

UNOFI

## ÉDITORIAL

### Marché des parts au 30 juin 2021

- la collecte brute en parts de Notapierre enregistre un recul de 6,7 % par rapport au 30 juin 2020 et s'établit à 89,8 M€ (contre 96,3 M€). Il peut s'expliquer par une crainte des investisseurs dans l'évolution de l'immobilier de bureaux liée aux nouveaux modes de travail, notamment le télétravail (voir le mot de la société de gestion en page 2) ;
- le nombre de parts retirées au 1<sup>er</sup> semestre 2021, qui est en nette augmentation par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020 (+ 78,6 %), conduit à un taux de retrait annualisé de 2,23 %. Cette augmentation traduit en partie une hausse des dossiers de succession qui ne faiblit pas, mais aussi le choix de certains associés de s'orienter vers des investissements individuels directs. Toutes les demandes de retrait ont été satisfaites ;
- la collecte nette s'établit à 60,3 M€ ;
- la capitalisation de Notapierre s'élève à 2,7 Md€ et progresse de 2,3 % par rapport au 31 décembre 2020.

### Évolution du patrimoine

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, NOTAPIERRE a pris livraison d'un immeuble de bureaux à Lille (59), a acquis un immeuble en état futur d'achèvement à Valbonne (06) et a réalisé trois opérations d'arbitrage.

Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations en pages intérieures.

Les négociations sur des investissements à rentabilité immédiate conséquents se poursuivent et devraient pouvoir être concrétisées avec une signature d'ici la fin de l'année.

### Situation locative

Au plus fort de la crise sanitaire, certains locataires ont pris la décision de donner

congé. Il en découle une baisse du taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> semestre 2021, qui s'établit à 86,12 % contre 89,95 % au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Le taux de recouvrement des loyers du 1<sup>er</sup> semestre 2021 atteint 97,3 % et demeure dans le prolongement de ce qui a été accompli tout au long de l'année 2020.

### Distribution

Comme indiqué dans le précédent bulletin d'information, la société de gestion, très attentive à l'évolution de la situation économique, avait souhaité aborder 2021 avec précaution en décidant de fixer son taux de distribution à 3,75 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2021, sans certitude de son maintien au 2<sup>ème</sup> semestre 2021.

En effet, le contexte lié à la pandémie Covid-19 conduit à un rapport de force favorable aux locataires : hausse des mesures d'accompagnement, diminution des durées d'engagement, entreprises réfléchissant à réduire les surfaces louées compte tenu de l'essor du télétravail.

De plus, la société de gestion doit faire face à l'incertitude sur le maintien en place de certains locataires et à la vacance générée par le départ de locataires importants (SNCF à Clichy Urbia, Rhodia à Lyon Étoile Part-Dieu), ou encore aux travaux de remise à niveau qui en découlent et qui nécessitent des investissements importants allant bien au-delà de simples travaux de rafraîchissement des peintures et moquettes.

La conjugaison de l'ensemble de ces événements grève inévitablement la performance de la SCPI.

C'est pourquoi, il apparaît raisonnable de modérer à nouveau le taux de distribution de Notapierre pour le ramener à 3,50 % à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Dans le contexte de la pandémie Covid-19 et en application du décret n°2021-255 du 9 mars 2021 prorogeant la durée d'application de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 et du décret n°2020-418 du 10 avril 2020, l'assemblée générale ordinaire de la SCPI NOTAPIERRE s'est exceptionnellement tenue à huis clos le mercredi 16 juin 2021.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, ainsi que les résolutions proposées par la société de gestion ont été approuvés par les associés.

La résolution n° 8 prévoyait l'élection de trois membres du conseil de surveillance : **Maîtres Daniel DAUDÉ, Bruno FISCHER et Pierre GUINEBAULT** ont été, avec une large majorité, renouvelés dans leur mandat de membre du conseil de surveillance pour une durée de 3 ans.

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.

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

*Le télétravail s'est imposé de force à tous pendant la crise de la Covid-19. Son empreinte a depuis marqué le paysage professionnel. Face à cette transformation que l'on dit irréversible, quel avenir pour l'immobilier de bureaux ?*

Le confinement a été un révélateur des modes de télétravail. Avant la crise sanitaire, des demandes plus pressantes commençaient à émerger, beaucoup de collaborateurs parlaient du télétravail, mais peu l'avaient véritablement expérimenté. Le confinement a servi de bascule et a accéléré cette tendance. Toutefois, son impact sur l'immobilier de bureaux doit être nuancé. Ce "télétravail de crise", ou travail à domicile, a été imposé par la pandémie et les mesures gouvernementales, il ne reflète en rien la réalité du télétravail en situation "d'équilibre". En l'expérimentant de manière intensive, les Français en ont validé les avantages, mais ils en ont aussi perçu les manques : distanciation du lien avec le collectif, perte de l'échange direct qu'apporte le travail en présentiel et, d'une façon plus générale, dilution de l'environnement humain et professionnel.

### Quel est l'impact sur l'immobilier de bureaux ?

L'immobilier de bureaux a déjà traversé d'autres crises. À chaque fois, il a mis ces difficultés à profit pour s'adapter aux nouvelles demandes des usagers. Sa capacité à évoluer constitue en quelque sorte la qualité génétique du marché de bureaux. Cela a ainsi donné lieu à des constructions différentes, à de nouveaux aménagements, à d'autres organisations de l'espace ou encore à l'abandon d'un certain nombre d'immeubles "dépassés". Avec la Covid-19, c'est donc une nouvelle révolution qui s'opère.

Aujourd'hui, la demande est forte pour des bureaux flexibles, adossés à des espaces communs, dotés de services privilégiés et, bien entendu, hyper-connectés. Évidemment, dans les grandes métropoles, l'emplacement géographique reste un facteur essentiel dans la gestion des déplacements des collaborateurs. Le bureau restera plus que jamais central dans l'organisation du travail. Les notions de flexibilité et de

sécurité sanitaire seront plébiscitées. Il faudra conjuguer ces attentes avec l'interaction sociale, la collaboration et les échanges. D'où l'émergence d'espaces collaboratifs plus importants. C'est dans ces espaces que sera stimulé le sentiment d'appartenance à l'entreprise.

Les espaces seront davantage modulables ou réversibles pour s'adapter en permanence aux besoins des collaborateurs au fur et à mesure de la journée de travail. L'aménagement des bureaux devra être particulièrement convivial pour que les collaborateurs s'y sentent bien. Les espaces de travail devront apporter une réelle valeur ajoutée par rapport aux espaces résidentiels des télétravailleurs. Sur leur lieu de travail, ces derniers rechercheront davantage un espace d'échanges et d'interactions avec les autres collaborateurs. Le bureau sera demain de plus en plus un espace d'hypercommunication au sein duquel les gens pourront échanger d'une manière beaucoup plus efficace et qualitative que peuvent le permettre les visioconférences. Très important, voire primordial : il sera également plus responsable. L'ambition environnementale s'inscrit déjà au présent. Ceux qui ne l'auront pas adoptée n'intéresseront ni les investisseurs, ni les utilisateurs. La notion de mètre carré va s'estomper au profit d'une valeur d'usage qui devra être le juste équilibre entre la contrainte économique et l'absolue nécessité d'épanouissement des collaborateurs.

### Le télétravail pourrait-il renforcer la nécessité du bureau ?

Le télétravail, organisé et contractualisé, devrait se développer en complémentarité du travail sur site, sans jamais le remplacer. Le bureau restera l'incarnation spatio-temporelle de l'entreprise. Telle une colonne vertébrale, il continuera à incarner et diffuser la culture de l'entreprise, ciment essentiel pour l'épanouissement des collaborateurs.

En conclusion, l'immobilier de bureaux va une nouvelle fois se réinventer. À plus ou moins long terme, on peut imaginer une redéfinition des surfaces et des usages, avec une dédensification des espaces. Des études envisagent aujourd'hui une baisse de surface entre 15 et 20%. Il est donc très important d'avoir des immeubles correspondant aux nouveaux usages.

## SITUATION LOCATIVE

### Taux de recouvrement des loyers facturés

Le taux de recouvrement des loyers facturés au titre de 2021 ressort à 97,3 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2021 contre 95,8 % pour le 1<sup>er</sup> semestre 2020 (données au 30 juin 2020).

### 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	
4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	
<b>Total 2021</b>	<b>62 704 427 €</b>

### Taux d'occupation financier (TOF)

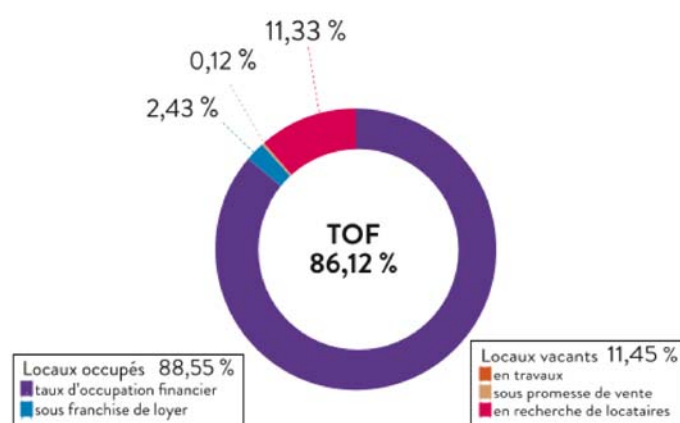
Le TOF du 1<sup>er</sup> semestre 2021 s'établit à 86,12 %, contre 89,95 % au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

## DISTRIBUTION

Les situations comptables arrêtées au 31 mars et 30 juin 2021 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 2021 correspond, en taux annualisé, à une rentabilité de 3,75 % sur le prix de part de 360 €.

### Taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> semestre 2021



Acomptes de distribution 2021 (avant imposition)	montant de l'acompte 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)	
4 <sup>ème</sup> trimestre (versement le 31/01/2022)	
prochain acompte prévu le 29 octobre 2021 (prévisionnel) 3,15 €	

## ARBITRAGES DU SEMESTRE

Au cours du semestre, la SCPI a réalisé 3 opérations d'arbitrage (2 actifs et 1 parcelle de terrain) pour un montant net vendeur de 3 214 819 €. Ces opérations d'arbitrage ont porté sur 8 528 m<sup>2</sup> de locaux, dont 80,1 % étaient vacants à la date de cession.

Date	Adresse	nature	Surface	Surface vacante	Prix net vendeur
11/03/2021	Caluire-et-Cuire (69) – 28 av. Barthélémy Thimonnier	activité/bur.	6 361 m <sup>2</sup>	4 662 m <sup>2</sup>	2 800 000 €
24/03/2021	Cergy (95) – Ordinal 2 - 12 rue des Chauffours	bureaux	2 167 m <sup>2</sup>	2 167 m <sup>2</sup>	350 000 €
29/03/2021	Montreuil (93) – B Initial (parcelles de terrain non bâties 407 m <sup>2</sup> )	terrain	nc	nc	64 819 €
<b>TOTAL</b>			<b>8 528 m<sup>2</sup></b>	<b>6 829 m<sup>2</sup></b>	<b>3 214 819 €</b>

## CONGÉS SIGNIFICATIFS (> 200 M<sup>2</sup>)

Date	Adresse	Surface libérée	Locataire
15/02/2021	Lyon 9 <sup>ème</sup> (69) – l'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	703 m <sup>2</sup>	NFM SYSTEMS
18/03/2021	La Grande-Motte (34) – Le Forum - place du Forum	249 m <sup>2</sup>	SELAS AZUR IMAGERIE MEDICALE
30/04/2021	Échirolles (38) – Parc Sud Galaxie - Le Calypso	481 m <sup>2</sup>	SPIE ICS
31/05/2021	Bordeaux (33) – Managers Saint-Jean - 19-23, quai de Paludate	525 m <sup>2</sup>	CONSEIL GENERAL DE LA GIRONDE
22/06/2021	Saint-Denis (93) – Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	527 m <sup>2</sup>	LEBARA FRANCE LIMITED
30/06/2021	Bordeaux (33) – 6-12, allée Haussmann	800 m <sup>2</sup>	EPHORES
30/06/2021	Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) – Étoile Part-Dieu - 190, avenue Thiers	11 514 m <sup>2</sup>	RHODIA
30/06/2021	Lyon 2 <sup>ème</sup> (69) – Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	3 662 m <sup>2</sup>	REGION AUVERGNE RHONE ALPES
30/06/2021	Aix-en-Provence (13) – Parc de la Duranne - L'Opale	245 m <sup>2</sup>	RANDSTAD SOURCERIGHT
30/06/2021	Aix-en-Provence (13) – Parc de la Duranne - L'Opale	274 m <sup>2</sup>	FIGARO CLASSIFIEDS
30/06/2021	Aix-en-Provence (13) – Les Méridiens - Bât B	210 m <sup>2</sup>	DAVIDSON PACA
<b>TOTAL</b>		<b>19 189 m<sup>2</sup></b>	

## RENÉGOCIATIONS & RENOUVELLEMENTS SIGNIFICATIFS (> 200 M<sup>2</sup>)

Date	Adresse	Surface libérée	Surface relouée	Locataire
01/07/2019*	Saint-Priest (69) – Les Iris III	5 851 m <sup>2</sup>	5 556 m <sup>2</sup>	CLINIQUE LES IRIS
01/04/2020*	Créteil (94) – Le Prado - 5, rue Fernand-Pouillon	3 615 m <sup>2</sup>	3 615 m <sup>2</sup>	DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
01/10/2020*	Aix-en-Provence (13) – Europarc de Pichaury	1 497 m <sup>2</sup>	1 497 m <sup>2</sup>	SIRCA
01/01/2021	Strasbourg (67) – 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	414 m <sup>2</sup>	829 m <sup>2</sup>	IMPULSION THD
15/01/2021	Saint-Benoît (86) – Bât A - 14, rue du Pré-Médard	537 m <sup>2</sup>	628 m <sup>2</sup>	AG2R
05/03/2021	Bayonne (64) – Aritxague - Le Toki Lana	260 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	INTERSYSTEMS
01/04/2021	Nanterre (92) – Les Portes de l'Arche	1 517 m <sup>2</sup>	1 517 m <sup>2</sup>	NANTERRE BUSINESS CENTRE
01/04/2021	Guyancourt (78) – Rachmaninov	13 371 m <sup>2</sup>	13 371 m <sup>2</sup>	MOYENS ASSURANCE PERSONNES
* signés en 2021	<b>TOTAL</b>	<b>27 062 m<sup>2</sup></b>	<b>27 273 m<sup>2</sup></b>	

## PRINCIPALES LOCATIONS OU RELOCATIONS (> 200 M<sup>2</sup>)

Date	Adresse	Surface louée	Locataire
01/01/2021	Saint-Denis (93) – Ornano 1 - 32-34, bd Ornano	229 m <sup>2</sup>	OBSERVATOIRE DU BRUIT EN IDF
11/01/2021	Strasbourg (67) – 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	369 m <sup>2</sup>	ETABLISSEMENT GOCEL
18/01/2021	Lille (59) – Le 31 - 19 Rue d'Amiens	2 979 m <sup>2</sup>	E-VOYAGEURS TECHNOLOGIES
19/01/2021	Lille (59) – Le 31 - 19 Rue d'Amiens	1 115 m <sup>2</sup>	FRANCE TELEVISIONS
01/02/2021	Saint-Quentin-Fallavier (38) – Bât A2 - 18, rue de Madrid	447 m <sup>2</sup>	EVOLUTRANS
08/02/2021	Saint-Grégoire (35) – Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	279 m <sup>2</sup>	SORENIR CAPITAUX
15/02/2021	Schiltigheim (67) – 1, allée d'Oslo - Bâtiments B2-B3	1 620 m <sup>2</sup>	MOYENS ASSURANCE PERSONNES
01/03/2021	Bayonne (64) – Aritxague - Le Toki Lana	322 m <sup>2</sup>	GROUPE QUINTESENS PAYS-BASQUE
15/03/2021	Cesson-Sévigné (35) – Le Newton - 3 bis, av. Belle-Fontaine	401 m <sup>2</sup>	DREETS BRETAGNE
29/03/2021	Alixan (26) – Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	219 m <sup>2</sup>	T'RHEA
02/04/2021	Nantes (44) – Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	906 m <sup>2</sup>	CAISSE DES DEPOTS & CONSIGNATIONS
12/04/2021	Saint-Denis (93) – Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	702 m <sup>2</sup>	ACCES INCLUSIVE TECH
22/04/2021	Nantes (44) – Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	440 m <sup>2</sup>	NANTES BUSINESS CENTRE
11/05/2021	Saint-Denis (93) – Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	444 m <sup>2</sup>	SAV
01/06/2021	Bordeaux (33) – Managers Saint-Jean	525 m <sup>2</sup>	CABINET BSF
07/06/2021	La Grande-Motte (34) – Le Forum - place du Forum	249 m <sup>2</sup>	LABOSUD
<b>TOTAL</b>		<b>11 246 m<sup>2</sup></b>	

## PRINCIPALES VACANCES LOCATIVES (> 2000 M<sup>2</sup>)

Adresse	Nature	Surface vacante	Commentaires
Clichy (92) – Urbia - 12/16, rue Henri Barbusse	bureaux	16 536 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours et à l'arbitrage
Montigny-le-Bretonneux (78) – L'Australie	bureaux	10 895 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Gennevilliers (92) – Le Trièdre	bureaux	5 024 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours et à l'arbitrage
Massy (91) – Parc du Moulin – rue du Saule-Trapu	bureaux	4 634 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours et à l'arbitrage
Marseille 10 <sup>ème</sup> (13) – Cœur Capelette – Bât. A	bureaux	3 587 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Antony (92) – Parc II – av. du Général-de-Gaulle	bureaux	2 691 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
Osny (95) – Le Louisiane – 10, chaussée Jules-César	bureaux	2 677 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours et à l'arbitrage
Saint-Herblain (44) – Ar Mor Plaza – Bât. A	bureaux	2 257 m <sup>2</sup>	commercialisation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>48 301 m<sup>2</sup></b>	

## 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				
31/12/2021				

## 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			249 449
Montant	201 732 480 €	48 284 280 €	41 517 360 €			89 801 640 €

### 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				
4 <sup>ème</sup> trimestre				
<b>TOTAL</b>	<b>82 035</b>	<b>0</b>	<b>377    335,02 €</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.

(\*) la possibilité de souscrire les parts de Notapierre en nue-propiété est suspendue pour le second semestre 2021.

## 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).



## LIVRAISON DU SEMESTRE

### Lille (59) – "Le 31" – 19 rue d'Amiens



Le 18 janvier 2021, Notapierre a pris livraison de l'immeuble de bureaux du programme mixte "Le 31" situé au cœur du centre historique et commercial de Lille, acquis en état futur d'achèvement le 21 décembre 2018 au prix de **42,12 M€** HT AEM hors frais accessoires

Il offre **8 413 m<sup>2</sup>** de bureaux et d'espaces de coworking répartis sur 4 étages, agrémentés de **775 m<sup>2</sup>** d'espaces extérieurs privatifs (jardins en patio et terrasses) et dispose de 165 places de parking en sous-sol.

Les bureaux mettent l'accent sur la flexibilité, le bien-être de l'utilisateur et la performance du bâtiment. L'immeuble propose des plateaux de bureaux modulables, des espaces de détente, dont des terrasses végétalisées, ainsi qu'un patio central diffusant la lumière naturelle à tous les niveaux.

Sur le plan environnemental, l'ensemble immobilier bénéficie d'une certification BREEAM® Very Good.

L'immeuble, occupé à 88 %, est loué à trois locataires : WOJO, E-VOYAGEURS (filiale de la SNCF) et FRANCE TELEVISIONS. Les surfaces vacantes bénéficient d'une garantie locative de 12 mois.

## ACQUISITION DU SEMESTRE

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

Le 24 juin 2021, dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, la SCPI a acquis un ensemble immobilier à usage principal de bureaux, situé à Valbonne (06) au cœur de la technopole de Sophia Antipolis, pour un montant de **53,74 M€** HT AEM hors frais accessoires.

Cet ensemble immobilier, de type campus, est composé de trois bâtiments interconnectés et reliés entre eux par des passerelles en étages, élevés sur trois niveaux de sous-sol communs aux 3 bâtiments. Il offre une surface utile locative de **12 601 m<sup>2</sup>** à usage principal de bureaux, avec 499 places de stationnement voitures, 137 places deux roues et 110 places vélos.

"CENTRIUM" sera un site écoresponsable avec de nombreuses terrasses ainsi qu'un patio intérieur et offrira de nombreux services au bénéfice des locataires (salle de sport, restauration, coworking / centre d'affaire).

Sur le plan environnemental, il sera certifié BREEAM® Very Good.

L'ensemble immobilier devrait être livré au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

L'opération est pré-commercialisée à hauteur de 60 % à plusieurs locataires dont FLEX-O. Les surfaces vacantes bénéficient d'une garantie locative de 18 mois.



Au 30 juin 2021, **43,5 %** de la surface du patrimoine de Notapierre bénéficie d'un **label** ou d'une **certification environnementale**, ce qui le prépare à la réglementation du décret "tertiaire" visant à la maîtrise des dépenses énergétiques et prenant effet en 2021.

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

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.