

## COLLECTE ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de l'année 2017, en progression de 2,05 % par rapport à 2016, s'élève à 222,6 millions d'euros, dont 27,4 millions ont permis d'assurer le bon fonctionnement du marché secondaire des parts, toutes les demandes de retrait ayant été satisfaites au 31 décembre 2017.

La collecte nette de l'année s'établit à 192,8 millions d'euros et la capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) s'élève au 31 décembre 2017 à près de 2 180 millions d'euros, soit une hausse de 9,7 % par rapport à 2016.

Avec 535 642 nouvelles parts émises en 2017, NOTAPIERRE compte, au 31 décembre 2017, 25 246 associés pour un total de 6 055 352 parts.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

**Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2017 NOTAPIERRE :**

- a pris livraison d'une extension à un entrepôt existant à Compans (77) ;
- a procédé à l'arbitrage de treize actifs de son patrimoine.

Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations en pages 2 et 3.

**Au cours de l'exercice 2017 :**

NOTAPIERRE a poursuivi sa stratégie d'investissement en préservant un haut niveau d'exigence : qualité du bien, emplacement, rendement et qualité du locataire. Le montant global des investissements de l'année 2017 s'élève à 44,61 M€ HT, droits et frais inclus, acte en mains, avec deux immeubles de bureaux en état futur d'achèvement à Lille (59) « Greentech » et Bordeaux-Le Haillan (33) « Le Pégase ».

En 2017, la SCPI a également pris livraison de deux immeubles de bureaux : Lyon 2<sup>e</sup> (69) « Le King Charles » et Limonest (69) « Le Linux », ainsi que d'une extension à un entrepôt existant à Compans (77).

Votre SCPI a également poursuivi sa politique d'arbitrage volontariste avec 30 opérations d'arbitrage réalisées en 2017 pour un montant net vendeur de 67,38 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 46 921 m<sup>2</sup>, dont 36,1 % étaient vacants à la date de cession. Cette vacance aurait été portée à 42,6 % au 31 décembre 2017 compte tenu des congés donnés par les locataires.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de NOTAPIERRE est composé de 173 actifs immobiliers représentant une surface de 740 456 m<sup>2</sup> de locaux.

## DISTRIBUTION

La situation comptable arrêtée au 31 décembre 2017 permet de verser aux associés le 31 janvier 2018, au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2017, un acompte de 1,35 € par part et par mois de jouissance, soit 4,05 € par part pour trois mois de jouissance.

La distribution en taux annualisé (DVM) pour 12 mois de jouissance sur l'année 2017 s'établit ainsi à 4,5 %, sur le prix de part à 360 €.

La volonté de conserver une gestion saine et prudente de la SCPI a conduit la société de gestion à fixer son taux de distribution à 4 %.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL À CANDIDATURE À TOUS LES ASSOCIÉS

Le mandat de trois membres du conseil de surveillance arrive à expiration lors de la prochaine assemblée générale, qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, et qui se réunira le jeudi 14 juin 2018.

En conséquence, il est fait appel à candidature à tous les associés de NOTAPIERRE pour cette élection. Les candidatures sont à adresser à UNOFI-GESTION D'ACTIFS, 40 rue La Boétie, 75008 Paris, ou par mail à immo@unofi.fr

Seules les candidatures reçues **au plus tard le vendredi 16 mars 2018** portant indication des noms, prénoms, âge et **références professionnelles des candidats sur les 5 dernières années, seront retenues.**

Nous vous rappelons que votre conseil doit siéger avec douze membres maximum et que la limite d'âge pour être éligible est fixée statutairement à 75 ans pour les candidats personnes physiques.

UNOFI-GESTION D'ACTIFS  
vous adresse ses meilleurs vœux  
pour la nouvelle année.

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 disponible sur le site internet [www.unofi.fr](http://www.unofi.fr) et notamment sur le fait que, comme toute SCPI, le capital, le rendement et la liquidité des titres ne sont pas garantis.

## LIVRAISON DU TRIMESTRE

Le 18 décembre 2017, NOTAPIERRE a pris livraison d'une extension aux entrepôts existants sis 16 rue Elisabeth-Boseli à Compans (77).

En effet, la SCPI avait signé en juin 2016 un contrat de promotion immobilière portant sur la construction d'une extension de 5 915 m<sup>2</sup> aux entrepôts existants, pour un montant global de travaux hors frais accessoires s'élevant à 4,26 M€.

L'immeuble représente aujourd'hui une surface globale de 25 901 m<sup>2</sup> à usage principal d'entrepôts.

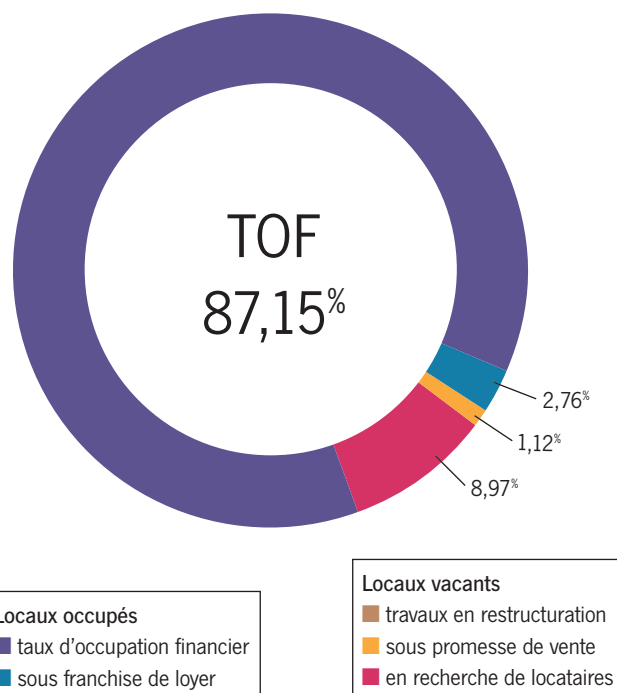
Un nouveau bail de 12 ans, dont 9 ans fermes, à effet de la livraison, a été régularisé avec le locataire en place, Duty Free Associates.



## SITUATION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du quatrième trimestre 2017 se sont élevés à 29 443 582 €.

Taux d'occupation financier (TOF) du 4<sup>e</sup> trimestre 2017



## PERFORMANCES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

taux de rentabilité interne (TRI)				Taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée, avec à l'entrée le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la première année considérée, à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année considérée, et sur la période les revenus distribués.
sur 5 ans 2012-2017	sur 10 ans 2007-2017	sur 15 ans 2002-2017	sur 20 ans 1997-2017	
3,98 %	4,98 %	5,86 %	6,21 %	

taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	Dividende brut versé au titre de l'année 2017, divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année 2017.	variation du prix moyen de la part	Ecart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2017 et le prix acquéreur moyen de l'année 2016, divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année 2016.
4,50 %		0	

## FISCALITÉ

Les revenus financiers versés au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2017, sauf dispense formulée expressément dans les conditions prévues par les dispositions fiscales, sont soumis au prélèvement obligatoire de 24 % à titre d'acompte sur le revenu.

L'augmentation de la Contribution sociale généralisée (CSG) de 1,7 % prévue par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2018 sera également appliquée lors du versement de ces revenus (taux des prélèvements sociaux global de 17,2 %).

A compter de janvier 2018, les revenus financiers provenant du placement de la trésorerie de la SCPI NOTAPIERRE seront soumis à un prélèvement forfaitaire instauré par la loi de finances pour 2018 au taux de 12,8 % (une dispense reste possible sous certaines conditions) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Ce prélèvement va s'imputer sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré et s'il est d'un montant supérieur à l'impôt à payer, l'excédent sera restitué.

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).

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

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la SCPI a procédé à l'arbitrage de treize actifs de son patrimoine, pour un montant net vendeur de 14,8 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 12 258 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 48,3 % étaient vacants à la date de cession. Cette vacance aurait été portée à 62 % au 31 décembre 2017 compte tenu des congés donnés par les locataires.

date	adresse	surface	surface vacante	prix net vendeur
09/10/17	CESSON-SEVIGNE (35) – Technoparc – rue des Peupliers	704 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	750 000 €
12/10/17	MONTPELLIER (34) – Parc du Millénaire – av. Albert-Einstein	1 214 m <sup>2</sup>	879 m <sup>2</sup>	775 000 €
18/10/17	MARCQ-EN-BAROEUL (59) – Parc Jean Monnet (indivision à 3)	980 m <sup>2</sup>	–	900 000 €
24/10/17	GRENOBLE (38) – Eurennepolis B2 – 3 <sup>e</sup> étage	697 m <sup>2</sup>	–	1 000 000 €
24/10/17	GRENOBLE (38) – Eurennepolis B2 – 4 <sup>e</sup> étage	697 m <sup>2</sup>	–	1 075 000 €
27/10/17	TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) – 93, av. du 11-novembre-1918	1 732 m <sup>2</sup>	894 m <sup>2</sup>	1 850 000 €
30/10/17	SERRIS <sup>(1)</sup> (77) – Le Rive Gauche – Lot 231 + 6pkgs	243 m <sup>2</sup>	243 m <sup>2</sup>	390 867 €
14/11/17	NANTES (44) – Aubinière Bât 18 – 5, av. Améthystes	743 m <sup>2</sup>	743 m <sup>2</sup>	590 000 €
14/11/17	BIEVRES (91) – Burospac – Bâtiment 25	978 m <sup>2</sup>	–	1 000 000 €
24/11/17	BAGNOLET (93) – 6-12, rue Jean-Jaurès	2 053 m <sup>2</sup>	2 053 m <sup>2</sup>	2 750 000 €
28/11/17	BORDEAUX (33) – Quai Deschamps – rue René Buthaut	865 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	1 300 000 €
22/12/17	VILLENEUVE-D'ASCQ (59) – Technoparc des Prés	418 m <sup>2</sup>	418 m <sup>2</sup>	370 000 €
28/12/17	TOULOUSE (31) – Jeanne d'Arc – 7/11 Rue Matabiau	934 m <sup>2</sup>	–	2 050 000 €
	<b>TOTAL</b>	<b>12 258 m<sup>2</sup></b>	<b>5 924 m<sup>2</sup></b>	<b>14 800 867 €</b>
	<sup>(1)</sup> vente de lots de copropriété à la découpe		<b>48,3 %</b>	

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

date	adresse	surface libérée	locataire
22/10/2017	SAINT-DENIS (93) – Parc du Colombier	372 m <sup>2</sup>	GMF ASSURANCES
30/11/2017	SAINT-HERBLAIN (44) – Atalante II	716 m <sup>2</sup>	ATOS INTEGRATION
30/11/2017	WASQUEHAL (59) – Château Blanc – Bât. B	490 m <sup>2</sup>	AEGIS MEDIA FRANCE
30/11/2017	SAINT-DENIS (93) – Ornano 1	315 m <sup>2</sup>	LA RESIDENCE SOCIALE
31/12/2017	AIX-EN-PROVENCE (13) – L'Opale	384 m <sup>2</sup>	ARKADIA SERVICES
31/12/2017	MAUGUIO (34) – Le Biplan	500 m <sup>2</sup>	NEW MEDIA FAB
31/12/2017	RILLIEUX-LA-PAPE (69) – Parc des Mercières – Bât B	444 m <sup>2</sup>	FALK & ROSS GROUP FRANCE
31/12/2017	LYON 9ème (69) – L'@dresse	553 m <sup>2</sup>	GROUPE LDLC
31/12/2017	ABLIS (78) – Rue des Antonins	2 155 m <sup>2</sup>	MOBIKA
31/12/2017	ANTONY (92) – Parc II – Croix-de-Berny	3 386 m <sup>2</sup>	VEOLIA WATER S.T.I
31/12/2017	SAINT-DENIS (93) – Ornano 1	763 m <sup>2</sup>	GERCOP
	<b>TOTAL</b>	<b>10 077 m<sup>2</sup></b>	

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

date	adresse	surface louée	locataire
02/10/2017	NEYRON (01) – Porte du Grand Lyon	658 m <sup>2</sup>	CAP INGELEC
02/10/2017	NEYRON (01) – Porte du Grand Lyon	652 m <sup>2</sup>	TECHNODIGIT
25/10/2017	LYON 9ème (69) – L'@dresse	712 m <sup>2</sup>	COFACE
01/11/2017	LILLE (59) – Le Vendôme	245 m <sup>2</sup>	F. INICIATIVAS
01/11/2017	BORDEAUX (33) – Managers Saint Jean	290 m <sup>2</sup>	SYNOLIA
20/11/2017	LYON 9ème (69) – L'@dresse	711 m <sup>2</sup>	ADVENIS
01/12/2017	LYON 3ème – Le 107	562 m <sup>2</sup>	MFP MICHELIN
01/12/2017	SAINTE-FOY-LES-LYON (69) – Les Erables	297 m <sup>2</sup>	ERG ENVIRONNEMENT
01/12/2017	NEYRON (01) – Porte du Grand Lyon	832 m <sup>2</sup>	QUADRIC
01/12/2017	CRETEIL (94) – 3 bis, rue des Archives	483 m <sup>2</sup>	ARFOG LAFAYETTE
	<b>TOTAL</b>	<b>5 441 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
31/03/2017	1 385 475 356,80 €	1 978 706 977,23 €	5 680 040	24 095
30/06/2017	1 417 795 488,56 €	2 026 660 572,53 €	5 812 543	24 531
30/09/2017	1 449 309 708,64 €	2 073 414 203,89 €	5 941 742	24 919
31/12/2017	<b>1 477 021 459,84 €</b>	<b>2 114 718 083,27 €</b>	<b>6 055 352</b>	<b>25 246</b>

## 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 CESSIIONS

2017	retraits avec contrepartie	retraits sans contrepartie	cessions directes entre vendeur et acquéreur		parts en attente de retrait en fin de trimestre
			parts	prix moyen	
1 <sup>er</sup> trimestre	18 941	0	118	331,20 €	0
2 <sup>e</sup> trimestre	18 786	0	302	330,29 €	0
3 <sup>e</sup> trimestre	17 252	0	167	331,20 €	0
<b>4<sup>e</sup> trimestre</b>	<b>27 608</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>