

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire annuelle de NOTAPIERRE, à laquelle il sera proposé d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, se réunira le jeudi 13 juin 2019 à 14 heures 30, au siège social de la SCPI, 7 rue Galvani, Paris 17ème.

Les associés seront destinataires, à partir du 17 mai, de la convocation à cette assemblée générale, accompagnée des documents réglementaires.

Nous vous remercions par avance de votre participation.

## DISTRIBUTION

En 2018, il vous a été distribué un revenu de 14,40 € par part pour 12 mois de jouissance, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 4 % en taux annualisé pour un prix de part de 360 €.

Pour le premier semestre 2019, le taux de distribution de la SCPI Notapierre restera stable à 4 %.

En conséquence, un acompte de 3,6 € par part et pour trois mois de jouissance a été versé aux associés le 30 avril 2019 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

## VALEUR DE LA PART

Le résultat des expertises du patrimoine immobilier de la SCPI au 31 décembre 2018 confirme la valeur de la part de 360 euros.

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) se substitue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) tout en conservant les mêmes seuils et barèmes (le seuil d'imposition reste fixé à 1,3 million d'euros pour les seuls biens immobiliers et la taxation s'opère à compter de 800 000 euros). Les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'IFI, soit pour NOTAPIERRE, une valeur unitaire à retenir de 341,80 euros (valeur déterminée en appliquant à la valeur de retrait un ratio calculé à partir de la seule valeur vénale des actifs immobiliers sur la valeur totale estimée des actifs).

## DÉCLARATION DES REVENUS 2018

Un avis individuel a été adressé à chaque associé, dans le courant du mois d'avril, pour la déclaration annuelle des revenus 2018. Il est accompagné d'une notice explicative.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, NOTAPIERRE a procédé à l'arbitrage de 2 actifs de son patrimoine.

Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations en page 2.

## PERFORMANCES AU 31 DÉCEMBRE 2018 - ERRATUM

Une erreur s'est glissée dans le dernier bulletin trimestriel d'information n° 2019-01 concernant le TRI sur 10 ans qui s'établit à 4,67 % au lieu de 4,82 %. Il convient donc de retenir les taux ci-après :

### taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2018

sur 5 ans	sur 10 ans	sur 15 ans	sur 20 ans
31.12.13-31.12.18	31.12.08-31.12.18	31.12.03-31.12.18	31.12.98-31.12.18
3,81 %	4,67 %	5,73 %	6,18 %

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.

Les illustrations des immeubles concernent des investissements réalisés par Notapierre et ne préjugent pas des futures acquisitions.



Lille-Lomme (59) - « Greentech » labels BEPOS et Effinergie +

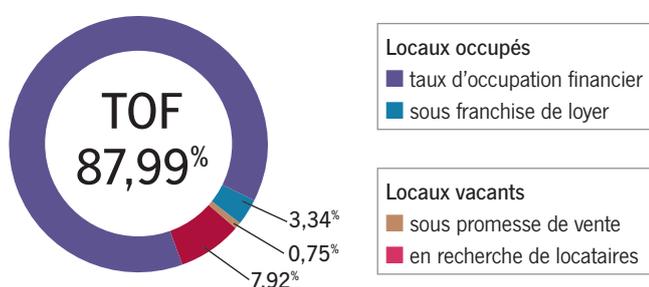


Montreuil (93) - « Digital » certification BF

## SITUATION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du premier trimestre 2019 sont élevés à 26 111 279,69 €.

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



## POURQUOI NOTAPIERRE INVESTIT-ELLE DANS DES IMMEUBLES CERTIFIÉS ET/OU LABELLISÉS ?

Votre société de gestion a fait le choix que le développement durable fasse partie de ses priorités et a intégré les performances environnementales dans ses critères d'investissements. Ainsi au 31 décembre 2018, plus de 37 % de la surface du patrimoine de Notapierre est certifiée et/ou labellisée, contre moins de 20 % à fin 2013.

Selon un bilan dressé en 2017 par le cabinet conseil spécialisé LONGEVITY PARTNERS, les certifications immobilières « vertes » ont de nombreux bénéfices :

- l'augmentation de la valeur des actifs : +21 % sur les transactions et +18 % à la location, due à une plus grande attractivité des biens certifiés par rapport aux biens classiques. Les immeubles de bureau certifiés ont de plus un taux d'occupation supérieur de 5 à 7 % ;

- le retour sur investissement : un temps de retour moyen sur investissements de 7 ans pour les dépenses d'amélioration des performances environnementales ;
- la maîtrise de la réglementation et la réponse aux normes/standards (proactivité). La certification permet aux actifs de rester en avance par rapport aux réglementations environnementales en constante évolution ;
- la maîtrise des coûts opérationnels, avec une réduction de 9 % des coûts de fonctionnement, grâce aux dépenses en équipements et en maintenance offrant une amélioration des systèmes d'énergie et d'eau ;
- le benchmark de son portefeuille, grâce à la comparaison des actifs au sein d'un même patrimoine ou par rapport au marché. Les actifs les moins performants sont identifiés et les améliorations peuvent être priorisées ;
- l'amélioration de la gestion interne : les gestionnaires d'immeubles certifiés ont une vision plus précise sur toutes les formes de dérives ou dysfonctionnements techniques, ce qui minimise les coûts et la fréquence de remplacement d'équipements. Ainsi, la fréquence et le nombre de travaux de maintenance non prévus sont plus faibles ;
- l'amélioration de la productivité : les études sectorielles s'intéressent de plus en plus aux gains de valeur immatérielle, ainsi on note pour les actifs certifiés une augmentation moyenne de la productivité chez les occupants d'environ 10 %. Cela s'exprime par une hausse de la satisfaction et une baisse de l'absentéisme des occupants de l'immeuble.

À noter qu'une certification avec un niveau élevé est un vrai critère différenciant : compte tenu des gains cités ci-avant, viser et obtenir une certification avec le meilleur niveau possible donnera à l'avenir un avantage compétitif accru à l'actif.

Ci-dessus, en photo, quelques exemples d'immeubles, propriété de Notapierre, certifiés et/ou labellisés.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la SCPI a arbitré deux actifs de son patrimoine, pour un montant net vendeur de 7,65 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 7 050 m<sup>2</sup> de locaux, dont 51,1 % étaient vacants à la date de cession.

date	adresse	surface	surface vacante	prix net vendeur
28/01/19	Vern-sur-Seiche (35) – 2 rue du Plessis	2 580 m <sup>2</sup>	2 580 m <sup>2</sup>	1 150 000 €
19/03/19	Créteil (94) – 3 bis rue des Archives	4 470 m <sup>2</sup>	1 021 m <sup>2</sup>	6 500 000 €
	TOTAL	7 050 m <sup>2</sup>	3 601 m <sup>2</sup>	7 650 000 €



REEAM® very good



Bordeaux-Le Haillan (33) – « Pégase » certification NF HQET™ passeport excellent

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

date	adresse	surface libérée	locataire
31/03/2018	Lille (59) – Le Vendôme <sup>(*)</sup>	1 370 m <sup>2</sup>	C2RP
31/01/2019	Marcq-en-Barœul (59) – Parc République	839 m <sup>2</sup>	SECURITAS FRANCE
31/01/2019	Saint-Denis (93) – Ornano 1	376 m <sup>2</sup>	SNEF ELECTRIC-FLUX
31/01/2019	Ecully (69) – Espace européen - Bat G	734 m <sup>2</sup>	I P R I
31/01/2019	Saint-Grégoire (35) – Pentagone 2	1 231 m <sup>2</sup>	VIVALTO SANTE MANAGEMENT
14/03/2019	Bois-Guillaume (76) – ZAC des Bocquets	325 m <sup>2</sup>	ATRIUM DEVELOPPEMENT
	TOTAL	4 875 m <sup>2</sup>	

(\*) résiliation rétroactive suite contentieux résolu en janvier 2019.

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

date	adresse	surface libérée	surface relouée	locataire
01/01/2019	Bordeaux (33) – 6-12, allée Haussmann	1 140 m <sup>2</sup>	1 140 m <sup>2</sup>	C N A M T S
01/01/2019	Saint-Herblain (44) – Atalante II	2 896 m <sup>2</sup>	1 942 m <sup>2</sup>	ENGIE
01/02/2019	Bayonne (64) – Le Toki Lona	932 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>	C C A S
	TOTAL	4 968 m <sup>2</sup>	3 692 m <sup>2</sup>	

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

date	adresse	surface louée	locataire
01/01/2019	Strasbourg (67) – 8b, rue Schertz – Bât 2	414 m <sup>2</sup>	IMPULSION THD
01/01/2019	Strasbourg (67) – 8b, rue Schertz – Bât 2	531 m <sup>2</sup>	ED INSTITUT
01/01/2019	Saint-Herblain (44) – ZAC de la Lorie – Bât 4	465 m <sup>2</sup>	L'ETE - AXIANS C&S NANTES
01/01/2019	Antony (92) – Parc II	882 m <sup>2</sup>	E T A I
07/01/2019	Lyon 2ème (69) – Le King Charles	927 m <sup>2</sup>	FONCIA LYON
01/02/2019	Saint-Denis (93) – Ornano 1	376 m <sup>2</sup>	C.I.E.L.
01/02/2019	Saint-Grégoire (35) – Pentagone 2	664 m <sup>2</sup>	SERMIX
01/02/2019	Saint-Herblain (44) – Atalante II	347 m <sup>2</sup>	AMADA
01/02/2019	Lyon 3ème (69) – Le 107	294 m <sup>2</sup>	BARAT CORPORATE
01/02/2019	Ecully(69) – Espace Européen – Bât G	734 m <sup>2</sup>	GROUPAMA SUPPORT & SERVICES
	TOTAL	5 633 m <sup>2</sup>	

RETROUVEZ LE DIAPORAMA DES DERNIERS IMMEUBLES ACQUIS PAR NOTAPIERRE SUR UNOFI.FR

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

date	capital nominal	total de la collecte prime d'émission incluse	nombre de parts	nombre d'associés
31/03/2019	1 585 312 914,80 €	2 276 496 095,86 €	6 499 315	26 590

## 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

2019	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	29 463	0	705	343,36 €	0

## FISCALITÉ

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les revenus fonciers font normalement l'objet d'un prélèvement à la source au taux de prélèvement du foyer fiscal et aux prélèvements sociaux (17,20 %) à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux dus sur l'année.

Le montant de l'imposition définitive sera effectif l'année qui suit la perception des revenus et donnera lieu, après déclaration annuelle des revenus, à restitution ou complément d'imposition.

Pour limiter la régularisation du solde de l'impôt et des prélèvements sociaux à régler à partir du mois de septembre de l'année de la déclaration des revenus, il est possible :

- d'anticiper le paiement des impôts en demandant aux services fiscaux de mettre en place le versement d'un acompte dès la perception des revenus,
- de demander une modification du montant du prélèvement en cas de hausse ou de baisse des revenus.

Les revenus financiers perçus par les personnes physiques résidentes fiscales françaises sont, depuis le 1<sup>er</sup> 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.