

Éditorial

Marché des parts au 30 juin 2022

Un certain nombre d'incertitudes liées à l'évolution des usages, des modes de travail et de la demande placée en immobilier de bureau, avaient pesé significativement sur la collecte de la SCPI en 2021.

La confiance revient progressivement. Elle se traduit par un rebond encore léger de la collecte au 1^{er} semestre 2022, et par la diminution des rachats en mai et juin par rapport aux premiers mois de 2022.

Ainsi au 30 juin 2022, la collecte brute en parts de Notapierre s'établit à 79,2 M€ contre 89,8 M€ au 30 juin 2021.

Avec un taux de retrait annualisé de 2,47%, la collecte nette de la SCPI s'établit à près de 45,6 M€.

Au 30 juin 2022, la capitalisation de Notapierre s'élève à 2 770 M€ et progresse de 1,67% par rapport au 31 décembre 2021, ce qui place toujours votre SCPI parmi les 10 SCPI françaises les plus importantes.

Évolution du patrimoine

Les investissements

L'attrait de l'immobilier auprès des investisseurs ne se démentant toujours pas en 2022, les volumes d'investissement demeurent contraints par le faible nombre d'actifs mis en vente et les taux de rendement immobiliers restent également contenus.

De ce fait, les circonstances n'ont pas permis à Notapierre, qui maintient des critères de sélection exigeants, de réaliser de nouveaux investissements au 1^{er} semestre 2022. Toutefois certaines opérations initiées en début d'année devraient être concrétisées au cours du second semestre 2022.

Les arbitrages

La société de gestion poursuit en 2022 sa politique d'arbitrage sélective et régulière visant en priorité les biens en copropriété, en indivision, souvent vides ou même loués mais susceptibles, par leur typologie et leur emplacement, de subir rapidement un déclassement tant sur les aspects constructifs que sur les aspects énergétiques. Les actifs sélectionnés doivent offrir une rentabilité prévisionnelle, tenant compte des travaux à envisager, inférieure au taux servi.

Ainsi, au 1^{er} semestre 2022, la SCPI a réalisé 6 opérations d'arbitrage, portant sur 24 248 m² de locaux, dont 65,4% étaient vacants à la date de cession, pour un montant net vendeur de 20,5 M€. Vous trouverez les caractéristiques de ces arbitrages en pages intérieures.

Au 30 juin 2022, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 132 actifs (131 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI) représentant une surface de 788 376 m².

En surface, il se situe pour 68,2% en régions et pour 31,8% en Ile-de-France.

46,8% de la surface du patrimoine de Notapierre bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale. Ces qualités conjuguées avec les obligations de la réglementation du décret "tertiaire" visant à la maîtrise des dépenses énergétiques, inscrivent la SCPI dans une démarche vertueuse demandée par le marché locatif de bureaux.

L'activité locative et commerciale

En 2021, les investissements à rentabilité immédiate réalisés ont permis de compenser les pertes de loyers liées aux départs de locataires importants.

Les relocations, qui se heurtaient à un attentisme des entreprises, notamment en raison de l'évolution du mode d'exercice du travail et à leurs craintes face à la reprise économique, repartent au 1^{er} semestre 2022 et les témoignages d'intérêts sont manifestes, même si la signature des baux ne se fait pas encore au rythme attendu, mais cette reprise est réelle.

Ainsi le Taux d'Occupation Financier (TOF) du 1^{er} semestre 2022, calculé selon les nouvelles modalités définies par l'ASPIM (voir détails en pages intérieures), ressort à 90,88% contre 88,67% au 1^{er} semestre 2021.

De plus, compte tenu de la qualité de nos locataires, le taux de recouvrement des loyers facturés au titre de 2022 ressort à 99,5% pour le 1^{er} semestre 2022 contre 97,3% pour le 1^{er} semestre 2021 (données au 30 juin 2021).

Prix de la part et distribution

Compte tenu de ces perspectives encourageantes pour la SCPI, la société de gestion a décidé, **à compter du 1^{er} juillet 2022** :

- **d'augmenter son prix de part de 360 € à 365 € (+ 1,39 %)**

Cette augmentation du prix de part traduit la qualité du patrimoine de Notapierre, obtenue grâce à une politique d'investissement sélective, l'arbitrage des biens qui ne répondent plus à la demande locative, une gestion saine visant à adapter en permanence ce patrimoine aux attentes des utilisateurs et à faire face aux exigences réglementaires, très actuelles du développement durable.

- **d'augmenter son taux de distribution de 3,50% à 3,70%**

Le taux de distribution rehaussé à 3,70% s'entend sur le nouveau prix de part de 365€. Ce qui signifie, pour une part détenue et portant jouissance des revenus au 1^{er} janvier 2022, un rendement annuel prévisionnel de 3,625% en 2022 et donc identique à 2021.

Assemblée générale ordinaire

Après deux années sans pouvoir nous rassembler pour cause de crise sanitaire, nous avons été heureux de pouvoir vous accueillir dans nos nouveaux locaux, le mercredi 15 juin 2022, pour l'assemblée générale ordinaire annuelle de la SCPI.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ainsi que les résolutions proposées par la société de gestion ont été approuvés par les associés avec une large majorité des voix.

La neuvième résolution prévoyait l'élection de huit membres du conseil de surveillance. Les résultats en sont précisés dans l'encadré ci-contre.

L'assemblée a observé une minute de silence en hommage à Maître Eric DAMOISY, décédé brutalement le 7 février 2022, et a salué son implication au sein du conseil de surveillance depuis 2010.

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.

Maître Olivier ADIASSE,
Maître Eric CHATON,
Maître Gilles AUBRY-MARAIS,
Maître Pierre BLEVIN,
Maître Denis-Pierre SIMON,
Maître Marie-Hélène BERNAUD-LESUEUR,
Maître André MARTIN
et Maître Gérard TURLUR

ont été élus ou renouvelés dans leur mandat de membre du conseil de surveillance pour une durée de 3 ans.

Situation locative

Taux de recouvrement des loyers facturés

Le taux de recouvrement des loyers facturés au titre de 2022 ressort à 99,5 % pour le 1^{er} semestre 2022 contre 97,3 % pour le 1^{er} semestre 2021 (données au 30 juin 2021).

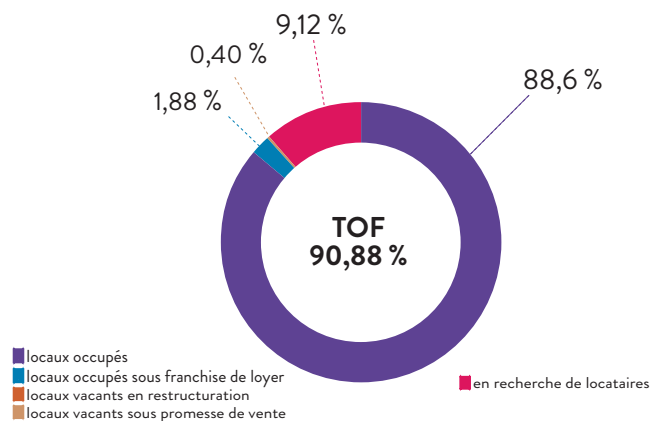
Montant des loyers encaissés

TOTAL 2021	118 310 375 €
1 ^{er} trimestre 2022	29 629 968 €
2 ^{ème} trimestre 2022	27 964 987 €
3 ^{ème} trimestre 2022	
4 ^{ème} trimestre 2022	
TOTAL 2022	57 594 955 €

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de NOTAPIERRE s'établit à 90,88 % au 1^{er} semestre 2022, contre 88,67 % au 1^{er} semestre 2021. Selon les nouvelles modalités de calcul définies par l'ASPIM, depuis le 1^{er} janvier 2022 ce taux intègre, outre les locaux occupés, les locaux occupés sous franchise de loyer, les locaux vacants en reconstruction et les locaux vacants sous promesse de vente.

Taux d'occupation financier du 1^{er} semestre 2022



Principales vacances locatives (> 2000 m²)

ADRESSE	NATURE	SURFACE VACANTE	COMMENTAIRES
Lyon 6 ^{ème} (69) - Etoile-Part-Dieu - 190 avenue Thiers	bureaux	11 514 m ²	travaux et commercialisation en cours
Villeneuve-d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Epine	bureaux	10 677 m ²	vacance couverte jusqu'au 03/05/22 par une gar. locative
Montreuil (93) - B Initial - 7 rue des Longs Quartiers	bureaux	8 699 m ²	commercialisation en cours (congé partiel loc. au 20/05/22)
Montigny-le-Bretonneux (78) - L'Australia - av. du Centre	bureaux	8 662 m ²	commercialisation en cours
Gennevilliers (92) - Le Trièdre - 2, rue Transversale	bur./act.	5 024 m ²	commercialisation en cours et à l'arbitrage
Marseille 10 ^{ème} (13) - Cœur Capelette - Bât. A	bureaux	3 587 m ²	commercialisation en cours
Osny (95) - Le Louisiane - 10, chaussée Jules-César	bureaux	3 054 m ²	arbitrage en cours (PV signée le 13/04/22)
Antony (92) - Parc II - av. du Général-de-Gaulle	bureaux	2 691 m ²	commercialisation en cours
Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	act./bur.	2 352 m ²	commercialisation en cours
TOTAL		56 260 m²	

Distribution

Les situations comptables arrêtées au 31 mars et 30 juin 2022 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 premier semestre 2022 correspond, en taux annualisé, à une rentabilité de 3,50 % sur le prix de part de 360 €.

Le taux de distribution rehaussé à 3,70 % à compter du 1^{er} juillet 2022 sur le nouveau prix de part de 365 € signifie, pour une part détenue et portant jouissance des revenus au 1^{er} janvier 2022, un rendement annuel prévisionnel de 3,625 % en 2022 et donc identique à 2021.

ACOMPTES DE DISTRIBUTION 2022 (AVANT IMPOSITION)	MONTANT DE L'ACOMPTE PAR PART POUR UN TRIMESTRE
1 ^{er} trimestre (versement le 29/04/2022)	3,150 €
2 ^{ème} trimestre (versement le 29/07/2022)	3,150 €
3 ^{ème} trimestre (versement le 31/10/2022)	
4 ^{ème} trimestre (versement le 31/01/2023)	
<i>prochain acompte prévu le 31 octobre 2022</i>	<i>(prévisionnel) 3,375 €</i>

Arbitrages du semestre

Au cours du semestre, la SCPI a réalisé 6 opérations d'arbitrage pour un montant net vendeur de 20 460 000 €. Ces opérations d'arbitrage ont porté sur 24 248 m² de locaux, dont 65,4 % étaient vacants à la date de cession.

ADRESSE	NATURE	SURFACE	SURFACE VACANTE	PRIX NET VENDEUR
Eragny-s/Oise (95) - Buckingham - 14 allée Rosa Luxembourg	bureaux	2 834 m ²	--	3 000 000 €
Montigny-le-Bretonneux (78) - 6 avenue du Vieil Etang	bureaux	5 018 m ²	740 m ²	4 260 000 €
Aubagne (13) - Optimum - Bât B - 165 av. du Marin Blanc	bureaux	1 793 m ²	1 195 m ²	3 000 000 €
Massy (91) - Parc du Moulin - 23/25 rue du Saule Trapu	bur./act.	5 311 m ²	4 634 m ²	4 000 000 €
Oberhausbergen (67) - Valparc - 6 & 8 rue du Parc	bureaux	3 160 m ²	3 160 m ²	2 400 000 €
Saint-Ouen-l'Aumône (95) - Vert Galant - 2/4 av. de l'Éguillette	bur./act.	6 132 m ²	6 132 m ²	3 800 000 €
TOTAL		24 248 m²	15 861 m²	20 460 000 €

Congés significatifs (> 300 m²)

DATE	ADRESSE	SURFACE LIBÉRÉE	LOCATAIRE
23/12/2021 ⁽¹⁾	Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	510 m ²	MYD'L
31/01/2022	Paris 8 ^{ème} (75) - 13/15 rue de la Baume	452 m ²	S. E. R.
31/01/2022	Saint-Herblain (44) - rue Bobby-Sands - bât. 4	465 m ²	L'ETE - AXIANS C&S NANTES
31/01/2022	Saint-Herblain (44) - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	353 m ²	ENGIE
01/02/2022	Rillieux-la-Pape (69) - 884-888, rue des Mercières - bât. B	317 m ²	IMPRIMERIE TIXIER
14/03/2022	Bobigny (93) - Européen II - avenue Paul-Vaillant-Couturier	710 m ²	SIEMENS SAS
31/03/2022	Oberhausbergen (67) - Valparc - 6 et 8, rue du Parc	1 522 m ²	EIFFAGE CONSTRUCTION ALSACE
31/03/2022	Strasbourg (67) - 8, rue Schertz - Bâtiment 3	1 742 m ²	ADDUP
31/03/2022	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	457 m ²	SADIV
31/03/2022	Strasbourg (67) - 8c, rue Schertz - Bâtiment 1	479 m ²	VWR INTERNATIONAL
31/05/2022	Saint-Ouen-l'Aumône (95) - Vert Galant - 2/4, av. de l'Éguillette	6 132 m ²	ATLAS COPCO FRANCE HOLDING
31/05/2022	Lyon 9 ^{ème} (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	397 m ²	GAYSSOT RECOUVREMENT
01/06/2022	Clermont-Ferrand (63) - Atrium République	342 m ²	ERAMET
30/06/2022	Labège (31) - 34, rue Magellan	801 m ²	SEGEF
30/06/2022	Rennes (35) - ZAC de Beaugard - Îlot D	537 m ²	BOUYGUES IMMOBILIER
TOTAL		15 215 m²	

⁽¹⁾ régularisation 2022

Les congés intervenus au premier semestre 2022, qui ont porté sur 16 032 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 2 307 K€.

Renégociations & renouvellements significatifs (> 300 m²)

DATE	ADRESSE	SURFACE LIBÉRÉE	SURFACE RELOUÉE	LOCATAIRE
01/01/2021 ⁽¹⁾	Antony (92) - Parc II - 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle	800 m ²	800 m ²	CREDIT LYONNAIS
01/02/2022	Toulouse (31) - Europarc - Bâtiment 1	563 m ²	405 m ²	STANLEY SECURITY FRANCE
01/02/2022	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 2	664 m ²	251 m ²	SERMIX
15/02/2022	Marseille 10 ^{ème} (13) - Coeur Capelette - bât B	7 860 m ²	7 860 m ²	POLE EMPLOI PACA
01/04/2022	Petit-Couronne (76) - Parc du Zénith - bât B3	496 m ²	279 m ²	STANLEY SECURITY FRANCE
01/05/2022	Strasbourg (67) - 8, rue Schertz - bât 2 & 3	484 m ²	1 742 m ²	DREAMPATH DIAGNOSTICS
21/05/2022	Montreuil (93) - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	11 957 m ²	3 258 m ²	EGIS / SAFRAN ELECTRONICS
01/06/2022	Chessy (77) - Le Galilée - boulevard Circulaire	805 m ²	538 m ²	DEFTA SERVICES
27/06/2022	Montpellier (34) - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	334 m ²	1 070 m ²	IVALUA
TOTAL		23 963 m²	16 203 m²	

⁽¹⁾ régularisation 2022

Les renégociations et renouvellements de baux intervenus au premier semestre 2022, qui ont porté sur 26 547 m² de locaux (pour 16 794 m² de locaux reloués), représentent un loyer annuel renégocié de 3 500 K€.

Principales locations et relocations (> 300 m²)

DATE	ADRESSE	SURFACE LOUÉE	LOCATAIRE
01/01/2022	Wasquehal (59) - 10, allée du Château-Blanc - Bâtiment C	581 m ²	LA MAISON DU TRANSPORT
03/01/2022	Lyon 9 ^{ème} (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	397 m ²	KPMG SA
01/02/2022	Saint-Herblain (44) - Ar Mor Plaza - 9, impasse C-Nougau - Bât. A	379 m ²	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
14/02/2022	Petit Couronne (76) - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bât. B2	788 m ²	IZI SOLUTIONS RENOV
18/02/2022	Aubagne (13) - Optimum - Bât. B - avenue du Marin-Blanc	598 m ²	LEA COMPOSITES FINANCE
21/02/2022	Saint-Denis (93) - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	315 m ²	LES MARMITES VOLANTES
01/04/2022	Paris 8 ^{ème} (75) - 13-15, rue de la Baume	777 m ²	LUMAPPS
01/04/2022	Montigny-le-Bretonneux (78) - L'Australia - avenue du Centre	2 233 m ²	URSSAF ILE DE FRANCE
01/05/2022	Saint-Denis (93) - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	438 m ²	IKAMBERE
02/05/2022	Lyon 2 ^{ème} (69) - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	4 151 m ²	EUREKA EDUCATION
19/05/2022	Saint-Grégoire (35) - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	978 m ²	CREDIT MUTUEL ARKEA
02/06/2022	Clermont-Ferrand (63) - Atrium République	342 m ²	CRDC AURA
TOTAL		11 975 m²	

Les locations et relocations intervenues au premier semestre 2022, qui ont porté sur 14 093 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 2 819 K€.

Évolution du capital

DATE	CAPITAL NOMINAL	TOTAL DE LA COLLECTE PRIME D'ÉMISSION INCLUSE	NOMBRE DE PARTS	NOMBRE D'ASSOCIÉS
31/03/2022	1 857 183 464 €	2 682 123 117 €	7 613 904	29 574
30/06/2022	1 876 914 396 €	2 711 626 205 €	7 694 795	29 772
30/09/2022				
31/12/2022				

Marché des parts

Souscriptions

MARCHÉ PRIMAIRE	TOTAL 2021	1 ^{ER} TRIMESTRE 2022	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2022	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2022	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2022	TOTAL 2022
Nombre de parts	386 591	99 421	120 630			220 051
Montant	139 172 760 €	35 791 560 €	43 426 800 €			79 218 360 €

Retraits et cessions

2022	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 ^{er} trimestre	53 671	0	400	360,00 €	0
2 ^{ème} trimestre	39 739	0	0	---	0
3 ^{ème} trimestre		0			0
4 ^{ème} trimestre		0			0
TOTAL	93 410	0	400	360,00 €	0

Conditions de souscription au 1^{er} juillet 2022

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 €		121,08 €		365 €

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

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

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 bulletin et du versement correspondant.

Conditions de sortie au 1^{er} juillet 2022

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
365 €	29,20 €	335,80 €

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).

Les clés pour mieux comprendre les certifications et labels des immeubles

HQE, BREEAM, LEED, WELL, ... La prise de conscience écologique a entraîné la création d'un florilège de certifications et labels pour, notamment, évaluer l'impact environnemental des projets immobiliers. Le but : garantir des bâtiments sains, respectueux de l'environnement et économes en énergie.

De plus, l'entrée en vigueur du «décret tertiaire» place plus que jamais le développement durable au centre des préoccupations des acteurs de l'immobilier d'entreprise. En effet, afin de préparer l'avenir et contrecarrer le réchauffement climatique, ce décret rend obligatoire la réduction des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires et vise une réduction des consommations d'énergie finale d'au moins 40 % dès 2030. Une révolution verte qui fait de l'obtention de ces certifications et labels environnementaux un enjeu stratégique incontournable.

En outre, les récentes réglementations européennes «Disclosure» (SFDR) et «Taxonomie», qui ont pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental, instituent des obligations de transparence en matière de durabilité.

L'obtention d'une certification ou d'un label, qu'il soit en phase de construction, de restructuration ou d'exploitation, atteste des **qualités environnementales, sociales et/ou économiques** d'un projet. Fondés sur des normes et bonnes pratiques nationales et internationales, ils participent à la **valorisation des actifs** (acquisition / cession et attractivité des locataires).



Pour y voir plus clair, voici un petit tour d'horizon des principaux labels et certifications des actifs immobiliers

Les certifications généralistes leader en France

Haute Qualité Environnementale (HQE) : cette certification française est une démarche de management de projet visant à maîtriser les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement extérieur, ainsi que sur le confort et la santé des usagers.

Il existe 3 scopes de certifications qui couvrent l'ensemble des bâtiments tertiaires : la construction, l'exploitation et la rénovation.

Ce signe de qualité intègre des critères d'éco-construction, d'éco-gestion, de confort, de santé. Il est défini selon 3 niveaux de qualité : base, performant et très performant.

BREEAM : « Building Research Establishment Environmental Assessment Method » (BREEAM) est un référentiel britannique qui permet d'évaluer la performance environnementale d'un bâtiment. Le BREEAM considère les problèmes environnementaux dans leur globalité.

Cette certification admet plusieurs niveaux : Pass, Good, Very Good, Excellent et Outstanding.

LEED : « Leadership in Energy and Environmental Design » est une certification américaine dont l'objectif est d'évaluer l'impact d'un chantier sur l'environnement, notamment la consommation d'eau nécessaire aux travaux, le choix des matériaux utilisés et l'innovation du bâtiment. Elle est de moins en moins utilisée en France.

Pour aller au-delà d'une certification classique, les labels

Un label est une démarche de performance auto-déclarative visant à mettre en avant certaines qualités spécifiques d'une opération.

Les labels carbone et énergie

BBC-EFFINERGIE® est une appellation visant à identifier les bâtiments neufs ou rénovés dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de 2050 : réduire les émissions de gaz à effet de serre par quatre.

L'analyse porte essentiellement sur l'isolation (froid, courants d'air, l'humidité, la qualité de l'air et les bruits extérieurs).

Sur la connectivité des immeubles, le label WiredScore

WIREDSCORE évalue, améliore et labellise la connectivité et les technologies intelligentes des immeubles. Ce label garantit des bâtiments avec des espaces de travail hautement connectés répondant aux demandes numériques d'utilisateurs de plus en plus exigeants.

Il existe plusieurs niveaux de certification : Silver, Gold et Platinum. Un immeuble certifié Wiredscore offre à ses utilisateurs l'assurance de s'installer et de se connecter instantanément dans un bâtiment disposant de la capacité technologique adéquate et des accords requis avec les fournisseurs d'accès Internet.

Moins techniques, mais de plus en plus sollicités, les labels liés à l'amélioration du cadre de vie des occupants

Ces labels vont davantage se concentrer sur des critères spécifiques, comme le confort et le bien-être des usagers.

En effet, les notions de bien-être, de qualité de vie et de santé au travail prennent de plus en plus d'ampleur, notamment après la crise sanitaire Covid, et toute la difficulté réside dans la mesure de ces critères, peu matériels. Il s'agit concrètement d'améliorer le confort des usagers (par exemple l'installation de salle de sport, ...) tout en les sensibilisant à l'environnement d'un point de vue plus global.

WELL : le WELL Building Standard est un référentiel centré sur la santé et le bien-être des occupants. Il propose une approche holistique de la santé et du bien-être des occupants au travers de 102 critères répartis en sept thématiques : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et le bien-être psychologique.

Il existe 3 niveaux de certification : Silver, Gold et Platinum.

OSMOZ : OsmoZ, est un label qui porte sur le bien-être des collaborateurs et la performance RSE des organisations au travers de la conception du bâti, de l'aménagement intérieur, mais aussi des services et politiques RH. Il valorise les démarches d'animation et de conception/exploitation des bureaux qui permettent l'amélioration du cadre de vie des usagers.

Le label est réservé aux bâtiments de bureaux. Les critères du référentiel se répartissent sur les 6 enjeux stratégiques sociétaux suivants : santé environnementale, équilibre vie privée & vie professionnelle, fonctionnalités, hygiène de vie, communication et lien social, démarche collaborative.

Au 30 juin 2022, **46,8 %** de la surface du patrimoine de Notapierre bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale. Ces qualités conjuguées avec les obligations de la réglementation du décret "tertiaire" visant à la maîtrise des dépenses énergétiques, inscrivent la SCPI dans une démarche vertueuse demandée par le marché locatif de bureaux.

Retrouvez le diaporama des immeubles de Notapierre sur le site internet 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^{er} 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^{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 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.

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

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

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

Impôt sur la fortune immobilière

Depuis le 1^{er} 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. 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.