



UNOFI



## La SCPI Notapierre, le choix d'un investissement de qualité



Françoise Magendie,  
directeur du  
pôle immobilier  
d'Unofi

Le prix de la part de la SCPI Notapierre sera revalorisé au 1<sup>er</sup> janvier 2014 et la rentabilité maintenue à 5 %. Il est donc particulièrement opportun d'acquérir des parts d'ici la fin de l'année pour un investisseur à la recherche de revenus complémentaires.

Ces avantages ne devant raisonnablement pas être les seuls critères de choix, Françoise Magendie, directeur du pôle immobilier d'Unofi fait le point sur l'ensemble des paramètres garants de la qualité de la SCPI Notapierre.

### Comment fonctionne une SCPI ?

La SCPI investit l'épargne collectée auprès du public dans l'acquisition d'un parc immobilier locatif, dont elle assure la gestion. Les épargnants qui ont souscrit des parts ont le statut d'associé. A ce titre, ils perçoivent régulièrement une quote-part des revenus de la SCPI, essentiellement constitués de loyers.

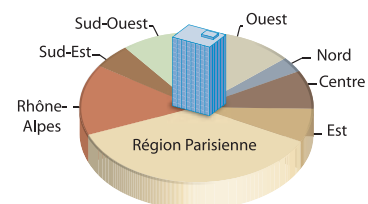
### Pouvez-vous décrire le patrimoine de Notapierre en quelques chiffres ?

Au 30 septembre 2013, le patrimoine de Notapierre, composé de 225 entités immobilières, représente plus de 672 000 m<sup>2</sup> répartis en région parisienne (près de 40 %) et dans les principales métropoles régionales, pour une valeur globale de plus de 1,3 milliard d'euros.

**SUR UNOFI.FR**



Diaporama des dernières acquisitions sur unofi.fr



### Quelle est la politique d'investissement de la SCPI Notapierre ?

Notapierre est une SCPI classique diversifiée. Ses investissements, qui se sont élevés à près de 500 millions d'euros en 2011 et 2012, portent essentiellement sur l'immobilier de bureau, avec toutefois une recherche de diversification en direction

#### ATTENTION!

Le placement en parts de SCPI doit se concevoir, à l'instar du placement immobilier en direct, dans une optique d'investissement à long terme (supérieure à 10 ans).

### Qu'en est-il de la gestion ?

#### QUELQUES CHIFFRES

au 30 septembre 2013

Capitalisation :  
1 360 956 450 €

(nombre de parts multiplié par le prix de la part)

Nombre d'associés :  
18 343

Taux d'occupation au  
3<sup>e</sup> trimestre 2013 : 90,22 %

### Pouvez-vous nous dire quelques mots sur la revalorisation de la part ?

#### TAUX DE DISTRIBUTION

(taux de distribution sur valeur de marché)

- 5 % en 2013
- 5 % prévisionnels en 2014 sur prix de part revalorisé

des établissements de santé (cliniques, EPHAD, résidences médicalisées) et de l'hôtellerie. Les immeubles sont principalement acquis loués pour une distribution immédiate de revenus.

Afin d'anticiper sur la demande des locataires, les biens récemment acquis sont en adéquation avec les enjeux énergétiques actuels.

C'est ainsi que pour les années 2011 et 2012, les acquisitions de Notapierre respectent majoritairement les certifications environnementales (HQE : haute qualité environnementale) et/ou les labellisations énergétiques (BBC : bâtiment basse consommation ; HPE : haute performance énergétique).

La société de gestion de Notapierre s'attache à conserver l'ensemble du patrimoine en parfait état et à l'adapter en permanence aux attentes des entreprises locataires. Un plan triennal d'entretien, un état des travaux d'aménagement, de rénovation et de remise aux normes est établi chaque année pour l'ensemble du patrimoine.

La SCPI s'efforce également d'utiliser tous les nouveaux leviers de réduction de consommation d'énergie, afin d'apporter aux entreprises locataires le meilleur confort au moindre coût, garantie d'une occupation pérenne du patrimoine.

Parallèlement, la société de gestion a mis en œuvre une politique active d'arbitrage des actifs ne correspondant plus aux actuels critères d'investissement de la SCPI.

La qualité du patrimoine de la SCPI Notapierre et la régularité de la collecte ont permis depuis sa création non seulement de maintenir la valeur de la part mais également de l'augmenter à plusieurs reprises.

Il est important de noter que, grâce à la prudence de sa politique de revalorisation des parts, Notapierre demeure une des très rares SCPI à n'avoir jamais décoté le prix de sa part depuis sa création en 1988, même si le capital de ce placement n'est pas garanti.

Fixé à 350 € le 1<sup>er</sup> juillet 2008, le prix de la part sera à nouveau revalorisé pour être porté à 360 € le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Dans le même temps, le taux actuel de rentabilité, soit 5 %, sera maintenu en 2014 sur le nouveau prix de la part.

### Les principaux atouts de l'investissement en parts de la SCPI Notapierre

- Il procure un complément de revenus réguliers sans aucun souci de gestion.
- Il met l'immobilier d'entreprise à la portée des épargnants grâce à une mise de fonds relativement faible.
- Il permet d'équilibrer plus facilement les donations en présence d'enfants.
- Il offre l'opportunité d'une diversification géographique sur Paris, l'Île-de-France et les principales métropoles régionales.

### Les trois atouts supplémentaires de l'achat à crédit de parts de Notapierre

- L'achat d'un nombre de parts supérieur tout en ajustant le plan de financement à votre situation personnelle.
- La déduction fiscale du coût du crédit.
- La protection de votre famille grâce à l'assurance décès invalidité du crédit.

### Unofimmo

Unofimmo est le support immobilier des contrats en unités de compte Notavie (assurance-vie) et Notacapi (capitalisation) d'Unofi-Assurances. Lancé le 2 janvier 2013, il remporte un vif succès. Son patrimoine est constitué de biens immobiliers d'entreprise répartis sur l'ensemble du territoire français dont la gestion, comme celle de Notapierre, est assurée par le pôle immobilier d'Unofi.

Unofimmo a pour objectif la valorisation d'un patrimoine immobilier susceptible de générer des plus-values sur le long terme. Son rendement est comparable à celui du marché de l'immobilier d'entreprise. Il convient également de noter que, s'agissant d'un support de long terme, il comporte des frais de sortie au cours des premières années de détention. L'intégration d'Unofimmo dans un contrat libellé en unités de compte permet de bénéficier du régime fiscal de l'assurance-vie.

# Des opportunités d'investissement sur les marchés actions pour diversifier vos avoirs

CAC 40\* 17,30 %

DJ Euro Stoxx 50\* 13,70 %

Dow Jones\* 14,57 %\*\*

\*Evolution des indices entre le 31-12-12 et le 30-09-13.  
Dividendes réinvestis.

\*\* Converti en euros

Taux d'intérêt à long terme (OAT 10 ans) 2,31 %

Au 30-09-13

## Une embellie conjoncturelle dans les pays développés

La reprise se confirme dans les pays développés, notamment aux États-Unis, au Japon et au Royaume-Uni. Dans la zone euro, la situation semble enfin s'améliorer et les pays membres sortent progressivement de la récession.

C'est le cas de la France dont le produit intérieur brut a progressé de 0,5 % entre avril et juin. La Banque de France a relevé légèrement sa prévision de croissance pour le troisième trimestre (de 0,1 % à 0,2 %). Le volume des nouvelles affaires a enregistré sa première hausse depuis juillet 2011.

Par opposition, les indicateurs ont été plus mauvais que prévu dans les pays

émergents. Ces pays demeurent largement tributaires des exportations et du niveau de la croissance mondiale, estimée par le Fonds monétaire international (FMI) à 3,1 en 2013 et à 3,8 % en 2014. Cependant, les émergents ne devraient pas rester longtemps en marge de l'amélioration conjoncturelle en Occident.

## Une remontée des taux d'intérêt

L'annonce par la Réserve fédérale américaine (Fed) en juin d'une sortie progressive, dès qu'elle le jugera possible, de sa politique monétaire ultra-accommodante est une bonne nouvelle car elle signifie une amélioration de la croissance outre-Atlantique.

Cette annonce a été suivie par une remontée générale des taux à long terme. Le taux à 10 ans américain atteint fin septembre 2,63% à comparer à 1,76% fin décembre 2012.

## Des marchés actions bien orientés

Les marchés actions ont largement profité des bonnes nouvelles macro-économiques. Au 30 septembre 2013, la bourse de New York affiche une progression de 14,57%\* depuis le début de l'année. La Bourse de Paris progresse sensiblement avec une hausse de 17,30 % du CAC 40 sur la

même période. L'Asie Pacifique (hors Japon) souffre un peu avec une baisse de -1,46%\*.

## Conclusion

De fait, le contexte actuel continue de conforter notre intérêt pour les supports investis en actions, en particulier les actions de la zone Euro (la France, notamment), et des pays émergents (Asie Pacifique).

Les contrats d'assurance-vie et de capitalisation multisupports d'Unofi vous permettent de profiter des potentiels offerts par les différents marchés d'actions et de dynamiser ainsi vos avoirs dans un cadre maîtrisé grâce aux options de gestion pilotée. Celles-ci vous permettent par exemple de « sécuriser vos plus-values » ou de « maintenir la répartition » entre les différents supports.

Voir présentation des options de gestion dans Topos 31 et 37 accessibles sur le site internet [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)

Ainsi, la plupart de ceux d'entre vous qui ont récemment retenu l'option « sécurisation des plus-values » ont vu celle-ci se déclencher depuis le début de l'année, leur permettant de concrétiser sur le support euro une partie des gains des unités de compte Unofi-France ou Unofi-International.

\* Converti en euros

## Unofi-Dette Emergente et Unofi-Haut Rendement

Depuis le 18 avril 2013, Unofi propose deux nouveaux fonds communs de placement (FCP), "Unofi-Dette Emergente" et "Unofi-Haut Rendement".

Ces supports obligataires s'adressent à des investisseurs au profil dynamique qui recherchent un rendement potentiel supérieur à celui d'obligations mieux notées, et qui sont prêts pour y parvenir à prendre un risque sur les marchés internationaux.

Ils s'inscrivent dans une démarche de diversification patrimoniale avec un horizon de placement d'au moins 5 ans. Les parts d'Unofi-Dette Emergente et d'Unofi-Haut Rendement peuvent être souscrites soit en direct, soit comme unités de compte des contrats multisupports d'assurance-vie Notavie et Unofi-Evolution ou de capitalisation Notacapi et Unofi-Multicapi.

Les conseillers de votre direction régionale sont à votre disposition pour étudier avec vous, en liaison avec votre notaire, l'opportunité et les modalités d'une diversification de vos avoirs.

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS : [WWW.UNOFI.FR](http://WWW.UNOFI.FR)

# Prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur les dividendes et intérêts à percevoir en 2014

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus de placement sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans option possible pour un prélèvement libératoire. Toutefois, un prélèvement à la source est pratiqué à titre d'acompte. Ce prélèvement, imputable sur l'imposition due (crédit d'impôt), est fixé à 21 % pour les dividendes d'actions et à 24 % pour les intérêts et produits assi-

milés (revenus d'obligations, revenus financiers des SCPI, revenus distribués par l'épargne à revenus garantis). Une demande de dispense peut, sous certaines conditions\*, être formalisée avant le 30 novembre 2013 pour l'année 2014 auprès des sociétés d'Unofi concernées : Sécurinot, Finogest et Unofi-Crédit. Par ailleurs, les contribuables qui auront perçu

moins de 2000 € d'intérêts en 2013 (hors dividendes d'actions) pourront opter dans la déclaration déposée en 2014 pour une imposition forfaitaire au taux de 24 % (hors prélèvements sociaux). Dans ce cas, l'acompte prélevé à la source au même taux sera donc libératoire.

**Votre direction régionale Unofi reste à votre disposition pour**

**vous apporter toutes précisions complémentaires.**

\* Dispense d'acompte si le revenu fiscal de référence pour 2012, figurant sur votre avis d'imposition de 2013, est inférieur :

- Pour une personne seule, à 25 000 € pour le prélèvement à 24 % et 50 000 € pour le prélèvement à 21 %.  
- Pour un couple soumis à imposition commune, à 50 000 € pour le prélèvement à 24 % et 75 000 € pour le prélèvement à 21 %.

## De nouvelles fonctionnalités disponibles sur l'espace Unofi comptes clients

L'abonnement à l'interface sécurisée **Unofi comptes clients** permet à tout détenteur de solutions Unofi de consulter gratuitement ses encours et ses données personnelles.

Désormais, chaque abonné peut également :

- interroger la direction régionale Unofi en complétant un formulaire de contact,
  - obtenir plus d'informations sur ses contrats et notamment l'affichage, pour les unités de compte, des plus ou moins-values en montant et en pourcentage,
  - consulter en ligne la fiche technique de chacun des produits souscrits.
- Si vous n'êtes pas encore abonné, contactez votre

interlocuteur habituel d'Unofi ou rendez-vous sur le site [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)\*.

\* En haut à droite de la page d'accueil du site, cliquez sur l'icône "Accéder à votre compte" puis "Faire une demande d'accès" pour accéder aux formulaires d'abonnement.

## Réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers

Un nouveau dispositif d'imposition des plus-values de cessions immobilières est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013. Il s'applique aux plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers et des droits y afférents (mais non aux terrains à bâtir).

La réforme repose sur deux axes :

### • Une modification favorable de l'abattement pour durée de détention

Le délai pour bénéficier d'une exonération totale de la plus-value au titre de l'impôt sur le revenu est ramené de 30 à 22 ans. En revanche, l'exonération au titre des prélèvements sociaux intervient de manière progressive à partir de la 5<sup>e</sup> année pour être totale au bout de 30 ans.

### • Un abattement exceptionnel de 25 %

Un abattement exceptionnel supplémentaire au taux de 25 % s'applique aux cessions réalisées entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 août 2014.

*A noter :*

- Les cessions de titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière ne bénéficient pas de cet abattement.

- La résidence principale reste totalement exonérée.

**conseils**  
des notaires

[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

## La durée de validité des cartes d'identité passe à quinze ans

L'allongement du délai de validité des cartes d'identité devrait passer, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014, à quinze ans (au lieu de dix). Par ailleurs, les mineurs de moins de douze ans ne seront plus obligés d'accompagner leurs parents à deux reprises pour les demandes d'établissement de papiers d'identité.

*Communiqué de presse du Premier ministre du 17 juillet 2013*

*Conseils des notaires  
n° 430 – octobre 2013*