

UNOFI

ÉDITO

Le premier semestre 2020 a été marqué par la crise sanitaire qui a frappé la population mondiale à la suite de l'apparition de la Covid-19 et les mesures exceptionnelles de confinement qui en ont découlé.

La société de gestion dresse, ci-après, un état des lieux à mi-année des conséquences de cette crise sanitaire et de la conjoncture économique dégradée sur l'activité et les résultats de votre SCPI au premier semestre 2020 :

- la collecte brute en parts de SCPI Notapierre, compte tenu d'une collecte quasiment à l'arrêt sur le mois d'avril et très ralentie sur le mois de mai, enregistre un recul de 8,1 % au 30 juin 2020 comparativement au 30 juin 2019 et s'établit à 96,3 M€ (contre 104,7 M€ au 30 juin 2019) ;
- le nombre de parts retirées, qui diminue de 16,8 % par rapport à la même période en 2019, ramène le taux de retrait à 1,33 % au 30 juin 2020. Toutes les demandes de retrait ont pu être satisfaites ;
- la collecte nette s'établit à 79,7 M€, en recul de 6 % comparativement au 30 juin 2019 ;
- la capitalisation de Notapierre s'élève à 2 563 M€ au 30 juin 2020 et progresse de 3,2 % par rapport au 31 décembre 2019 ;
- le taux de recouvrement des loyers du 1^{er} trimestre 2020 s'établit à 99,6 % et celui du 2^{ème} trimestre 2020 atteint 92 %. La société de gestion gère toutefois avec prudence les demandes de report d'échéance de certains locataires ;

- les mesures prises en faveur des locataires TPE-PME de moins de 10 salariés, pour soutenir le tissu économique, ne sont pas représentatives de la typologie de locataires de la SCPI Notapierre. En effet, près de 70 % des loyers perçus proviennent de grands comptes. Les équipes de la société de gestion suivent, au cas par cas, les difficultés de trésorerie éventuelles des locataires pour adapter, le cas échéant, les modalités de règlement des loyers dans cette période contrainte. Elles ont le souci constant de protéger au mieux les intérêts des associés, tout en ayant un comportement solidaire ;
- la diversification et la mutualisation des risques est une force pour la SCPI Notapierre : le nombre de locataires, la diversité des actifs et des secteurs d'activité favorisent une stabilité et une régularité des résultats. Rappelons que le patrimoine de Notapierre se compose à 76,2 % de bureaux et à 16,6 % d'entrepôts. Les locaux commerciaux, qui sont les premiers fragilisés par la crise, ne représentent que 1,5 % du patrimoine de votre SCPI au 30 juin 2020 ;
- le dividende versé aux associés de Notapierre au titre des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2020 a été maintenu sur la base d'un taux annuel de 4 % ;
- le report à nouveau, qui correspond à près de 3,4 mois de distribution au 31 décembre 2019, constitue pour Notapierre un « matelas de sécurité » pour faire face aux difficultés conjoncturelles.

Ces différents éléments, plutôt rassurants, doivent cependant être appréciés avec prudence pour l'avenir.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de la SCPI Notapierre était constitué de 152 actifs immobiliers, représentant une surface de 759 373 m².

Au cours du 1^{er} semestre 2020 :

- NOTAPIERRE a acquis un nouvel immeuble situé à Saint-Denis (93) représentant une surface de bureaux de 15 284 m², générateur de revenus dès 2020,

- huit opérations d'arbitrage ont été réalisées pour un montant net vendeur de 18,94 M€.

Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations en pages intérieures.

Au 30 juin 2020, le patrimoine de NOTAPIERRE, constitué de 146 actifs et représentant une surface de 760 835 m², est composé principalement d'immeubles de bureaux (76 %) et d'entrepôts (17 %). En surface, il se situe pour 61 % en régions et pour 39 % en Ile de France.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Dans le contexte de la pandémie Covid-19 et en application de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, les assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la SCPI NOTAPIERRE se sont exceptionnellement tenues à huis clos le mardi 7 juillet 2020.

Pour chacune de ces assemblées, 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.

Assemblée générale Ordinaire

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ainsi que les résolutions proposées par la société de gestion ont été approuvés par les associés.

La résolution n° 8 prévoyait l'élection d'un membre du conseil de surveillance : **Monsieur Jean-Paul BARRÉ** a été, avec une large majorité, renouvelé dans son mandat de membre du conseil de surveillance pour une durée de 3 ans.

SITUATION LOCATIVE

Taux d'encaissement des loyers

Le taux d'encaissement des loyers du 1^{er} semestre 2020 est de 95,75 % contre 99 % au 1^{er} semestre 2019.

Montant des loyers encaissés (en € HT)

Total 2019	117 734 752
1 ^{er} trimestre 2020	27 175 459
2 ^{ème} trimestre 2020	28 004 616
3 ^{ème} trimestre 2020	
4 ^{ème} trimestre 2020	
Total 2020 (au 30 juin 2020)	55 180 075

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF du 1^{er} trimestre 2020 s'établit à 89,59 % (contre 91,07 % au 4^{ème} trimestre 2019), le TOF du 2^{ème} trimestre 2020 s'élève à 90,31 %.

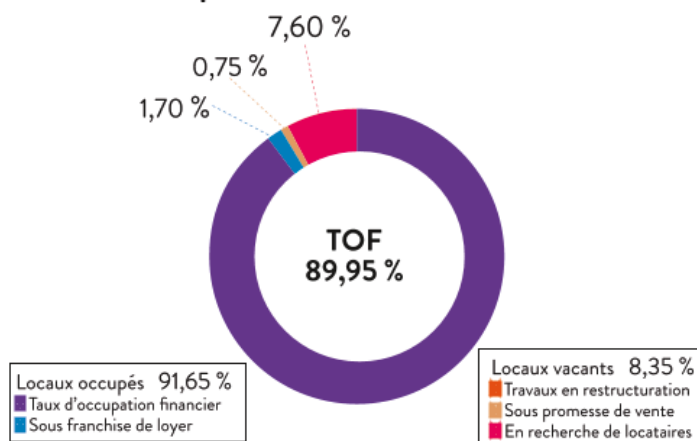
Assemblée générale Extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire de la SCPI NOTAPIERRE devant se tenir le mardi 7 juillet 2020, n'a pas pu délibérer valablement, le quorum requis de 50 % sur première convocation n'ayant pas été atteint.

Sur deuxième convocation, cette assemblée générale extraordinaire s'est tenue à huis clos le jeudi 16 juillet 2020 : les associés ont approuvé les modifications statutaires proposées ayant pour objet la ratification du transfert du siège social de la SCPI ainsi que l'élévation du plafond du capital social statutaire.

Le siège social de la SCPI NOTAPIERRE sera donc transféré du 7 – 7bis rue Galvani à Paris 17^{ème} (75) au 2 rue Montesquieu à Paris 1^{er} (75) en prévision du déménagement de l'ensemble des collaborateurs parisiens d'UNOFI prévu en octobre/novembre 2020.

Taux d'occupation financier du 1er semestre 2020



DISTRIBUTION

Les situations comptables arrêtées au 31 mars et au 30 juin 2020 ont permis de verser aux associés un acompte de 1,20 € par part et par mois de jouissance, soit 3,60 € par part pour trois mois de jouissance.

La distribution sur le premier semestre 2020 correspond, en taux annualisé, à une rentabilité de 4 % sur le prix de part de 360 €.

Acomptes de distribution 2020 (avant imposition)	montant de l'acompte par part pour un trimestre
1 ^{er} trimestre (versement le 30/04/2020)	3,60 €
2 ^{ème} trimestre (versement le 31/07/2020)	3,60 €
prochain acompte prévu le 30 octobre 2020	

ARBITRAGES DU SEMESTRE

Au cours du semestre, la SCPI a réalisé 8 opérations d'arbitrage (7 actifs et des lots de copropriété vendus) pour un montant net vendeur de 18 940 000 €. Ces opérations d'arbitrage représentent 13 822 m² de locaux, dont 52,9 % étaient vacants à la date de cession et 75 % étaient détenus en copropriété.

Date	Adresse	Surface	Surface vacante	Prix net vendeur
14/01/20	Compiègne (60) – 8 bis, rue Clément Bayard – Bât. 1	2 717 m ²	–	5 600 000 €
06/02/20	Toulouse (31) – 5/7 rue du Moulin Bayard	2 253 m ²	–	5 320 000 €
09/03/20	Nantes (44) – Aubinière - Bât. 16 – 3 av. des Améthystes	749 m ²	749 m ²	550 000 €
17/06/20	Cergy-Pontoise (95) – Ordinal 1 – rue des Chauffours – 2 ^{ème} étage	1 139 m ²	1 139 m ²	400 000 €
	Cergy-Pontoise (95) – Ordinal 2 – rue des Chauffours – 2 ^{ème} étage ⁽¹⁾	1 128 m ²	1 128 m ²	
18/06/20	Mauguio (34) – La Croix du Sud	774 m ²	400 m ²	770 000 €
30/06/20	Créteil (94) – Europarc Sud – BV5 – 45 rue Auguste Perret	1 172 m ²	–	2 500 000 €
30/06/20	Cergy-Pontoise (95) – Le Cervier – 12 av. des Béguines	3 890 m ²	3 890 m ²	3 800 000 €
TOTAL		13 822 m²	7 306 m²	18 940 000 €

(1) vente de lots de copropriété à la découpe

52,86 %

CONGÉS SIGNIFICATIFS (> 200 M²)

Date	Adresse	Surface libérée	Locataire
02/01/20	Montigny-le-Bretonneux (78) – L’Australia – av. du Centre	10 895 m ²	BOUYGUES ENERGIES ET SERVICES
02/01/20	Écully (69) – Espace Européen – Bât. G	273 m ²	MILLENDO THERAPEUTICS
31/01/20	Chessy (77) – Le Galilée	919 m ²	POLE EMPLOI
31/01/20	Mauguio (34) – Le Rajol	254 m ²	PLD MEDITERRANEE
31/03/20	Nanterre (92) – Les Portes de l’Arche	248 m ²	BNP PARIBAS
02/04/20	Clermont-Ferrand (63) – Atrium République	290 m ²	AIRSPORT
30/04/20	Saint-Priest (69) – Woodstock – Bât. A	240 m ²	AVENTICS
31/05/20	Cesson-Sévigné (35) – Le Newton	1 177 m ²	CAPGEMINI TECHNOLOGY
04/06/20	Aubagne (13) – Optimum	1 793 m ²	NEOTION
10/07/20	Saint-Denis (93) – Ornano 1	330 m ²	EUROTEC DENTAL
30/06/20	Saint-Denis (93) – Ornano 1	307 m ²	DATA CABLING SYSTEMS
30/06/20	Saint-Denis (93) – Ornano 1	388 m ²	OREDIS Orientale & Distribution
30/06/20	Marseille (13) – Espace Séon	245 m ²	SEARIM
30/06/20	Bordeaux (33) – 6/12, allée Haussmann	313 m ²	BTP BANQUE
TOTAL		17 672 m ²	

RENÉGOCIATIONS SIGNIFICATIVES (> 200 M²)

Date	Adresse	Surface libérée	Surface relouée	Locataire
01/01/20	Montevrain (77) – Le Mons Vérins	1 210 m ²	867 m ²	HETTICH HOLDING
01/01/20	Mauguio (34) – Croix du Sud	234 m ²	234 m ²	FITNESS BOUTIQUE
01/01/20	Nanterre (92) – Les Portes de l’Arche	2 665 m ²	2 665 m ²	GUILDE DES LUNETIERS
01/01/20	Écully (69) – Espace Européen – Bât. G	333 m ²	333 m ²	SAUVEGARDE 69
01/03/20	Osny (95) – Le Louisiane	3 992 m ²	3 212 m ²	BUREAU VERITAS EXPLOITATION
02/03/20	Montpellier (34) – Etoile Richter	312 m ²	312 m ²	BANQUE CIC SUD OUEST
08/04/20	Nantes (44) – Le Skyline	3 987 m ²	3 987 m ²	BOUYGUES BATIMENT Grand Ouest
01/06/20	Criquebeuf s/Seine (27) – Le Bosc Hétrel	31 220 m ²	31 220 m ²	INTERPARFUMS
TOTAL		43 952 m ²	42 829 m ²	

PRINCIPALES RELOCATIONS (> 200 M²)

Date	Adresse	Surface louée	Locataire
02/01/20	Saint-Herblain (44) – Atalante	333 m ²	GIE PARIS MUTUEL URBAIN (PMU)
03/01/20	Écully (69) – Espace Européen – Bât. G	273 m ²	AMOLYT PHARMA
01/02/20	Mauguio (34) – Le Rajol	254 m ²	SUD MAINTENANCE
01/04/20	Marcq-en-Barœul (59) – Parc République	785 m ²	ADMIRAL INTERMEDIARY SERVICES
01/06/20	Saint-Denis (93) – Parc du Colombier	236 m ²	RHEINZINK
01/06/20	Wasquehal (59) – Château Blanc – Bât. B	930 m ²	SWISS POST SOLUTIONS
TOTAL		2 810 m ²	

PRINCIPALES VACANCES LOCATIVES (> 2000 M²)

Adresse	Nature	Surface vacante (m ²)	Commentaires
Montigny-le-Bretonneux (78) – L’Australia	bureaux	10 895 m ²	Rénovation et commercialisation en cours
Gennevilliers (92) – Le Trièdre	bureaux	5 024 m ²	Commercialisation en cours et à l’arbitrage
Caluire-et-Cuire (69) – 28, av. B.Thimonnier	activité	4 662 m ²	Commercialisation et arbitrage en cours
Massy (91) – Parc du Moulin – rue du Saule-Trapu	bureaux	4 634 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
Strasbourg (67) – 8c, rue Schertz – Bât. 1	activité	3 007 m ²	Commercialisation en cours
Strasbourg (67) – 8b, rue Schertz – Bât. 2	activité	2 905 m ²	Commercialisation en cours
Saint-Denis (93) – Ornano 3	activité	2 844 m ²	Commercialisation en cours
Antony (92) – Parc II – av. du Général-de-Gaulle	bureaux	2 691 m ²	Commercialisation en cours
Osny (95) – Le Louisiane – 10, chaussée Jules-César	bureaux	2 677 m ²	Commercialisation en cours et à l’arbitrage
Saint-Herblain (44) – Ar Mor Plaza – Bât. A	bureaux	2 462 m ²	Commercialisation en cours
Cergy-Pontoise (95) – rue des Chauffours	bureaux	2 167 m ²	Commercialisation en cours et à l’arbitrage
Biot (06) – Aristote – 445, route des Lucioles	bureaux	2 065 m ²	Commercialisation et arbitrage en cours

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	Capital nominal	Total de la collecte prime d'émission incluse	Nombre de parts	Nombre d'associés
31/03/2020	1 716 167 945 €	2 470 860 538 €	7 035 782	28 157
30/06/2020	1 736 302 322 €	2 500 833 251 €	7 118 327	28 357
30/09/2020				
31/12/2020				

MARCHÉ DES PARTS

Souscriptions

marché primaire	Total 2019	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^{ème} trimestre 2020	3 ^{ème} trimestre 2020	4 ^{ème} trimestre 2020	Total 2020
Nombre de parts	618 100	161 889	105 563			267 452
Montant	222 516 000 €	58 280 040 €	38 002 680 €			96 282 720 €

Retraits et cessions

2020	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	22 916	0	1 510	328,32 €	0
2 ^{ème} trimestre	23 018	0	1 194	360,13 €	0
3 ^{ème} trimestre					
4 ^{ème} trimestre					

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription (pour une part)

Valeur nominale	+	Prime d'émission	-	Prix total de souscription
243,92 €		116,08 €		360 €

Conditions de souscription

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.

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).

ACQUISITION DU SEMESTRE

Saint-Denis (93) – “Olympe” – 23 avenue Jules Rimet

Le 4 juin 2020, la SCPI a acquis un immeuble achevé situé à Saint-Denis (93) pour un montant de 108,87 M€ HT acte en mains.

Situé au cœur du pôle tertiaire mixte de la Plaine Saint-Denis, Olympe bénéficie d'une visibilité exceptionnelle face au Stade de France.

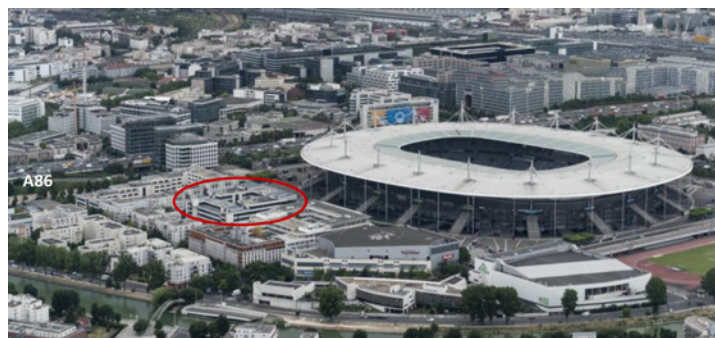
Olympe, qui a été conçu par l'architecte Alexandre Ghiulamila, offre une façade élégante en pierre et verre, un vaste hall d'entrée, des espaces de vie lumineux, un patio intérieur dans lequel des circulations ont été abritées, ainsi que des balcons et terrasses dont bénéficient les utilisateurs.

L'immeuble présente une surface locative globale de 15 284 m² à usage principal de bureaux, avec des commerces en pied d'immeuble. Il est élevé sur quatre étages avec deux niveaux en sous-sol pour les stationnements intérieurs.

Au rez-de-jardin, bénéficiant d'une lumière naturelle, une cafétéria et un restaurant d'entreprise ont été récemment rénovés. Ils s'ouvrent sur une terrasse et un jardin dédiés.

Sur le plan environnemental, l'immeuble est certifié BREEAM IN USE Very Good. Les commerces sont classés ERP.

L'immeuble est loué en totalité pour la partie bureaux à plusieurs locataires institutionnels de renom, parmi lesquels ENGIE et SNCF.



Saint-Denis (93) "Olympe"

Au 30 juin 2020, **41,3 %** 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" prenant effet au 1^{er} janvier 2021.

Retrouvez le diaporama des immeubles de Notapierre sur le site internet "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.

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 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. 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.

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.

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