

COLLECTE ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte en parts de la SCPI Notapierre, qui s'élève à 163,5 millions d'euros sur l'année 2018, enregistre un ralentissement de 26,5 % par rapport à 2017. Ce ralentissement est également observé au niveau de l'ensemble des SCPI immobilier d'entreprise avec une baisse de la collecte nette de - 28,5 % sur les 9 premiers mois de l'année 2018 par rapport à la même période en 2017.

Au cours de l'année 2018, 119 982 parts ont fait l'objet d'un retrait, ce qui représente 1,98 % du nombre de parts émises au 1^{er} janvier 2018. Toutes les demandes de retrait ont été satisfaites au 31 décembre 2018.

La collecte nette de l'année s'établit à 120,3 millions d'euros et la capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) s'élève au 31 décembre 2018 à 2 300 millions d'euros, soit une hausse de 5,52 % par rapport à 2017.

Avec 334 220 nouvelles parts émises en 2018, NOTAPIERRE compte, au 31 décembre 2018, 26 278 associés pour un total de 6 389 572 parts.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours du 4^e trimestre 2018, NOTAPIERRE a acquis :

– deux immeubles de bureaux achevés pour 108,88 M€ : 18 035 m² à Cesson-Sévigné (35) et 14 933 m² à Toulouse-Colomiers (31)

– un immeuble en état futur d'achèvement pour 39,66 M€ à Lille (59)

– un terrain nu pour 0,34 M€ à Criquebeuf-sur-Seine (27).

Au cours du trimestre, la SCPI a également réalisé 5 opérations d'arbitrage (cession de quatre actifs plus un lot de copropriété), pour un montant net vendeur de 6,53 M€.

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

BILAN DE L'ANNÉE 2018

NOTAPIERRE a été un investisseur très dynamique en 2018. Ainsi le montant global des investissements de l'année 2018

s'élève à 236,84 M€ HT, droits et frais inclus, acte en main, hors frais accessoires, avec :

– trois immeubles de bureaux en état futur d'achèvement : Nice (06) « Le Connexio », Villeneuve-d'Ascq (59) « The Cloud City » et Lille (59) rue de Béthune,

– deux immeubles de bureaux achevés : Cesson-Sévigné (35) « Champs Blancs » et Toulouse-Colomiers (31) « Sky Park »,

– et un terrain.

En 2018, la SCPI a également pris livraison de quatre immeubles de bureaux : Clichy (92) « Gate One », Bordeaux-Le Haillan (33) « Pégase », Lille-Lomme (59) « Greentech » et Montreuil (93) « Digital ».

Au cours de l'exercice, votre SCPI a également réalisé 19 opérations d'arbitrage (18 actifs + 1 lot de copropriété vendus) pour un montant net vendeur de 28,57 M€. Ces opérations d'arbitrage ont représenté 25 509 m² de locaux, dont 61 % étaient vacants à la date de cession.

Au 31 décembre 2018, le patrimoine de NOTAPIERRE est composé de 161 actifs immobiliers représentant une surface de 777 246 m² de locaux.

DISTRIBUTION

La situation comptable arrêtée au 31 décembre 2018 permet de verser aux associés le 31 janvier 2019, au titre du 4^e 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 s'établit ainsi à 4 %, sur le prix de part à 360 €.

CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL A CANDIDATURE A TOUS LES ASSOCIÉS

A l'occasion de l'assemblée générale du jeudi 13 juin 2019, qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, huit mandats de membre du conseil de surveillance arriveront à échéance.

UNOFI-GESTION D'ACTIFS adresse
à chacun d'entre vous 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 et le document d'informations clés (DIC) figurant sur le site internet 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.

En conséquence, il est fait appel à candidature à tous les associés de NOTAPIERRE pour cette élection. Conformément aux dispositions de l'article 21 des statuts, la limite d'âge pour être éligible est fixée à 75 ans pour les candidats personnes physiques.

Les candidats devront faire parvenir à la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, 40 rue La Boétie, 75008 Paris, ou par mail à immo@unofi.fr, au plus tard le vendredi 15 mars 2019, un courrier de motivation indiquant leur nom, prénom, âge, le nombre de parts détenues, leurs références professionnelles, la liste de leurs activités au cours des 5 dernières années et de tous les mandats sociaux qu'ils exercent.

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Les prix mentionnés s'entendent HT, acte en mains et hors frais accessoires.

► Cesson-Sévigné (35) – 975, avenue des Champs-Blancs

Le 5 octobre 2018, la SCPI a acquis un ensemble immobilier achevé et livré en 2012 situé à Cesson-Sévigné (35), pour un montant de 56,50 M€ HT.

Cet ensemble immobilier, constitué de 4 bâtiments élevés en R+4 reliés entre eux à chaque niveau et un bâtiment campus au centre, représente une surface de 18 035 m² à usage de bureaux. Il est labellisé Haute Performance Énergétique BBC-Effinergie 2005 et NT bâtiments tertiaires - HQE.

L'actif est totalement loué à TECHNICOLOR par bail de 12 ans fermes ayant pris effet le 19 octobre 2012.

► Toulouse-Colomiers (31) – « Sky Park » - 1, boulevard de l'Europe

Le 11 décembre 2018, NOTAPIERRE a acquis un immeuble achevé, situé à Toulouse Colomiers (31) pour un montant de 52,38 M€ HT.

Cet immeuble élevé en R+6 et représentant une surface utile de 14 933 m² à usage principal de bureaux, a été livré en mars 2018. Il est certifié BREEAM Very Good.

L'immeuble est totalement loué à la SAS STELIA AEROSPACE (groupe Airbus) par bail de 9 ans et 1 mois fermes à effet du 16 mars 2018.

► Lille (59) – 31, rue de Béthune

Le 21 décembre 2018, la SCPI a acquis, dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, des lots de volume de bureaux et des parkings dans un ensemble immobilier situé à Lille (59) pour un montant de 39,66 M€ HT.

Après restructuration, rénovation et surélévation des ouvrages existants, l'ensemble immobilier comprendra des cellules commerciales, un hôtel 4* et des bureaux. L'acquisition de la SCPI NOTAPIERRE porte sur les volumes de bureaux devant représenter 8 443 m² et les volumes de stationnement associés aux bureaux.

L'immeuble devrait être livré au 3^e trimestre 2020 et sera certifié BREEAM Very Good.

3 400 m² sont d'ores et déjà pré-loués à Nextdoor par bail de 9 ans, dont 6 ans fermes, à effet de la livraison. La commercialisation est en cours pour les surfaces vacantes qui bénéficieront d'une garantie locative de 12 mois.

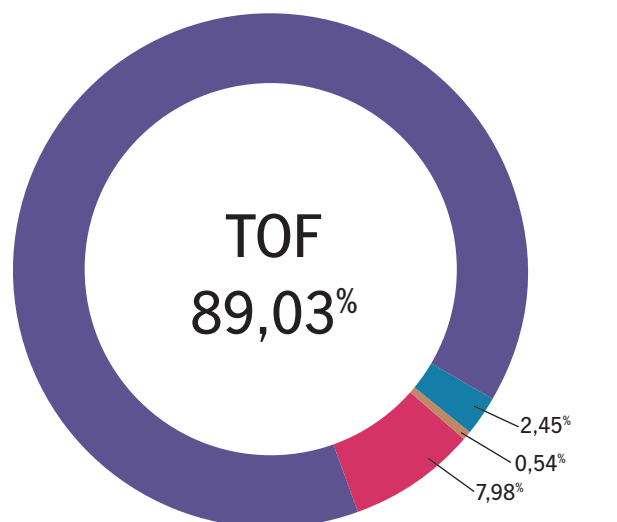
► Criquebeuf-sur-Seine (27) – Le Clos Gillet

Le 27 décembre 2018, la SCPI a acquis un terrain nu situé à Criquebeuf-sur-Seine (27) pour un montant de 0,34 M€ HT. Ce terrain est adjacent au terrain sur lequel se situe l'entrepôt logistique loué à Interparfums.

SITUATION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du quatrième trimestre 2018 se sont élevés à 28 601 798,62 €.

► Taux d'occupation financier (TOF)



Locaux occupés
■ taux d'occupation financier
■ sous franchise de loyer

Locaux vacants
■ sous promesse de vente
■ en recherche de locataires

PERFORMANCES AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 2013-2018	sur 10 ans 2008-2018	sur 15 ans 2003-2018	sur 20 ans 1998-2018	
3,81 %	4,82 %	5,73 %	6,18 %	

taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	Dividende brut versé au titre de l'année 2018, divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année 2018.	variation du prix moyen de la part	Ecart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2018 et le prix acquéreur moyen de l'année 2017 divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année 2017.
4,00 %		0	

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la SCPI a réalisé 5 opérations d'arbitrage (cession de quatre actifs plus un lot de copropriété), pour un montant net vendeur de 6,53 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 7 547 m² de locaux, dont 89,5 % étaient vacants à la date de cession.

date	adresse	surface	surface vacante	prix net vendeur
01/10/18	FONTAINE (38) – Activillage (lot n°115 & 13 parkings) ⁽¹⁾	604 m ²	604 m ²	305 000 €
09/10/18	GUYANCOURT (78) – Rue James Joule	1 909 m ²	1 909 m ²	1 700 000 €
25/10/18	CERGY (95) – Bureaux de l'Horloge	680 m ²	680 m ²	220 000 €
30/11/18	ST GENIS LAVAL (69) – Inopolis – Bât A2	1 471 m ²	676 m ²	1 550 000 €
20/12/18	VELIZY VILLACOUBLAY (78) – 1 bis rue du Petit Clamart	2 883 m ²	2 883 m ²	2 750 000 €
	TOTAL	7 547 m ²	6 752 m ²	6 525 000 €
	(1) vente de lots de copropriété à la découpe		89,47 %	

CONGÉS SIGNIFICATIFS (> 200 M²)

date	adresse	surface libérée	locataire
19/11/18	CALUIRE-ET-CUIRE (69) – 28 avenue B. Thimonnier	4 662 m ²	MAKING PROD
30/11/18	STRASBOURG (67) – 8b rue Schertz - Bât 2	414 m ²	MAYART
25/12/18	CHESSY (77) – Le Galilée	919 m ²	POLE EMPLOI
31/12/18	WASQUEHAL (59) – 5 allée du Château Blanc – Bât B	440 m ²	NORDNET
31/12/18	CERGY (95) – Le Cervier	2 997 m ²	BP FRANCE
31/12/18	WASQUEHAL (59) – 10 allée du Château Blanc – Bât C	581 m ²	NORDNET
31/12/18	MARCQ-EN-BAROEUL (59) – Parc République	839 m ²	SECURITAS FRANCE
	TOTAL	10 852 m ²	

RENÉGOCIATIONS SIGNIFICATIVES (> 200 M²)

date	adresse	surface libérée	surface relouée	locataire
03/12/18	LA-VALETTE-DU-VAR (83) – Valgora - Bât C	175 m ²	282 m ²	EIFFAGE TRAVAUX MARITIMES
	TOTAL	175 m ²	282 m ²	

PRINCIPALES RELOCATIONS (> 200 M²)

date	adresse	surface louée	locataire
01/10/18	ECULLY (69) – Espace Européen - Bât G	303 m ²	SARL NEGRONI
29/10/18	SAINT-HERBLAIN (44) – ARMOR PLAZA D	250 m ²	UCF CIBTP
29/10/18	ECULLY (69) – Espace Européen - Bât G	247 m ²	GROUPAMA SUPPORTS ET SERVICES
01/11/18	SAINT-HERBLAIN (44) – Ar Mor Plaza – Bât A	250 m ²	ALBINGIA
01/11/18	PARIS 8 ^e (75) – 13/15 Rue de la Baume	438 m ²	GROUPE SOREGOR
01/11/18	NANTES (44) – Le Skyline	213 m ²	CBRE AGENCY
19/11/18	ARGENTEUIL (95) – Le Beverly	286 m ²	S.J.T.
03/12/18	ALIXAN (26) – Rhovalparc	413 m ²	IPGARDE
21/12/18	MAUGUIO (34) – Le Rajol	221 m ²	SOTRAB S.E.
	TOTAL	2 622 m ²	

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
31/12/2018	1 558 544 402,24 €	2 236 642 575,45 €	6 389 572	26 278

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 ^{er} trimestre	23 435	0	22	334,50 €	0
2 ^e trimestre	28 563	0	0	0	0
3 ^e trimestre	28 080	0	472	331,43 €	0
4^e trimestre	39 904	0	0	0	0

FISCALITÉ

Depuis le 1er janvier 2019, les revenus fonciers perçus par les personnes physiques résidentes fiscales françaises sont soumis à un prélèvement au taux du prélèvement à la source du foyer fiscal et aux prélèvements sociaux (17,20 %). Ce prélèvement, à titre d'acompte sur le revenu et des prélèvements sociaux dus sur l'année, sera effectué par l'administration fiscale mensuellement (ou trimestriellement sur option) directement sur le compte bancaire du bénéficiaire. Le montant de l'imposition définitive sera effectif l'année qui suit la perception et donnera lieu, après déclaration annuelle des revenus, à restitution ou complément d'imposition.

Les revenus financiers perçus par les personnes physiques résidentes fiscales françaises sont, depuis le 1er janvier 2018, soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (prélèvement forfaitaire unique au titre de l'impôt sur le revenu au taux de 12,80 % et prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %), 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.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent toujours opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

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.