

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Réunis en assemblée générale ordinaire le 13 juin 2019, les associés ont approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, ainsi que les résolutions proposées par la société de gestion.

Il était également proposé à l'assemblée générale de procéder à l'élection de huit membres du conseil de surveillance. Ainsi, à l'issue de l'assemblée :

- Maîtres Olivier ADIASSE, Gilles AUBRY-MARAIS, Marie-Hélène BERNAUD-LESUEUR, Éric CHATON, et Éric DAMOISY ont été renouvelés dans leur mandat de membre du conseil de surveillance pour une durée de 3 ans,

- Maîtres Pierre BLEVIN, Daniel LAFORET et Denis-Pierre SIMON ont été élus membre du conseil de surveillance pour une durée de 3 ans.

Vous avez été nombreux à prendre part au vote, notamment par procuration et par correspondance, et nous vous remercions de votre participation qui montre l'intérêt que vous portez à la SCPI Notapierre.

Nous vous informons de la disparition brutale de Maître Christian GUIBARD à l'âge de 75 ans. Il avait été membre du Conseil de surveillance de la SCPI Notapierre durant 12 années, de juin 2007 à juin 2019.

DISTRIBUTION

La situation comptable arrêtée au 30 juin 2019 permet de verser aux associés le 31 juillet 2019, au titre du deuxième trimestre 2019, un acompte de 1,20 € par part et par mois de jouissance, soit 3,60 € par part pour trois mois de jouissance.

La distribution sur le premier semestre 2019 correspond, en taux annualisé, à une rentabilité de 4 % sur le prix de part de 360 €.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours du deuxième trimestre 2019, NOTAPIERRE a arbitré quatre actifs de son patrimoine, pour un montant net vendeur de 13,32 M€. Ces opérations d'arbitrage ont représenté 12 834 m² de locaux, dont 83,42 % étaient vacants à la date de cession.

Vous trouverez les caractéristiques de ces opérations en pages intérieures.

FORT REBOND DE LA COLLECTE DES SCPI AU PREMIER TRIMESTRE 2019

Avec 2,1 Md€ collectés sur le premier trimestre 2019, les SCPI signent un nouveau bond en avant par rapport au premier trimestre 2018 (+ 79 %) et ont renoué avec un volume de collecte exceptionnel, juste en dessous du niveau record enregistré au premier trimestre 2017 (2,4 Md€).

Après un ralentissement notable de la collecte en 2018, l'immobilier non coté a bénéficié au premier trimestre 2019 d'un fort regain d'intérêt des investisseurs confortés par l'éloignement de la perspective d'une remontée prochaine des taux d'intérêts, et sensibles à la bonne santé des différents marchés locatifs immobiliers, en particulier celui des bureaux. Par ailleurs, la chute des marchés financiers qui s'est poursuivie jusqu'à la fin de l'année 2018 a également pu contribuer à la dynamique des souscriptions du secteur non coté.

La capitalisation totale des fonds (SCPI + OPCI) au 31 mars 2019 s'établit à 70,32 Md€, progressant de 4,7 % sur un trimestre et 15 % sur un an.

Il s'en suit une tension sur le marché des immeubles à vendre.

Source : ASPIM - IEIF marché des parts SCPI & OPCI au premier trimestre 2019

MODALITÉS DE PARUTION DU BULLETIN D'INFORMATION A PARTIR DE 2020

Le 13 mars 2019, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a publié une nouvelle instruction commune aux SCPI, groupements forestiers d'investissements (GFI) et sociétés d'épargne forestière (SEF). A l'occasion de cette publication, le régulateur a effectué quelques ajustements concernant le régime juridique des SCPI afin, notamment, de tenir compte des dispositions de la directive AIFM et de la réglementation PRIIPs.

Les principales modifications concernant les informations à fournir aux associés sont les suivantes :

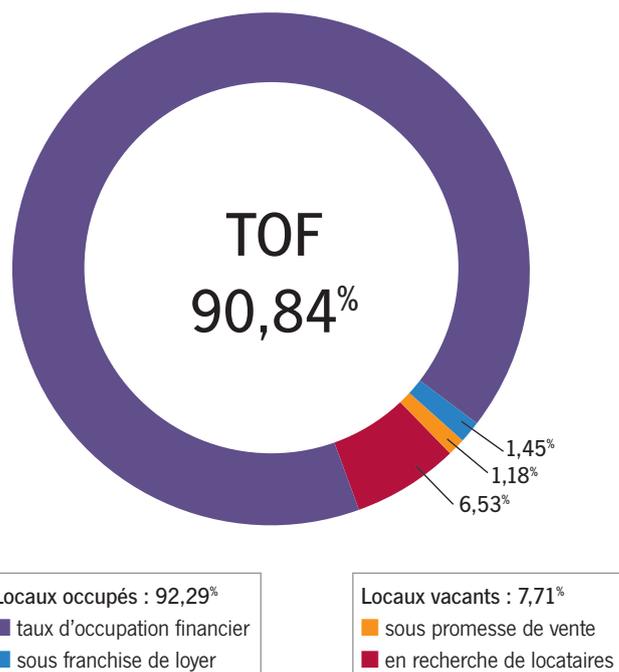
- la fréquence des reportings investisseurs : le bulletin d'information sera désormais semestriel (et non plus trimestriel) ;
- la dématérialisation des relations avec les associés : les reportings pourront être mis à disposition sur le site internet de la société de gestion ou transmis sur support durable.

Ainsi, la société de gestion attire votre attention sur le fait qu'à compter de 2020, les bulletins d'information de la SCPI NOTAPIERRE paraîtront une fois par semestre (en janvier et en juillet), au lieu d'une fois par trimestre actuellement.

SITUATION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du deuxième trimestre 2019 se sont élevés à 30 962 356,92 €.

Taux d'occupation financier (TOF)



ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre, la SCPI a arbitré quatre actifs de son patrimoine, pour un montant net vendeur de 13,32 M€. Ces opérations d'arbitrage ont représenté 12 834 m² de locaux, dont 83,42 % étaient vacants à la date de cession.

date	adresse	surface	surface vacante	prix net vendeur
25/04/19	Montreuil (93) – Le Cap Horn	5 865 m ²	4 063 m ²	6 000 000 €
26/04/19	Bois-Guillaume (76) – allée Robert-Lemasson	652 m ²	326 m ²	500 000 €
20/05/19	Poissy (78) – rue Gustave-Eiffel	1 404 m ²	1 404 m ²	821 000 €
12/06/19	Bussy-Saint-Georges (77) – 7 av. Jacques-Cartier	4 913 m ²	4 913 m ²	6 000 000 €
	TOTAL	12 834 m ²	10 706 m ²	13 321 000 €

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

CONGÉS SIGNIFICATIFS (> 200 M²)

date	adresse	surface libérée	locataire
01/04/2019	Lyon 9 ^e (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	1 150 m ²	OLYS
14/04/2019	Bordeaux (33) - 6-12, allée Haussmann	313 m ²	SCI DU CREDIT COOPERATIF
30/04/2019	Cergy-Pontoise (95) - Le Confluence - 23, boulevard de l'Oise	742 m ²	MRC TRANSMARK FRANCE
15/05/2019	Montbonnot (38) - Les Gémeaux A - rue Galilée	417 m ²	MAINCARE SOLUTIONS
13/06/2019	Toulouse (31) - rue Alaric-II	753 m ² °	DREAL MIDI-PYRENEES
30/06/2019	Paris 8 ^e (75) - 5-7 rue Alfred-de-Vigny	564 m ²	OSMOS
30/06/2019	Biot (06) - Aristote - 445, route des Lucioles	1 802 m ²	BFI
	TOTAL	5 741 m ²	

RENÉGOCIATIONS SIGNIFICATIVES (> 200 M²)

date	adresse	surface libérée	surface relouée	locataire
01/03/2018	Bourg-en-Bresse (01) - Inopolis - Bât. D (*)	1 764 m ²	1 764 m ²	POLE EMPLOI RHONE ALPES
01/02/2019	Paris 8 ^e (75) - 13-15, rue de la Baume (*)	452 m ²	452 m ²	SER
15/02/2019	Saint-Denis (93) - Ornano 3 (*)	562 m ²	562 m ²	LIBELLULE
01/03/2019	Saint-Herblain (44) - Ar Mor - Bât D (*)	711 m ²	711 m ²	OUEST CROISSANCE GESTION
	TOTAL	3 489 m ²	3 489 m ²	

(*) renouvellements signés au 2^e trimestre 2019

PRINCIPALES RELOCATIONS (> 200 M²)

date	adresse	surface louée	locataire
01/04/2019	Lyon 3 ^e (69) - Le 107 - 107, rue Servient	984 m ²	CITYA VENDÔME LUMIERE
02/04/2019	Lyon 9 ^e (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	1 150 m ²	GAYSSOT RECOUVREMENT
08/04/2019	Lille (59) - Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory	295 m ²	THIEFFRY - POTIE
15/04/2019	Bordeaux (33) - 6-12, allée Haussmann	313 m ²	BTP BANQUE
01/05/2019	Saint-Herblain (44) - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	1 350 m ²	HOROQUARTZ
01/06/2019	Saint-Denis (93) - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	914 m ²	AVS
14/06/2019	Nanterre (92) - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	534 m ²	OPTIMIND MANAGEMENT
	TOTAL	5 540 m ²	

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
30/06/2019	1 616 040 492,88 €	2 322 168 040,34 €	6 625 289	26 953

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

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 ^{er} trimestre	29 463	0	705	343,36 €	0
2 ^e trimestre	25 746	0	72	331,20 €	0

FISCALITÉ

Depuis le 1^{er} 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^{er} 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.