

# NOTAPIERRE

UNOfi

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

BULLETIN D'INFORMATION DE LA SCPI NOTAPIERRE N° 2018-04 VALABLE DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2018  
VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS NOTAPIERRE SCPI N° 15-22 EN DATE DU 14 AOÛT 2015

A ce jour, 34% de la surface du patrimoine de Notapierre bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale. La société de gestion poursuit ses efforts sur la qualité environnementale de ses actifs, gage d'une meilleure commercialisation des immeubles.

\*Lille (59),  
« Greentech »

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2018, NOTAPIERRE :

- a acquis deux immeubles en état futur d'achèvement : l'un à Nice (06), représentant une surface de 11 495 m<sup>2</sup> de bureaux, l'autre à Villeneuve d'Ascq (59), représentant une surface de 12 806 m<sup>2</sup> de bureaux.
- a pris livraison de deux immeubles de bureaux : l'un à Lille (59), représentant une surface de 8 480 m<sup>2</sup> de bureaux, l'autre à Montreuil (93), représentant une surface de 5 959 m<sup>2</sup> de bureaux.
- a arbitré trois actifs de son patrimoine.

Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations en pages intérieures.

## DISTRIBUTION

La situation comptable arrêtée au 30 septembre 2018 permet de verser aux associés le 31 octobre 2018, au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2018, un acompte de 1,20 € par part et par mois de jouissance, soit 3,60 € par part pour trois mois de jouissance.

La distribution en taux annualisé (DVM) pour 12 mois de jouissance sur l'année 2018 ressortira à 4 % sur le prix de part à 360 €.

## DÉLAI DE JOUISSANCE

Nous vous rappelons que la date d'entrée en jouissance des parts a été portée au 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>e</sup> mois suivant la souscription pour toutes les souscriptions à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2018.

## MARCHÉ DES SCPI

Au cours des six premiers mois de 2018, les SCPI ont bénéficié d'une collecte nette totale de 2,4 milliards d'euros. Si ce montant est en retrait par rapport au premier semestre 2017, dont l'exercice avait été historique, il se situe nettement au-dessus de la moyenne de la collecte des premiers semestres des dix dernières années (1,6 milliard d'euros). L'attractivité des SCPI demeure très favorablement orientée, les taux servis étant encore très favorables par rapport aux OAT et à l'assurance vie.

Au 30 juin 2018, la capitalisation globale des SCPI approchait les 53 milliards d'euros, avec une hausse de 5,1 % par rapport au 31 décembre 2017. Depuis 5 ans, la capitalisation des SCPI a crû de 76 %.

Au cours du premier semestre 2018, les SCPI ont réalisé un total d'acquisitions en immobilier de 2,3 milliards d'euros, conservant un rôle majeur au sein des investisseurs immobiliers en France. Par ailleurs, les SCPI ont cédé pour 330 millions d'euros d'immeubles, principalement des bureaux situés en Ile-de-France. (source IEIF/ASPIM)

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](http://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.



## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

### ► Nice (06) – « Connexio » - Grand Arenas

Le 5 juillet 2018, la SCPI a acquis un immeuble en état futur d'achèvement situé à Nice (06) pour un montant de 50,01 M€ HT acte en mains.

Cet ensemble immobilier composé de deux bâtiments de cinq et huit étages, agrémentés d'une terrasse accessible d'environ 600 m<sup>2</sup>, représentera une surface de bureaux de 11 495 m<sup>2</sup>, avec 104 parkings autos, 64 places motos et des locaux vélos. Sur le plan environnemental, « Connexio » bénéficiera d'une certification NF HQE Bâtiments Tertiaires avec un passeport « excellent ». Il devrait être livré au 4<sup>e</sup> trimestre 2019.

Il est pré-loué en totalité par les services de la METROPOLE NICE COTE D'AZUR, par bail civil de 9 ans fermes à effet de la livraison.

### ► Villeneuve d'Ascq (59) – « The Cloud City » - Quartier des 4 cantons

Le 10 juillet 2018, la SCPI a acquis un immeuble en état futur d'achèvement situé à Villeneuve d'Ascq (59) pour un montant de 37,95 M€ HT acte en mains.

Cet ensemble immobilier composé de deux bâtiments de cinq étages, agrémentés de 500 m<sup>2</sup> de terrasses accessibles, représentera une surface de bureaux de 12 806 m<sup>2</sup> et 340 places de stationnement. Il devrait être livré en septembre 2020 et sera certifié BREEAM Very Good ainsi que WELL niveau Silver.

L'immeuble est en cours de commercialisation et bénéficiera d'une garantie locative de 18 mois à compter de la livraison.

## LIVRAISONS DU TRIMESTRE

### ► Lille-Lomme (59) – « Greentech » - 7 av. Marie-Louise-Delwaulle

Le 19 juillet 2018, la SCPI a pris livraison d'un immeuble situé à Lille (59) dénommé « Greentech », acquis en état futur d'achèvement le 22 mai 2017, au prix de 26,15 M€ HT acte en mains hors frais accessoires.

Implanté au cœur du parc Eura-Technologies, l'immeuble, élevé en R+4, représente une surface utile de 8 480 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux et 142 parkings. « Greentech » est un immeuble en structure bois, certifié BEPOS Effinergie + (bâtiment à énergie positive). Il est organisé autour d'un patio central, agrémenté de 670 m<sup>2</sup> de terrasses accessibles. Il est loué en totalité par CAPGEMINI TECHNOLOGY SERVICES, par bail de 9 ans dont 6 ans fermes à effet de la livraison.

### ► Montreuil (93) – « Digital » - 6 rue Elsa-Triolet

Le 13 septembre 2018, la SCPI a pris livraison d'un immeuble situé à Montreuil (93) dénommé « Digital », acquis en état futur d'achèvement le 18 juillet 2016, au prix de 36,39 M€ HT acte en mains hors frais accessoires.

L'immeuble, élevé en R+5, représente une surface utile de 5 959 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux avec 16 parkings extérieurs et est certifié Breeam very good. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un jardin intérieur conçu autour d'une terrasse en bois. Les bureaux, largement vitrés, offrent des espaces de travail modernes. Il est loué en totalité par l'UCANSS (Union des Caisses Nationales de Sécurité Sociale), par bail de 12 ans fermes à effet de la livraison.

## SITUATION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du troisième trimestre 2018 se sont élevés à 23 460 587,62 €.

### ► Taux d'occupation financier (TOF)

TOF  
89,34%

#### Locaux occupés

- taux d'occupation financier
- sous franchise de loyer

#### Locaux vacants

- sous promesse de vente
- en recherche de locataires

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la SCPI Notapierre a arbitré trois actifs de son patrimoine, pour un montant net vendeur de 6,47 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 3 935 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 57 % étaient vacants à la date de cession.

date	adresse	surface	surface vacante	prix net vendeur
26/07/18	SAINT-OUEN (93) – 108 avenue Gabriel Péri	1 399 m <sup>2</sup>	–	3 824 000 €
31/07/18	BIEVRES (91) – Parc Burospace – bâtiment 16	786 m <sup>2</sup>	786 m <sup>2</sup>	720 000 €
19/09/18	TOULOUSE (31) – Le Bougainville – 25 bis av. M. Dassault	1 750 m <sup>2</sup>	1 457 m <sup>2</sup>	1 930 000 €
	<b>TOTAL</b>	<b>3 935 m<sup>2</sup></b>	<b>2 243 m<sup>2</sup></b>	<b>6 474 000 €</b>

## CONGÉS SIGNIFICATIFS (> 200 M<sup>2</sup>)

date	adresse	surface libérée	locataire
06/07/2018	Clermont-Ferrand (63) – Atrium République	322 m <sup>2</sup>	PARIS INT'L CAMPUS
13/07/2018	Paris 8ème (75) – 13/15 rue de la Baume	777 m <sup>2</sup>	FIDELIO
26/07/2018	Bayonne (64) – Le Toki Lona	411 m <sup>2</sup>	ECSA
31/07/2018	Saint-Grégoire (35) – Pentagone 1	265 m <sup>2</sup>	EXCENT FRANCE
31/07/2018	Toulouse (31) – Alaric II	322 m <sup>2</sup>	SERVICE DES DOUANES
31/08/2018	Nantes (44) – Le Skyline	213 m <sup>2</sup>	UFIFRANCE PATRIMOINE
	<b>TOTAL</b>	<b>2 310 m<sup>2</sup></b>	

## RENÉGOCIATIONS SIGNIFICATIVES (> 200 M<sup>2</sup>)

date	adresse	surface libérée	surface relouée	locataire
01/07/2018	Montpellier (34) – Le Gaïa	536 m <sup>2</sup>	382 m <sup>2</sup>	ALLIANZ VIE - AGF
16/07/2018	Paris 8ème (75) – 13/15 rue de la Baume	438 m <sup>2</sup>	777 m <sup>2</sup>	VALEO COMFORT AND DRIVING ASS.
01/08/2018	Saint-Herblain (44) – Ar Mor Plaza - bât B&C	4 579 m <sup>2</sup>	4 579 m <sup>2</sup>	SOPRA STERIA GROUP
01/09/2018	Antony (92) – Parc II – Croix de Berny	4 337 m <sup>2</sup>	4 150 m <sup>2</sup>	ADISSEO FRANCE
04/09/2018	Créteil (94) – Europarc - BV5	1 172 m <sup>2</sup>	1 172 m <sup>2</sup>	POLE EMPLOI
	<b>TOTAL</b>	<b>11 062 m<sup>2</sup></b>	<b>11 060 m<sup>2</sup></b>	

## RELOCATIONS SIGNIFICATIVES (> 200 M<sup>2</sup>)

date	adresse	surface louée	locataire
01/07/2018	Saint-Herblain (44) – Parc Solaris – Le Belna	384 m <sup>2</sup>	APAJH 44
01/07/2018	Saint-Herblain (44) – Ar Mor Plaza - bât A	969 m <sup>2</sup>	SOPRA STERIA GROUP
16/07/2018	Saint-Herblain (44) – ZAC de la Lorie – bât 5	463 m <sup>2</sup>	NGE GC
16/07/2018	Lyon 2ème (69) – Le King Charles	2 131 m <sup>2</sup>	JONES LANG LASALLE
25/07/2018	Biot (06) – Aristote	266 m <sup>2</sup>	ABEEWAY
01/08/2018	Mauguio (34) – Le Biplan	500 m <sup>2</sup>	EARON-ID
01/08/2018	Bayonne (64) – Le Toki Lona	252 m <sup>2</sup>	LES PRATICIENS DU SOUFFLE
01/09/2018	Toulouse (31) – Europarc – bât 1	595 m <sup>2</sup>	LGM
01/09/2018	Antony (92) – Parc II – Croix de Berny	390 m <sup>2</sup>	CIAMT
03/09/2018	Aix-en-Provence (13) – Les Méridiens - bât B	210 m <sup>2</sup>	DAVIDSON PACA
24/09/2018	Lyon 9ème (69) – L'@dresse	553 m <sup>2</sup>	ECOLE DE COMMERCE DE LYON
	<b>TOTAL</b>	<b>6 713 m<sup>2</sup></b>	

RETROUVEZ LE DIAPORAMA DES IMMEUBLES DE NOTAPIERRE SUR LE SITE INTERNET UNOFI.FR

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

date	capital nominal	total de la collecte prime d'émission incluse	nombre de parts	nombre d'associés
31/03/2018	1 501 196 371,04 €	2 150 728 295,17 €	6 154 462	25 546
30/06/2018	1 524 455 362,64 €	2 185 446 218,07 €	6 249 817	25 833
30/09/2018	1 540 853 860,32 €	2 210 025 123,55 €	6 317 046	26 033

## PRIX DE SOUSCRIPTION (POUR UNE PART)

valeur nominale	+	prime d'émission	=	prix total de souscription
243,92 €		116,08 €		360 €

## 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).

## MARCHÉ DES PARTS : RETRAITS ET CESSIONS

2018	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 <sup>er</sup> trimestre	23 435	0	22	334,50 €	0
2 <sup>e</sup> trimestre	28 563	0	0	0	0
<b>3<sup>e</sup> trimestre</b>	<b>28 080</b>	<b>0</b>	<b>472</b>	<b>331,43 €</b>	<b>0</b>

## FISCALITÉ

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par les personnes physiques résidentes fiscales françaises sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (prélèvement forfaitaire unique au titre de l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %), 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.

Les services administratifs de la société de gestion Unofi-Gestion d'Actifs sont à votre disposition pour toute information complémentaire. Écrire à UNOFI-GESTION D'ACTIFS, 30 boulevard Brune, CS 30303, 19113 Brive-la-Gaillarde cedex ou à [unofi@unofi.fr](mailto:unofi@unofi.fr).