoine

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, NOTAPIERRE :

- a acquis un immeuble de bureaux achevé générateur de revenus dès 2023, à Marseille 3<sup>ème</sup> (13) ;
- a pris livraison de deux immeubles acquis en état futur d'achèvement, l'un à Valbonne Sophia Antipolis (06), l'autre à Lyon 3<sup>ème</sup> (69) ;
- a arbitré un actif de son patrimoine.

Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations en pages intérieures.

Au 30 juin 2023, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 133 actifs (132 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI) représentant une surface de 841 228 m<sup>2</sup>, dont 74,4 % de bureaux et 16,1 % d'entrepôts. En surface, il se situe pour 70,9 % en régions et pour 29,1 % en Ile-de-France.

### Distribution

Les situations comptables arrêtées au 31 mars et au 30 juin 2023 ont permis de verser aux associés un acompte de 1,125 € par part et par mois de jouissance.

Ainsi la distribution sur le premier semestre 2023 correspond, en taux annualisé, à une rentabilité de 3,70 % sur le prix de part de 365 €.

La société de gestion demeure très attentive à l'évolution de la situation économique et, dans un contexte locatif qui n'est pas stabilisé, continue de rester prudente.

Pour autant, après avoir rehaussé son taux de distribution à 3,70 % au 1<sup>er</sup> juillet 2022, **elle a décidé de procéder à une nouvelle hausse de ce taux pour le porter à 3,80 % à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023**, ce qui signifie, pour une part détenue et portant jouissance de revenus au 1<sup>er</sup> janvier 2023, un rendement annuel prévisionnel de 3,75 % en 2023.

Cette évolution est en effet permise, d'une part, grâce au report à nouveau qui représentait 4 mois de distribution au 31 décembre 2022, et, d'autre part, grâce à une gestion prudente du portefeuille immobilier avec un excellent taux de recouvrement des loyers, une gestion stricte des plans de travaux et la maîtrise des renégociations des baux dans un contexte locatif en mutation du fait des nouveaux modes de travail.

### Assemblées générales

#### Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire annuelle de NOTAPIERRE s'est réunie le mercredi 14 juin 2023 au siège social de la SCPI.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que les résolutions proposées par la société de gestion ont été approuvés par les associés avec une très large majorité des voix.

La neuvième résolution prévoyait l'élection d'un membre du Conseil de Surveillance :

À une très large majorité des voix, **Monsieur Jean-Paul BARRÉ** a été renouvelé dans son mandat de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de 3 ans.

#### Assemblée générale extraordinaire

Les associés ont approuvé :

- l'élargissement de la politique d'investissement de la SCPI aux murs d'établissements d'enseignement et la modification corrélative du paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information ;
- la modification de la rédaction de l'article 20 des statuts relatif à la commission de gestion perçue par la société de gestion, afin d'intégrer la perception des frais de gestion sur les revenus issus des participations contrôlées.

*Vous avez été nombreux à prendre part au vote par procuration et par correspondance, et nous vous remercions de votre participation, qui montre l'intérêt que vous portez à la SCPI NOTAPIERRE.*

## Situation locative

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

Le taux de recouvrement des loyers quittancés au titre de 2023 ressort à 98,7 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023 contre 99,6 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2022 (données au 30 juin).

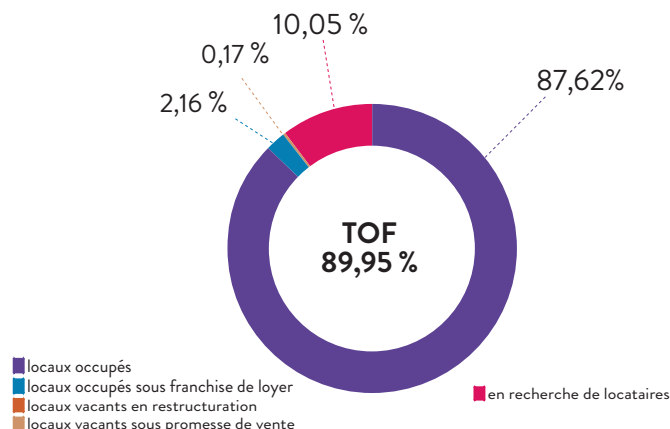
### Montant des revenus locatifs encaissés (inclus SCI Silky Way)

<b>TOTAL 2022</b>	<b>1 25 28 7 318 €</b>
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	33 532 598 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	33 880 326 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	€
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	€
<b>TOTAL 2023</b>	<b>67 412 924 €</b>

### Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de NOTAPIERRE s'établit à 89,95 % au 1<sup>er</sup> semestre 2023, contre 90,88 % au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, selon les modalités de calcul définies par l'ASPIM, ce taux intègre, outre les locaux occupés, les locaux occupés sous franchise de loyer, les locaux vacants en restructuration et les locaux vacants sous promesse de vente.

### Taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> semestre 2023



## Principales vacances locatives au 30 juin 2023 (> 2000 m<sup>2</sup>)

ADRESSE	NATURE	SURFACE VACANTE	COMMENTAIRES
Lyon 3 <sup>ème</sup> (69) - New Age - 141 cours Gambetta	bureaux	17 455 m <sup>2</sup>	garantie loc. au 29 09 2024 & commercialisation en cours
Villeneuve-d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Epine	bureaux	10 677 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Montreuil (93) - B Initial - 7 rue des Longs Quartiers	bureaux	10 259 m <sup>2</sup>	partiellement en travaux & commercialisation en cours
Montigny-le Bretonneux (78) - L'Australie - av. du Centre	bureaux	8 724 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Etoile-Part-Dieu - 190 avenue Thiers	bureaux	8 441 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Gennevilliers (92) - Le Trièdre - 2, rue Transversale	bur./act.	5 024 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours et à l'arbitrage
Antony (92) - Parc II - av. du Général-de-Gaulle	bureaux	2 691 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Valbonne (06) - Centrium - 230 route des Dolines	bureaux	2 533 m <sup>2</sup>	garantie loc. au 10 07 2024 & commercialisation en cours
Nanterre (92) - MB9 - 65 rue des Trois Fontanot	bureaux	2 010 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>67 814 M<sup>2</sup></b>	

## Distribution

Les situations comptables arrêtées au 31 mars et 30 juin 2023 ont permis de verser aux associés un acompte de 1,125 € par part et par mois de jouissance, soit 3,375 € par part pour trois mois de jouissance.

La distribution sur le premier semestre 2023 correspond, en taux annualisé, à une rentabilité de 3,70 % sur le prix de part de 365 €.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Suspension des envois postaux des courriers de distribution trimestriels



Dans le cadre de notre démarche éco-responsable, à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, vous ne recevrez plus de courrier postal annonçant les revenus trimestriels distribués.

L'information sera portée à votre connaissance sur votre ESPACE CLIENT :

- connectez-vous à votre **ESPACE CLIENT** activable gratuitement sur le site [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)
- au moyen de votre **identifiant** qui vous est indiqué sur le dernier courrier de distribution que vous avez reçu.

## Arbitrage du premier semestre 2023

Au cours du semestre, la SCPI a réalisé une opération d'arbitrage pour un montant net vendeur de 5 500 000 €. Cette opération a porté sur un immeuble de 3 587 m<sup>2</sup> de locaux, totalement vacant à la date de cession.

DATE	ADRESSE	NATURE	SURFACE	SURFACE VACANTE	PRIX NET VENDEUR
28/06/23	Marseille 10 <sup>ème</sup> (13) - Capelette - Bât. A - 34 rue Alfred Curtel	bureaux	3 587 m <sup>2</sup>	3 587 m <sup>2</sup>	5 500 000 €
TOTAL			3 587 M <sup>2</sup>	3 587 M <sup>2</sup>	5 500 000 €

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

DATE	ADRESSE	SURFACE LIBÉRÉE	LOCATAIRE
31/03/2023	Rouen (76) - Europe - 5 et 7, avenue de Caen	420 m <sup>2</sup>	SNCF
18/04/2023	Lyon 3 <sup>ème</sup> (69) - Le 107 - 107, rue Servient	744 m <sup>2</sup>	BPD MARGNAN
20/04/2023	Neuilly-sur-Seine (92) - 8-10, rue Victor Noir (*)	3 862 m <sup>2</sup>	SPIE BATIGNOLLES
28/04/2023	Rillieux-la-Pape (69) - Bât B - 884-888, rue des Mercières	444 m <sup>2</sup>	ALFA DIX
08/05/2023	Rennes (35) - ZAC de Beauregard - îlot D	264 m <sup>2</sup>	DÉPARTEMENT ILLE-ET-VILAINE
30/06/2023	Lyon 9 <sup>ème</sup> (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint Cyr	703 m <sup>2</sup>	AGICAP
TOTAL			6 437 M <sup>2</sup>

(\*) arbitrage en cours

Les congés intervenus au premier semestre 2023, qui ont porté sur 7 660 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 2 458 K€.

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

DATE	ADRESSE	SURFACE LIBÉRÉE	SURFACE RELOUÉE	LOCATAIRE
02/01/2023	Bordeaux (33) - Managers St-Jean - 19-23, quai Paludate	525 m <sup>2</sup>	941 m <sup>2</sup>	Cabinet BSF
03/01/2023	Écully (69) - Espace Européen - Bât. G - 15, chemin Saquin	417 m <sup>2</sup>	1 012 m <sup>2</sup>	AMOLYT PHARMA
01/02/2023	Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	217 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	ETS EN TOUTE SECURITÉ
01/03/2023	Montpellier (34) - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	312 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>	BANQUE CIC SUD OUEST
19/06/2023	Saint-Herblain (44) - rue Bobby Sands - bât. 4	463 m <sup>2</sup>	928 m <sup>2</sup>	SPIE THEPAULT & SPIE NUCLEAIRE
TOTAL		1 934 M <sup>2</sup>	3 373 M <sup>2</sup>	

Les renégociations et renouvellements de baux intervenus au premier semestre 2023, qui ont porté sur 3 756 m<sup>2</sup> de locaux (pour 3 616 m<sup>2</sup> de locaux reloués), représentent un loyer annuel renégocié de 504 K€.

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

DATE	ADRESSE	SURFACE LOUÉE	LOCATAIRE
01/01/2023	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	413 m <sup>2</sup>	AIA INGENIERIE
09/01/2023	Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	1 378 m <sup>2</sup>	IMAWEB FRANCE
16/01/2023	Valbonne (06) - Centrium - 230, route des Dolines	502 m <sup>2</sup>	SYSTELCOM
17/01/2023	Rillieux-la-Pape (69) - Bât B - 884-888, rue des Mercières	317 m <sup>2</sup>	ESAL TOLERIE-VENTILATION
01/02/2023	Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	260 m <sup>2</sup>	ACANTA
08/02/2023	Valbonne (06) - Centrium - 230, route des Dolines	424 m <sup>2</sup>	AXIS COMMUNICATIONS
16/02/2023	Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	217 m <sup>2</sup>	DEMBOOST
01/03/2023	Écully (69) - Espace Européen - Bâtiment G - 15, chemin du Saquin	241 m <sup>2</sup>	A.G.I.S 69
01/03/2023	Valbonne (06) - Centrium - 230, route des Dolines	486 m <sup>2</sup>	ALLEGRO MICROSYSTEMS FRANCE
07/03/2023	Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	1 300 m <sup>2</sup>	SCGA
09/03/2023	Lille (59) - Le 31 - 19, rue d'Amiens	610 m <sup>2</sup>	L'OPCOMMERCE
31/03/2023	Valbonne (06) - Centrium - 230, route des Dolines	469 m <sup>2</sup>	SOCIETE COMMERCIALE DE TELECOM
11/04/2023	Strasbourg (67) - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	484 m <sup>2</sup>	COMMOWN
17/04/2023	Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	742 m <sup>2</sup>	FED
21/04/2023	Neuilly-sur-Seine (92) - 8-10, rue Victor Noir (*)	3 862 m <sup>2</sup>	CHANEL
24/04/2023	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	423 m <sup>2</sup>	CLPS L'ENJEU COMPETENCES
28/04/2023	Échirolles (38) - Parc Sud Galaxie - Le Calypso - avenue de l'Astrolabe	227 m <sup>2</sup>	ERGOLE INFORMATIQUE
09/05/2023	Aix-en-Provence (13) - Parc de la Duranne - L'Opale	274 m <sup>2</sup>	HARRY HOPE
01/06/2023	Lille (59) - Le 31 - 19, rue d'Amiens	549 m <sup>2</sup>	AKTO
19/06/2023	Strasbourg (67) - 8c, rue Schertz - Bâtiment 1	479 m <sup>2</sup>	INSOLEM
TOTAL		13 658 M <sup>2</sup>	

(\*) arbitrage en cours

Les locations et relocations intervenues au premier semestre 2023, qui ont porté sur 15 138 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 4 139 K€.

## Évolution du capital

DATE	CAPITAL NOMINAL	TOTAL DE LA COLLECTE PRIME D'ÉMISSION INCLUSE	NOMBRE DE PARTS	NOMBRE D'ASSOCIÉS
31/03/202 3	1 914 383 435 €	2 769 513 902 €	7 848 407	30 187
30/06/202 3	1 928 012 953 €	2 790 720 885 €	7 904 284	30 326
30/09/202 3				
31/12/202 3				

## Marché des parts

### Souscriptions

MARCHÉ PRIMAIRE	TOTAL 202 2	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 202 3	2 <sup>ème</sup> TRIMESTRE 202 3	3 <sup>ème</sup> TRIMESTRE 202 3	4 <sup>ème</sup> TRIMESTRE 202 3	TOTAL 202 3
Nombre de parts	394 531	102 150	105 910			208 060
Montant	142 903 560 €	37 284 750 €	38 657 150 €			75 941 900 €

### Retraits et cessions

202 3	RETRAITS AVEC CONTREPARTIE (NOMBRE DE PARTS)	RETRAITS SANS CONTREPARTIE (NOMBRE DE PARTS)	CESSIONS DIRECTES ENTRE VENDEUR ET ACQUÉREUR		PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT EN FIN DE TRIMESTRE
			PARTS	PRIX MOYEN	
1 <sup>er</sup> trimestre	46 481	0	62	331 ,20 €	0
2 <sup>ème</sup> trimestre	50 033	0	58	32 4,14 €	0
3 <sup>ème</sup> trimestre					
4 <sup>ème</sup> trimestre					
<b>TOTAL</b>	<b>96 514</b>	<b>0</b>	<b>120</b>	<b>32 7,79 €</b>	<b>0</b>

## Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022

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

VALEUR NOMINALE	+	PRIME D'ÉMISSION	=	PRIX TOTAL DE SOUSCRIPTION
243,92 €		121,08 €		365 €

### Conditions de souscription, hors formule de souscription de la nue-propriété de parts

La première souscription ne peut être inférieure à 10 parts, soit 3 650 €.

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

## Conditions de sortie depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022

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

### 1. Retrait compensé par de nouvelles souscriptions

La valeur de retrait est égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

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

PRIX DE SOUSCRIPTION	COMMISSION DE SOUSCRIPTION	VALEUR DE RETRAIT
365 €	29,20 €	335,80 €

*Pour les souscriptions de parts en nue-propriété, 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.

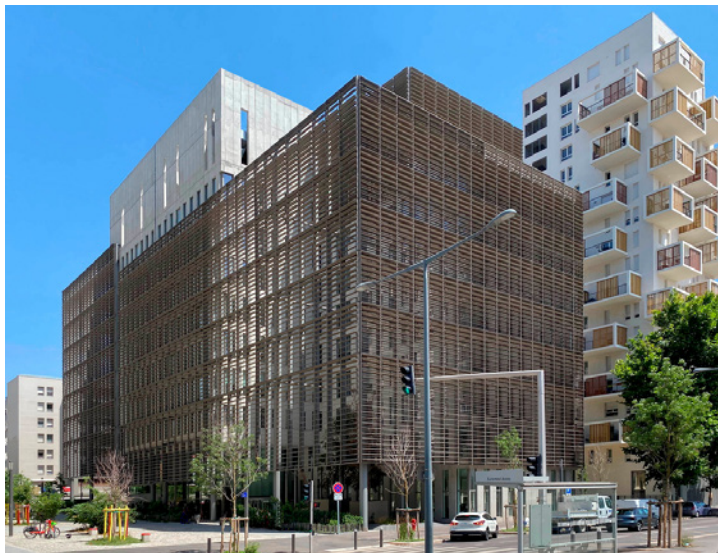
#### Prévoir :

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



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

### Marseille 3<sup>ème</sup> (13) - "Eko Active" - 174, boulevard de Paris



Le 26 avril 2023, la SCPI NOTAPIERRE a acquis un immeuble achevé, situé à Marseille 3<sup>ème</sup> (13) pour un montant de **48,8 M€ HT**.

Situé au cœur du quartier d'affaires Euroméditerranée, à proximité des Docks de Marseille, "Eko Active" est un immeuble à usage de **bureaux** conçu par l'atelier d'architecture Franck Hammoutène, livré en novembre 2019, d'une surface utile brute locative de **8 220 m²**. Il développe 9 niveaux en superstructure et 2 niveaux en infrastructure pour les emplacements de parking (76 VL, 43 deux roues & 1 local vélo).

Sur le plan environnemental, l'immeuble est certifié BREEAM Very Good et répond à la RT 2012.

L'actif est intégralement loué à trois locataires de qualité qui se sont engagés sur des baux de durée ferme longue :

- **Métropole Aix-Marseille** pour 4 857 m², par bail d'une durée de 12 ans dont 11 ans fermes, ayant pris effet le 10/12/2019 ;
- **Solendi Expansion** pour 2 270 m², par bail d'une durée de 12 ans, dont 9 ans fermes, ayant pris effet le 31/03/2020 ;
- **Orange Cyberdéfense** pour 1 093 m², par bail d'une durée de 9 ans, dont 8 ans fermes, ayant pris effet le 20/09/2021.

## Livraisons du semestre (montants acte en mains et hors frais accessoires)

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

Le 11 janvier 2023, la SCPI NOTAPIERRE a pris livraison d'un immeuble situé à Valbonne Sophia Antipolis (06), acquis en état futur d'achèvement le 24 juin 2021, pour un montant de **54,09 M€ HT** (hors compléments de prix liés aux baux ayant une date d'effet post livraison).

Cet ensemble immobilier de type campus, d'une surface utile locative de **12 571 m²** à usage principal de **bureaux**, est composé de trois bâtiments reliés entre eux par des passerelles en étages, élevés sur trois niveaux de sous-sol communs aux 3 bâtiments avec 538 places de stationnement voitures, 143 places deux roues motorisés et 110 places vélo.

L'ensemble immobilier, situé au cœur de la première technopole d'Europe, est un site éco-responsable avec de nombreuses terrasses ainsi qu'un patio intérieur.

L'actif vise la certification BREEAM Very Good.

L'immeuble est loué à hauteur de 80 % via des baux de durée ferme longue à **FLEX-O, Fitlane, BRP France, Elbouki, Systelcom, Allegro Microsystems, Société Commerciale de Telecom, Orsys, Axis communications**. Les surfaces vacantes bénéficient d'une garantie locative de 18 mois.



### Lyon 3<sup>ème</sup> (69) - "New Age" - 141-143, cours Gambetta



Le 30 juin 2023, la SCPI NOTAPIERRE a pris livraison d'un immeuble situé à Lyon 3<sup>ème</sup> (69), acquis en état futur d'achèvement le 17 septembre 2020, pour un montant de **146,5 M€ HT**.

L'immeuble, d'une surface utile brute locative de **20 523 m²** à usage principal de **bureaux**, est élevé sur 9 niveaux en superstructure et 2 niveaux en sous-sol à usage de parkings comprenant 224 emplacements de stationnement voiture, 56 emplacements moto et 120 emplacements vélo.

L'ensemble immobilier, situé à proximité immédiate de la gare et du quartier d'affaires de Lyon Part-Dieu, propose des espaces de vie modulables et est agrémenté de terrasses et d'un rooftop de 445 m².

Le rez-de-chaussée propose de nombreux services dont une conciergerie, plusieurs types de restauration, une zen room ainsi qu'un pop-up store.

Il a obtenu le label WiredScore niveau silver et vise la certification WELL niveau gold et BREEAM niveau Excellent.

L'actif est loué pour 3 068 m² à la société **PANZANI** par bail d'une durée ferme de 9 ans à effet du 21 août 2023. Les surfaces vacantes bénéficient d'une garantie locative de 15 mois.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TAUX D'ABATTEMENT APPLICABLE POUR CHAQUE ANNÉE DE DÉTENTION		
DURÉE DE DÉTENTION (DATE À DATE)	POUR L'IMPÔT SUR LE REVENU	POUR LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX
moins de 6 ans	0 %	0 %
de la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>ème</sup> année révolue	4 %	1,60 %
au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année	exonération	9 %
au-delà de la 30 <sup>ème</sup> année	exonération	exonération

Impôt sur la fortune immobilière

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

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

*Le présent document est fourni à titre d'information et ne présente aucun caractère contractuel. Une attention particulière a été portée quant à la nature exacte, claire et non trompeuse des informations fournies. L'attention du lecteur est attirée sur les facteurs de risque figurant dans la note d'information et le document d'informations clés (DIC) 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.*