

OPÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DU TRIMESTRE

Au cours du 3^e trimestre 2017, NOTAPIERRE :

– a acquis un immeuble en état futur d'achèvement de près de 6 700 m² de bureaux à Le Haillan (33), pour un montant de 18,46 M€ HT, et dont la livraison est prévue au 2^e trimestre 2018,

– a pris livraison de deux immeubles de bureaux :

- l'un à Lyon 2^e (69), représentant une surface de 10 328 m², immeuble restructuré et surélevé via un CPI qui avait été préalablement acquis le 16 octobre 2015, le montant global de l'opération s'élevant à 39 M€ HT ;

- l'autre à Limonest (69), représentant une surface de 12 744 m², acquis en VEFA le 27 juin 2016 pour un montant de 52,30 M€ HT.

– a arbitré quatre actifs de son patrimoine ainsi que trois lots de copropriété, pour un montant net vendeur de 7,37 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 7 608 m² de bureaux, dont 37,7 % étaient vacants à la date de cession.

Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations en page 2.

DISTRIBUTION

La situation comptable arrêtée au 30 septembre 2017 permet de verser aux associés le 31 octobre 2017, au titre du 3^e 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 ressortira à 4,5 % sur le prix de part à 360 €.

MARCHÉ DES SCPI : FORT ATTRAIT DES ÉPARGNANTS POUR LA PIERRE-PAPIER

Au cours du premier semestre 2017, la collecte nette des SCPI a atteint un total inédit de 3,8 milliards d'euros (soit une progression de 56 % par rapport au premier semestre 2016 qui totalisait 2,44 milliards d'euros), confirmant une fois de plus le très fort attrait des Français pour la pierre-papier. Le volume global de collecte nette pour l'ensemble

de l'année 2017 devrait être compris entre 8,5 et 8,7 milliards d'euros, également en très forte progression par rapport à l'exercice précédent.

Au 30 juin 2017, la capitalisation des SCPI atteignait le niveau record de 47,7 milliards d'euros (contre 40,6 milliards d'euros douze mois auparavant, soit une hausse de 17,5 %) en un an, et 43,5 milliards d'euros au 31 décembre 2016 représentant une hausse de 9,7 % sur les 6 derniers mois.

Ces flux de liquidités confirment l'ancrage des SCPI dans le paysage de l'épargne française. Ce mouvement ne semble pas s'arrêter en raison d'un couple rendement/risque très favorable aux SCPI par rapport aux autres placements proposés aux particuliers. (source IEIF/ASPIM)

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT TRÈS CONCURRENTIEL ET UNE PRESSION ACCRUE SUR LES RENDEMENTS

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise demeure extrêmement dynamique, avec 7,6 milliards d'euros engagés en France au cours du premier semestre 2017, dont 21 % par les SCPI. C'est l'Île-de-France qui concentre l'essentiel des volumes investis avec 72 %, la part des régions s'établissant à 28 %. (source BNP PARIBAS REAL ESTATE)

En raison de cet afflux de liquidités sur le marché de l'immobilier, les prix montent car les volumes d'investissement demeurent contraints par le faible nombre d'actifs mis en vente et les investisseurs sont en forte concurrence pour les bons produits. De ce fait, les taux de rendements des actifs répondant le mieux aux exigences des investisseurs, toutes classes d'actifs confondues, continuent d'être tendanciellement à la baisse.

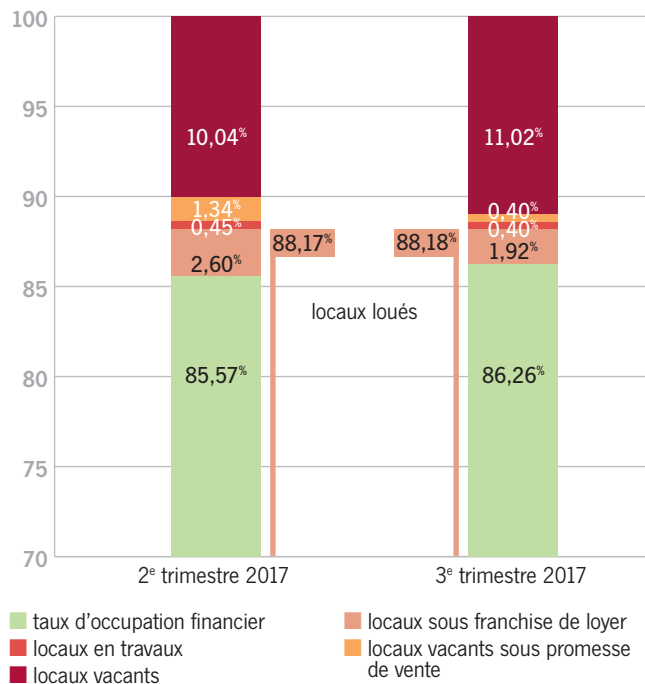
La SCPI Notapierre poursuit néanmoins sa stratégie d'investissement, tout en préservant un haut niveau d'exigence (qualité du bien, emplacement, rendement et qualité du locataire) et renouvelle son patrimoine grâce à une politique d'arbitrage volontariste sur une partie des immeubles qui ne répond plus aux exigences des locataires.

Aussi, afin de poursuivre la gestion saine et prudente de votre SCPI et pouvoir continuer à investir de façon efficiente, votre société de gestion a décidé pour l'année 2018 de fixer son taux de distribution à 4 %.

SITUATION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du troisième trimestre 2017 se sont élevés à 26 541 663,14 €.

Taux d'occupation financier (TOF)



© Photec Production et DCB International



Illustration d'architecte

LIVRAISONS DU TRIMESTRE

► Lyon 2^e (69) – Le King Charles – 132, cours Charlemagne
Le 25 septembre 2017, à Lyon 2^e (69) – 132, cours Charlemagne, la SCPI a pris livraison d'un immeuble entièrement restructuré et sur-élevé via un contrat de promotion immobilière, « Le King Charles ». Le montant global de l'opération s'élève à 39 M€ HT acte en mains. L'immeuble, élevé en R+4 représente une surface de 10 328 m² à usage principal de bureaux, avec un commerce en rez-de-chaussée et 59 parkings en sous-sol. Il est labellisé BREEAM very good. Parmi les premiers occupants, la Région Auvergne Rhône Alpes a loué 3 399 m² par bail de 3/6/9 ans, et le commerce du rez-de-chaussée représentant 1 638 m² a été pris à bail par la société GC FITNESS LYON (Wellness) par bail de 10 ans dont 9 ans fermes.

► Limonest (69) – Le Linux – Parc de Techlid – 81, rue de Sans-Souci

Le 26 septembre 2017, à Limonest (69) – 81, rue de Sans-Souci, la SCPI a pris livraison d'un immeuble acquis en état futur d'achèvement le 27 juin 2016, « Le Linux », pour un montant de 52,3 M€ HT acte en mains.

L'immeuble, élevé en R+2 représente une surface de 12 744 m² à usage principal de bureaux et 411 parkings. Il est labellisé BREEAM very good.

Il est loué en totalité à Bledina (siège mondial) par bail de 10 ans fermes et Danone Nutricia Africa & Overseas par bail de 6 ans fermes à effet de la livraison.

ACQUISITION DU TRIMESTRE

► Le Haillan (33) – Le Pégase – 10/12, av. des Satellites
Le 26 juillet 2017, la SCPI a acquis un immeuble en état futur d'achèvement situé à Le Haillan (33) pour un montant de 18,46 M€ HT acte en mains.

Cet immeuble, qui représentera une surface de bureaux de près de 6 700 m², avec 257 places de stationnement, devrait être livré au 2^e trimestre 2018. Il sera certifié HQE passeport excellent.

Il est loué pour 75% à BORDEAUX METROPOLE, par bail de 9 ans fermes à effet de la livraison, Bordeaux Métropole ayant également une option d'extension sur le solde des surfaces (25%).

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la SCPI a arbitré quatre actifs de son patrimoine ainsi que trois lots de copropriété, pour un montant net vendeur de 7,37 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 7 608 m² de bureaux, dont 37,7 % étaient vacants à la date de cession.

date	adresse	surface	surface vacante	prix net vendeur
12/07/17	Villebon-sur-Yvette (91) – Ontario – avenue du Québec	1 600 m ²	–	1 650 000 €
19/09/17	Les Ulis (91) – Edgetek – 7, avenue des Andes	1 444 m ²	1 444 m ²	450 000 €
19/09/17	Les Ulis (91) – Le Ginkgo – 9, avenue des Andes	1 458 m ²	206 m ²	1 200 000 €
27/09/17	Valbonne (06) – Le Petra – 291, avenue Albert-Caquot	1 886 m ²	481 m ²	2 005 000 €
29/09/17	Serris ⁽¹⁾ (77) – Le Rive Gauche – 20, cours du Danube	1 220 m ²	737 m ²	2 067 000 €
	TOTAL	7 608 m²	2 868 m²	7 372 000 €
	(1) vente à la découpe de lots de copropriété : lots 7-8-9		37,70 %	

CONGÉS SIGNIFICATIFS (> 200 M²)

date	adresse	surface libérée	locataire
10/07/2017	Toulouse (31) – Le Bougainville – 25b, av. M-Dassault	205 m ²	REGIONSJOB
13/07/2017	Toulouse (31) – Le Bougainville – 25b, av. M-Dassault	1 038 m ²	INTERNATIONAL BUSINESSLEARNING
31/07/2017	La Valette-du-Var (83) – Valgora – Bât. C	227 m ²	DSEA
31/07/2017	Ecully (69) – 4, allée Moulin-Berger	374 m ²	PARFIP FRANCE
31/08/2017	Montigny-le-Bretonneux (78) – 6, avenue du Vieil-Étang	313 m ²	CB INTERIM RECRUTEMENTS SERV.
14/09/2017	Mauguio (34) – Le Courrier Sud	577 m ²	PHARMACIE DU POLYGONE
30/09/2017	Nanterre (92) – Les Portes de l'Arche	1 033 m ²	TRSB
30/09/2017	Biot (06) – Aristote – 445, route des Lucioles	502 m ²	MOVIKEN SLE
	TOTAL	4 269 m²	

RENÉGOCIATIONS SIGNIFICATIVES (> 200 M²)

date	adresse	surface libérée	surface relouée	locataire
01/07/2017	Metz (57) – World Trade Center	153 m ²	217 m ²	TECHFINA
06/07/2017	Rillieux-la-Pape (69) – Parc des Mercières – Bât B	1 917 m ²	1 917 m ²	LOCAPOSTE
01/08/2017	Saint-Priest (69) – Woodstock – Bât B	1 665 m ²	1 665 m ²	BT SERVICES SA
	TOTAL	3 735 m²	3 798 m²	

PRINCIPALES RELOCATIONS (> 200 M²)

date	adresse	surface louée	locataire
01/07/2017	Toulouse (31) – 5/7, rue du Moulin-Bayard	387 m ²	ROUAIX
10/07/2017	Strasbourg (67) – rue Schertz – Bât 2	389 m ²	TEXA SERVICES
01/08/2017	Marcq-en-Baroeul (59) – Parc République	237 m ²	UMANIS
01/09/2017	Schiltigheim (67) – allée d'Oslo – Bât 1	596 m ²	BWT FRANCE
06/09/2017	Ablis (78) – rue des Antonins	2 155 m ²	MOBIKA
15/09/2017	Saint-Herblain (44) – Atalante II	347 m ²	ARAPL
15/09/2017	Montigny-le-Bretonneux (78) – 6, avenue du Vieil-Étang	1 443 m ²	MIRION TECHNOLOGIES
15/09/2017	Mauguio (34) – Le Courrier Sud	717 m ²	GROUPE TSF
	TOTAL	6 270 m²	

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				

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

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 ^{er} trimestre	18 941	0	118	331,20 €	0
2 ^e trimestre	18 786	0	302	330,29 €	0
3^e trimestre	17 252	0	167	331,20 €	0
4 ^e 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 et notamment sur le fait que, comme toute SCPI, le capital, le rendement et la liquidité des titres ne sont pas garantis.