

## OPÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DU TRIMESTRE

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2016, NOTAPIERRE :

- a acquis un immeuble de près de 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Montreuil (93), pour un montant de 30,18 M€ HT, et dont la livraison est prévue au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2018,
- a signé l'acte de transfert de propriété de la clinique Jeanne d'Arc à Saint-Mandé (94), représentant une surface utile de 5 701 m<sup>2</sup> et dont la vente à terme avait été signée le 21 décembre 2015 pour un montant de 31,6 M€ HT,
- a arbitré deux actifs de son patrimoine ainsi qu'un lot de copropriété, pour un montant net vendeur de 6,5 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 2 198 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 12,5 % étaient vacants à la date de cession.

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

## DISTRIBUTION

La situation comptable arrêtée au 30 septembre 2016 permet de verser aux associés le 31 octobre 2016, au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2016, un acompte de 1,425 € par part et par mois de jouissance, soit 4,275 € par part pour trois mois de jouissance.

La rentabilité moyenne en taux annualisé pour 12 mois de jouissance sur l'année 2016 ressortira à 4,75 %.

## MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI continuent d'attirer de plus en plus de capitaux : près de 2,5 milliards d'euros de collecte nette sur le premier semestre 2016 (+ 32 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015). Il s'agit là d'un nouveau record historique pour un semestre.

Le marché des SCPI voit s'amplifier une dynamique en place depuis plusieurs années avec des progressions à deux chiffres : la capitalisation des SCPI atteint 40,6 milliards d'euros au 30 juin 2016, soit + 16,3 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Dans un environnement économique

peu porteur marqué par une volatilité élevée sur les marchés de capitaux qui affichent des rendements en baisse, les épargnants français se tournent de plus en plus vers la pierre-papier.

Les SCPI profitent pleinement de cet afflux de liquidités pour s'affirmer comme un acteur incontournable. Ce mouvement est loin d'être terminé, d'autant que les SCPI procurent une rentabilité courante nettement supérieure aux autres produits d'épargne classiques (OAT 10 ans : 0,206 % au 30 juin 2016 ; rendement annuel moyen prévisionnel 2016 des fonds d'assurance-vie en euros : 2 % – source IEIF).

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 9,7 milliards d'euros engagés en France au cours du premier semestre 2016 (dont 22 % par les SCPI), le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise signe une très belle performance, sensiblement supérieure à la moyenne des premiers semestres enregistrée depuis 2006.

Il en résulte que les investissements sont contraints par la rareté des produits mis en vente et les investisseurs demeurent en forte concurrence pour les bons produits. Face à une offre de bureaux insuffisante par rapport à la demande, les prix montent, ce qui réduit la rentabilité des nouveaux placements. Ainsi, les taux de rendement des actifs répondant le mieux aux exigences des investisseurs, toutes classes d'actifs confondues, ont quasiment tous dépassé leur point bas historique.

Malgré ce contexte difficile, la SCPI Notapierre poursuit sa stratégie d'investissement active, tout en préservant un haut niveau d'exigence (qualité intrinsèque des actifs, localisation et rendement – cf. bulletins d'information 2016 n° 03 & 04), et renouvelle son patrimoine grâce à une politique d'arbitrage volontariste sur une partie des immeubles qui ne répond plus aux exigences des locataires.

Aussi, afin de poursuivre la gestion saine et prudente de votre SCPI, c'est-à-dire pouvoir continuer à investir de façon efficiente, votre société de gestion a décidé pour l'année 2017 de légèrement baisser son taux de distribution de 4,75 % à 4,50 %.

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



### ► Montreuil (93) – immeuble « Digital » – 42, rue Armand-Carrel

Le 18 juillet 2016, la SCPI a acquis un immeuble en état futur d'achèvement situé à Montreuil (93) pour un montant de 30,18 M€ HT acte en mains.

Cet immeuble, qui développera une surface utile de bureaux d'environ 6 000 m<sup>2</sup> en R+5, avec 16 parkings, devrait être livré au 3<sup>e</sup> trimestre 2018 et sera certifié BREEAM very good.

Il est en cours de commercialisation et bénéficie d'une garantie locative de 18 mois à compter de la livraison.

### ► Saint-Mandé (94) – clinique « Jeanne d'Arc » – 55, rue du Commandant-Mouchotte

Le 12 septembre 2016, Notapierre a signé l'acte de transfert de propriété de la clinique psychiatrique de Saint-Mandé (94), dont la vente à terme avait été signée le 21 décembre 2015, pour un montant de 31,6 M€ HT acte en mains.

L'immeuble, qui est certifié HQE et labellisé BBC, représente une surface utile de 5 701 m<sup>2</sup> et 73 parkings.

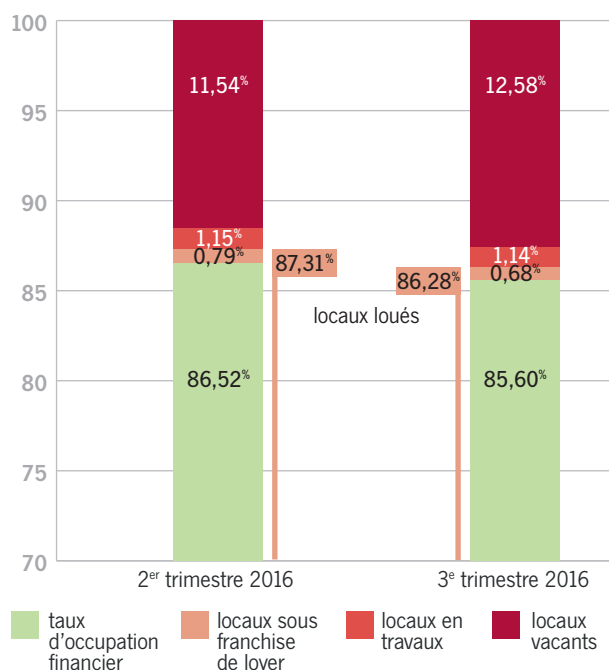
L'établissement est intégralement loué à la clinique Jeanne d'Arc (groupe INICEA) par bail de 12 ans ferme à effet du 3 août 2016.



## SITUATION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du troisième trimestre 2016 se sont élevés à 24 999 029,05 €.

### Taux d'occupation financier (TOF)



## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la SCPI a arbitré deux actifs de son patrimoine ainsi qu'un lot de copropriété, pour un montant net vendeur de 6,5 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 2 198 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 12,5 % étaient vacants à la date de cession.

| date     | adresse  | surface              | prix net vendeur     |
|----------|--|----------------------|----------------------|
| 26/07/16 | Paris 14 <sup>e</sup> (75) – rue de l'Amiral-Mouchez                       | 1 136 m <sup>2</sup> | 5 100 000 €          |
| 20/09/16 | Serris <sup>(1)</sup> (77) – Le Rive Gauche – 20, cours du Danube – lot 11 | 275 m <sup>2</sup>   | 393 300 €            |
| 26/09/16 | Mérignac (33) – Domaine de Pelus – 10, avenue de Pythagore                 | 787 m <sup>2</sup>   | 1 021 390 €          |
|          | (1) vente à la découpe de lots de copropriété                              | TOTAL                | 2 198 m <sup>2</sup> |
|          |  |                      | 6 514 690 €          |

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

| date     | adresse   | surface libérée      | locataire                      |
|----------|---|----------------------|--------------------------------|
| 31/07/16 | Montreuil (93) – Le Major                           | 1 443 m <sup>2</sup> | DIRECTION DES SERVICES FISCAUX |
| 31/07/16 | Toulouse (31) – Basso Combo West Park               | 250 m <sup>2</sup>   | ALCYON FRANCE                  |
| 31/07/16 | Le-Petit-Couronne (76) – Parc du Zénith – Bât. B2   | 1 997 m <sup>2</sup> | ACTICALL                       |
| 25/08/16 | Saint-Denis (93) – Ornano 1                         | 229 m <sup>2</sup>   | EUROTEC DENTAL                 |
| 31/08/16 | Serris (77) – Le Rive Gauche                        | 243 m <sup>2</sup>   | UFIFRANCE PATRIMOINE           |
| 31/08/16 | Vélizy-Villacoublay (78)                            | 2 883 m <sup>2</sup> | OSIATIS FRANCE                 |
| 31/08/16 | Cesson-Sévigné (35) – Le Newton                     | 250 m <sup>2</sup>   | AKKA SERVICES                  |
| 31/08/16 | Marcq-en-Baroeul (59) – République                  | 365 m <sup>2</sup>   | GERIM                          |
| 09/09/16 | Aix-en-Provence (13) – Parc de la Duranne – L'Opale | 243 m <sup>2</sup>   | BESTWARDEN                     |
| 30/09/16 | Alixan (26) – Rhovalparc                            | 257 m <sup>2</sup>   | LYONNAISE DE BANQUE            |
| 30/09/16 | Ecully (69) – Espace Européen - Bât. G              | 260 m <sup>2</sup>   | MBO PARTENAIRES                |
|          |   | TOTAL                | 8 420 m <sup>2</sup>           |

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

| date     | adresse                                      | surface libérée       | surface relouée       | locataire                      |
|----------|--|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 01/07/16 | Nantes (44) – Le Skyline                     | 904 m <sup>2</sup>    | 920 m <sup>2</sup>    | Etablissement Français du Sang |
| 09/07/16 | Compiègne (60) – rue Clément-Bayard – Bât. 3 | 1 150 m <sup>2</sup>  | 356 m <sup>2</sup>    | SPIE BATIGNOLLES NORD          |
| 01/08/16 | Pessac (33) – Europarc                       | 148 m <sup>2</sup>    | 264 m <sup>2</sup>    | C.STEINWEG                     |
| 13/08/16 | Strasbourg (67) – Port Autonome              | 17 639 m <sup>2</sup> | 17 639 m <sup>2</sup> | RHENUS LOGISTICS ALSACE        |
| 13/08/16 | Clermont-Ferrand (63) – Atrium République    | 464 m <sup>2</sup>    | 464 m <sup>2</sup>    | RICOH FRANCE                   |
|          |  | TOTAL                 | 20 305 m <sup>2</sup> | 19 643 m <sup>2</sup>          |

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

| date     | adresse   | surface louée        | locataire                       |
|----------|---|----------------------|---------------------------------|
| 01/07/16 | Echirolles (38) – Parc Sud Galaxie – Le Calypso     | 490 m <sup>2</sup>   | DRPJJ AUVERGNE RHONE-ALPES      |
| 09/07/16 | Compiègne (60) – rue Clément-Bayard – Bât. 3        | 430 m <sup>2</sup>   | ESI GROUP                       |
| 11/07/16 | Compiègne (60) – rue Clément-Bayard – Bât. 3        | 219 m <sup>2</sup>   | St GOBAIN CORNING AUTOMOTIVE    |
| 01/08/16 | Nantes (44) – Exalis – Bât. C                       | 1 340 m <sup>2</sup> | BNP PARIBAS                     |
| 29/08/16 | Toulouse (31) – ZAC Grande Plaine – Le Bougainville | 1 038 m <sup>2</sup> | INTERNATIONAL BUSINESS LEARNING |
| 01/09/16 | Saint-Denis (93) – Ornano 1                         | 229 m <sup>2</sup>   | NEO LEGEND                      |
| 01/09/16 | Marcq-en-Baroeul (59) – Parc République             | 318 m <sup>2</sup>   | ARVAL SERVICE LEASE             |
| 01/09/16 | Paris 8 <sup>e</sup> (75) – Rue Alfred-de-Vigny     | 398 m <sup>2</sup>   | RENAULT TRUCK                   |
|          |   | TOTAL                | 4 462 m <sup>2</sup>            |

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

| date              | capital nominal           | total de la collecte<br>prime d'émission incluse | nombre de parts  | nombre d'associés |
|-------------------|---------------------------|--|------------------|-------------------|
| 31/03/2016        | 1 244 777 910,24 €        | 1 770 070 468,21 €                               | 5 103 222        | 22 269            |
| 30/06/2016        | 1 277 572 954,24 €        | 1 818 705 525,47 €                               | 5 237 672        | 22 686            |
| <b>30/09/2016</b> | <b>1 303 170 162,96 €</b> | <b>1 856 679 891,79 €</b>                        | <b>5 342 613</b> | <b>23 075</b>     |
| 31/12/2016        |                           |  |                  |                   |

## 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 et comporter le certificat de propriété des parts correspondant au retrait. 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

| 2016                           | retraits avec contrepartie | retraits sans contrepartie | cessions directes entre<br>vendeur et acquéreur |                 | parts en attente de<br>retrait en fin de trimestre |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|---|-----------------|--|
|                                |                            |                            | parts   | prix moyen      |  |
| 1 <sup>er</sup> trimestre      | 16 973                     | 0                          | 1 142   | 350,00 €        | 0  |
| 2 <sup>e</sup> trimestre       | 15 012                     | 0                          | 922   | 347,61 €        | 0  |
| <b>3<sup>e</sup> trimestre</b> | <b>12 560</b>              | <b>0</b>                   | <b>300</b>                                      | <b>335,00 €</b> | <b>0</b>   |
| 4 <sup>e</sup> trimestre       |                            |                            |   |                 |  |

## FISCALITÉ

Les revenus financiers provenant de la trésorerie de la SCPI NOTAPIERRE sont imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu. A titre d'acompte sur l'impôt dû, un prélèvement, obligatoire, de 24 % sur ces revenus est appliqué lors de leur versement (dispense possible sous certaines conditions).

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, Direction administrative, 30 boulevard Brune, CS 30303, 19113 Brive-la-Gaillarde cedex ou à unofi@unofi.fr.

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.

**UNOFI-GESTION D'ACTIFS** – Société anonyme au capital de 1 000 572 € – RCS Paris B 347 710 824 – Siège social : 7, rue Galvani, 75809 PARIS CEDEX 17 – téléphone : 01 44 09 38 70  
télécopie : 01 44 09 38 83 – Agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP-14000023.