

COLLECTE ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de l'année 2016, en progression de 9,6 % par rapport à 2015, s'élève à 218 millions d'euros, dont 21,2 millions ont permis d'assurer le bon fonctionnement du marché secondaire des parts, toutes les demandes de retrait ayant été satisfaites au 31 décembre 2016.

La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 195 millions d'euros et la capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) s'élève au 31 décembre 2016 à 1 987 millions d'euros.

Avec 541 688 nouvelles parts émises en 2016, NOTAPIERRE compte, au 31 décembre 2016, 23 588 associés pour un total de 5 519 710 parts.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours du 4^e trimestre 2016, Notapierre :

- a acquis un immeuble de 16 536 m² de bureaux à Clichy (92), pour un montant de 130,80 M€ HT,
- a pris livraison d'un immeuble de 5 630 m² de bureaux à Lyon 3^e (69) – « le 107 », totalement restructuré et certifié BREEAM Excellent,
- a procédé à l'arbitrage de onze actifs de son patrimoine.

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

En 2016, Notapierre a poursuivi une politique d'investissement dynamique tout en préservant un haut niveau d'exigence : emplacement, qualité du bien et rendement. Le montant global des investissements de l'année s'élève à 327 M€ HT, droits et frais inclus, acte en main, dont

- deux immeubles de bureaux à rentabilité immédiate : Paris 8^e (75) et Clichy (92) « Urbia » ;
- ainsi que trois immeubles de bureaux en état futur d'achèvement : Limonest (69) "Le Linux", Clichy (92) "Gate One" et Montreuil (93) "Digital".

Votre SCPI a également poursuivi sa politique d'arbitrage volontariste avec 20 opérations d'arbitrage réalisées pour un montant net vendeur de 38 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 25 217 m², dont 26 % vacants à la date de cession.

Avec l'entrée dans le patrimoine de deux immeubles de bureaux – Paris 8^e (75) & Clichy Urbia (92) – ainsi que

d'un établissement de santé à Saint-Mandé (94), au 31 décembre 2016, le patrimoine de NOTAPIERRE est composé de 201 actifs immobiliers représentant une surface de près de 766 000 m² de locaux.

DISTRIBUTION

La situation comptable arrêtée au 31 décembre 2016 permet de verser aux associés le 31 janvier 2017, au titre du 4^e trimestre 2016, un acompte de 1,425 € par part et par mois de jouissance, soit 4,275 € par part pour trois mois de jouissance.

Le taux de distribution, pour 12 mois de jouissance sur l'année 2016, s'établit ainsi à 4,75 %, pour un prix de part de 360 €.

CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL A CANDIDATURE À TOUS LES ASSOCIÉS

Le mandat d'un membre 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 2016, et qui se réunira le jeudi 15 juin 2017.

Il est en conséquence 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 mercredi 15 mars 2017** 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 ADRESSE
À CHACUN D'ENTRE VOUS SES MEILLEURS
VŒUX POUR LA NOUVELLE ANNÉE.

LIVRAISON DU TRIMESTRE

► Lyon 3^e (69) – immeuble « Le 107 » - 107 rue Servient

Le 16 décembre 2016, la SCPI a pris livraison de l'immeuble « le 107 » situé à Lyon 3^e (69), dont elle avait engagé la restructuration lourde et la surélévation en 2014. Le montant global de travaux s'élève à 12,7 M€.

L'immeuble élevé en R+7 représente une surface utile de 5 630 m² à usage principal de bureaux et 80 parkings en sous-sol. Il a obtenu la certification BREEAM Excellent.

Il est en cours de commercialisation.



ACQUISITION DU TRIMESTRE



► Clichy (92) – immeuble « Urbia » - 12/16 rue Henri Barbusse

Le 19 octobre 2016, la SCPI a acquis un immeuble achevé situé à Clichy (92) pour un montant de 130,80 M€ HT acte en mains.

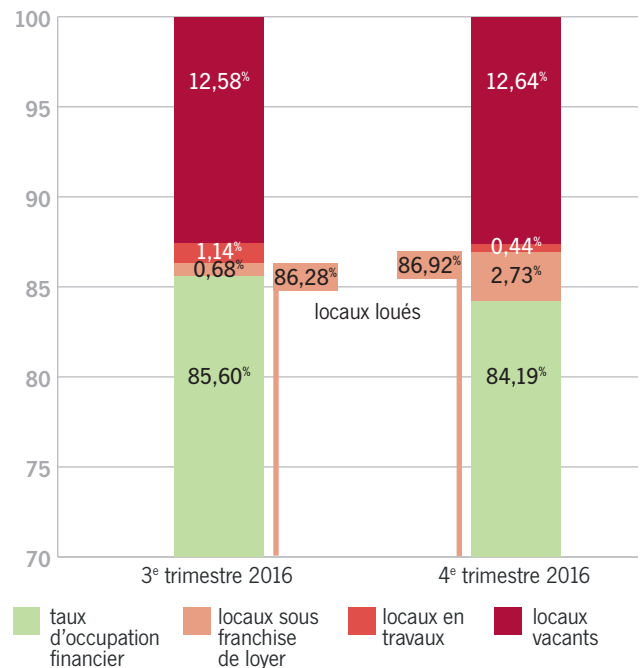
Cet immeuble élevé en R+5, entièrement restructuré et livré en 2009, développe une surface utile de bureaux de 16 536 m², avec 375 parkings en sous-sol.

Il est totalement loué à la SNCF (Direction informatique) par bail ferme de 11 ans à effet du 30/10/2009.

SITUATION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du quatrième trimestre 2016 se sont élevés à 27 895 854,68 €.

Taux d'occupation financier (TOF)



PERFORMANCES AU 31 DÉCEMBRE 2016

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 2011-2016	sur 10 ans 2006-2016	sur 15 ans 2001-2016	sur 20 ans 1996-2016		
4,04 %	5,55 %	5,97 %	6,23 %		
taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	Dividende brut versé au titre de l'année 2016, divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année 2016.			variation du prix moyen de la part	Ecarts entre le prix acquéreur moyen de l'année 2016 et le prix acquéreur moyen de l'année 2015, divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année 2015.
4,75 %				0	

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

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la SCPI a arbitré onze actifs de son patrimoine, pour un montant net vendeur de 25 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 18 628 m² de bureaux, dont 22,34 % étaient vacants à la date de cession.

date	adresse	surface	surface vacante	prix net vendeur
06/10/16	Hérouville-St-Clair (14) – Le Citis – 1 allée de Tsukuba	1 753 m ²	–	2 000 000 €
14/10/16	Cesson-Sévigné (35) – 17 rue de l'Erbonière	1 550 m ²	–	725 000 €
10/11/16	Bordeaux (33) – Le Fugon	1 674 m ²	287 m ²	1 450 000 €
17/11/16	Orléans (45) – Le Léga Cité	1 541 m ²	–	1 900 000 €
21/11/16	Marseille (13) – Château Gombert	2 002 m ²	2 002 m ²	1 850 000 €
24/11/16	Montreuil (93) – Le Major	3 825 m ²	1 731 m ²	6 800 000 €
15/12/16	Angers (49) - Angevinière	1 043 m ²	141 m ²	725 000 €
19/12/16	Nantes (44) – Chantrerie – bât A	2 192 m ²	–	3 373 000 €
19/12/16	Nantes (44) – Chantrerie – bât B	2 355 m ²	–	3 627 000 €
29/12/16	Paris 20ème (75) – 3/5 Rue Lespagnol	430 m ²	–	2 000 000 €
29/12/16	La Madeleine (59) – Point central	263 m ²	–	570 000 €
	TOTAL	18 628 m²	4 161 m²	25 020 000 €

CONGÉS SIGNIFICATIFS (> 250 M²)

date	adresse	surface libérée	locataire
21/10/16	Saint-Genis-Laval (69) - Inopolis	277 m ²	BAREP
31/10/16	Neyron (01) – Porte du Grand Lyon	1 552 m ²	MEDICREA INTERNATIONAL
31/10/16	Saint-Grégoire (35) – Pentagone 2	732 m ²	HAPY RENNES
14/12/16	Montpellier (34) – Le Gaia	736 m ²	INTEL CORPORATION SAS
16/12/16	Argenteuil (95) - Le Beverly	286 m ²	ADSEA
25/12/16	Chessy (77) - Le Galilée	919 m ²	POLE EMPLOI
31/12/16	Versailles (78) – Rue de Marly	292 m ²	ETIC
31/12/16	Montpellier (34) – Etoile Richter	990 m ²	DREAL
31/12/16	Aix-en-Provence (13) – Rue Descartes Bât A	1 452 m ²	OTEIS FRANCE
31/12/16	Aix-en-Provence (13) – Rue Descartes Bât B	2 497 m ²	OTEIS FRANCE
31/12/16	Bobigny (93) - L'Européen 2	4 114 m ²	CPAM SEINE-ST-DENIS
	TOTAL	13 847 m²	

RENÉGOCIATIONS SIGNIFICATIVES (> 250 M²)

date	adresse	surface libérée	surface relouée	locataire
01/10/16	Ecully (69) – Espace Européen - Bât G	273 m ²	260 m ²	OCTALFA
15/10/16	Clermont-Ferrand (63) – Atrium République	257 m ²	257 m ²	UNOFI PATRIMOINE
20/11/16	Caluire et Cuire (69) - Avenue B. Thimonnier	3 100 m ²	4 662 m ²	MAKING PROD
01/12/16	Cergy-Pontoise (95) – Le Confluence	406 m ²	598 m ²	CONSUL'TECH
15/12/16	Créteil (94) - Chemin des Bassins Hameau C	1 061 m ²	1 061 m ²	QUALICONSULT
	TOTAL	5 097 m²	6 838 m²	

PRINCIPALES RELOCATIONS (> 250 M²)

date	adresse	surface louée	locataire
01/10/16	Nanterre (92) - Les Portes de l'Arche	2 066 m ²	CITALLIOS
17/10/16	Versailles (78) – Le Montcalm	407 m ²	TRANSDEV GROUP
01/11/16	Saint-Grégoire (35) – Pentagone 2	732 m ²	TBS BLUE ROAZHON
30/11/16	Tassin-La-Demi-Lune (69) – Rue du 11 nov. 1918	255 m ²	GLOBAL CONTENTIEUX
01/12/16	Montpellier (34) – Le Gaia	334 m ²	PIC XV
15/12/16	Montpellier (34) – Le Gaia	936 m ²	MEDTECH
	TOTAL	4 730 m²	

ÉVOLUTION DU CAPITAL

date	capital nominal	total de la collecte 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
30/09/2016	1 303 170 162,96 €	1 856 679 891,79 €	5 342 613	23 075
31/12/2016	1 346 367 663,20 €	1 920 688 427,91	5 519 710	23 588

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 vendeur et acquéreur		parts en attente de retrait en fin de trimestre
			parts	prix moyen	
1 ^{er} trimestre	16 973	0	1 142	350,00 €	0
2 ^e trimestre	15 012	0	922	347,61 €	0
3 ^e trimestre	12 560	0	300	335,00 €	0
4^e trimestre	19 571	0	1 402	331,27	0

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 et notamment sur le fait que, comme toute SCPI, le capital, le rendement et la liquidité des titres ne sont pas garantis.