

**Objectif**

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit  
 Nom : **NOTAPIERRE EN NUE-PROPRIETE 5 ANS**  
 Code LEI : **969500R3RVFMLUBW8G67**  
 Initiateur : **UNOFI-GESTION D'ACTIFS**  
 Site internet : **[www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)**  
 Appelez le **01.44.09.38.70** pour de plus amples informations  
 Autorité compétente : **Autorité des marchés financiers (AMF)**  
 Date de production du document : **1<sup>er</sup> janvier 2021**

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

**En quoi consiste ce produit ?**

**Type** : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

**Objectifs** : Ce produit consiste à acquérir la nue-proprété des parts de la SCPI NOTAPIERRE, l'usufruit temporaire d'une durée de 5 ans étant détenu par la société UNOFI-Assurances qui bénéficiera des revenus distribués sur cette période. Un échéancier garanti définit, durant ces 5 années, la quote-part de la valeur de retrait des parts revenant à l'investisseur. La quote-part de l'investisseur nu-proprétaire augmente avec la durée de détention, jusqu'à atteindre cent pour cent (100%) à la fin du démembrement temporaire de 5 ans. A ce terme, le nu-proprétaire récupère la pleine propriété des parts et bénéficie alors des revenus distribués par la SCPI. La durée d'investissement minimale recommandée est de 10 ans.

La SCPI a pour objectif de réaliser des investissements permettant prioritairement la distribution régulière d'un revenu foncier et, accessoirement, la valorisation de son patrimoine dans le temps. Les investissements sélectionnés sont tous localisés en France métropolitaine. Il s'agit d'immeubles à usage de bureaux, d'entrepôts, de locaux d'activités, de commerces et de murs d'établissements spécialisés en relation avec le secteur de la santé, de la dépendance ou de l'accueil des personnes âgées situés en région parisienne ou dans les grandes agglomérations de province. La société de gestion privilégie les acquisitions d'immeubles en VEFA et les immeubles récents ou réhabilités munis, dans la mesure du possible, des certifications environnementales et labellisations énergétiques les plus actuelles. Elle peut également envisager des acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation ou de rénovation.

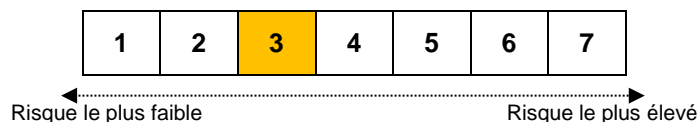
NOTAPIERRE peut avoir recours à l'endettement pour financer ces acquisitions ou assumer des dettes dans une limite globale de 25% du montant de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée.

**Investisseurs de détail visés** : ce produit s'adresse à tout type d'investisseurs, quelques soient leurs niveaux de connaissance et d'expérience, n'ayant pas de besoin de revenus immédiats et recherchant, après un différé de 5 ans, la perception d'un revenu foncier régulier. L'investisseur doit être capable d'accepter les risques liés à un investissement immobilier. Compte tenu de ce type d'investissement et de la différence entre la valeur de souscription et la valeur de retrait du produit, celui-ci pourrait ne pas convenir aux investisseurs envisageant de retirer leur apport avant dix (10) ans.

**Durée de vie** : Ce produit ne comporte pas de date d'échéance et il n'existe pas de droit de résiliation du produit.

**Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?**

**Indicateur de risque**



L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant dix (10) années.

Cet indicateur permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de la part de NOTAPIERRE de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est **une classe de risque entre basse et moyenne**.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un **niveau entre faible et moyen** et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité de NOTAPIERRE à vous payer en soit affectée.

Les risques et la performance du produit sont notamment liés aux fluctuations de la situation économique, des marchés immobiliers et de taux d'intérêt, aux caractéristiques et emplacements des immeubles et à l'endettement du produit qui peut accentuer, positivement ou négativement, ses performances.

**Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.**

**L'ISR ne prend pas en compte les risques liés** (i) aux fluctuations futures de l'offre et de la demande du marché des parts (ii) à la concentration des actifs immobiliers et (iii) au recours éventuel à l'endettement pour le financement d'une partie des acquisitions immobilières. L'ISR ne tient pas compte du traitement fiscal du produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur.

**Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.** Ce produit garantit la quote-part de détention des valeurs de parts en fonction de la durée de détention mais ne prévoit pas de garantie sur la valeur des parts.

## Scénarios de performance

Investissement 10 000 €		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
<b>Scénario de tension</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 445 €	10 830 €	11 911 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	-5,5%	1,61%	1,76%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 445 €	10 830 €	12 095 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	-5,5%	1,61%	1,92%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 445 €	10 830 €	12 478 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	-5,5%	1,61%	2,24%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 445 €	10 830 €	12 889 €
	<b>Rendement annuel moyen</b>	-5,5%	1,61%	2,57%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur dix ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 EUR. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les mêmes scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez le produit. Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où NOTAPIERRE ne pourrait pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si UNOFI-Gestion d'Actifs n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI sera sans effet pour votre investissement. La garde et la conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.

L'investissement dans ce produit n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence

de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement 10 000 €	Périodes de détention		
	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
<b>Coûts totaux</b>	763 €	907 €	1 494 €
<b>Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an</b>	7,80%	1,94%	1,50%

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique:

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

#### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée	<b>0,94%</b>	Incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	<b>0,00%</b>	Incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de	<b>0,08%</b>	Incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	<b>0,48%</b>	Incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats	<b>0,00%</b>	Incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence.
	Commissions d'intéressement	<b>0,00%</b>	Incidence des commissions d'intéressement.

### Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

#### Période de détention recommandée : au moins dix (10) ans.

La souscription de parts du produit doit être considérée comme un investissement à long terme dans une optique de diversification du patrimoine.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantissant pas le rachat ou la revente des parts, l'investisseur est donc soumis au risque de liquidité. Les modalités de sortie sont décrites, d'une part, au chapitre II de la note d'information de la SCPI Notapierre, et d'autre part, au paragraphe « Cession – Transmission » du chapitre « USUFRUIT – CONDITIONS ET MODALITÉS DU DEMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ » du bulletin de souscription.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de désaccord du client sur l'exécution des opérations liées au produit, celui-ci est invité à se rapprocher de son interlocuteur habituel à la direction régionale d'UNOFI. S'il n'obtient pas satisfaction, il peut adresser une réclamation par **courriel** à l'adresse : [unofi@unofi.fr](mailto:unofi@unofi.fr) ou par **courrier postal** à : **UNOFI – Service clients, 30 boulevard Brune – CS 30303 – 19113 Brive Cedex.**

Le courrier précisera en objet le produit concerné et le fait qu'il s'agit d'une réclamation. L'identité, les coordonnées postales et téléphoniques du réclamant, et les références de son compte ou contrat seront indiquées ainsi qu'une exposition claire des éléments de la réclamation.

### Autres informations pertinentes

Toute la documentation légale relative au produit est mise à disposition sur le site internet d'UNOFI ([www.unofi.fr](http://www.unofi.fr)).

Pour toute acquisition du produit, il vous sera remis au préalable : les statuts, la note d'information en cours de validité, le dernier rapport annuel, le dernier bulletin périodique et le bulletin de souscription.

Pour ce qui concerne les coûts au fil du temps, la personne qui vous vend ce produit ou vous fournit des conseils à son sujet ne peut en aucun cas vous demander de payer des coûts supplémentaires à raison d'une souscription.