

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2019, NOTAPIERRE a arbitré trois actifs de son patrimoine, pour un montant net vendeur de 16,09 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 4 919 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 87,9 % étaient vacants à la date de cession.

Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations en pages intérieures.

## DISTRIBUTION

La situation comptable arrêtée au 30 septembre 2019 permet de verser aux associés le 31 octobre 2019, au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2019, un acompte de 1,20 € par part et par mois de jouissance, soit 3,60 € par part pour trois mois de jouissance.

La distribution en taux annualisé (TDVM) pour 12 mois de jouissance sur l'année 2019 devrait ressortir à 4 % sur le prix de part à 360 €.

## NOUVEAU : ACQUISITION DE PARTS DE SCPI NOTAPIERRE EN NUE-PROPRIÉTÉ

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre, les parts de Notapierre peuvent être souscrites en nue-propiété : un moyen de majorer ses revenus futurs sans alourdir sa fiscalité.

**Les principes de l'acquisition de parts de SCPI Notapierre en nue-propiété**

Le démembrement temporaire de propriété des parts de la SCPI Notapierre repose sur le principe de la séparation de la nue-propiété (la possession) et de l'usufruit (la perception des revenus) pour 10 ans.

Ce démembrement temporaire associe, d'une part, un investisseur particulier qui n'a pas besoin de revenus immédiats,

mais qui veut investir dans l'immobilier d'entreprise pour se procurer des revenus futurs et qui va donc acheter la nue-propiété de parts de Notapierre, et, d'autre part, la société Unofi-Assurances (maison mère de la société de gestion de la SCPI Notapierre) qui achète l'usufruit temporaire, c'est-à-dire les revenus qui seront distribués pendant 10 ans.

A l'extinction du délai de démembrement (10 ans), l'investisseur particulier retrouve la pleine propriété de ses parts sans frais, ni démarche particulière et peut alors percevoir ses revenus, ou revendre les parts en cas de besoin.

**Cette formule de démembrement temporaire offre de nombreux atouts :**

- dès la souscription, l'investisseur particulier profite d'une décote sur le prix d'acquisition : actuellement le prix d'acquisition de la nue-propiété est fixé à 68 % du prix de la part Notapierre en pleine propriété, puisque l'investisseur se prive de revenus pendant 10 ans.
- ce mode d'acquisition permet également à l'épargnant de se constituer un patrimoine immobilier, sans alourdir sa fiscalité : le nu-propiétaire ne percevant par définition aucun revenu de ce placement, il n'est de fait pas fiscalisé au titre de l'Impôt sur le Revenu et n'est donc pas assujéti aux prélèvements sociaux. De plus, le nu-propiétaire personne physique n'a pas à déclarer la valeur de ses parts de SCPI à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), car c'est à l'usufruitier qu'il incombe de le déclarer à l'IFI, s'il y est assujéti.
- l'achat de parts en nue-propiété permet, à montant d'investissement égal, d'acquérir plus de parts et de majorer ainsi ses revenus futurs.

Notapierre en nue-propiété est donc une solution intéressante pour une personne imposée aux plus hautes tranches du barème de l'Impôt sur le Revenu et/ou taxée à l'IFI, et qui cherche à se constituer des revenus futurs pour sa retraite, sans alourdir ses revenus imposables.

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 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). A 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.

## MARCHÉ DES SCPI

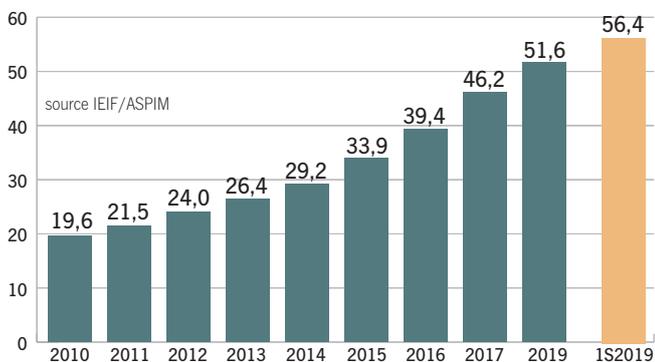
Au cours du premier semestre 2019, les SCPI ont collecté un total inédit de 4,3 milliards € (soit une progression de 78 % par rapport au premier semestre 2018, qui totalisait 2,4 milliards €). Ce volume dépasse de 12 % le record du premier semestre 2017 (3,8 milliards €). Toujours au cours du premier semestre, les SCPI ont réalisé pour un total de 3,6 milliards € d'acquisitions et 568 millions € de cessions. Les acquisitions se sont orientées principalement vers les bureaux (62 %), les locaux commerciaux (11 %), et l'hôtellerie (7 %), d'abord en l'Île-de-France (47 %, dont 16 % à Paris) puis à l'étranger (34 %, dont la moitié à destination de l'Allemagne) et en régions (19 %). Les cessions ont concerné essentiellement des bureaux franciliens situés en dehors de Paris (59 %).

L'année 2019 s'annonce d'ores et déjà comme historique pour les SCPI. Sur une année glissante, leur collecte nette avoisine les 7 milliards € et leurs investissements totalisent 7,5 milliards €.

La capitalisation des SCPI atteignait les 60,3 milliards € au 30 juin 2019 (contre 52,8 milliards € douze mois auparavant, soit une hausse de 14 % en un an, et 55,4 milliards € au 31 décembre 2018, une hausse de 9 % sur les 6 derniers mois). La capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise se monte à 56,4 milliards € au 30 juin 2019 (contre 48,8 milliards € douze mois auparavant, soit une hausse de 15 % en un an).

(source IEIF/ASPIM)

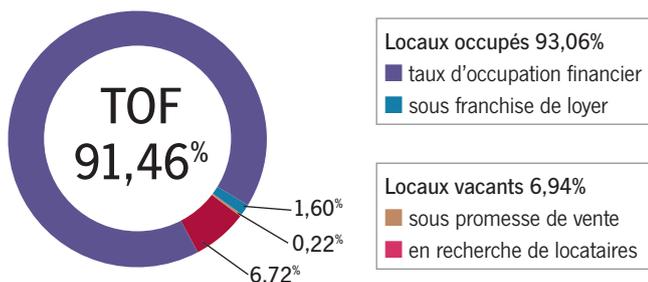
Évolution de la capitalisation des SCPI immobilier d'entreprise (en Md€)



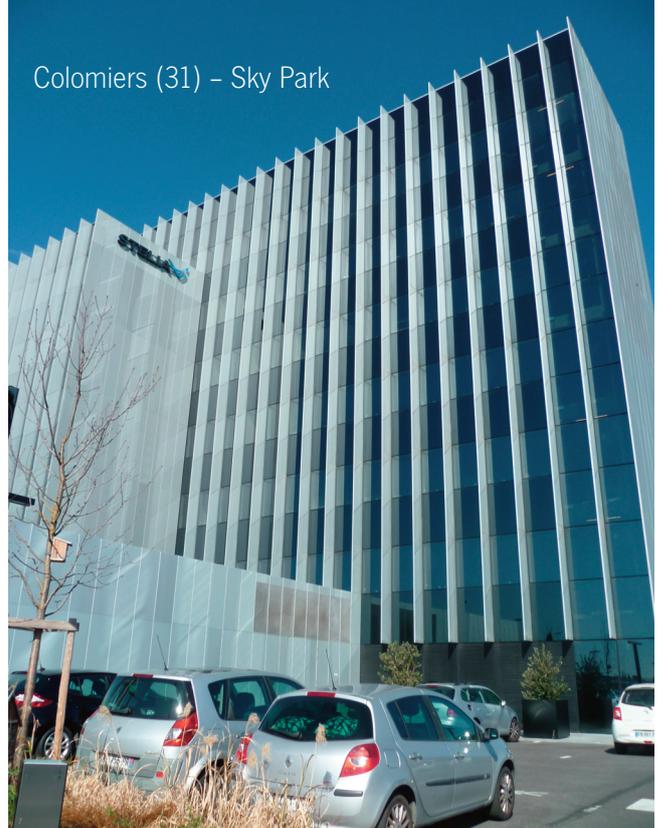
## SITUATION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du troisième trimestre 2019 se sont élevés à 27 410 216,42 €.

### ► Taux d'occupation financier (TOF)



RETROUVEZ LE DIAPORAMA DES DERNIERS IMMEUBLES ACQUIS PAR NOTAPIERRE SUR UNOFI.FR



## FISCALITÉ

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.

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.

Les services administratifs de la société de gestion Unofi-Gestion d'Actifs sont à votre disposition pour toute information complémentaire. Écrire à UNOFI-GESTION D'ACTIFS, 30 boulevard Brune, CS 30303, 19113 Brive-la-Gaillarde cedex ou à unofi@unofi.fr.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la SCPI Notapierre a arbitré trois actifs de son patrimoine, pour un montant net vendeur de 16,09 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 4 919 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 87,9 % étaient vacants à la date de cession.

date	adresse	surface	surface vacante	prix net vendeur
22/07/19	Rueil-Malmaison (92) – 55/57, avenue de Colmar	2 950 m <sup>2</sup>	2 950 m <sup>2</sup>	14 000 000 €
12/09/19	Fontaine <sup>(1)</sup> (38) – Activillage (lot 116)	751 m <sup>2</sup>	751 m <sup>2</sup>	380 000 €
30/09/19	Schiltigheim (67) – Espace Européen – bât B1	1 218 m <sup>2</sup>	623 m <sup>2</sup>	1 710 000 €
	TOTAL	4 919 m <sup>2</sup>	4 324 m <sup>2</sup>	16 090 000 €

(1) vente de lots de copropriété à la découpe

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

date	adresse	surface libérée	locataire
12/07/2019	Saint-Quentin-Fallavier (38) - Bât A2 - 18, rue de Madrid	546 m <sup>2</sup>	XPO KEY PL EUROPE
31/07/2019	Saint-Denis (93) - Parc du Colombier	777 m <sup>2</sup>	SDEL VIDEO TELECOM
31/07/2019	La Valette-du-Var (83) - Parc de Valgora - Bâtiment C	227 m <sup>2</sup>	DSEA
12/08/2019	Clermont-Ferrand (63) - Atrium République	464 m <sup>2</sup>	RICOH FRANCE
16/08/2019	Écully (69) - Espace Européen - Bâtiment G	229 m <sup>2</sup>	MASIMO EUROPE Limited
31/08/2019	Saint-Denis (93) - Ornano 1	330 m <sup>2</sup>	EUROTEC Dental
31/08/2019	Strasbourg (67) - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	369 m <sup>2</sup>	SERVITECH
31/08/2019	Alixan (26) - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	219 m <sup>2</sup>	ALTELIOS TECHNOLOGY
30/09/2019	Argenteuil (95) - Le Beverly	239 m <sup>2</sup>	CREDIT FONCIER DE FRANCE
30/09/2019	Compiègne (60) - 8, rue Clément-Bayard - Bâtiment 3	219 m <sup>2</sup>	SAINTE GOBAIN CORNING AUTO GLAZING
30/09/2019	Alixan (26) - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	217 m <sup>2</sup>	VALENCE ROMANS AGGLO
	TOTAL	3 837 m <sup>2</sup>	

## RENÉGOCIATIONS SIGNIFICATIVES (> 200 M<sup>2</sup>)

date	adresse	surface libérée	surface relouée	locataire
01/07/2019	Biot (06) - Aristote	252 m <sup>2</sup>	754 m <sup>2</sup>	MERITIS GROUP
	TOTAL	252 m <sup>2</sup>	754 m <sup>2</sup>	

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

date	adresse	surface louée	locataire
01/07/2019	Toulouse (31) - rue Alaric-II	1 250 m <sup>2</sup>	LETSBRO
01/07/2019	Alixan (26) - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	257 m <sup>2</sup>	REGION AUVERGNE RHONE ALPES
01/07/2019	Neyron (01) - 14 Porte du Grand Lyon	307 m <sup>2</sup>	QUADRIC
30/07/2019	Le Petit-Couronne (76) - Parc du Zénith - Bâtiment B3	375 m <sup>2</sup>	EKIUM GROUP
19/08/2019	Écully (69) - Espace Européen - Bâtiment G	229 m <sup>2</sup>	ALIZE PHARMA III
30/08/2019	Bayonne (64) - Le Toki Lona	207 m <sup>2</sup>	SOCOTEC GESTION
02/09/2019	Clermont-Ferrand (63) - Atrium République	464 m <sup>2</sup>	ERAMET
09/09/2019	Aix-en-Provence (13) - Parc de la Duranne - L'Opale	250 m <sup>2</sup>	DEMATHIEU BARD CONSTRUCTION
09/09/2019	Aix-en-Provence (13) - Parc de la Duranne - L'Opale	247 m <sup>2</sup>	DEMATHIEU BARD CONSTRUCTION
	TOTAL	3 586 m <sup>2</sup>	

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

date	capital nominal	total de la collecte prime d'émission incluse	nombre de parts	nombre d'associés
31/03/2019	1 585 312 914,80 €	2 276 496 095,86 €	6 499 315	26 590
30/06/2019	1 616 040 492,88 €	2 322 168 040,34 €	6 625 289	26 953
30/09/2019	1 637 430 325,52 €	2 354 059 686,22 €	6 712 981	27 260

## PRIX DE SOUSCRIPTION (POUR UNE PART)

valeur nominale	+	prime d'émission	=	prix total de souscription
243,92 €		116,08 €		360 €

## CONDITIONS DE SORTIE

Les solutions offertes à l'associé qui désire vendre ses 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 €

### 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).

## MARCHÉ DES PARTS : RETRAITS ET CESSIIONS

2019	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	29 463	0	705	343,36 €	0
2 <sup>e</sup> trimestre	25 746	0	72	331,20 €	0
3 <sup>e</sup> trimestre	29 537	0	1 366	340,17 €	0