

## ACTUALISATION DE LA NOTE D'INFORMATION – Janvier 2018 Visa SCPI n° 15-22 en date du 14 août 2015

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°15-22, mise à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2017, sont remplacées ou actualisées par les informations suivantes :

---

### CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

---

#### **A. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

##### **1. Composition du dossier de souscription – page 4**

La composition du dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription comprend :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers, actualisée le cas échéant,
- le document d'informations clés (DIC),
- le bulletin de souscription, dont le souscripteur conserve un exemplaire,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

#### **C. CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES**

##### **Variabilité du capital social – page 5**

Au 31 décembre 2017, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 477 021 459,84 € divisé en 6 055 352 parts sociales.

---

### CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

---

#### **A. LA SOCIÉTÉ**

##### **4. Politique de provisions pour gros entretien - page 12**

La société de gestion pratiquera une politique prudente de provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture de l'exercice et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provision.

#### **B. LES ASSOCIÉS**

##### **1. Dispositions particulières destinées à protéger les droits des associés**

###### **d) Modalités d'information des associés – page 13**

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, le document d'informations clés, le bulletin de souscription, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel ainsi que les statuts sont remis au souscripteur.

### **Avertissement**

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales en vigueur à la date de publication de la présente note d'information, sous réserve de toute modification ultérieure.

Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux personnes physiques résidents fiscaux français agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et aux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés en France.

En tout état de cause, et plus particulièrement en cas non résidence fiscale française, l'investisseur est invité à étudier le régime fiscal qui lui est applicable en fonction de sa situation particulière auprès d'un conseiller patrimonial d'Unofi-Patrimoine ou un conseiller fiscal professionnel.

### **a) Revenus imposables**

Les SCPI ne sont pas assujetties à l'impôt sur les sociétés et bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code général des impôts selon lequel les bénéfices sociaux réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI, mais imposés au nom personnel et selon le régime propre de chacun des bénéficiaires à raison de la part des résultats sociaux correspondant à ses droits.

La société de gestion détermine chaque année le montant du revenu imposable pour chaque bénéficiaire et adresse à chacun un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains du bénéficiaire, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau du bénéficiaire selon le régime d'imposition qui lui est applicable.

Les revenus sont composés de revenus fonciers provenant des loyers encaissés par la SCPI et pour partie de revenus financiers provenant du placement de la trésorerie en attente d'investissement.

➤ Le bénéficiaire personne physique n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit mais sur sa part (calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu brut de la société, avant charges de fonctionnement de la SCPI, et dotations et reprises aux comptes d'amortissements et de provisions.

#### ▪ Revenu financiers

Les revenus financiers sont constitués du produit de certificats de dépôts, de billets de trésorerie ou de comptes à terme et sont soumis à un prélèvement de 12,80 % retenu par la SCPI NOTAPIERRE lors des distributions, en même temps que les prélèvements sociaux de 17,20 %. Ce prélèvement forfaitaire s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. Il sera restitué par l'administration fiscale s'il excède le montant de l'impôt.

Sous certaines conditions, il est possible de demander à être dispensé de ce prélèvement en produisant une demande spécifique sous forme d'une attestation sur l'honneur.

Les revenus distribués, exonérés de ce prélèvement, resteront toutefois soumis à la retenue à la source des prélèvements sociaux.

Enfin, les contribuables pourront toujours demander que ces revenus, ainsi que l'ensemble des revenus, gains, profits perçus par ailleurs et soumis également à ce prélèvement forfaitaire unique, soient taxés au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Cette option sera exercée lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus perçus au titre de la même année.

#### ▪ Revenus fonciers

Le revenu foncier imposable de chaque bénéficiaire correspond à sa quote-part des loyers encaissés par la SCPI diminués des dépenses déductibles effectivement payées. Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement distribué dans la mesure où le résultat comptable servant de base à la distribution est déterminé selon des règles différentes (prise en compte des produits ou charges courus jusqu'à la fin de l'exercice, dotation aux amortissements et provisions).

Les revenus fonciers, pour les bénéficiaires personnes physiques résidentes fiscales françaises, sont susceptibles d'être imposés selon deux régimes :

- régime de droit commun : Le revenu foncier net imposable tel que défini ci-dessus sera soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, diminué éventuellement d'autres charges admises en déduction conformément aux dispositions fiscales, comme notamment les intérêts de prêts contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI ou encore les intérêts payés par la SCPI par l'utilisation de la ligne de crédit pour financer des acquisitions immobilières.

- régime simplifié « microfoncier » : L'ensemble des revenus fonciers bruts imposables bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30 % dès lors que certaines conditions sont remplies, à savoir :

- le bénéficiaire doit être détenteur de biens ou droits immobiliers dont il tire des revenus par une location nue,
- le montant des recettes brutes annuelles doit être inférieur à 15 000 €,
- le bénéficiaire ne doit pas être détenteur d'un bien immobilier ou de parts de SCPI dans le cadre d'un dispositif fiscal spécifique.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur actuellement au taux global de 17,20 %.

➤ Les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

La quote-part de résultat calculée et communiquée par la société de gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

## b) Plus-values de cessions immobilières

### ➤ Principes généraux de la fiscalité immobilière des personnes physiques :

- Le régime des plus-values immobilières des particuliers s'applique en ce qui concerne les cessions ou retraits de parts réalisés par les associés, ainsi que pour les cessions d'immeubles ou droits immobiliers par la SCPI.

Les plus-values sont imposées au taux forfaitaire de 19 %, augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 % actuellement en vigueur (soit une imposition globale de 35,20 %).

Un abattement progressif pour durée de détention est appliqué sur le montant de la plus-value pour le calcul de l'impôt forfaitaire dû au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux :

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 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>ème</sup> année révolue	4 %	1,60 %
au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année	-	9 %

L'exonération totale des plus-values immobilières est ainsi acquise :

- au bout de vingt-deux (22) ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- au bout de trente (30) ans de détention pour les prélèvements sociaux.

Les moins-values ne donnent lieu à aucune imputation sur des plus-values de même nature ou sur le revenu global.

- **Taxe additionnelle pour les plus-values supérieures à 50 000 € :**  
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, une taxe spécifique est prélevée en ce qui concerne les plus-values nettes supérieures à 50 000 €, déterminées après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.  
Le taux de la taxe s'échelonne de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée.
- **régime des cessions ou retraits de parts :**  
La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession ou de retrait et le prix d'acquisition ou de souscription par le sortant. Le prix d'acquisition ou de souscription s'entend frais inclus.  
Il appartient au sortant, sous sa responsabilité, de calculer la plus-value imposable, de la déclarer et de régler l'impôt correspondant auprès des services fiscaux. Aucune déclaration n'est à souscrire en l'absence de plus-value imposable.
- **régime des cessions d'immeubles de la société :**  
Aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant opération par opération.  
Si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus, soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.
- la plus value sur cession ou retrait des parts, ainsi que la quote-part de plus-value calculée et communiquée par la société de gestion en cas de cession d'immeubles par la société, sera à déclarer par l'associé pour être intégrée dans son revenu fiscal de référence.

### ➤ Principes généraux de la fiscalité immobilière des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés :

Les plus-values (ou moins-values) constatées à l'occasion de la cession ou le retrait des parts de la SCPI détenues par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés ou lors de la cession de biens ou droits immobiliers par la SCPI dont les parts sont inscrites à l'actif d'une telle personne sont soumises au régime des plus-values professionnelles à court terme applicable aux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés.

La quote-part de plus-value ou moins-value calculée et communiquée par la société de gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

**A. LA SCPI****Capital effectif – page 15**

Au 31 décembre 2017, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 477 021 459,84 €.

**B. ADMINISTRATION – SOCIETE DE GESTION NOMMÉE****Direction à la date de mise à jour de la présente note en janvier 2018 – page 16****Président du Conseil d'administration**

Monsieur Bernard MICHEL

**Vice-Président du Conseil d'administration**

Maître Bertrand RYSEN

**Directeur général**

Monsieur Pascal HENRI-GALLI

**Directeur général délégué**

Madame Florence DOURDET-FRANZONI

**Administrateurs**

Monsieur Olivier BARTHE

Monsieur Gilbert CLAUSSE

Monsieur Marc GARNIER

Monsieur Jean-Claude JEGOU

Maître Thierry LAIRÉ

Maître François PERSON

Maître Daniel RABAT

Monsieur Benoît RENAUD

Unofi-Assurances représentée par Monsieur Christian BURRUS

Unofi-Crédit représentée par Monsieur Bernard DEBIENNE

Agrément par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 09/12/2014 sous le numéro GP-14000023.

**C. CONSEIL DE SURVEILLANCE****Composition du conseil de surveillance à la date de mise à jour de la présente note en janvier 2018 - page 17 :****Président :**

Maître Gilles AUBRY-MARAIS, notaire

**Vice-Président :**

Monsieur Gilbert MORAND, retraité

**Membres :**

Maître Olivier ADIASSE, notaire

Monsieur Jean-Paul BARRÉ, retraité

Monsieur Guy BEDEL, retraité

Maître Marie-Hélène BERNAUD LESUEUR, notaire honoraire

Maître Eric CHATON, notaire

Maître Eric DAMOISY, notaire

Maître Daniel DAUDÉ, notaire honoraire

Maître Christian GUIBARD, notaire honoraire

Maitre Pierre GUINEBAULT, notaire

Maître Michel GUITARD, notaire honoraire