

# NOTAPIERRE

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

## COLLECTE ET MARCHÉ DES PARTS

L'attrait des Français pour la pierre-papier, après un millésime 2018 de consolidation, se confirme à nouveau en 2019. Ainsi, à fin septembre 2019, les SCPI immobilier d'entreprise avaient déjà collecté 6,1 Md€, soit 75 % de plus que sur les neuf premiers mois de 2018 et quasiment autant que sur l'ensemble de l'année 2017. En effet, le couple rendement/risque reste très favorable aux SCPI par rapport aux autres placements proposés aux particuliers.

La collecte brute en parts de la SCPI Notapierre, qui s'élève à 222,5 millions d'euros sur l'année 2019, progresse de 36 % par rapport à 2018 et retrouve son niveau de 2017.

Avec un taux de retrait annualisé de 1,74 %, la collecte nette de la SCPI Notapierre au 31 décembre 2019 s'établit à 182,61 M€ (toutes les demandes de retrait ont été satisfaites au 31 décembre 2019).

La capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) s'élève au 31 décembre 2019 à 2,48 milliards d'euros, soit une hausse de 7,94 % par rapport à 2018.

Avec 507 237 nouvelles parts émises en 2019, NOTAPIERRE compte, au 31 décembre 2019, 27 756 associés pour un total de 6 896 809 parts.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2019, NOTAPIERRE :

- a pris livraison d'un immeuble de bureaux de 11 611 m<sup>2</sup> situé à Nice (06) dénommé « Connexio »,
- a signé un contrat de promotion immobilière portant sur la création d'une extension de 6 066 m<sup>2</sup> d'entrepôts aux bâtiments existants à Criquebeuf-sur-Seine (27),
- a réalisé 2 opérations d'arbitrage, pour un montant net vendeur de 965 K€.

Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations en pages intérieures.

UNOFI-GESTION D'ACTIFS adresse  
à chacun d'entre vous ses meilleurs voeux  
pour la nouvelle année.

## BILAN DE L'ANNÉE 2019

En 2019, la SCPI NOTAPIERRE se fixait comme objectif de maintenir un bon niveau d'investissement dans des immeubles de qualité, neufs, très récents ou réhabilités. L'attrait de l'immobilier auprès des investisseurs ne se démentant pas en 2019, les volumes d'investissement sont restés contraints par le faible nombre d'actifs mis en vente. Les taux de rendement immobiliers ont de ce fait poursuivi leur contraction. De plus, la baisse des taux sur les marchés financiers a accru cette appétence des investisseurs professionnels pour l'immobilier. Aussi les circonstances n'ont pas permis à Notapierre de concrétiser en 2019 de nouveaux investissements à l'exception de l'extension d'un entrepôt à Criquebeuf-sur-Seine. Toutefois certaines opérations ont pu être initiées en 2019 et seront réalisées en 2020.

Au cours de l'exercice, votre SCPI a pris livraison d'un immeuble de bureaux situé à Nice (06) et a signé un contrat de promotion immobilière d'un montant de 4,6 M€ HT.

Elle a également réalisé 11 opérations d'arbitrage (10 actifs + 1 lot de copropriété vendus) pour un montant net vendeur de 38,03 M€. Ces opérations d'arbitrage ont représenté 29 387 m<sup>2</sup> de locaux, dont 75 % étaient vacants à la date de cession. Pour mémoire, depuis 2014, ce sont 100 opérations d'arbitrage, représentant 145 377 m<sup>2</sup> de locaux cédés, qui ont été réalisées sur le patrimoine de votre SCPI, qui, grâce aux investissements réalisés, conserve néanmoins un nombre de m<sup>2</sup> équivalent. Sur cette période, le montant moyen des arbitrages par dossier s'établit à 2 M€.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de NOTAPIERRE est composé de 152 actifs immobiliers représentant une surface de 759 373 m<sup>2</sup> de locaux, dont 39,7 % bénéficient d'un label ou d'une certification environnementale (à titre indicatif, au 31 décembre 2018, 27 % des actifs des fonds d'investissement immobilier non cotés sont certifiés ou labellisés).

## DISTRIBUTION

La situation comptable arrêtée au 31 décembre 2019 permet de verser aux associés le 31 janvier 2020, au titre du 4<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.

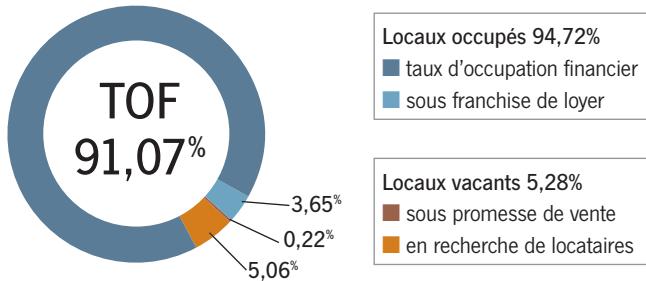
La distribution en taux annualisé (DVM) pour 12 mois de jouissance sur l'année 2019 s'établit ainsi à 4 %, sur le prix de part à 360 €.



## SITUATION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du quatrième trimestre 2019 se sont élevés à 33 250 898,56 €.

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



## FISCALITÉ

### ► Revenus fonciers

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.

### ► Revenus financiers

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.

### ► Plus-values immobilières des personnes physiques résidant en France

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 6ème à la 21ème année	6 %	1,65 %
22ème année révolue	4 %	1,60 %
au-delà de la 22ème année	Exonération	9 %
au-delà de la 30ème année	Exonération	Exonération

# CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

## Criquebeuf-sur-Seine (27) – parc d'activités Le Bosc Hétrel

Le 10 décembre 2019, la SCPI a signé un contrat de promotion immobilière portant sur la création d'une extension de 6 066 m<sup>2</sup> d'entrepôts aux bâtiments existants sis à Criquebeuf-sur-Seine (27), pour un montant de 4,6 M€ HT. L'extension devrait être livrée au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, ce qui porterait la surface totale de plancher de cet actif à 36 924 m<sup>2</sup>.

Un nouveau bail de 9 ans dont 7 ans fermes à effet du 1<sup>er</sup> juin 2020 a été signé avec le locataire en place Interparfums, le bail actuel prenant fin au 31 mai 2020.



## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la SCPI a réalisé 2 opérations d'arbitrage, pour un montant net vendeur de 965 000 €. Ces opérations d'arbitrage représentent 4 584 m<sup>2</sup> de locaux, dont 74,2 % étaient vacants à la date de cession.

date	adresse	surface	surface vacante	prix net vendeur
16/10/19	Argenteuil (95) – Le Sophocle – 9, av. du Marais	1 075 m <sup>2</sup>	716 m <sup>2</sup>	465 000 €
17/12/19	Sète (34) – Les Sommets – 4, rue de Dublin	3 509 m <sup>2</sup>	2 684 m <sup>2</sup>	500 000 €
	TOTAL	4 584 m <sup>2</sup>	3 400 m <sup>2</sup>	965 000 €

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

date	adresse	surface libérée	locataire
30/11/2019	Massy (91) – Parc du Moulin	4 103 m <sup>2</sup>	BRIDGESTONE EUROPE NV/SA
30/11/2019	Montpellier (34) – Le Gaïa	334 m <sup>2</sup>	PIC XV
01/12/2019	Montevrain (77) – Le Mons Verins	308 m <sup>2</sup>	PARDIS
13/12/2019	Montbonnot (38) – Les Gémeaux A et B	538 m <sup>2</sup>	DIGIGRAM
31/12/2019	Saint-Herblain (44) – Ar Mor Plaza – Bât A	1 314 m <sup>2</sup>	GIE VEOLIA EAU FRANCE
31/12/2019	Bordeaux (33) – Managers Saint Jean	525 m <sup>2</sup>	CONSEIL GENERAL DE LA GIRONDE
31/12/2019	Mauguio (34) – La Croix du Sud	250 m <sup>2</sup>	GENERALE DU SOLAIRE EX SUNNCO
31/12/2019	Nantes (44) – Technoparc de l'Aubinière – Bât 16	204 m <sup>2</sup>	LEASECOM
	TOTAL	7 576 m <sup>2</sup>	

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

date	adresse	surface libérée	surface relouée	locataire
01/08/2019	Montbonnot (38) – Les Gémeaux A et B	1 588 m <sup>2</sup>	1 588 m <sup>2</sup>	DIGIGRAM
01/10/2019	La-Ciotat (13) – 785, Voie Anthiope	2 040 m <sup>2</sup>	2 040 m <sup>2</sup>	ARPEGÉE
01/10/2019	La-Valette-du-Var (83) – Parc de Valgora - Bât A	233 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>	QUALICONsULT
	TOTAL	3 861 m <sup>2</sup>	3 861 m <sup>2</sup>	

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

date	adresse	surface louée	locataire
13/06/2019 <sup>(*)</sup>	Bordeaux (33) – Le Haillan	1 184 m <sup>2</sup>	BORDEAUX METROPOLE
12/11/2019	Bordeaux (33) – Managers Saint Jean	270 m <sup>2</sup>	APSIDÉ
15/12/2019	Lille (59) – Le Vendôme	430 m <sup>2</sup>	IMAGREEN
20/12/2019	Montpellier (34) – Le Gaïa	334 m <sup>2</sup>	IVALUA
	TOTAL	2 218 m <sup>2</sup>	

(\*) avenant d'extension

# PERFORMANCES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

taux de rentabilité interne (TRI)				Taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée, avec à l'entrée le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédent immédiatement la première année considérée, à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année considérée, et sur la période les revenus distribués.
sur 5 ans 2014-2019	sur 10 ans 2009-2019	sur 15 ans 2004-2019	sur 20 ans 1999-2019	
2,96 %	4,50 %	5,59 %	6,15 %	
taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	Dividende brut versé au titre de l'année 2019, divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année 2019.		variation du prix moyen de la part	Ecart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2019 et le prix acquéreur moyen de l'année 2018 divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année 2018.
4,00 %			0	

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

date	capital nominal	total de la collecte	nombre de parts	nombre d'associés
		prime d'émission incluse		
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
31/12/2019	1 682 269 651,28 €	2 420 558 114,82 €	6 896 809	27 756

## 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 CESSIONS

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
4 <sup>e</sup> trimestre	26 117	0	96	331,20 €	0

Nice (06)  
Connexio

## LIVRAISON DU TRIMESTRE

### ► Nice (06) – « Connexio » – 7 à 11, route de Grenoble

Le 28 novembre 2019, NOTAPIERRE a pris livraison d'un immeuble situé à Nice (06) dénommé « Connexio », acquis en état futur d'achèvement le 5 juillet 2018, pour un montant de 50,01 M€ HT acte en mains.

Conçu par l'architecte Marc Barani, « Connexio » est le premier immeuble mis en chantier dans le Grand Arénas, le quartier d'Affaires international de Nice EcoVallée, et bénéficie de la présence d'une station de tramway située au pied de l'immeuble.

Cet ensemble immobilier à usage principal de bureaux, composé de deux corps de bâtiments de cinq et huit étages, agrémentés d'une terrasse accessible de 624 m<sup>2</sup>, représente une surface locative de 11 611 m<sup>2</sup>, avec un parc de stationnement silo comportant 104 emplacements de stationnement VL et 64 emplacements de stationnement motos ainsi que des locaux vélos au rez-de-chaussée.

Sur le plan environnemental, « Connexio » bénéficie d'une certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires avec un passeport « excellent » et respecte le référentiel local EcoVallée Qualité.

Il est loué en totalité par les services de la METROPOLE NICE COTE D'AZUR, par bail civil de 9 ans fermes à effet de la livraison.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL A CANDIDATURE A TOUS LES ASSOCIES

A l'occasion de l'assemblée générale du mardi 16 juin 2020, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le mandat d'un membre du conseil de surveillance arrivera à échéance.

En conséquence, il est fait appel à candidature à tous les associés de NOTAPIERRE pour cette élection. Conformément aux dispositions de l'article 21 des statuts, la limite d'âge pour être éligible est fixée à 75 ans pour les candidats personnes physiques.

Les candidats devront faire parvenir à la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, 40 rue La Boétie, 75008 Paris, ou par mail à immo@unofi.fr, au plus tard le vendredi 13 mars 2020, un courrier de motivation indiquant leur nom, prénom, âge, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles, la liste de leurs activités au cours des 5 dernières années et de tous les mandats sociaux qu'ils exercent.

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.

# ETUDE ASPIM

## Quel est l'impact des fonds d'investissement immobilier non cotés (SCPI, OPCI, OPPCI et autres FIA en immobilier) sur l'économie française ?

L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier<sup>1</sup>) a publié en octobre 2019 la première étude permettant de chiffrer l'impact socio-économique des fonds d'investissement immobilier non cotés (SCPI, OPCI, OPPCI et autres FIA en immobilier). L'ampleur de la contribution du secteur à la collectivité est incontestable :

### ► Les fonds d'investissement immobilier non cotés contribuent à la création de richesse nationale

- 1,5 million de salariés travaillent et innovent au sein des immeubles détenus en France par les fonds d'investissement immobilier
- 59 millions de m<sup>2</sup> répartis sur différentes typologies d'actifs sont détenus par les fonds immobiliers sur le territoire français. Ils répondent à la diversité des besoins des entreprises qui vont de la TPE au grand groupe



- En 2018, les fonds d'investissement immobilier ont contribué à hauteur de 2,6 Md€ au financement de la construction de bâtiments neufs, auxquels il convient d'ajouter 278 M€ investis en travaux d'entretien et de rénovation
- 43 000 emplois ont été créés ou maintenus au sein de la filière de l'immobilier et de la ville par les dépenses d'investissement et d'entretien réalisées en 2018 par les fonds d'investissement non cotés
- 3,3 Md€ de dépenses d'investissement et d'entretien ont été engagées dans l'immobilier et la ville en France en 2018 par les fonds non cotés

### ► Les fonds d'investissement immobilier non cotés sont des partenaires de long terme des territoires

- 53 % du parc immobilier est localisé en région
- 1,8 Md€ de contributions fiscales locales ont été payées en France par les fonds d'investissement immobilier non cotés en 2018

En région		
Île-de France (hors Paris)	53%	
Europe	29%	
Paris	10%	
	8%	

## ► Les entreprises du secteur sont au cœur de 6 défis sociétaux et environnementaux

### 1 Investissement socialement responsable

Dans un contexte où 63% des Français accordent une place importante aux impacts environnementaux et sociétaux dans leurs décisions de placement, un label ISR, porté par les professionnels, devrait voir le jour d'ici fin 2019 (source : « Les Français et la finance responsable » - IFOP pour Vigeo Eiris et le Forum pour l'investissement responsable, 2018).

### 2 Financement de la retraite

À l'heure où 65% des français sont convaincus de devoir financer leur retraite eux-mêmes, le secteur doit mieux valoriser ses atouts et ses offres de produits d'épargne à destination de tous (source : Baromètre de l'épargne immobilière, IFOP-PERIAL, 2018).

### 3 Santé, résidences étudiants et résidences de service

La diversification des investissements s'accélère pour répondre aux besoins de la population. Par exemple, la taille du parc consacré à la santé a été multipliée par 5 entre 2013 et 2018

### 4 Climat et transition énergétique

27% des actifs sont labellisés HQE, BREEAM ou LEED

### 5 Logement

Les dirigeants estiment que le secteur a un rôle à jouer en matière de logement, notamment en zone tendue

### 6 Nouveaux usages

Les sociétés de gestion innovent et proposent des bouquets de services de plus en plus riches

### ► Les fonds d'investissement immobilier non cotés français sont parmi les leaders en Europe

- 2<sup>e</sup> place : avec 180 Md€ d'actifs sous gestion, les fonds d'investissement immobilier français se situent à la deuxième place du marché européen en 2018, derrière l'Allemagne
- 2<sup>e</sup> plus forte croissance : sur les trois dernières années, les fonds français enregistrent la deuxième plus forte croissance de l'encours parmi les 10 leaders du marché, derrière le Luxembourg
- 10 % du parc immobilier des SCPI et OPCI était localisé en Europe, en dehors de la France en 2018, contre 2 % cinq ans plus tôt.

(1) UNIFI-GESTION d'ACTIFS est adhérente de l'ASPIM - Florence DOURDET-FRANZONI, directrice générale déléguée, est membre du bureau et administratrice de l'ASPIM.