

COLLECTE ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de l'année 2017, en progression de 2,05 % par rapport à 2016, s'élève à 222,6 millions d'euros, dont 27,4 millions ont permis d'assurer le bon fonctionnement du marché secondaire des parts, toutes les demandes de retrait ayant été satisfaites au 31 décembre 2017.

La collecte nette de l'année s'établit à 192,8 millions d'euros et la capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) s'élève au 31 décembre 2017 à près de 2 180 millions d'euros, soit une hausse de 9,7 % par rapport à 2016.

Avec 535 642 nouvelles parts émises en 2017, NOTAPIERRE compte, au 31 décembre 2017, 25 246 associés pour un total de 6 055 352 parts.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours du 4^e trimestre 2017 NOTAPIERRE :

- a pris livraison d'une extension à un entrepôt existant à Compans (77) ;
- a procédé à l'arbitrage de treize actifs de son patrimoine.

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

Au cours de l'exercice 2017 :

NOTAPIERRE a poursuivi sa stratégie d'investissement en préservant un haut niveau d'exigence : qualité du bien, emplacement, rendement et qualité du locataire. Le montant global des investissements de l'année 2017 s'élève à 44,61 M€ HT, droits et frais inclus, acte en mains, avec deux immeubles de bureaux en état futur d'achèvement à Lille (59) « Greentech » et Bordeaux-Le Haillan (33) « Le Pégase ».

En 2017, la SCPI a également pris livraison de deux immeubles de bureaux : Lyon 2^e (69) « Le King Charles » et Limonest (69) « Le Linux », ainsi que d'une extension à un entrepôt existant à Compans (77).

Votre SCPI a également poursuivi sa politique d'arbitrage volontariste avec 30 opérations d'arbitrage réalisées en 2017 pour un montant net vendeur de 67,38 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 46 921 m², dont 36,1 % étaient vacants à la date de cession. Cette vacance aurait été portée à 42,6 % au 31 décembre 2017 compte tenu des congés donnés par les locataires.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de NOTAPIERRE est composé de 173 actifs immobiliers représentant une surface de 740 456 m² de locaux.

DISTRIBUTION

La situation comptable arrêtée au 31 décembre 2017 permet de verser aux associés le 31 janvier 2018, au titre du 4^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 s'établit ainsi à 4,5 %, sur le prix de part à 360 €.

La volonté de conserver une gestion saine et prudente de la SCPI a conduit la société de gestion à fixer pour 2018 son taux de distribution à 4 %.

CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL À CANDIDATURE À TOUS LES ASSOCIÉS

Le mandat de trois membres 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 2017, et qui se réunira le jeudi 14 juin 2018.

En conséquence, il est 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 vendredi 16 mars 2018** 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
vous adresse 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 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.

LIVRAISON DU TRIMESTRE

Le 18 décembre 2017, NOTAPIERRE a pris livraison d'une extension aux entrepôts existants sis 16 rue Elisabeth-Boseli à Compans (77).

En effet, la SCPI avait signé en juin 2016 un contrat de promotion immobilière portant sur la construction d'une extension de 5 915 m² aux entrepôts existants, pour un montant global de travaux hors frais accessoires s'élevant à 4,26 M€.

L'immeuble représente aujourd'hui une surface globale de 25 901 m² à usage principal d'entrepôts.

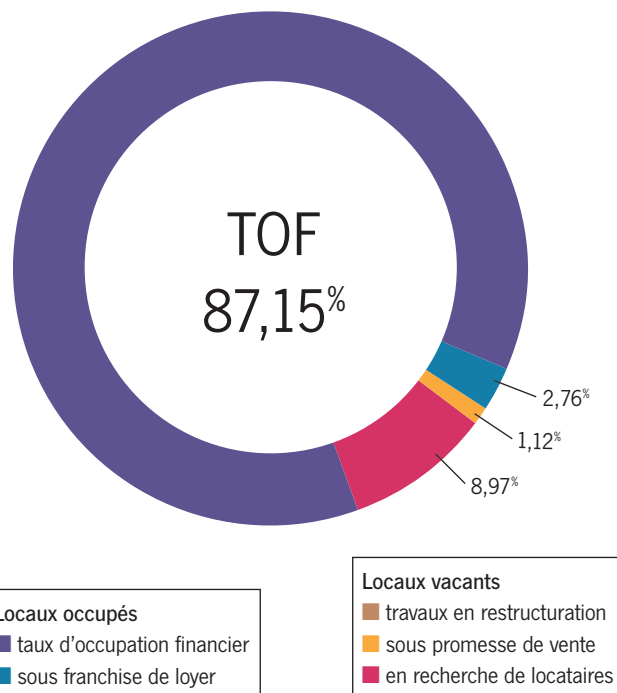
Un nouveau bail de 12 ans fermes, à effet de la livraison, a été régularisé avec le locataire en place, Duty Free Associates.



SITUATION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du quatrième trimestre 2017 se sont élevés à 29 443 582 €.

Taux d'occupation financier (TOF) du 4^e trimestre 2017



PERFORMANCES AU 31 DÉCEMBRE 2017

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 2012-2017 | sur 10 ans 2007-2017 | sur 15 ans 2002-2017 | sur 20 ans 1997-2017 | | |
| 3,98 % | 4,98 % | 5,86 % | 6,21 % | | |
| taux de distribution sur valeur de marché (DVM) | Dividende brut versé au titre de l'année 2017, divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année 2017. | | variation du prix moyen de la part | Ecart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2017 et le prix acquéreur moyen de l'année 2016, divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année 2016. | |
| 4,50 % | | | 0 | | |

FISCALITÉ

Les revenus financiers versés au titre du 4^e trimestre 2017, sauf dispense formulée expressément dans les conditions prévues par les dispositions fiscales, sont soumis au prélèvement obligatoire de 24 % à titre d'acompte sur le revenu.

L'augmentation de la Contribution sociale généralisée (CSG) de 1,7 % prévue par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2018 sera également appliquée lors du versement de ces revenus (taux des prélèvements sociaux global de 17,2 %).

A compter de janvier 2018, les revenus financiers provenant du placement de la trésorerie de la SCPI NOTAPIERRE seront soumis à un prélèvement forfaitaire instauré par la loi de finances pour 2018 au taux de 12,8 % (une dispense reste possible sous certaines conditions) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Ce prélèvement va s'imputer sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré et s'il est d'un montant supérieur à l'impôt à payer, l'excédent sera restitué.

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.

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

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la SCPI a procédé à l'arbitrage de treize actifs de son patrimoine, pour un montant net vendeur de 14,8 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 12 258 m² de bureaux, dont 48,3 % étaient vacants à la date de cession. Cette vacance aurait été portée à 62 % au 31 décembre 2017 compte tenu des congés donnés par les locataires.

| date | adresse | surface | surface vacante | prix net vendeur |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|---------------------|
| 09/10/17 | CESSON-SEVIGNE (35) – Technoparc – rue des Peupliers | 704 m ² | 170 m ² | 750 000 € |
| 12/10/17 | MONTPELLIER (34) – Parc du Millénaire – av. Albert-Einstein | 1 214 m ² | 879 m ² | 775 000 € |
| 18/10/17 | MARCQ-EN-BAROEUL (59) – Parc Jean Monnet (indivision à 3) | 980 m ² | – | 900 000 € |
| 24/10/17 | GRENOBLE (38) – Eurennepolis B2 – 3 ^e étage | 697 m ² | – | 1 000 000 € |
| 24/10/17 | GRENOBLE (38) – Eurennepolis B2 – 4 ^e étage | 697 m ² | – | 1 075 000 € |
| 27/10/17 | TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) – 93, av. du 11-novembre-1918 | 1 732 m ² | 894 m ² | 1 850 000 € |
| 30/10/17 | SERRIS ⁽¹⁾ (77) – Le Rive Gauche – Lot 231 + 6pkgs | 243 m ² | 243 m ² | 390 867 € |
| 14/11/17 | NANTES (44) – Aubinière Bât 18 – 5, av. Améthystes | 743 m ² | 743 m ² | 590 000 € |
| 14/11/17 | BIEVRES (91) – Burospac – Bâtiment 25 | 978 m ² | – | 1 000 000 € |
| 24/11/17 | BAGNOLET (93) – 6-12, rue Jean-Jaurès | 2 053 m ² | 2 053 m ² | 2 750 000 € |
| 28/11/17 | BORDEAUX (33) – Quai Deschamps – rue René Buthaut | 865 m ² | 524 m ² | 1 300 000 € |
| 22/12/17 | VILLENEUVE-D'ASCQ (59) – Technoparc des Prés | 418 m ² | 418 m ² | 370 000 € |
| 28/12/17 | TOULOUSE (31) – Jeanne d'Arc – 7/11 Rue Matabiau | 934 m ² | – | 2 050 000 € |
| | TOTAL | 12 258 m² | 5 924 m² | 14 800 867 € |
| | | | 48,3 % | |

⁽¹⁾ vente de lots de copropriété à la découpe

CONGÉS SIGNIFICATIFS (> 200 M²)

| date | adresse | surface libérée | locataire |
|------------|--|-----------------------------|--------------------------|
| 22/10/2017 | SAINT-DENIS (93) – Parc du Colombier | 372 m ² | GMF ASSURANCES |
| 30/11/2017 | SAINT-HERBLAIN (44) – Atalante II | 716 m ² | ATOS INTEGRATION |
| 30/11/2017 | WASQUEHAL (59) – Château Blanc – Bât. B | 490 m ² | AEGIS MEDIA FRANCE |
| 30/11/2017 | SAINT-DENIS (93) – Ornano 1 | 315 m ² | LA RESIDENCE SOCIALE |
| 31/12/2017 | AIX-EN-PROVENCE (13) – L'Opale | 384 m ² | ARKADIA SERVICES |
| 31/12/2017 | MAUGUIO (34) – Le Biplan | 500 m ² | NEW MEDIA FAB |
| 31/12/2017 | RILLIEUX-LA-PAPE (69) – Parc des Mercières – Bât B | 444 m ² | FALK & ROSS GROUP FRANCE |
| 31/12/2017 | LYON 9 ^{ème} (69) – L'@dresse | 553 m ² | GROUPE LDLC |
| 31/12/2017 | ABLIS (78) – Rue des Antonins | 2 155 m ² | MOBIKA |
| 31/12/2017 | ANTONY (92) – Parc II – Croix-de-Berny | 3 386 m ² | VEOLIA WATER S.T.I |
| 31/12/2017 | SAINT-DENIS (93) – Ornano 1 | 763 m ² | GERCOP |
| | TOTAL | 10 077 m² | |

PRINCIPALES RELOCATIONS (> 200 M²)

| date | adresse | surface louée | locataire |
|------------|--|----------------------------|-------------------|
| 02/10/2017 | NEYRON (01) – Porte du Grand Lyon | 658 m ² | CAP INGELEC |
| 02/10/2017 | NEYRON (01) – Porte du Grand Lyon | 652 m ² | TECHNODIGIT |
| 25/10/2017 | LYON 9 ^{ème} (69) – L'@dresse | 712 m ² | COFACE |
| 01/11/2017 | LILLE (59) - Le Vendôme | 245 m ² | F. INICIATIVAS |
| 01/11/2017 | BORDEAUX (33) – Managers Saint Jean | 290 m ² | SYNOLIA |
| 20/11/2017 | LYON 9 ^{ème} (69) – L'@dresse | 711 m ² | ADVENIS |
| 01/12/2017 | LYON 3 ^{ème} – Le 107 | 562 m ² | MFP MICHELIN |
| 01/12/2017 | SAINTE-FOY-LES-LYON (69) – Les Erables | 297 m ² | ERG ENVIRONNEMENT |
| 01/12/2017 | NEYRON (01) – Porte du Grand Lyon | 832 m ² | QUADRIC |
| 01/12/2017 | CRETEIL (94) – 3 bis, rue des Archives | 483 m ² | ARFOG LAFAYETTE |
| | TOTAL | 5 441 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 | 1 477 021 459,84 € | 2 114 718 083,27 € | 6 055 352 | 25 246 |

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 | 27 608 | 0 | 0 | 0 | 0 |