

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	<p>Nom : NOTAPIERRE EN NUE-PROPRIETE 5 ANS Code LEI : 969500R3RVFMLUBW8G67 Initiateur : UNOFI-GESTION D'ACTIFS Site internet : 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^{er} février 2023</p>
---------	---

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

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

Objectifs : Ce produit consiste à acquérir la nue-propiété des parts de la SCPI NOTAPIERRE. UNOFI-Assurances, détenant l'usufruit pour une durée fixe de 5 ans à compter de la date d'entrée en jouissance des parts, bénéficie des revenus distribués sur cette période. Un échéancier définit sur la période de détention de la nue-propiété la quote-part de la valeur de retrait des parts revenant à l'investisseur. La quote-part de l'investisseur nu-propiétaire augmente avec la durée de détention, jusqu'à atteindre cent pour cent (100%) de la valeur de retrait à la fin du démembrement temporaire. A ce terme, le nu-propiétaire 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. Ces exigences de qualité visent à la maîtrise des dépenses énergétiques demandées par la réglementation du « décret tertiaire » et le marché locatif. La société 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 tous types d'investisseurs, quels que soient leurs niveaux de connaissance et d'expérience, n'ayant pas de besoin de revenus immédiats et recherchant, après un différé de 5 ans et 4 mois, 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.

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

Indicateur de risque

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Risque le plus faible
 Risque le plus élevé

L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant dix (10) années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant cette échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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**. 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 une quote-part 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

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.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans				
Exemple d'investissement : 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Scénarios				
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.			
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 140 €	10 680 €	11 380 €
	Rendement annuel moyen	-8,57%	1,32%	1,30%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 140 €	10 710 €	12 000 €
	Rendement annuel moyen	-8,57%	1,38%	1,84%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 140 €	10 860 €	12 910 €
	Rendement annuel moyen	-8,57%	1,67%	2,59%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 410 €	11 020 €	13 680 €
	Rendement annuel moyen	-5,92%	1,97%	3,18%

Le scénario de tensions ne s'est jamais produit. Pour la période de détention recommandée, la performance du scénario défavorable est basée sur les performances du produit NOTAPIERRE observés entre les années 2017 et 2022 ; pour la performance du scénario intermédiaire, il s'agit de la période d'observation de 2012 à 2017 et pour la performance du scénario favorable, la période d'observation de 2007 à 2012.

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 ?

Coûts au fil du temps

Le tableau présente les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit.

Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Nous avons supposé que :

- à l'issue d'une période d'1 an, vous récupéreriez le montant que vous avez investi. Par ailleurs, pour les périodes de détention de 5 ans et 10 ans, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	808 €	850 €	1 558 €
Incidence des coûts annuels (*)	8,09%	1,80%	1,45%

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4,04% avant déduction des coûts et de 2,59% après cette déduction.

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.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	8 % de la valeur de votre investissement correspondant à la commission de souscription.	800 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie.	0 €
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	0 €
Coûts de transaction	0,09 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	8 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats [et commission d'intéressement]	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

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 MODALITES DU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE » du bulletin de souscription.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, l'investisseur peut adresser un courrier postal à UNOFI - services clients - 30, boulevard Brune CS 30303 19113 Brive Cedex ou un courriel à l'adresse : unofi@unofi.fr en précisant en objet "réclamation à l'attention du service clients" et en indiquant ses coordonnées, les références de son investissement ainsi que l'exposé de sa réclamation.

Autres informations pertinentes

Toute la documentation légale relative au produit sous-jacent NOTAPIERRE est mise à disposition sur le site internet d'UNOFI (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.

Au sens du règlement européen UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « SFDR »), il s'agit d'un produit ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales, et n'ayant pas pour objectif l'investissement durable (produit dit « article 6 »).