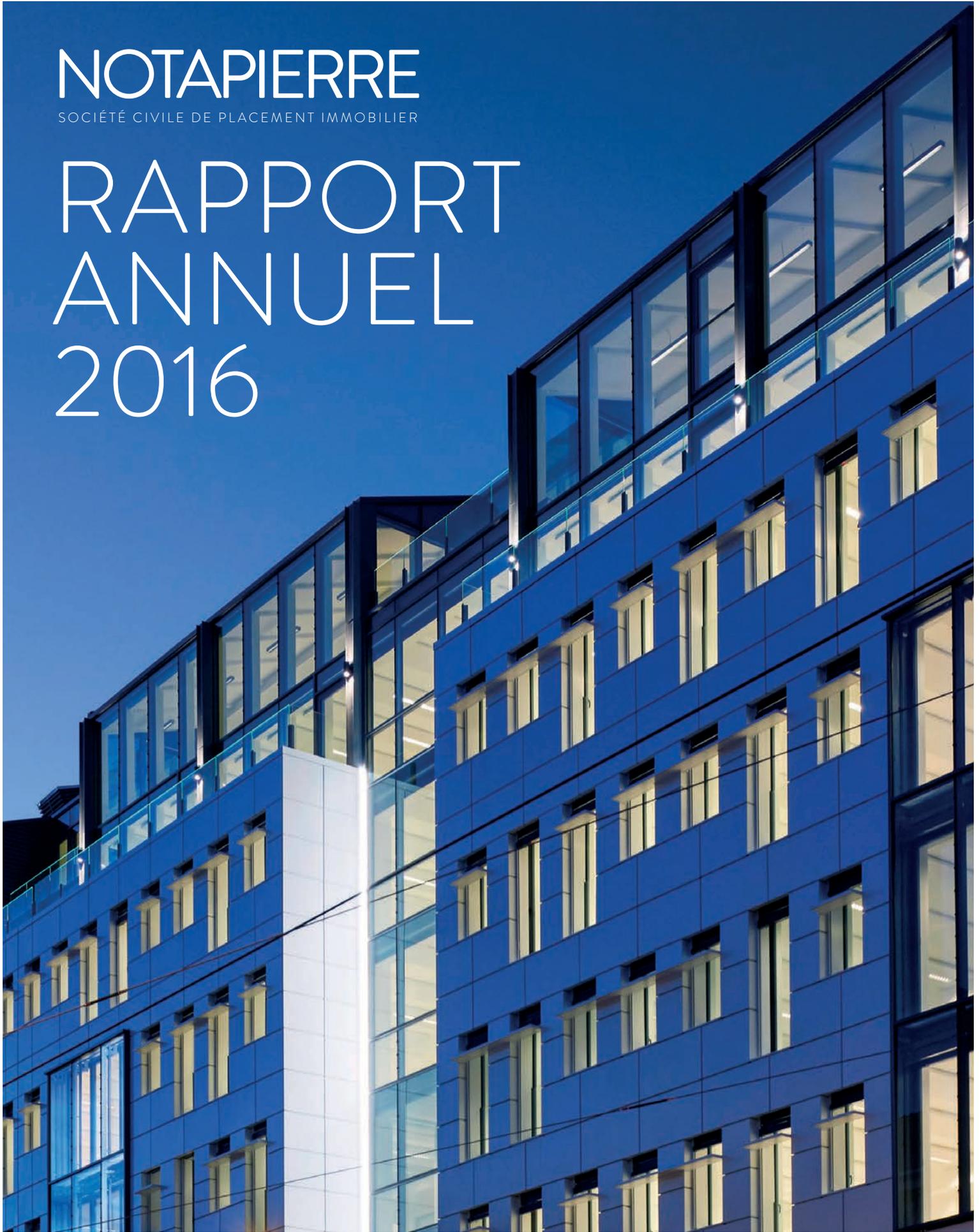


NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

RAPPORT ANNUEL 2016



UNOfi

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

SOM MAIRE



04

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

05

CHIFFRES CLÉS

07

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. INFORMATIONS
GÉNÉRALES / 08

2. LE CAPITAL
ET LE MARCHÉ DES PARTS / 11

3. LA POLITIQUE
DE GESTION / 14

4. LE PATRIMOINE / 15

5. LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET
LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE
LA SOCIÉTÉ / 20

6. LA SITUATION
LOCATIVE / 21

7. LES RÉSULTATS
DE L'EXERCICE / 26

29

LE PATRIMOINE

1. INVENTAIRE DÉTAILLÉ
DES IMMEUBLES / 29

2. TABLEAU RÉCAPITULATIF
DES PLACEMENTS IMMOBILIERS / 34

36

COMPTES DE L'EXERCICE

1. ÉTAT DU PATRIMOINE AU
31 DÉCEMBRE 2016 / 36

2. ANALYSE DE LA VARIATION
DES CAPITAUX PROPRES / 37

3. COMPTE DE RÉSULTAT
AU 31 DÉCEMBRE 2016 / 38

4. ANNEXE COMPTABLE / 40

5. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION
CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2015
ET L'EXERCICE 2016 DES AUTRES ACTIFS
ET PASSIFS D'EXPLOITATION / 49

6. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION
CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2015
ET L'EXERCICE 2016 DES COMPTES DE
RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF / 51

7. TABLEAUX COMPLÉTANT LES
COMPTES DE L'EXERCICE / 52

56

LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE & GESTION DES RISQUES

62

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

63

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

64

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

66

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

UNOFI-GESTION D'ACTIFS

SOCIÉTÉ DE GESTION

SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE **1 000 572 €**
SIÈGE SOCIAL / **7, RUE GALVANI - 75809 PARIS CEDEX 17**
DIRECTION DE L'IMMOBILIER / **40, RUE LA BOÉTIE - 75008 PARIS**
SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE AGRÉÉE PAR L'AMF
SOUS LE N° **GP-14000023**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENT

Monsieur Bernard MICHEL

VICE-PRÉSIDENT

Maître Didier PICHON

ADMINISTRATEURS

Monsieur Olivier BARTHE
Monsieur Gilbert CLAUSSE
Monsieur Marc GARNIER
Monsieur Jean-Claude JEGOU
Monsieur Benoît RENAUD
Maître Daniel RABAT
Maître Bertrand RYSSEN
Monsieur Patrice TARTINVILLE
Unofi-Assurances S.A., représentée par
Monsieur Christian BURRUS
Unofi-Crédit S.A., représentée par
Monsieur Bernard DEBIENNE

DIRECTION

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Pascal HENRI-GALLI
(directeur de la gestion financière)

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Madame Florence DOURDET-FRANZONI
(directrice du pôle immobilier)

SCPI NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE
SIÈGE SOCIAL / **7, RUE GALVANI - 75809 PARIS CEDEX 17**
SIÈGE ADMINISTRATIF / **30 BOULEVARD BRUNE - CS 30303 19113 BRIVE-LA-GAILLARDE CEDEX**

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Maître Gilles AUBRY-MARAIS

VICE-PRÉSIDENT

Monsieur Gilbert MORAND

MEMBRES

Maître Olivier ADIASSE
Monsieur Guy BEDEL
Maître Marie-Hélène BERNAUD LESUEUR
Maître Éric CHATON
Maître Éric DAMOISY
Maître Daniel DAUDÉ
Maître Christian GUIBARD
Maître Pierre GUINEBAULT
Maître Michel GUITARD
Maître Pascal WILPOTTE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE

KPMG SA
Monsieur Olivier FONTAINE

SUPPLÉANT

Madame Isabelle GOALEC

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services

EXPERT IMMOBILIER

Crédit Foncier Expertise

CHIFFRES CLÉS

La SCPI NOTAPIERRE a été créée le 16 août 1988 pour une durée statutaire de 99 ans.
NOTAPIERRE est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise.

31 DÉCEMBRE 2016

 CAPITALISATION
1 987 095 600 €

Nombre d'associés **23 588**
Nombre de parts **5 519 710**
Nouvelles parts souscrites **541 688**
Collecte nette **195 007 680 €**

Prix de souscription de la part **360 €**

Valeur de retrait **331,20 €**
Nombre de parts en attente de retrait **0**

Valeur comptable **1 860 764 608 €**
Valeur vénale du patrimoine immobilier **1 860 465 321 €**
Valeur de réalisation **1 730 279 176 €**
Valeur de reconstitution **2 020 071 391 €**

Recettes locatives brutes par part (*) **20,50 €**
Résultat par part (*) **15,52 €**
Distribution par part au titre de l'année (*) **17,10 €**
DVM (taux de distribution annuel) **4,75 %**
Report à nouveau (en mois de distribution) **1,52**

765 602 M² 
SURFACE DU PATRIMOINE

 **201** NOMBRE
D'IMMEUBLES

Nombre de locataires **614**
Taux d'occupation financier moyen annuel **85,80 %**

(*) ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année

31 DÉCEMBRE 2015

 CAPITALISATION
1 792 087 920 €

Nombre d'associés **21 822**
Nombre de parts **4 978 022**
Nouvelles parts souscrites **488 280**
Collecte nette **175 780 800 €**

Prix de souscription de la part **360 €**

Valeur de retrait **331,20 €**
Nombre de parts en attente de retrait **0**

Valeur comptable **1 622 471 441 €**
Valeur vénale du patrimoine immobilier **1 613 774 586 €**
Valeur de réalisation **1 557 675 641 €**
Valeur de reconstitution **1 801 096 699 €**

Recettes locatives brutes par part (*) **21,60 €**
Résultat par part (*) **17,18 €**
Distribution par part au titre de l'année (*) **18 €**
DVM (taux de distribution annuel) **5 %**
Report à nouveau (en mois de distribution) **2,72**

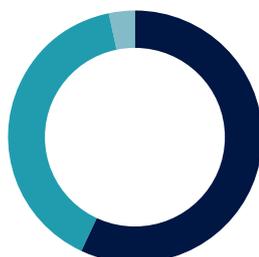
765 496 M² 
SURFACE DU PATRIMOINE

 **215** NOMBRE
D'IMMEUBLES

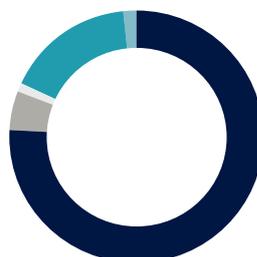
Nombre de locataires **653**
Taux d'occupation financier moyen annuel **86,39 %**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016 (en m²)

- PROVINCE 57 %
- RÉGION PARISIENNE 39,7 %
- PARIS 3,4 %



- BUREAUX 76,00 %
- ACTIVITÉS 5,00 %
- COMMERCES 1,20 %
- ENTREPÔTS 16,30 %
- IMMOBILIER DE SANTÉ 1,50 %





MONTPELLIER (34) - Le Gaïa - 52 rue d'Odin

UNOFI

GESTION D'ACTIFS

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

*MESDAMES ET MESSIEURS
LES ASSOCIÉS,*

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité de votre société au cours de l'année 2016 et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2016.

À ce titre, nous aborderons les thèmes suivants :

- 1. informations générales,**
- 2. le capital et le marché des parts,**
- 3. la politique de gestion,**
- 4. le patrimoine,**
- 5. les expertises immobilières et les valeurs représentatives de la SCPI,**
- 6. la situation locative,**
- 7. les résultats de l'exercice.**

Outre les informations du présent rapport, celles contenues dans les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes vous permettront de vous prononcer sur les projets de résolutions soumis au vote.

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'investissement en immobilier d'entreprise se maintient à un niveau record.

Avec 31 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2016, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est resté stable (-2%) comparativement à 2015. Même s'il ne réédite pas son exploit de l'an dernier (31,8 Md€), le secteur reste donc extrêmement dynamique.

Comme en 2015, c'est l'Île-de-France, avec 23,3 milliards d'euros, qui concentre l'essentiel (75%) des volumes investis. Les régions, avec 7,7 milliards d'euros engagés (25%), maintiennent le même volume que celui enregistré en 2015.

Les bureaux sont toujours en tête des actifs privilégiés des investisseurs.

En termes de nature de locaux, même si d'autres types d'actifs intéressent désormais les investisseurs, les bureaux restent très largement dominants et représentent 57,9% des allocations, quoiqu'en retrait par rapport à 2015 (-6%). La part des commerces, 15,7%, est elle aussi en recul (-10% par rapport à 2015). Les entrepôts, avec 5,4%, connaissent eux aussi un repli relatif de -20% mais restent très demandés par les investisseurs. Le secteur des services, 17,6%, et celui des activités, 3,4%, rebondissent (respectivement +15% et +155% par rapport à 2015). Les services ont été dynamisés par la belle performance de l'hôtellerie (3,5 Md€). Les locaux d'activité signent quant à eux leur meilleure performance depuis 10 ans.

Les fonds d'investissement, encore plus dominants.

Concernant la typologie des acquéreurs, les fonds d'investissement cumulent plus de 42% des volumes engagés (contre 32% en 2015 et 27% en 2014), suivis des assureurs et des mutualistes avec 17% (contre 20% en 2015 et 15% en 2014). Les SCPI, avec 5,56 milliards d'euros de collecte nette (contre 4,27 Md€ en 2015, 3,5 Md€ en 2014), tiennent la 3^{ème} place et représentent 16% des montants investis (contre 15% en 2015). Les SIC et autres foncières sont une nouvelle fois en baisse avec 13% (contre 16% en 2015). Les investisseurs privés représentent 8% (contre 12% en 2015), et les OPCI représentent 4% des montants engagés.

Les investisseurs français restent majoritaires

Les investisseurs français sont majoritaires avec 71% des transactions, suivis des investisseurs nord-américains (7%) et du Royaume-Uni pour 7% également.

Ralentissement de la compression des taux « prime »

La baisse des taux de rendement « prime » tend à ralentir. Ainsi, fin 2016, le taux « prime » des bureaux en Île-de-France se comprime à 3,15%.

LE MARCHÉ DES SCPI

Au 31 décembre 2016, la capitalisation des SCPI atteignait le total historique de 43,52 milliards d'euros, en progression de 15,1% par rapport au 31 décembre 2015. Pour rappel, le volume sous gestion des SCPI se limitait à 24,84 milliards d'euros il y a cinq ans et à 15,16 milliards d'euros fin 2006.

En termes de collecte nette, en 2016, avec un total de 5,56 milliards d'euros (+30% par rapport à l'exercice 2015), les SCPI ont atteint un nouveau record historique. Cette attractivité remarquable peut être mise en perspective avec le rythme de collecte observé de 2010 à 2014 qui était compris entre 2,46 et 2,93 milliards d'euros et seulement 1,1 Md€ il y a dix ans. A noter que les SPCI « immobilier d'entreprise », avec 5,3 milliards d'euros, représentent 95,5% du total de cette collecte. Cette dynamique sans précédent dans l'historique de ce fonds d'épargne immobilière est avant tout liée aux SCPI « Bureaux » dont la collecte s'est montée à 3,13 milliards d'euros répartie sur 26 SCPI.

Les SCPI tiennent ainsi la 3^{ème} place sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise et représentent 16% des montants investis (contre 15% en 2015).

31 MILLIARDS
D'EUROS INVESTIS
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
EN 2016, EN FRANCE

LE MARCHÉ DE LA LOCATION EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ÎLE-DE-FRANCE

Pour l'année 2016, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'élève à 2,4 millions de m², soit une progression annuelle de 7% par rapport à l'an passé et une hausse de 4% par rapport à la moyenne des dix dernières années. L'année a été marquée par le regain d'activité sur le marché des grandes surfaces supérieures à 5 000 m², en hausse de 23%, qui retrouve un niveau proche de sa moyenne historique.

L'offre immédiate de bureaux atteint 3,5 millions de m² au 31 décembre 2016, soit un stock en baisse de -10% en un an. Cette tendance est encore plus marquée pour les surfaces neuves qui ne représentent plus que 17% du stock francilien (-31% en évolution annuelle).

Le taux de vacance des bureaux en Ile-de-France passe en un an de 7,4% à 6,7% au 1^{er} janvier 2017. La part des locaux neufs et/ou restructurés ne représente plus que 15% du stock.

Même si l'offre d'immeubles à louer se raréfie, les loyers faciaux des bureaux restent globalement stables sur la période et les franchises restent élevées.

RÉGIONS

Le marché locatif des bureaux en régions franchit la barre des 1,5 millions de m² placés sur l'ensemble de l'année 2016, soit une augmentation de +8% par rapport à 2015. Ce sont les surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² qui marquent la meilleure progression avec +24% par rapport à 2015, les transactions sur les surfaces supérieures à 5 000 m² étant quant à elles en recul de -21% par rapport à 2015 et le socle des petites surfaces se consolidant avec une progression de +11%.

Les transactions dans l'ancien représentent 57% du volume global et enregistrent une hausse de 16%. Mais ce sont surtout les transactions sur des offres neuves du marché qui se sont bien comportées : en baisse depuis 2013, les transactions dans le neuf affichent une hausse de 19%. Elles représentent 24% du volume global des transactions.

L'offre immédiate a enregistré une hausse de +6% sur un an, pour s'afficher à un peu plus de 2,5 millions de m² en fin d'année. La part des locaux neufs et/ou restructurés représente 25% du stock.

Concernant les valeurs locatives sur l'ensemble des régions, elles restent stables dans les principaux marchés régionaux. Les valeurs locatives moyennes dans le neuf progressent devant une rareté croissante de l'offre neuve.

■ RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA SCPI NOTAPIERRE EN 2016

En 2016, NOTAPIERRE a poursuivi une politique d'investissement dynamique tout en préservant un haut niveau d'exigence : emplacement, qualité du bien, rendement et situation locative pérenne. Le montant global des investissements a été porté de 228,7 M€ HT au titre de 2015 à 327 M€ HT, au titre de l'année 2016, soit +43%, dont :

- deux immeubles de bureaux à rentabilité immédiate : Paris 8^{ème} (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 ».

En outre, au cours de l'exercice, votre SCPI :

- a signé l'acte de transfert de propriété d'un établissement de santé à Saint-Mandé (94) ;
- a pris livraison d'un immeuble de bureaux totalement restructuré à Lyon 3^{ème} (69).

Parallèlement, NOTAPIERRE a poursuivi sa politique d'arbitrage destinée à renouveler le patrimoine, avec 21 opérations d'arbitrage réalisées sur l'exercice 2016 pour un montant net vendeur de 38 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 25 217 m² de locaux, dont 26% étaient vacants à la date de cession.

Ainsi, au 31 décembre 2016, le patrimoine de NOTAPIERRE est constitué de 201 actifs immobiliers représentant une surface de près de 766 000 m² de locaux.

La valeur du patrimoine au bilan au 31 décembre 2016, comprenant les immobilisations en cours, s'élève à 1 860 764 607,91 €, soit +14,69% par rapport à 2015.

Le résultat net de l'exercice ressort à 15,52 € par part. Les revenus distribués en 2016 se sont élevés à 17,10 € par part pour 12 mois de jouissance sur l'année.

Au 31 décembre 2016, la capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) de NOTAPIERRE s'établit à 1 987 millions d'euros, soit une progression de 10,88% sur une année.

NOTAPIERRE
INVESTISSEMENTS 2016
327 M€

■ CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

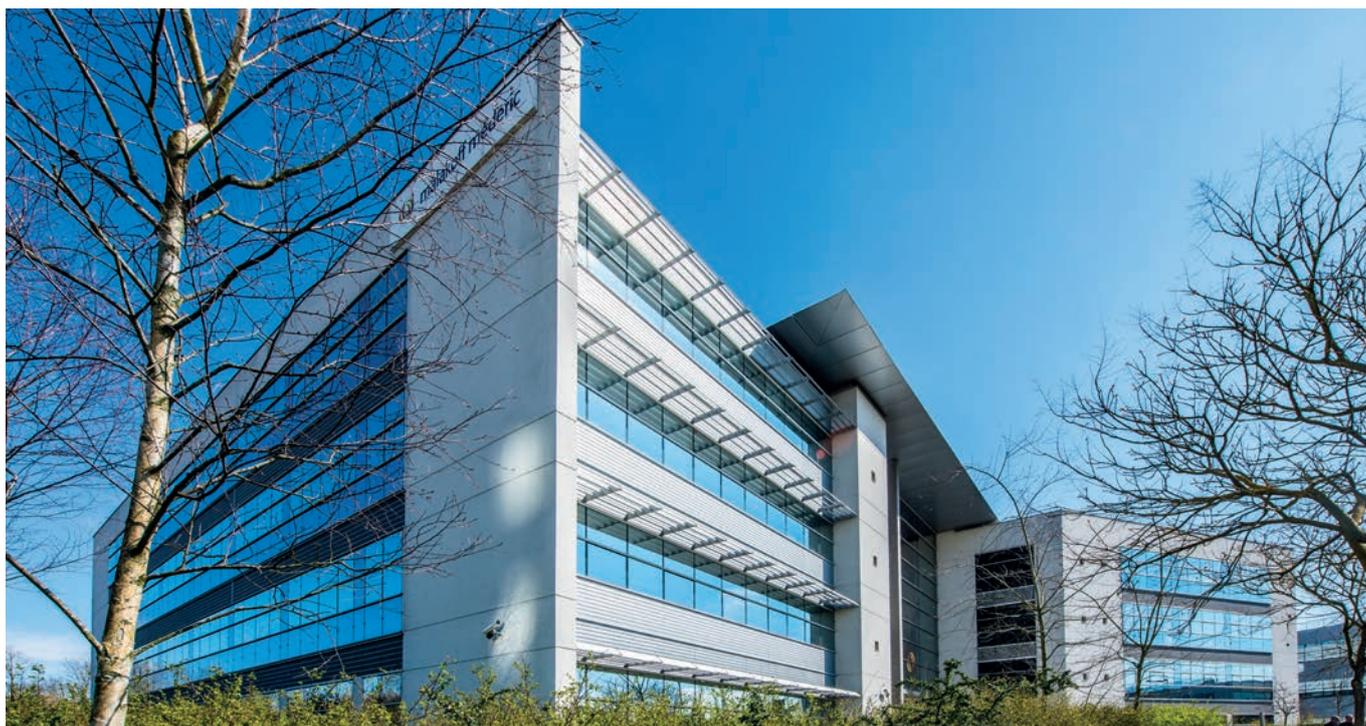
Néant.

■ ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour un poste de membre du conseil de surveillance à pourvoir, nous avons reçu 14 candidatures au 15 mars 2017.

Le candidat réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, sera élu.

Nous vous rappelons que votre conseil de surveillance est composé de douze membres maximum élus pour trois ans et que la limite d'âge pour être éligible est fixée statutairement à 75 ans pour les candidats personnes physiques.



GUYANCOURT (78) - Rachmaninov - 4 rue de la Redoute

2. LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de l'année 2016, en progression de près 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.



CAPITALISATION

1 987 M€

LE CAPITAL NOMINAL

Au 31 décembre 2016, avec 541 688 nouvelles parts émises en 2016, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 346 367 663,20 € et la SCPI compte 23 588 associés pour un total de 5 519 710 parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année, net des retraits (collecte nette)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2012	891 958,36 K€	149 034 550 €	3 656 766	17 642	13 568,04 K€	350 €
2013	1 006 196,10 K€	163 919 350 €	4 125 107	19 023	14 521,53 K€	350 €
2014	1 095 137,87 K€	131 268 600 €	4 489 742	20 207	12 344,80 K€	360 €
2015	1 214 239,13 K€	175 780 800 €	4 978 022	21 822	15 922,48 K€	360 €
2016	1 346 367,66 K€	195 007 680 €	5 519 710	23 588	17 447,16 K€	360 €

LE MARCHÉ SECONDAIRE

NOTAPIERRE étant une société à capital variable, les associés qui souhaitent se retirer de la société ont toujours la possibilité de demander leur retrait, compensé par les nouvelles souscriptions. En outre, des cessions de parts de gré à gré peuvent se réaliser sans intervention de la gérance.

Le délai moyen de retrait compensé, constaté en 2016, est d'environ un mois. Toutefois, lors de demandes de retrait importantes, ce délai peut être prolongé. Les modalités de sortie sont formulées plus précisément dans les statuts, la note d'information et dans le bulletin transmis chaque trimestre à tous les associés.

Au cours de l'année 2016, 64 116 parts ont fait l'objet d'un retrait. Ceci représente 1,29% du nombre total de parts émises au 1^{er} janvier 2016.

En 2016, 3 766 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la gérance.

**Au cours de l'année 2016,
toutes les demandes de retrait
ont été satisfaites.**



GRENOBLE (38) - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits ⁽¹⁾ en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, retraits (en € HT)
2012	60 146	1,86 %	0	1 mois	320,18 €
2013	51 387	1,41 %	0	1 mois	274,98 €
2014	66 487	1,61 %	0	1 mois	274,44 €
2015	65 942	1,47 %	0	1 mois	900,00 €
2016	67 882	1,36 %	0	1 mois	600,00 €

⁽¹⁾ au prix fixé par la société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

La qualité du patrimoine de votre SCPI et la régularité de la collecte ont permis depuis sa création en 1988 de maintenir et d'augmenter la valeur de la part.

Néanmoins, le capital initialement investi en parts de SCPI ne bénéficie d'aucune garantie de remboursement ou protection.



ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART					
	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	350 €	350 €	360 €	360 €	360 €
Dividende versé au titre de l'année	17,502 €	17,502 €	18,00 €	18,00 €	17,10 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	4,75 %
Report à nouveau cumulé par part	2,50 €	4,25 €	5,19 €	3,93 €	2,08 €

⁽¹⁾ dividende brut versé au titre de l'année avant prélèvements obligatoires, divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



MONTEVRAIN (77) - Le Citalium - 1 avenue de l'Europe

3. LA POLITIQUE DE GESTION

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Les orientations stratégiques de Notapierre demeurent dans le prolongement de ce qui a été accompli ces trois dernières années, tout en permettant le développement actif de la SCPI de façon harmonieuse et sereine :

- maintenir un même niveau d'investissement dans des immeubles de qualité très récents ou réhabilités, loués entre 70 et 80% et, respectant dans la mesure du possible les normes de certification environnementale (HQE : haute qualité environnementale, BREEAM, LEED, ...) et/ou les labellisations énergétiques (BBC : bâtiment basse consommation, HPE : haute performance énergétique) ;
- renouveler le patrimoine grâce aux arbitrages : sur une période de trois ans, la SCPI envisage de céder un tiers de son patrimoine afin de le réinvestir dans des actifs neufs ou très récents. Ces arbitrages concernent des actifs arrivés à maturité, dont la localisation, la construction, les équipements ne correspondent plus à la demande locative actuelle, en conclusion, qui ne font plus partie de la cible de la SCPI ;
- valoriser les immeubles à potentiel, afin de pérenniser les revenus ;
- faire évoluer l'ensemble du patrimoine, afin qu'il soit en adéquation avec les attentes des entreprises locataires. Un plan triennal (quinquennal à compter de 2017) de travaux, un état des travaux d'aménagement, de rénovation et de remise aux normes sont établis chaque année pour l'ensemble du patrimoine, déterminant le montant des provisions à constituer.

LA POLITIQUE DE MEILLEURE EXÉCUTION / SÉLECTION DES INTERMÉDIAIRES

Votre société de gestion a mis en place une politique de meilleure sélection de ses prestataires, à savoir :

- l'asset manager pour la recherche des investissements,
- les gestionnaires de proximité en charge de la maintenance et du suivi des travaux sur les immeubles (tous les travaux sont soumis à appel d'offre au-delà d'un certain montant),
- l'expert immobilier,
- le dépositaire.

Cette politique se traduit par un examen régulier sur le plan qualitatif du respect du cahier des charges fixé par contrat, de la réactivité en cas de demandes particulières, et sur le plan quantitatif de l'évolution des charges.

En 2016, la société de gestion a engagé un processus d'appel d'offres pour le renouvellement des gestionnaires de proximité avec une mise en application au 1^{er} janvier 2017.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La société de gestion de la SCPI Notapierre, dans le cadre plus général de la politique salariale du groupe UNOFI, s'est dotée d'une politique de rémunération tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés conforme aux exigences AIFM (identification des personnels concernés, tranches de rémunération et pratiques de rémunération associées mises en œuvre).

Les dirigeants et les salariés d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS ne perçoivent aucune part variable de salaire, bonus ou autres formes de rémunération prenant en compte des critères liés à la gestion ou à la performance de la SCPI NOTAPIERRE et ne sont intéressés en aucune façon aux transactions réalisées par la SCPI.

Les salariés du GIE UNOFI-GESTION assurant des fonctions de contrôle perçoivent une rémunération fixe, sans autre forme de rémunération variable susceptible de compromettre leur objectivité dans l'exercice de leurs missions.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations versées au personnel d'Unofi-Gestion d'Actifs attaché à la gestion de la SCPI Notapierre (soit 19 personnes) s'est élevé à 1 142 400 €, l'intégralité ayant été attribuée sous forme de rémunération fixe.

Du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (2 au 31 décembre 2016) et de « gérants décisionnaires » (2 personnes au 31 décembre 2016) et l'absence de rémunération variable, le montant des rémunérations attribuées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

La politique de rémunération est révisée annuellement par le Conseil d'administration de la société de gestion et le détail de cette politique est consultable sur le site internet www.unofi.fr.

4. LE PATRIMOINE

Le patrimoine au 31 décembre 2016 est composé de 201 actifs immobiliers, représentant une surface de 765 602 m² de locaux.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions

Conformément à la politique d'investissement définie dans la note d'information, les acquisitions de Notapierre portent sur des immeubles à usage de bureaux, entrepôts, locaux d'activités, commerces, et de murs d'établissements spécialisés en relation avec le secteur de la santé et de la dépendance, ou d'accueil des personnes âgées, situés tant en région parisienne que dans les grandes agglomérations de province.

Le montant global des investissements de la SCPI au titre de l'année 2016 s'élève à 327 M€ HT droits et frais inclus, acte en mains, soit +43% par rapport à 2015 (228,7 M€) :

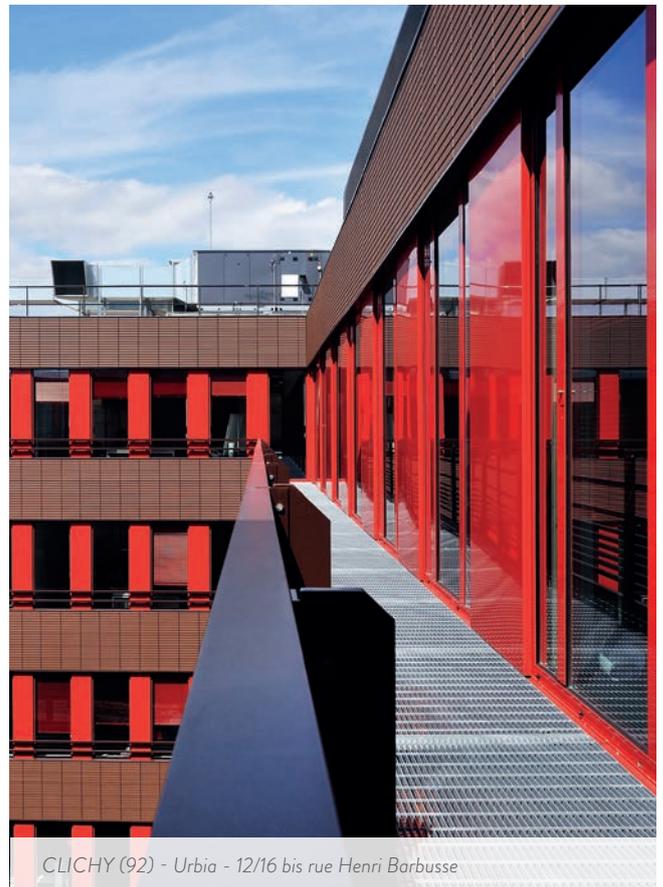
ACQUISITION DE DEUX IMMEUBLES ACHEVÉS

- le 9 juin 2016, à Paris 8^{ème} (75) - 5 rue Alfred de Vigny, acquisition d'un immeuble achevé au prix de 42,96 M€ acte en mains. L'immeuble, qui a fait l'objet d'une restructuration en 2007 et de travaux importants en 2013, consiste en un bâtiment de 8 étages, représentant une surface utile de 2 877 m² à usage principal de bureaux, avec 12 emplacements de stationnement en sous-sol.

Il est intégralement loué à trois sociétés : SCP ALLEZ & associés, société OSMOS, et Renault Trucks.

- le 19 octobre 2016, à Clichy (92) - 12 bis rue Henri Barbusse, acquisition d'un immeuble achevé dénommé « Urbia » au prix de 130,8 M€ acte en mains. L'immeuble, qui a été entièrement restructuré et livré en 2009, consiste en un bâtiment élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée, représentant une surface utile de 16 536 m² à usage principal de bureaux, avec 375 parkings en sous-sol.

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



ACQUISITION DE TROIS IMMEUBLES EN ETAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

- le 27 juin 2016, à Limonest (69) - 81 rue de Sans Souci, acquisition d'un immeuble en état futur d'achèvement dénommé « Le Linux », au prix de 52,30 M€ acte en mains. L'immeuble, qui consistera en un bâtiment élevé en R+2, représentera une surface utile d'environ 11 150 m² à usage principal de bureaux, avec 413 parkings. Il devrait être livré en juillet 2017 et sera certifié BREEAM very good. *L'immeuble est pré-loué en totalité à deux sociétés (futur siège mondial de BLEDINA par bail de 10 ans fermes et DANONE Nutricia Africa & Overseas par bail de 6 ans fermes, à effet de la livraison).*
- le 29 juin 2016, à Clichy (92) - 21 place des Nations Unies, acquisition d'un immeuble en état futur d'achèvement dénommé « Gate One » au prix de 66,77 M€ HT acte en mains. L'immeuble, redessiné par l'architecte Jean-Michel WILMOTTE, après restructuration lourde et surélévation du bâtiment existant en R+9, représentera une surface utile d'environ 8 000 m² à usage principal de bureaux, avec 67 parkings en sous-sol. Il devrait être livré fin 2017, sera certifié BREEAM very good et labellisé HQE. *L'immeuble est en cours de commercialisation et bénéficiera d'une garantie locative de 18 mois à compter de la livraison.*
- le 18 juillet 2016, à Montreuil (93) - 42 rue Armand Carrel, acquisition d'un immeuble en état futur d'achèvement dénommé « Digital » au prix de 30,18 M€ HT acte en mains. L'immeuble, qui consistera en un bâtiment élevé en R+5, représentera une surface utile d'environ 6 000 m² à usage principal de bureaux avec 16 parkings en sous-sol. Il devrait être livré au 3^{ème} trimestre 2018 et sera certifié BREEAM very good. *Il est en cours de commercialisation et bénéficiera d'une garantie locative de 18 mois à compter de la livraison.*



CLICHY (92) - Gate One - 21 place des Nations Unies



MONTREUIL (93) - Digital - 42 rue Armand Carrel



LIMONEST (69) - Le Linux - 81 rue de Sans Souci

SIGNATURE D'UN CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

Le 28 juin 2016, à Compans (77), signature, sous conditions suspensives, d'un contrat de promotion immobilière portant sur la construction d'une extension à l'entrepôt existant pour un montant de 4 M€ HT. Cette extension porte sur environ 6 000 m², sachant que l'entrepôt existant représente 20 000 m². Les travaux devraient se terminer en décembre 2017.

Un nouveau bail de 12 ans, dont 9 ans fermes, à effet de la livraison a été régularisé avec le locataire en place AELIA / Duty Free Associates (Groupe Lagardère).

La sélection de ces investissements a été effectuée par la société de gestion et les acquisitions ont été réalisées après avis du Comité immobilier.

Transfert de propriété / vente à terme

Le 12 septembre 2016, à Saint-Mandé (94) - 55 rue du Commandant Mouchotte, la SCPI a signé l'acte de transfert de propriété de la clinique psychiatrique (traitement des troubles psychiatriques légers -addiction, dépression-), dénommée « Jeanne d'Arc », dont la vente à terme avait été signée le 21 décembre 2015, pour un montant de 31,6 M€ HT acte en mains. L'immeuble, qui est certifié HQE et labellisé BBC, représente une surface utile de 5 701 m² et 73 parkings.

La clinique Jeanne d'Arc est louée en totalité par le groupe INICEA (spécialiste et leader de la psychiatrie en France) par bail d'une durée ferme de 12 ans à effet du 3 août 2016.

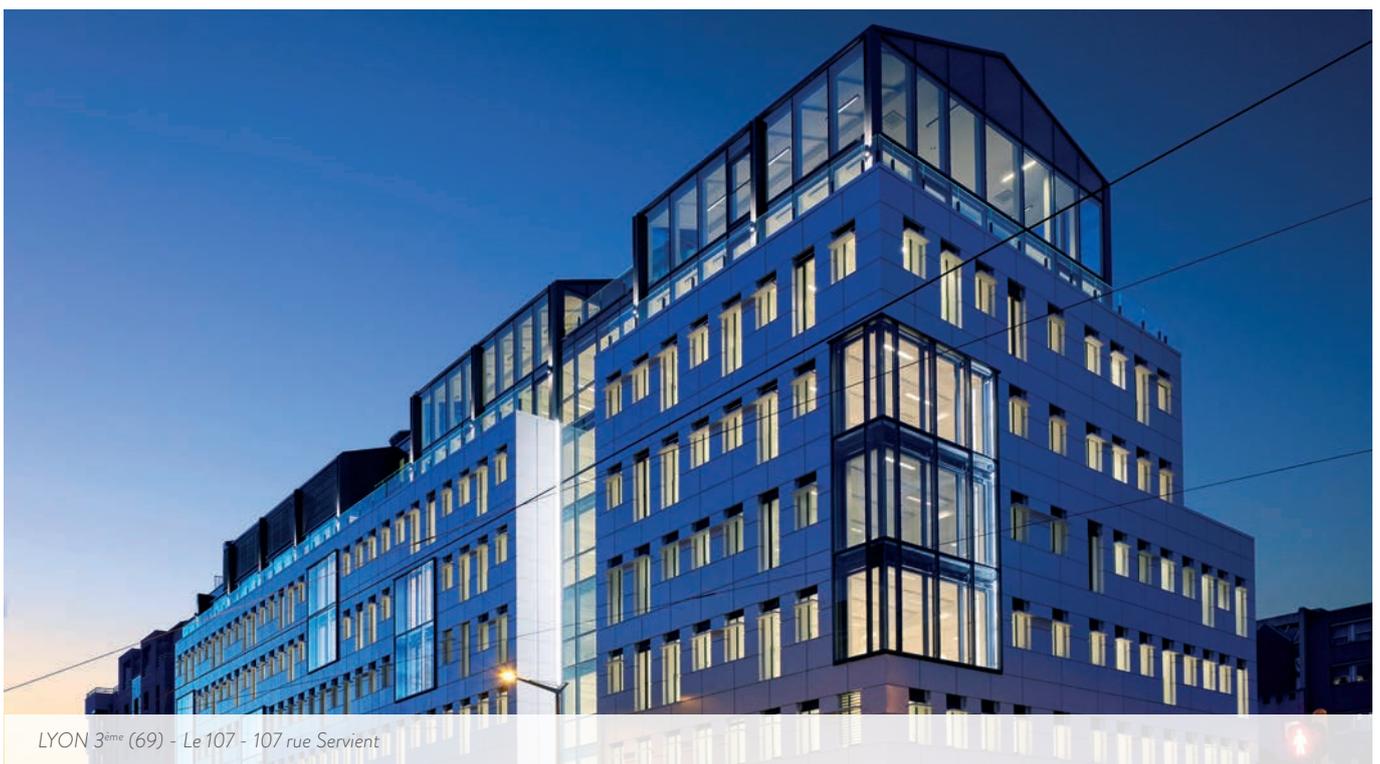
Livraison

Le 16 décembre 2016, à Lyon 3^{ème} (69) - 107 rue Servient, Notapierre a pris livraison d'un immeuble entièrement restructuré et surélevé, « Le 107 ». Le montant global des travaux s'élève à 12,7 M€. L'immeuble, élevé en R+7, représente une surface utile de 5 639 m² à usage principal de bureaux et 80 parkings en sous-sol. Il a obtenu la certification BREEAM Excellent.

Parmi les premiers occupants, la société d'investissement lyonnaise Siparex a pris à bail les 6^{ème} et 7^{ème} étages et la société BPD Maignan le 5^{ème} étage ainsi qu'un lot du rez-de-chaussée. La commercialisation du solde des surfaces vacantes est très avancée avec deux locataires de premier ordre.



SAINT-MANDÉ (94) - Clinique Jeanne d'Arc - 55 rue du Cdt Mouchotte



LYON 3^{ème} (69) - Le 107 - 107 rue Servient

Arbitrages

Au cours de l'exercice, votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage volontariste, avec 21 opérations d'arbitrage réalisées, pour un montant net vendeur de 38,01 M€. Ainsi, 17 actifs, 3 lots de

copropriété et une parcelle de terrain ont fait l'objet d'une cession. Ces opérations d'arbitrage représentent 25 217 m² de locaux, dont 26% étaient vacants à la date de cession.

Date cession	Dpt	Ville	Adresse	Nature des locaux	Surface	m ² vacants à la date de cession	PRIX NET VENDEUR
29/01/16	69	LYON 3 ^{ème}	L'Eldorado - 21 rue du Cdt Fuzier	bur. / com.	1 256 m ²	-	2 400 000 €
29/01/16	69	LYON 3 ^{ème}	Le Capitole - Cours Gambetta	bureaux	252 m ²	-	600 000 €
10/02/16	13	MARSEILLE 8 ^{ème}	Le Prado - 360 avenue du Prado	bureaux	440 m ²	-	1 100 000 €
21/06/16	77	SERRIS ⁽¹⁾	Le Rive Gauche - 20 Cours du Danube-lot 6	bureaux	737 m ²	737 m ²	1 140 000 €
21/06/16	77	SERRIS ⁽¹⁾	Le Rive Gauche - 20 Cours du Danube-lot 10	bureaux	243 m ²	243 m ²	307 750 €
23/06/16	10	TROYES	Le Cercle Concorde	bureaux	1 463 m ²	1 160 m ²	900 000 €
26/07/16	75	PARIS 14 ^{ème}	Amiral Mouchez	bureaux	1 136 m ²	-	5 100 000 €
20/09/16	77	SERRIS ⁽¹⁾	Le Rive Gauche - 20 Cours du Danube-lot 11	bureaux	275 m ²	275 m ²	393 300 €
26/09/16	33	MERIGNAC	Domaine de Pelus - 10 av de Pythagore	bureaux	787 m ²	-	1 021 390 €
06/10/16	14	HEROUVILLE- ST-CLAIR	Le Citis - 1 avenue de Tsukuba	bureaux	1 753 m ²	-	2 000 000 €
14/10/16	35	CESSON SEVIGNE	17 rue de l'Erbonnière	entr. / bur.	1 550 m ²	-	725 000 €
10/11/16	33	BORDEAUX	Rue du Grand Barrail - Le Fugon	bureaux	1 674 m ²	287 m ²	1 450 000 €
15/11/16	44	NANTES	ZAC de Chantrerie	parcelle de terrain			31 564 €
17/11/16	45	ORLEANS	Le Léga Cité	bureaux	1 541 m ²	-	1 900 000 €
21/11/16	13	MARSEILLE	Château Gombert - 262 av. Albert Einstein	bureaux	2 002 m ²	2 002 m ²	1 850 000 €
24/11/16	93	MONTREUIL	Le Major	bureaux	3 825 m ²	1 731 m ²	6 800 000 €
15/12/16	49	ANGERS	Angevinière - rue Georges Mandel	bureaux	1 043 m ²	141 m ²	725 000 €
19/12/16	44	NANTES	ZAC de Chantrerie Bât A	bureaux	2 192 m ²	-	3 373 000 €
19/12/16	44	NANTES	ZAC de Chantrerie Bât B	bureaux	2 355 m ²	-	3 627 000 €
29/12/16	75	PARIS 20 ^{ème}	Rue Lespagnol	bureaux	430 m ²	-	2 000 000 €
29/12/16	59	LA MADELEINE	Point Central - rue du Gal de Gaulle	commerce	263 m ²	-	570 000 €
21			total arbitrages signés		25 217 m²	6 576 m²	38 014 684 €

⁽¹⁾ vente à la découpe de lots de copropriété - surface totale du bien = 2 718 m²

■ RÉPARTITION ET COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Seuls les immeubles acquis achevés en 2016 ou acquis en l'état futur d'achèvement au cours d'exercices précédents et livrés durant l'exercice 2016 sont pris en compte dans l'état détaillé du patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2016.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 (en m ²)						
en m ²	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Province	295 754	22 401	7 821	104 291	5 851	436 118
	38,6 %	2,9 %	1,0 %	13,6 %	0,8 %	57,0 %
Région Parisienne	260 573	15 608	1 729	20 199	5 701	303 810
	34,0 %	2,0 %	0,2 %	2,6 %	0,7%	39,7 %
Paris	25 482	193	-	-	-	25 675
	3,3 %	0,00 %	-	-	-	3,4 %
TOTAL	581 808	38 202	9 550	124 490	11 552	765 602
	76 %	5,0 %	1,2 %	16,3 %	1,5 %	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (en % de la valeur estimée des immeubles à la clôture de l'exercice)						
	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Province	31,2 %	1,1 %	0,5 %	3,9 %	0,9 %	37,6 %
Région parisienne	44,9 %	1,0 %	0,2 %	0,9%	1,8 %	48,7 %
Paris	13,6 %	-	-	-	-	13,6 %
TOTAL	89,7 %	2,1 %	0,7 %	4,8 %	2,7 %	100 %

5. LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SOCIÉTÉ

■ EXPERTISES

La société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, expert immobilier nommé en assemblée générale, a procédé fin 2016 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI NOTAPIERRE.

Les expertises du patrimoine, réalisées par la société Crédit Foncier Expertise, font ressortir, après correction des écarts sur les prix de cession envisagés et des travaux retenus par l'expert pour les immeubles en CPI, une valeur vénale à 1 788 M€ au 31 décembre 2016.

À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2016, par rapport à celle de l'exercice antérieur, est en diminution de 0,22 %.

■ VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION

Vous trouverez dans l'état ci-après le détail des différentes valeurs de la SCPI au 31 décembre 2016.

Ces valeurs sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION		
Situation au 31 décembre 2016	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur comptable	1 860 764 607,91 €	337,11 €
Valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	1 860 465 321,00 €	337,06 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	-130 186 145,07 €	-23,59 €
= valeur de réalisation (ANR)	1 730 279 175,93 €	313,47 €
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	289 792 215,35 €	52,50 €
= valeur de reconstitution	2 020 071 391,28 €	365,97 €

⁽¹⁾ d'après l'estimation de la société d'expertise immobilière corrigée des écarts sur les prix de cession envisagés et des travaux retenus par l'expert pour des immeubles existants en restructuration lourde via un CPI.



SAINT-HERBLAIN (44) - Ar Mor Plaza - impasse Claude Nougaro

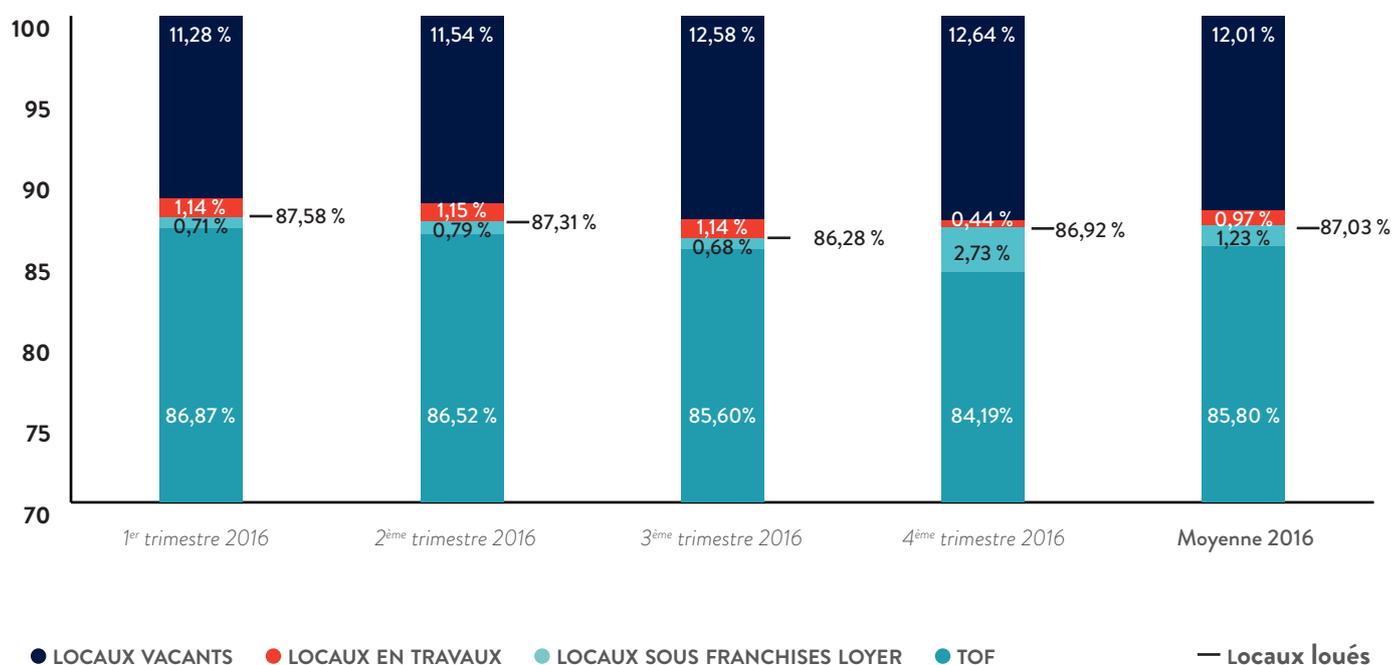
6. LA SITUATION LOCATIVE

■ TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il est égal au rapport entre le montant total des loyers, indemnités d'occupation et indemnités compensatrices de loyers facturés, et le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Ainsi sont prises en compte, dans le calcul du taux d'occupation financier, les éventuelles mesures d'accompagnement accordées aux locataires, telles que, notamment, les franchises de loyer.

Le taux d'occupation financier annuel de l'exercice ressort à 85,80 %, en baisse de 0,6 point par rapport à 2015, la part de locaux vacants augmentant de 1,32 points sur la période. En outre, dans un climat économique toujours difficile, le marché locatif demeure favorable aux locataires et les efforts commerciaux sont importants (franchise de loyer, loyer à paliers, ...). Ci-après, les taux d'occupation financier trimestriels et annuel pour 2016 :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2016



MOUVEMENTS LOCATIFS

Au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes représentent 16,3 % de la surface globale du patrimoine, contre 15,4 % au 31 décembre 2015 :

ÉVOLUTION DES SURFACES VACANTES		
	31 déc. 15	31 déc. 16
Surface du patrimoine	765 496 m ²	765 602 m ²
Surface vacante	117 845 m ²	124 975 m ²
Taux de vacance	15,39 %	16,32 %

Sur les 124 975 m² vacants au 31 décembre 2016 :

- 66,1 % sont disponibles à la location,
- 5,7 % sont immobilisés pour des travaux de réhabilitation (Lyon King Charles),
- 28,2 % sont en cours d'arbitrage.

En 2016 :

- 40 766 m² ont été libérés,
- 21 047 m² ont été reloués,
- 40 833 m² ont fait l'objet de renégociation (de la surface ou des loyers) avec les locataires en place générant une augmentation de la surface louée de 1 050 m²,
- 6 576 m² vacants ont été vendus.

En 2016, le nombre moyen de mois de franchise accordés non pris en charge s'élève à 3 mois contre 2,41 en 2015.



PRINCIPAUX CONGÉS DE 2016 (> 1 000 M²) :

Principaux congés	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Bobigny (93) – L'Européen II	4 114 m ²	bureaux	CPAM SEINE ST DENIS
Nanterre (92) – Les Portes de l'Arche	3 703 m ²	bureaux	CPAM
Velizy-Villacoublay (78)	2 883 m ²	bureaux	OSIATIS FRANCE
Aix-en-Provence (13) – Descartes B	2 497 m ²	bureaux	OTEIS FRANCE
Petit-Couronne (76) – Zénith Bat B2	1 997 m ²	bureaux	ACTICALL
Cesson-Sévigné (35) – Le Newton	1 832 m ²	bureaux	CGI FRANCE
Neyron (01) – Porte du Grand Lyon	1 552 m ²	bureaux	MEDICREA INT'L
Aix-en-Provence (13) – Descartes A	1 452 m ²	bureaux	OTEIS FRANCE
Lyon 9 ^{ème} (69) – L'@dresse	1 150 m ²	bureaux	OCEA SMART BUILDING

L'ensemble des congés intervenus en 2016, qui ont porté sur 40 766 m², représentent un loyer annuel de 7 300 K€.

PRINCIPALES RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2016 (> 1 000 M²) :

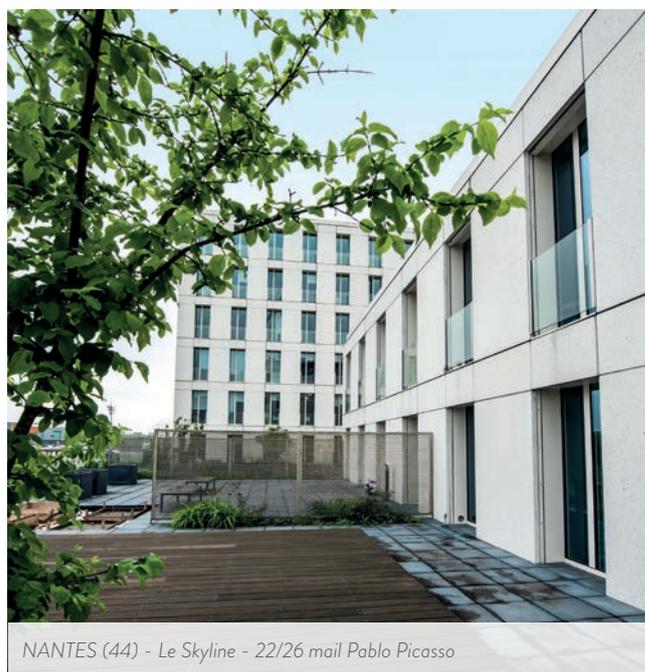
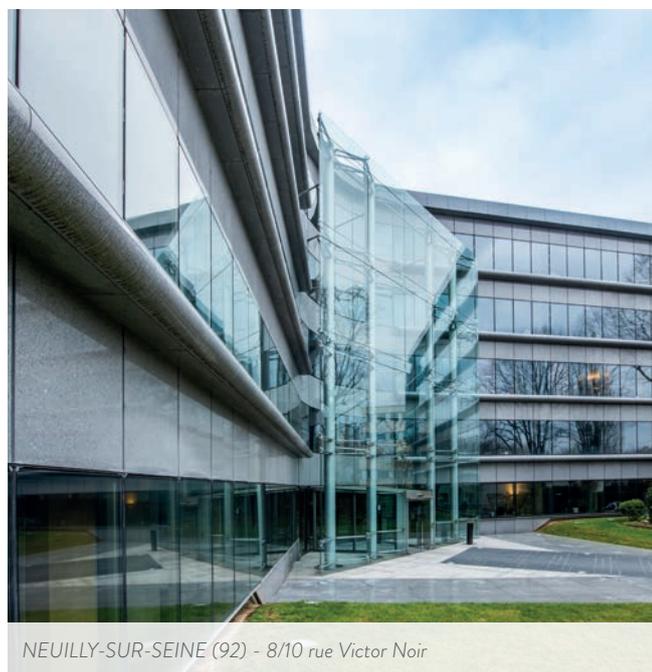
Principales renégociations	Surface libérée (m ²)	Surface relouée (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Strasbourg (67) – Port Autonome	17 639 m ²	17 639 m ²	entrepôts	RHENUS LOGISTICS ALSACE
Caluire-et-Cuire (69) – Avenue Thimonnier	3 100 m ²	4 662 m ²	activité	MAKING PROD
Cesson-Sévigné (35) – Le Newton	3 372 m ²	3 372 m ²	bureaux	SII
Nanterre (92) – Les Portes de l'Arche	2 166 m ²	2 665 m ²	bureaux	GUILDE DES LUNETIERS
Cesson-Sévigné (35) – Le Newton	776 m ²	1 177 m ²	bureaux	SOGETI France
Créteil (94) – Chemin des Bassins – Hameau C	1 061 m ²	1 061 m ²	bureaux	QUALICONSULT

L'ensemble des renégociations de baux intervenues en 2016, qui ont porté sur 40 833 m², représentent un loyer annuel de 3 978 K€.

PRINCIPALES RELOCATIONS EN 2016 (> 1 000 M²) :

Principales relocations	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Nanterre (92) – Les Portes de l'Arche	2 066 m ²	bureaux	CITALIOS
Strasbourg (67) – Rue Schertz – Bât 3	1 742 m ²	bureaux	BEAM
Saint-Herblain (44) – Solaris Belna	1 536 m ²	bureaux	APAJH 44
Aix-en-Provence (13) – Descartes Bât A	1 452 m ²	bureaux	DIGINEXT
Nantes (44) – Exalis - Bâtiment C	1 340 m ²	bureaux	BNP PARIBAS
Toulouse (31) – Grande Plaine	1 038 m ²	bureaux	INT'L BUSINESS LEARNING

L'ensemble des relocations intervenues en 2016, qui ont porté sur 21 047 m², représentent un loyer annuel de 3 040 K€.



■ RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

Avec 614 locataires au 31 décembre 2016, le risque locatif est correctement maîtrisé. Le locataire le plus important représente 8,11 % du montant total des loyers facturés au 31 décembre 2016.

■ RECETTES LOCATIVES

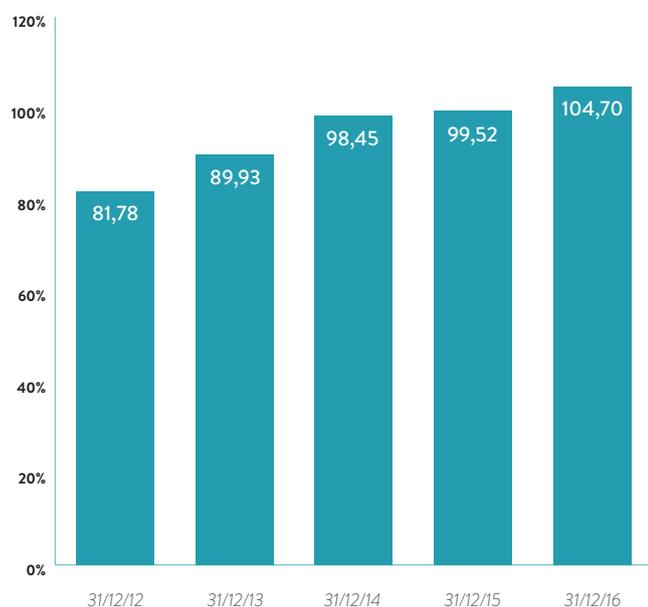
Au 31 décembre 2016, le montant des loyers facturés s'élève à 104 712 501,21 € HT, soit +5,22 % par rapport à 2015.

Le montant des loyers facturés et encaissés au titre de l'exercice 2016 est de 104 134 408,43 € HT. Le taux de recouvrement est de 99,45 %.

Le taux de loyers quittancés impayés s'élève à 0,55 %, dont 0,40 % en contentieux.



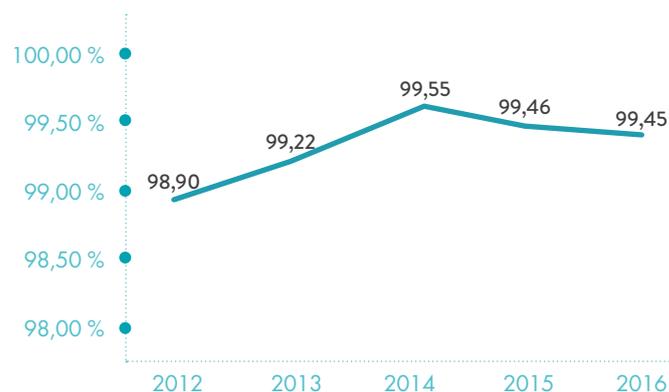
ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS (EN M€)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LOYERS ENCAISSÉS

ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT (EN %)





TRAVAUX

RESTRUCTURATIONS D'IMMEUBLES

En 2016, la SCPI a poursuivi la restructuration lourde et la surélévation, engagée en 2014, de l'immeuble rue Servient à Lyon 3^{ème} (69), le « 107 », proche de la gare de Lyon-Part-Dieu. L'immeuble, qui représente une surface utile de 5 639 m² de bureaux avec 80 parkings en sous-sol, a été livré le 16 décembre 2016 et a obtenu la certification BREEAM Excellent.

En 2016, la SCPI a également entamé la réhabilitation de l'immeuble de Lyon 2^{ème} (69), le « King Charles », situé dans le secteur Confluence, suite à la signature le 16 octobre 2015 d'un contrat de promotion immobilière. L'immeuble qui devrait être livré au 2^{ème} trimestre 2017, devrait représenter une surface d'environ 9 400 m² à usage principal de bureaux et 59 parkings en sous-sol. Les locaux devraient être labellisés BREEAM very good.

TRAVAUX POUR GROSSES RÉPARATIONS

En 2016, les travaux pour grosses réparations ont représenté un montant global de 3 969 318,64 €. Les principaux travaux sont précisés en annexe au présent rapport.

Le montant des provisions constituées pour l'entretien du patrimoine est détaillé dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.



LYON 9^{ème} (69) - L'@dresse - 51 ter rue de Saint-Cyr

7. LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

■ RÉSULTAT NET & DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice s'élève à 79 303 332,88 €, soit 15,52 €/part pour 12 mois de jouissance.

Si vous approuvez l'affectation des résultats qui vous est proposée, il vous aura été distribué au titre de l'exercice 2016, un dividende de 17,10 € par part pour 12 mois de jouissance, versé en quatre acomptes.

Date de versement de l'acompte	Montant de l'acompte par part pour un trimestre
29 avril 2016	4,275 €
29 juillet 2016	4,275 €
31 octobre 2016	4,275 €
31 janvier 2017	4,275 €

Dans ces conditions, le taux de distribution par part s'établit pour 2016 à :

- 4,75 % en taux annualisé pour un prix de part de 360 €.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 87 359 873,25 €, nous vous proposons de reporter le solde négatif de -8 056 540,37 € au compte « report à nouveau » qui s'établira ainsi à 11 500 878,87 €, correspondant à 1,52 mois de distribution.

ÉVOLUTION DES REVENUS DISTRIBUÉS (EN EUROS)



ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ EN EUROS

Année	Prix d'entrée (1)	Prix de sortie (2)	Rentabilité brute (3)		Rentabilité nette (4)	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2012	350 €	322,00 €	7,27 %	7,91 %	5,00 %	5,44 %
2013	350 €	322,00 €	7,53 %	8,18 %	5,00 %	5,44 %
2014	360 €	331,20 €	6,71 %	7,29 %	5,00 %	5,43 %
2015	360 €	331,20 €	6,18 %	6,71 %	5,00 %	5,43 %
2016	360 €	331,20 €	5,80 %	6,31 %	4,75 %	5,16 %

(1) prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} janvier ou en cours d'exercice (si nouveau prix de souscription fixé)

(2) somme revenant au cédant en cas d'intervention de la gérance au 1^{er} janvier

(3) total des revenus bruts par part rapportés au prix de celle-ci

(4) dividende versé, au titre de l'année, par part rapporté au prix de celle-ci

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



LILLE (59) - Le Vendôme - 50/52 rue Gustave Delory

Pour une part ayant jouissance au 1^{er} janvier 2016, le revenu de l'année se décompose de la façon suivante :

revenu total 17,10 € dont :

- revenu foncier 17,073 €
- revenu financier 0,027 €

Les produits financiers sont constitués essentiellement par des placements en certificat de dépôt négociable des sommes en attente d'investissement et des rémunérations des fonds versés au titre des acquisitions en l'état futur d'achèvement.

Les revenus financiers, provenant du placement de la trésorerie de la SCPI NOTAPIERRE, qui vous sont versés pour les parts que vous détenez, sont, depuis le 1^{er} janvier 2013, obligatoirement soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, en application de la loi n° 2012-1509 de finances pour 2013 promulguée le 30 décembre 2012, modifiant les règles d'imposition des revenus de capitaux mobiliers.

Sauf situation particulière autorisant la dispense, ils sont soumis à un prélèvement de 24 % retenu par la SCPI NOTAPIERRE lors des distributions, en même temps que les prélèvements sociaux de 15,50 %.

Ce prélèvement de 24 % n'est pas libératoire, mais constitue un acompte de l'impôt sur le revenu dû l'année suivante. Il sera restitué par l'administration fiscale s'il excède le montant de l'impôt.

PERFORMANCES AU 31 DÉCEMBRE 2016

TAUX DE RENTABILITE INTERNE (TRI)

Le TRI net de frais au 31 décembre 2016 est calculé 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.

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2016	TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans	TRI sur 15 ans	TRI sur 20 ans
	31.12.2011-31.12.2016	31.12.2006-31.12.2016	31.12.2001-31.12.2016	31.12.1996-31.12.2016
	4,04 %	5,55 %	5,97 %	6,23 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

Le DVM (anciennement appelé taux de rendement de la part) est la division du dividende brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), par le prix de part acquéreur moyen de l'année.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	2012	2013	2014	2015	2016
	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	4,75 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

À noter que le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) moyen des SCPI bureaux en 2016 s'établit à 4,56 %.

(*) Source IEIF – SCPI Marché des parts et performances en 2016 – édition mars 2017

Afin de conserver une gestion saine et prudente de la SCPI et pour tenir compte de l'évolution du marché, la société de gestion a décidé, pour l'exercice 2017, de légèrement baisser son taux de distribution de 4,75 % à 4,50 %.

VARIATION DU PRIX MOYEN DE LA PART

La variation du prix moyen de la part se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année considérée et le prix acquéreur moyen de l'année antérieure.

Variation du prix moyen de la part	2012	2013	2014	2015	2016
	0 %	0 %	2,86 %	0 %	0 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ENDETTEMENT

- Emprunts bancaires :

La SCPI dispose de trois sources de financement, qui lui permettent de saisir des opportunités d'investissement par anticipation de la collecte, octroyées par :

- BNP pour un montant de 80 M€ consentie jusqu'au 30 septembre 2017. Au 31 décembre 2016, cette ligne est utilisée à hauteur de 76 M€ ;
- UNOFI ASSURANCES pour un montant de 60 M€ consentie jusqu'au 31/12/2017. Au 31 décembre 2016, cette ligne est utilisée en totalité ;
- HSBC pour un montant de 75 M€ consentie jusqu'au 31/12/2016. Au 31 décembre 2016, cette ligne de crédit n'est pas utilisée et est en cours de prorogation jusqu'au 31/03/2018.

- Autres dettes :

Les autres dettes, qui s'élèvent à 87 M€, sont détaillées dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2016 :

L'assemblée générale ordinaire des associés du 16 juin 2016 a fixé à 25% de la valeur de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2015, la faculté de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Ratio d'endettement et d'engagement VEFA au 31 décembre 2016	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2015	-	1 792
Autorisation d'emprunt et d'engagement (en % maximum de la capitalisation)	25 %	448
Dettes et engagements 2016 sur capitalisation au 31 décembre 2015	18,90 %	339

Afin de permettre à la société de gestion de saisir les opportunités d'investissement en l'état futur d'achèvement et de procéder à des acquisitions à crédit, nous vous proposons dans la cinquième résolution présentée à l'assemblée générale, dans les limites fixées par l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, de fixer à 25 % de la valeur de capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2016 la faculté de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

FRAIS DE GESTION / COMMISSIONS

Les statuts prévoient le versement par la SCPI à la société de gestion :

- d'une commission de gestion forfaitaire de 9,50 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets,
- d'une commission d'arbitrage de 1,25 % HT maximum du prix de cession net vendeur des actifs, et une commission de 1,25 % HT maximum au titre du réinvestissement de ces mêmes actifs.

À ce titre, la société de gestion a décidé, en 2016, comme c'était déjà le cas en 2015, de limiter sa perception à 9 % HT sur les 9,50 % HT votés au titre de la commission de gestion forfaitaire.

La société de gestion a donc perçu au titre de l'année 2016 :

- une commission de gestion forfaitaire de 9 % HT, représentant un montant de 9 462 K€ (contre 9 011 K€ en 2015) ;
- une commission de 1,25 % HT sur le prix de cession des actifs, et une commission de 1,25 % HT au titre du réinvestissement de ces mêmes actifs, représentant un montant de 1 002 K€ (contre 393 K€ en 2015).



DIJON (21) - Le Katamaran - Parc de Valmy

LE PATRIMOINE

1. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2016 (EN EUROS)

Seuls les immeubles acquis achevés en 2016 ou acquis en l'état futur d'achèvement au cours d'exercices précédents et livrés durant l'exercice 2016 sont pris en compte dans l'inventaire détaillé du patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2016.

L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans la mesure où elle est susceptible de porter préjudice à la SCPI à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la société de gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande. Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale. L'augmentation de la valeur comptable de l'exercice N par rapport à l'exercice N-1 sur certains immeubles achevés correspond à des aménagements immobilisés plus amplement explicités dans l'annexe comptable.

Dpt	Adresse	Acquisition ou apport	Surface m ²	Valeur comptable 2016	Valeur comptable 2015
BUREAUX					
01	Bourg-en-Bresse - Inopolis - Bât. D - 323, avenue du Parme	2008	1 764	3 223 544,00	3 223 544,00
01	Neyron - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon	2010	2 485	4 065 000,00	4 065 000,00
06	Biot - Aristote - 445, route des Lucioles	2006	3 598	4 703 355,30	4 703 355,30
06	Valbonne - Le Pétra - 291, avenue Albert-Caquot	2006	1 886	3 229 492,89	3 229 492,89
10	Troyes - La Porte des Arts - rue Nicolas-Siret	2007	1 140	1 626 231,00	1 626 231,00
10	Troyes - Le Cercle Concorde	2004	1 463	cédé en 2016	2 009 665,39
13	Aix-en-Provence - Europarc de Pichaury - 1330, rue Guilibert-de-la-Lauzière	2003	2 884	3 746 884,01	3 746 884,01
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bâtiment A - 240, avenue Louis-de-Brogliè	2001	885	1 233 169,38	1 233 169,38
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bâtiment B - 240, avenue Louis-de-Brogliè	2002	886	1 161 686,00	1 161 686,00
13	Aix-en-Provence - Parc de la Duranne - L'Opale	2001	1 621	1 996 096,61	1 996 096,61
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment A	2006	1 452	2 075 355,66	2 075 355,66
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment B	2005	2 497	3 376 012,56	3 376 012,56
13	Aubagne - Optimum - Bât. B - avenue du Marin-Blanc	2008	1 793	3 480 660,96	3 480 660,96
13	La Ciotat - 785, voie Antiope - ZA Athélia III - Bâtiment C1	2010	3 450	5 608 855,48	5 608 855,48
13	Marseille 10 ^e - Cœur Capelette - Le 17 - Bâtiment A - 34, rue Alfred-Curtel	2013	3 587	10 112 977,98	10 112 977,98
13	Marseille 10 ^e - Cœur Capelette - Le 17 - Bâtiment B - 34, rue Alfred-Curtel	2013	7 860	27 155 392,02	27 155 392,02
13	Marseille 13 ^e - Technopôle de Château-Gombert - 262, rue Albert-Einstein	1999	2 002	cédé en 2016	1 550 267,77
13	Marseille 16 ^e - Espace Séon - Bâtiment A	2001	1 153	1 342 693,04	1 342 693,04
13	Marseille 8 ^e - 360, avenue du Prado	1997	440	cédé en 2016	641 353,02
14	Hérouville-Saint-Clair - Le Citis - 1, avenue de Tsukuba	2005	1 753	cédé en 2016	2 080 785,59
21	Dijon - Parc de Valmy - Le Katamaran	2009	5 128	9 555 814,23	9 545 456,81
26	Alixan - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	2007	3 536	5 415 015,21	5 415 015,21
31	Labège - 34, rue Magellan	2002	1 612	2 443 000,66	2 443 000,66
31	Toulouse - ZAC de la Grande Plaine - Le Bougainville - 25 bis, av Marcel-Dassault	2000	1 750	2 007 356,20	2 007 356,20
31	Toulouse - Basso Combo West Park	2001	893	1 028 160,60	1 028 160,60
31	Toulouse - 5-7, rue du Moulin-Bayard	2002	2 253	2 670 400,87	2 664 984,20
31	Toulouse - Espace Jeanne d'Arc - Bâtiment A - 7-11, rue Matabiau	1998	934	809 407,79	809 407,79
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 1	2004	1 158	1 615 327,99	1 615 327,99
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 2	2005	1 227	1 589 018,89	1 589 018,89
31	Toulouse - rue Alaric-II	2001	2 136	1 850 575,69	1 850 575,69
33	Bordeaux - Quai Deschamps - rue René-Buthaut	2004	865	1 175 000,00	1 175 000,00
33	Bordeaux - 6-12, allée Haussmann	2002	2 253	3 016 009,68	3 008 622,00
33	Bordeaux - Managers Saint-Jean - 19-23, quai de Paludate	2003	3 811	3 837 268,87	3 790 268,87
33	Bordeaux-Lac - Immeuble Le Fugon - rue du Grand-Barrail	1999	1 674	cédé en 2016	1 506 159,88
33	Mérignac - Parc d'activités de Mérignac Innolin - 9, rue du Golf	2000	957	1 060 498,42	1 058 758,42

Dpt	Adresse	Acquisition ou apport	Surface m ²	Valeur comptable 2016	Valeur comptable 2015
33	Mérignac - Domaine de Pelus - 10, avenue de Pythagore	1995	787	cédé en 2016	846 952,50
33	Pessac - Europarc - Bâtiment B26	2001	955	1 201 459,16	1 201 459,16
34	Castelnau-le-Lez - Montpellier VI - 1460 et 1464, avenue de l'Europe	2008	617	1 185 578,00	1 176 130,00
34	Mauguio - Le Rajol - Espace commercial de Fréjorgues - 9 5, rue de Rajol	2008	1 574	1 882 427,95	1 835 069,50
34	Mauguio - L'Oiseau Blanc - 166, rue Charles-Nungesser	2008	885	982 782,00	969 375,00
34	Mauguio - La Croix du Sud - 230, rue Saint-Exupéry	2008	774	964 820,80	946 576,00
34	Mauguio - Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesser	2008	500	608 502,60	593 700,00
34	Mauguio - Le Courrier Sud - 79, rue Henri-Fabre	2008	987	732 035,18	712 282,50
34	Montpellier - Parc du Millénaire - avenue Albert-Einstein	1998	1 214	962 506,69	947 748,31
34	Montpellier - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	2002	3 949	6 555 473,48	6 555 473,48
34	Montpellier - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	2014	2 925	6 688 543,20	6 688 543,20
34	Sète - Les Sommets - Parc Aquatechnologique n° 68 - 4, rue de Dublin	2008	3 509	2 212 830,00	2 212 830,00
35	Cesson-Sévigné - Le Newton - 3 bis, avenue Belle-Fontaine	2011	10 544	22 127 085,00	22 127 085,00
35	Cesson-Sévigné - Technoparc - rue des Peupliers - rue de Paris	1995	704	637 615,65	634 794,43
35	Chantepie - Le Saint-Christophe - 33, rue de la Frébardière	1995	106	90 614,56	90 614,56
35	Rennes - ZAC de Beaugard - Ilôt D	2007	1 076	1 864 501,00	1 864 501,00
35	Saint-Grégoire - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	2009	1 897	3 641 338,98	3 641 338,98
35	Saint-Grégoire - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	2009	2 333	4 527 473,38	4 527 473,38
35	Vern-sur-Seiche - rue de Plessis	2006	2 580	3 633 500,00	3 633 500,00
38	Échirrolles - Parc Sud Galaxie - Le Calypso - avenue de l'Astrolabe	2008	4 242	7 829 289,56	7 817 999,56
38	Grenoble - Eurennopolis B2 - 4, place Robert-Schuman - 3 ^e étage	1998	697	796 901,93	796 901,93
38	Grenoble - Eurennopolis B2 - 4, place Robert-Schuman - 4 ^e étage	1997	697	830 847,14	830 847,14
38	Grenoble - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin	2015	6 447	15 478 060,39	15 478 060,39
38	Montbonnot - Les Gémeaux A - rue Galilée	2008	1 065	2 026 166,31	2 026 166,31
38	Montbonnot - Les Gémeaux B - rue Galilée	2008	1 050	1 811 293,40	1 811 293,40
38	Saint-Quentin-Fallavier - Parc de Chesnes Ouest - Bât A1 - 12, rue de Madrid	2010	910	1 475 494,65	1 475 494,65
38	Saint-Quentin-Fallavier - Parc de Chesnes Ouest - Bât A2 - 18, rue de Madrid	2010	1 103	1 803 881,65	1 803 881,65
44	Nantes - Technoparc de l'Aubinière - 3, avenue des Améthystes - Bât 16	1999	749	872 952,30	872 952,30
44	Nantes - Technoparc de l'Aubinière - 5, avenue des Améthystes - Bât 18	2000	743	934 562,05	934 562,05
44	Nantes - ZAC de la Chantrerie II - 11, rue Edmé-Mariotte - Bât A	2003	2 192	cédé en 2016	2 920 324,18
44	Nantes - ZAC de la Chantrerie II - 11, rue Edmé-Mariotte - Bât B	2003	2 355	cédé en 2016	2 987 224,20
44	Nantes - Exalis - Bâtiment B - rue du Chemin-Rouge	2008	1 339	1 935 535,20	1 935 535,20
44	Nantes - Exalis - Bâtiment C - rue du Chemin-Rouge	2008	1 340	1 920 550,00	1 920 550,00
44	Nantes - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	2014	17 285	53 586 241,01	53 589 541,01
44	Nantes-Carquefou - Centre d'affaires Europe - rue du Tertre	1995	2 048	1 338 879,65	1 338 879,65
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 3, impasse Claude-Nougaro - Bât D	2011	2 842	6 021 744,36	6 021 744,36
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 5 à 7, impasse Claude-Nougaro - Bât B et C	2011	4 579	10 779 909,57	10 779 909,57
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 9, impasse Claude-Nougaro - Bât A	2011	3 681	8 588 441,07	8 574 584,57
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 519 953,66	1 518 138,40
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 520 101,18	1 518 138,40
44	Saint-Herblain - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	2004	5 372	7 870 593,95	7 870 593,95
44	Saint-Herblain - Parc Solaris - Le Belna	2009	3 073	4 905 479,46	4 905 479,46
45	Orléans - Le Léga-cité - Bâtiment A - 18, av. des Droits-de-l'Homme	2003	1 541	cédé en 2016	2 220 200,00
49	Angers-Angevinière - rue George-Mandel - ZAC du Lac de Maine	1995	1 043	cédé en 2016	792 457,46
57	Metz - World Trade Center - 2, rue Augustin-Fresnel	1998	1 132	1 238 932,83	1 238 932,83
59	La Madeleine - Le 250 - 250, avenue de la République	2014	4 031	11 593 657,21	11 593 657,21
59	Lille - 123, rue Nationale	2000	2 270	2 341 769,35	2 341 769,35
59	Lille - Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory	2002	3 349	5 824 581,26	5 824 581,26
59	Marcq-en-Barœul - Parc République - 843, avenue de la République - Bâtiment G	2000	2 110	2 547 386,13	2 547 386,13
59	Marcq-en-Barœul - Domaine du Buisson - rue de l'Abbé-Bonpain	1989	990	878 324,70	878 324,70
59	Marcq-en-Barœul - Parc Europe Jean Monnet - 340, avenue de la Marne	1989	980	848 580,52	848 580,52
59	Villeneuve-d'Ascq - Technoparc des Prés - 35, allée Lavoisier	1993	418	358 255,19	358 255,19

Dpt	Adresse	Acquisition ou apport	Surface m ²	Valeur comptable 2016	Valeur comptable 2015
59	Wasquehal - 3, allée du Château-Blanc - Bâtiment A	2010	781	1 320 277,35	1 320 277,35
59	Wasquehal - 5, allée du Château-Blanc - Bâtiment B	2008	930	1 596 328,90	1 596 328,90
59	Wasquehal - 10, allée du Château-Blanc - Bâtiment C	2006	581	1 006 369,40	1 006 369,40
60	Compiègne - 8, rue Clément-Bayard - Bâtiment 3	2010	1 326	2 434 570,56	2 433 480,00
60	Compiègne - 8 bis, rue Clément-Bayard - Bât. 1	2011	2 717	5 690 570,00	5 690 570,00
63	Clermont-Ferrand - Atrium République	2007	4 999	11 105 103,06	11 105 103,06
64	Bayonne - Aritxague - Le Toki Lona	2009	2 517	4 973 649,63	4 973 649,63
67	Oberhausbergen - Valparc - 6 et 8, rue du Parc	2008	3 160	4 760 000,00	4 760 000,00
67	Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâtiment B1	2009	1 218	2 189 660,00	2 189 660,00
67	Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâtiments B2-B3	2009	6 108	10 882 940,00	10 882 940,00
67	Wolfsheim - 4, route de Paris	2002	3 318	4 163 574,00	4 163 574,00
69	Bron - Europarc du Chêne - 14, rue Edison	2003	2 982	4 264 871,25	4 264 871,25
69	Écully - 4, allée Moulin-Berger	1999	1 102	959 072,85	959 072,85
69	Écully - Espace Européen - Bâtiment G - 15, chemin du Saquin	2006	3 326	6 192 855,00	6 192 855,00
69	Limas - Le Parc du Martelet - 75, rue Depagneux	2005	2 048	2 679 107,09	2 672 000,00
69	Limonest - Parc des Tuileries	2006	1 782	3 400 800,00	3 400 800,00
69	Lyon 2 ^e - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	2015	7 167	10 800 000,00	10 800 000,00
69	Lyon 3 ^e - Le 107 - 107, rue Servient	2000	5 639	18 803 568,74	6 117 283,74
69	Lyon 3 ^e - Eldorado - 21, rue du Commandant-Fuzier	2001	1 256	cédé en 2016	1 716 071,61
69	Lyon 3 ^e - Le Capitole - 97, cours Gambetta	1994	252	cédé en 2016	397 891,93
69	Lyon 5 ^e - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2002	2 630	2 328 711,91	2 315 625,54
69	Lyon 6 ^e - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	1 150	1 611 694,68	1 611 694,68
69	Lyon 6 ^e - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	11 514	38 969 360,09	38 969 360,09
69	Lyon 7 ^e - 5, rue du Vercors	1999	2 410	2 470 847,20	2 470 847,20
69	Lyon 9 ^e - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	2012	6 501	17 883 975,00	17 883 975,00
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières - Bât A - 884 - 888, rue des Mercières	2008	722	1 153 560,61	1 153 560,61
69	Sainte-Foy-lès-Lyon - Bureaux des Érables - allée des Lilas	2007	2 309	4 540 356,20	4 540 356,20
69	Saint-Genis-Laval - Inopolis - route de Vourles	2004	1 471	1 896 286,70	1 896 286,70
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A	2006	1 665	3 040 857,29	3 040 857,29
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment B	2006	1 665	3 113 831,71	3 113 831,71
69	Tassin-la-Demi-Lune - 93, rue du 11-novembre-1918	2004	1 732	2 325 494,92	2 325 494,92
69	Vaulx-en-Velin - Immeuble Tase - 5/9, avenue du Bataillon-Carmagnole-Liberté	2013	7 723	24 005 300,00	24 005 300,00
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue - 588, boulevard Albert-Camus - Bâtiment A	2009	2 412	3 183 861,44	3 183 861,44
75	Paris 8 ^e - 13-15, rue de la Baume	2009	2 818	22 062 019,36	22 062 019,36
75	Paris 8 ^e - 5-7 rue Alfred de Vigny	2016	2 877	40 000 170,00	-
75	Paris 14 ^e - Atlantique 34 - 34 rue du Commandant Mouchotte	2015	18 773	151 339 932,30	151 339 200,00
75	Paris 14 ^e - rue de l'Amiral-Mouchez	2001	1 136	cédé en 2016	2 274 055,65
75	Paris 17 ^e - 30, rue des Épinettes	2002	1 207	3 901 980,01	3 901 980,01
75	Paris 20 ^e - 3/5, rue Lespagnol	1996	430	cédé en 2016	914 694,10
76	Bois-Guillaume - ZAC des Bocquets - allée Robert-Lemasson	1999	652	647 830,91	647 830,91
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B2	2006	1 997	3 263 342,00	3 263 342,00
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B3	2007	2 468	4 623 868,46	4 614 424,13
76	Rouen - 5 et 7, avenue de Caen	1999	420	469 896,06	469 896,06
77	Bussy-Saint-Georges - 7, avenue Jacques-Cartier	2006	4 913	12 817 203,00	12 817 203,00
77	Chelles - Le Chilpéric - 48/50, boulevard Chilpéric	2009	3 913	9 184 119,96	9 184 119,96
77	Chessy - Le Galilée - boulevard Circulaire	2005	3 465	8 802 050,19	8 802 050,19
77	Montevrain - Le Citalium - 1, avenue de l'Europe	2012	16 118	58 582 994,91	58 573 435,00
77	Montevrain - Le Mons Verins - rue de Berlin	2007	1 836	3 936 848,47	3 936 848,47
77	Serris - Le Rive Gauche - cours du Danube	2007	1 463	4 260 013,94 cédé partiellement en 2016	7 738 590,00
78	Guyancourt - 1, rue James-Joule	1999	1 909	2 639 657,96	2 639 657,96
78	Guyancourt - Rachmaninov - 4, rue de la Redoute	2013	13 371	39 456 555,00	39 456 555,00
78	Jouy-en-Josas - 2-4, rue Jean-Baptiste-Huet	2001	2 535	3 908 846,80	3 908 846,80
78	Montigny-le-Bretonneux - 6, avenue du Vieil-Étang	2000	5 018	5 942 222,95	5 942 222,95
78	Montigny-le-Bretonneux - L'Australis - avenue du Centre	2014	10 895	45 701 900,00	45 711 900,00
78	Poissy - rue Gustave-Eiffel	1995	1 500	2 184 841,83	2 184 841,83

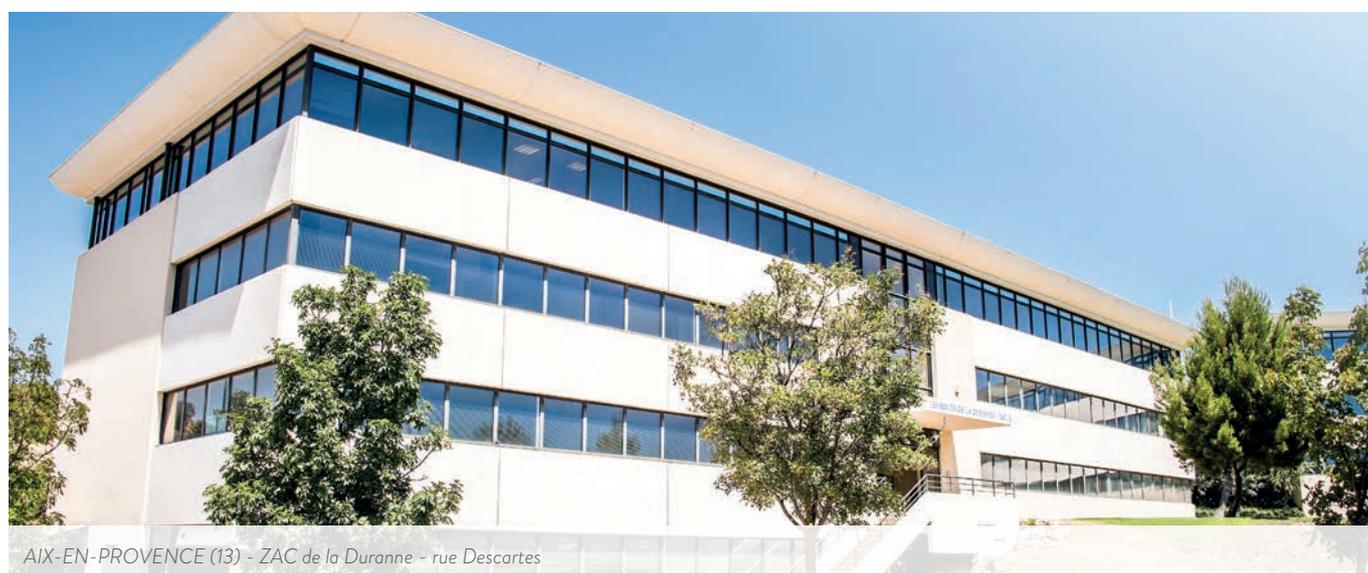
Dpt	Adresse	Acquisition ou apport	Surface m ²	Valeur comptable 2016	Valeur comptable 2015
78	Vélizy-Villacoublay - rue du Petit-Clamart	1998	2 883	3 184 083,95	3 184 083,95
78	Versailles - 3, rue de Marly	2002	819	1 913 744,67	1 913 744,67
78	Versailles - Le Montcalm - 2, rue du Pont-Colbert	2004	3 723	6 828 704,42	6 828 704,42
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment A	2005	1 880	2 653 230,24	2 653 230,24
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment C	2005	2 077	2 880 331,86	2 869 677,86
86	Saint-Benoît - Bâtiment A - 14, rue du Pré-Médard	2008	1 075	1 762 791,24	1 762 791,24
86	Saint-Benoît - Bâtiment B - 12, rue du Pré-Médard	2009	1 075	1 845 651,60	1 845 651,60
91	Bièvres - Burospace - Bâtiment 25	2001	978	1 196 210,19	1 196 210,19
91	Bièvres - Parc Burospace - route de Gisy - Bâtiment 16	1994	786	1 353 326,84	1 353 326,84
91	Les Ulis - 7, avenue des Andes	2005	1 444	1 618 575,50	1 618 575,50
91	Les Ulis - 9, avenue des Andes	2005	1 458	1 740 172,90	1 740 172,90
91	Massy - Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu	2004	5 311	6 326 834,49	6 326 834,49
91	Villebon-sur-Yvette - ZAC de Courtabœuf - avenue du Québec	1997	1 600	2 217 436,41	2 217 436,41
92	Antony - Parc II - Croix de Berny - 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle	2011	27 137	106 255 914,35	106 237 915,85
92	Clichy - Urbia - 12/16 bis rue Henri Barbusse	2016	16 536	122 035 424,00	-
92	Gennevilliers - Le Trièdre - 2, rue Transversale	2014	5 024	16 064 100,00	16 064 100,00
92	Nanterre - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	2010	9 291	44 511 504,57	44 464 383,99
92	Neuilly-sur-Seine - 8-10, rue Victor-Noir	2009	3 862	20 422 000,00	20 422 000,00
92	Rueil-Malmaison - 55-57, avenue de Colmar	2011	2 950	13 800 000,00	13 800 000,00
93	Bagnolet - 6-12, rue Jean-Jaurès	2004	2 053	3 958 600,00	3 958 600,00
93	Bobigny - L'Européen - avenue Paul-Vaillant-Couturier	2010	19 430	61 861 032,85	61 861 032,85
93	Montreuil - Le Major - 38, rue de la République	2004	3 825	cédé en 2016	5 401 403,61
93	Montreuil - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	2013	11 957	57 504 986,38	57 504 986,38
93	Montreuil - Le Cap Horn - 51 à 63, rue Gaston-Lauriau	2008	5 865	14 733 561,00	14 733 561,00
93	Saint-Denis - Axeor - Ornano 2 - 28/28 bis, boulevard d'Ornano	2008	3 343	9 571 545,76	9 571 545,76
93	Saint-Denis - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	2006	4 306	8 320 745,14	8 320 745,14
93	Saint-Ouen - 1, rue Charles-Schmidt	2004	1 526	2 692 243,47	2 692 243,47
93	Saint-Ouen - 108 et 108 bis, avenue Gabriel-Péri	1995	1 399	3 238 054,51	3 238 054,51
94	Créteil - 127, chemin des Bassins - Hameau C	2006	1 061	1 931 013,20	1 931 013,20
94	Créteil - 131, chemin des Bassins - Hameau D	2006	1 061	1 755 096,30	1 755 096,30
94	Créteil - 135, chemin des Bassins - Hameau B	2006	1 061	1 644 477,50	1 644 477,50
94	Créteil - 3 bis, rue des Archives	2004	4 470	5 537 005,16	5 537 005,16
94	Créteil - Europarc - BV5 - 1, allée des Érables	2005	1 172	1 721 790,80	1 721 790,80
94	Créteil - Le Prado - Europarc - 5, rue Fernand-Pouillon	2012	3 615	9 034 100,00	9 034 100,00
94	Gentilly - Axe Sud - 12, avenue Raspail	2005	4 894	10 035 063,81	10 035 063,81
95	Argenteuil - Le Beverly - 12, boulevard Berteaux	2005	2 069	3 219 637,87	3 219 637,87
95	Argenteuil - Les Algorithmes - Bâtiment Sophocle	1994	1 075	1 566 543,27	1 566 543,27
95	Cergy - Le Cervier - Bâtiment A - 12, avenue des Béguines	2008	3 890	5 343 635,39	5 343 635,39
95	Cergy - Les Bureaux de l'Horloge - Bâtiment C - 12, rue de la Bastide	2008	680	662 969,00	662 969,00
95	Cergy-Pontoise - Le Confluence - 23, boulevard de l'Oise	2004	2 950	3 953 147,47	3 953 147,47
95	Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours	2006	3 295	3 865 400,00	3 865 400,00
95	Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours - Bâtiment P	1997	1 139	935 865,18	935 865,18
95	Éragny-sur-Oise - Westminster - 12, allée Rosa-Luxemburg	2004	1 561	2 569 372,42	2 562 132,42
95	Éragny-sur-Oise - Buckingham et Kensington - 14-15, allée Rosa-Luxemburg	2004	2 834	4 134 835,10	4 135 980,10
95	Ermont - Bali - 1, rue Raoul-Dautry	2013	5 361	19 783 593,14	19 779 961,00
95	Ermont - Cap Vert - 6, esplanade d'Ermont	2013	5 937	22 069 815,14	22 066 183,00
95	Osny - Le Louisiane - avenue les Beaux-Soleils - 10, chaussée Jules-César	2008	6 452	8 972 298,03	8 972 298,03
95	Saint-Ouen-l'Aumône - 2/4, av. de l'Éguillette	2007	6 132	9 938 642,15	9 933 399,00
LOCAUX D'ACTIVITÉS					
38	Fontaine - Activillage - Les Vouillands - 38, rue du Commandant-Lenoir	2008	2 227	1 957 376,18	1 957 376,18
67	Strasbourg - 8, rue Schertz - Bâtiment 3	2012	1 742	1 807 478,34	1 795 016,67
67	Strasbourg - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	2010	7 033	7 073 146,67	7 073 146,67
67	Strasbourg - 8c, rue Schertz - Bâtiment 1	2012	3 486	3 023 663,14	3 023 663,14
69	Caluire-et-Cuire - 28, avenue Barthélémy-Thimonnier	2007	6 362	6 153 470,00	6 153 470,00
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières - Bâtiment B - 884-888, rue des Mercières	2008	3 227	3 029 878,89	3 029 878,89

Dpt	Adresse	Acquisition ou apport	Surface m ²	Valeur comptable 2016	Valeur comptable 2015
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières - Bâtiment C - 884-888, rue des Mercières	2009	826	861 252,49	861 252,49
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue - 604, boulevard Albert-Camus - Bâtiment C	2009	1 850	3 103 225,54	3 103 225,54
93	Saint-Denis - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	2008	8 874	14 993 638,23	14 840 679,43
93	Saint-Denis - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	2008	5 279	8 478 897,34	8 478 897,34
LOCAUX COMMERCIAUX					
02	Soissons - ZAC de Chevreux - Zone de l'Archer	1995	1 800	686 020,58	686 020,58
34	La Grande-Motte - Le Forum - place du Forum	2008	2 014	2 918 493,60	2 870 350,00
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilots A-B-C	2006	1 163	2 608 524,37	2 608 524,37
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilot D	2006	727	1 639 825,63	1 632 945,63
59	La Madeleine - Point Central - rue du Général-de-Gaulle	1992	263	cédé en 2016	285 079,66
92	Levallois-Perret - ZAC du Front de Seine - Résidence Bellevue	1998	289	895 333,08	895 333,08
92	Levallois-Perret - ZAC du Front de Seine - 27, avenue Georges-Pompidou	1996	162	609 796,07	609 796,07
ENTREPÔTS					
27	Criquebeuf-sur-Seine - Parc d'activités Le Bosc Hétreil	2012	31 220	18 321 000,00	18 321 000,00
30	Garons - Zone Aéroport - chemin de Saint-Estève	2008	9 956	5 299 199,00	5 299 199,00
31	Montrabé - Zone d'Activités de Longuetterre	2008	1 925	2 130 033,18	2 130 033,18
34	Saint-Jean-de-Vedas - L'Arc-en-Ciel - Parc d'activités de la Peyreire	2008	1 574	1 343 749,20	1 326 360,00
35	Cesson-Sévigné - Erbonnière - 17, rue de l'Erbonnière - ZI sud-est de Rennes	1995	1 550	cédé en 2016	735 562,74
63	Cournon-d'Auvergne - 76-78, avenue du Midi	2010	47 280	27 192 424,41	27 192 424,41
67	Strasbourg - Port Autonome - 10, rue de Châlon-sur-Saône	2010	17 639	9 761 381,00	9 761 381,00
77	Compans - 16, rue Elisabeth-Boseli	2013	19 986	12 587 131,00	12 587 131,00
78	Ablis - rue des Antonins	2004	2 194	1 872 693,46	1 872 693,46
IMMOBILIER DE SANTÉ					
69	Saint-Priest - Les Iris III - Boulevard de la Porte-des-Alpes	2008	5 851	15 572 640,25	15 572 640,25
94	Saint-Mandé - Jeanne d'Arc - 55 rue du Commandant Mouchotte	2016	5 701	31 108 442,00	-
TOTAL			765 602	1 787 855 285,91	1 614 182 341,48
IMMOBILISATIONS EN COURS					
Bureaux				72 719 322,00	8 289 100,00
Locaux d'activités					
Locaux commerciaux					
Entrepôts				190 000,00	
TOTAL				72 909 322,00	8 289 100,00
TOTAL GÉNÉRAL				1 860 764 607,91	1 622 471 441,48

2. TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2016

(EN EUROS)

	2016		2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
BUREAUX	1 602 826 572,26	1 604 448 999,00	1 459 479 260,70	1 453 575 486,48
LOCAUX D'ACTIVITÉS	50 482 026,82	36 720 000,00	50 316 606,35	37 720 000,00
LOCAUX COMMERCIAUX	9 357 993,33	11 930 000,00	9 588 049,39	12 910 000,00
ENTREPÔTS	78 507 611,25	85 997 000,00	79 225 784,79	84 960 000,00
IMMOBILIER DE SANTÉ	46 681 082,25	48 460 000,00	15 572 640,25	16 320 000,00
TOTAL	1 787 855 285,91	1 787 555 999,00	1 614 182 341,48	1 605 485 486,48
IMMOBILISATIONS EN COURS				
BUREAUX	72 719 322,00	72 719 322,00	8 289 100,00	8 289 100,00
LOCAUX D'ACTIVITÉS				
LOCAUX COMMERCIAUX				
ENTREPÔTS	190 000,00	190 000,00		
IMMOBILIER DE SANTÉ				
TOTAL	72 909 322,00	72 909 322,00	8 289 100,00	8 289 100,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 860 764 607,91	1 860 465 321,00	1 622 471 441,48	1 613 774 586,48



AIX-EN-PROVENCE (13) - ZAC de la Duranne - rue Descartes



COMPANS (77) - 16, rue Elisabeth Boseli

LES COMPTES DE L'EXERCICE

1. ÉTAT DU PATRIMOINE

AU 31 DÉCEMBRE 2016

(EN EUROS)

	Bilan au 31/12/2016	Valeurs estimées au 31/12/2016	Bilan au 31/12/2015	Valeurs estimées au 31/12/2015
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
- Terrains et constructions locatives	1 787 855 285,91	1 787 555 999,00	1 614 182 341,48	1 605 485 486,48
- Immobilisations en cours	72 909 322,00	72 909 322,00	8 289 100,00	8 289 100,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
- Commissions de soucription				
- Frais de recherche des immeubles				
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
- Autres frais d'acquisitions des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
- Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
- Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-17 069 742,70		-15 087 748,31	
- Autres provisions pour risques et charges	-194 731,42		-278 064,75	
TOTAL 1	1 843 500 133,79	1 860 465 321,00	1 607 105 628,42	1 613 774 586,48
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
- Associés capital souscrit non appelé				
- Immobilisations incorporelles				
- Immobilisations corporelles d'exploitation				
- Immobilisations financières	110 936,11	110 936,11	110 936,11	110 936,11
Créances				
- Locataires et comptes rattachés	22 384 368,38	22 384 368,38	18 949 879,55	18 949 879,55
- Autres créances	32 860 923,91	32 860 923,91	12 960 651,36	12 960 651,36
- Provisions pour dépréciation des créances	-1 047 004,47	-1 047 004,47	-1 163 777,64	-1 163 777,64
Valeurs de placement et disponibilités				
- Valeur mobilières de placements				
- Fond de roulement				
- Autres disponibilités	38 836 027,63	38 836 027,63	28 462 702,30	28 462 702,30
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
- Dettes financières	-136 345 359,31	-136 345 359,31	-40 183 050,67	-40 183 050,67
- Dettes d'exploitation	-28 019 894,36	-28 019 894,36	-26 320 538,02	-26 320 538,02
- Dettes diverses	-58 966 142,96	-58 966 142,96	-48 915 748,71	-48 915 748,71
TOTAL 2	-130 186 145,07	-130 186 145,07	-56 098 945,72	-56 098 945,72
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	2 309,42	2 309,42	177 513,64	177 513,64
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	2 309,42	2 309,42	177 513,64	177 513,64
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 713 316 298,14	1 730 281 485,35	1 551 184 196,34	1 557 853 154,40

2. ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(EN EUROS)

Évolution au cours de l'exercice"	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
CAPITAL	1 214 239 126,24		132 128 536,96	1 346 367 663,20
Capital souscrit	1 214 239 126,24		132 128 536,96	1 346 367 663,20
Capital en cours de souscription				
PRIME D'ÉMISSION	312 437 747,14		34 060 754,88	346 498 502,02
Primes d'émission	510 471 955,45		63 848 809,26	574 320 764,71
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-198 034 208,31		-29 788 054,38	-227 822 262,69
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	4 949 903,72		3 999 350,33	8 949 254,05
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	23 318 507,19	-3 761 087,95		19 557 419,24
Report à nouveau N-1	23 318 507,19		0,00	23 318 507,19
Résultat de l'exercice N-1 affecté en RAN		-3 761 087,95		-3 761 087,95
Résultat de l'exercice affectable en RAN	-3 761 087,95	3 761 087,95	-8 056 540,37	-8 056 540,37
Résultat de l'exercice	79 180 192,48	-79 180 192,48	79 303 332,88	79 303 332,88
Acomptes sur distribution	-61 407 199,43	61 407 199,43	-64 712 570,55	-64 712 570,55
Acomptes à distribuer	-21 534 081,00	21 534 081,00	-22 647 302,70	-22 647 302,70
TOTAL GÉNÉRAL	1 551 184 196,34	0,00	162 132 101,80	1 713 316 298,14

3. COMPTE DE RÉSULTAT

AU 31 DÉCEMBRE 2016

(EN EUROS)

PRODUITS (HORS TAXES)	31/12/2016		31/12/2015	
		totaux partiels		totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		118 527 663,94		113 516 992,68
Produits de l'activité immobilière		116 911 604,74		110 921 957,00
- Loyers	104 712 501,21		99 521 269,92	
- Charges facturées	12 199 103,53		11 400 687,08	
Produits annexes	1 616 059,20	1 616 059,20	2 595 035,68	2 595 035,68
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		5 080 244,69		6 054 099,19
Reprise d'amortissement d'exploitation				
Reprise de provision d'exploitation		4 594 951,08		5 996 206,12
- provisions pour risques	83 333,33			
- provisions pour créances douteuses	542 299,11		717 374,02	
- provisions pour grosses réparations	3 969 318,64		5 278 832,10	
Transferts de charges d'exploitation	481 433,65	481 433,65	54 283,61	54 283,61
Autres produits d'exploitation	3 859,96	3 859,96	3 609,46	3 609,46
PRODUITS FINANCIERS		284 803,31		256 377,01
Produits financiers	284 803,31		256 377,01	
Reprise de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS				49 351,71
Produits exceptionnels			49 351,71	
Reprise d'amort. et provisions exceptionnelles				
TOTAL DES PRODUITS		123 892 711,94		119 876 820,59
Solde débiteur = perte		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		123 892 711,94		119 876 820,59

CHARGES (HORS TAXES)	31/12/2016		31/12/2015	
		totaux partiels		totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES ⁽¹⁾		26 095 204,28		24 123 488,79
Charges ayant leur contrepartie en produits	12 199 103,53		11 400 687,08	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	218 018,79		114 743,63	
Grosse réparations	3 969 318,64		5 278 832,10	
Autres charges immobilières	9 708 763,32		7 329 225,98	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		18 107 850,91		16 557 012,24
Diverses charges d'exploitation	11 429 493,41	11 429 493,41	11 659 157,20	11 659 157,20
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation		6 376 838,99		4 569 225,30
- provisions pour risques			227 952,25	
- provisions pour créances douteuses	425 525,96		669 820,69	
- provisions pour grosses réparations	5 951 313,03		3 671 452,36	
Autres charges	301 518,51	301 518,51	328 629,74	328 629,74
CHARGES FINANCIÈRES		384 723,87		10 388,89
Charges financières diverses	384 723,87		10 388,89	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		1 600,00		5 738,19
Charges exceptionnelles	1 600,00		5 738,19	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES		44 589 379,06		40 696 628,11
Solde créditeur = bénéfice		79 303 332,88		79 180 192,48
TOTAL GÉNÉRAL		123 892 711,94		119 876 820,59

⁽¹⁾ Dont achats et variations de stocks le cas échéant.

4. ANNEXE COMPTABLE

Les règles générales d'établissement des comptes annuels 2016 résultent de l'application du plan comptable des SCPI modifié par l'arrêté du 26 avril 1995 et par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Pour les immobilisations locatives, la valeur des terrains n'est pas dissociée de celle des bâtiments. Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, le patrimoine locatif est maintenu au coût historique.

La valeur actuelle des immobilisations locatives est déterminée chaque année à partir de l'expertise quinquennale et de l'actualisation annuelle de l'ensemble des immeubles effectuée par un expert indépendant. Tel qu'il est autorisé aux SCPI et conformément aux exercices précédents, il a été décidé de ne pratiquer aucun amortissement sur les immeubles.

Les frais de constitution de la SCPI, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles, les commissions d'arbitrages et de réinvestissements, et les frais d'augmentation de capital, ont été imputés sur la prime d'émission, conformément aux statuts.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2015 s'élevaient à 1 622 471 441,48 €.

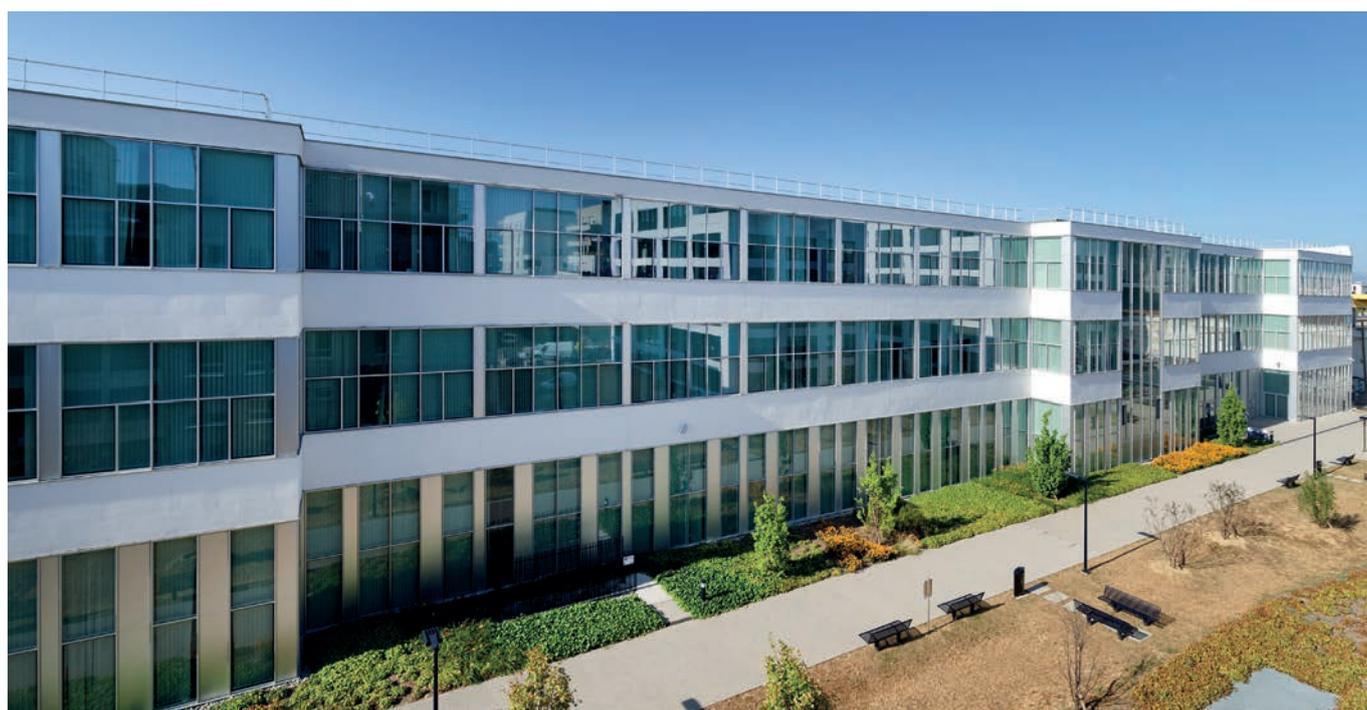
Au cours de l'exercice :

- 2 nouveaux immeubles ont été acquis achevés,
- Le transfert de propriété de la vente à terme est intervenue sur la période,
- 1 livraison, faisant suite à la signature d'un contrat de promotion immobilière sur un immeuble à réhabiliter, a été réalisée,
- 2 régularisations de prix suite à des levées de séquestre sont intervenues,
- 21 opérations d'arbitrage ont été réalisées. Ainsi 17 actifs, 3 lots de copropriété et 1 parcelle de terrain ont fait l'objet d'une cession.

IMMEUBLES ACQUIS ACHEVÉS OU LIVRÉS						
IMMEUBLES	Date de livraison ou d'acquisition	Prix hors frais hors taxes hors droits	Complément ou régularisation de prix	Valeur immeubles livrés en 2016	Valeur immeubles acquis achevés en 2016	Valorisation immeubles VEFA au 31 Décembre 2015
PARIS - ALFRED DE VIGNY	09/06/2016	40 000 170,00 €			40 000 170,00 €	
MONTIGNY L'AUSTRALIA	22/08/2016	-10 000,00 €	-10 000,00 €			
NANTES - LE SKYLINE	22/08/2016	-3 300,00 €	-3 300,00 €			
CLINIQUE SAINT MANDÉ	12/09/2016	31 108 442,00 €		31 108 442,00 €		
CLICHY URBIA	19/10/2016	122 035 424,00 €			122 035 424,00 €	
LYON SERVIENT	16/12/2016	12 686 285,00 €		12 686 285,00 €		-6 939 100,00 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE		205 817 021,00 €	-13 300,00 €	43 794 727,00 €	162 035 594,00 €	-6 939 100,00 €
					155 096 494,00 €	

IMMEUBLES VENDUS

IMMEUBLES	Date de cession	Prix lors de l'acquisition par la SCPI
LYON ELDORADO	29/01/2016	1 707 951,61 €
LYON JUSSERAND	29/01/2016	397 891,93 €
MARSEILLE PRADO	10/02/2016	641 353,02 €
SERRIS (LOTS)	21/06/2016	1 957 444,19 €
SERRIS (LOTS)	21/06/2016	664 029,74 €
TROYES	23/06/2016	1 958 200,00 €
MOUCHEZ	26/07/2016	2 155 629,10 €
SERRIS (LOTS)	20/09/2016	856 502,13 €
MERIGNAC	26/09/2016	830 847,14 €
HEROUVILLE	06/10/2016	2 068 440,00 €
CESSON	14/10/2016	701 265,48 €
BORDEAUX - LE FUGON	10/11/2016	1 492 475,88 €
ORLÉANS LEGA CITÉ	17/11/2016	2 220 200,00 €
MARSEILLE GOMBERT	21/11/2016	1 374 632,79 €
MONTREUIL LE MAJOR	24/11/2016	4 663 000,00 €
NANTES - CHANTRERIE EXPROPRIATION PARCELLE	15/11/2016	35 724,24 €
ANGERS ANGEVINIÈRE	15/12/2016	792 457,46 €
NANTES CHANTRERIE BÂT A	19/12/2016	2 889 391,07 €
NANTES CHANTRERIE BÂT B	19/12/2016	2 955 884,69 €
LA MADELEINE POINT CENTRAL	29/12/2016	285 079,66 €
PARIS L'ESPAGNOL	29/12/2016	914 694,10 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL D'ACQUISITION PAR LA SCPI		31 563 094,23 €



VAULX-EN-VELIN (69) - Tase - 5/9 av. du Bataillon Carmagnole Liberté

AMÉNAGEMENTS IMMOBILISÉS			
NATURE DE L'AMÉNAGEMENT	IMMEUBLES CONCERNÉS		MONTANT
Travaux climatisation	BORDEAUX SAINT JEAN	MERIGNAC PARC INNOLIN	48 740,00 €
Travaux GTC	NANTERRE - LES PORTES DE L'ARCHE	ERMONT - BALI	54 384,86 €
Travaux d'électricité	SAINT HERBLAIN - ARMOR PLAZA	COMPIÈGNE - BAYARD	14 947,06 €
Installation cloisons & division de lots	MONTREUIL - LE MAJOR PETIT-COURONNE - ZÉNITH B3	STRASBOURG SCHERTZ B3 LA VALETTE BÂT C	36 486,38 €
Ligne de vie et garde corps	MAUGUIO - LA CROIX DU SUD ECHIROLLES - GALAXIE CALYPSO MAUGUIO - LE COURRIER SUD MAUGUIO - LE RAJOL MONTPELLIER - PARC MILLÉNAIRE RENNES - BEAUREGARD COM D	LA GRANDE MOTTE - LE FORUM CASTELNAU - MONTPELLIER SAINT JEAN DE VEDAS - ARC EN CIEL MAUGUIO - LE BIPLAN BORDEAUX - HAUSSMANN LYON - LE SEQUOIA	224 433,31€
Sortie suite cession immeuble	LYON - L'ELDORADO MONTREUIL - LE MAJOR CESSON - ERBONNIÈRE MERIGNAC - DOM PELUS SERRIS - LE RIVE GAUCHE TROYES - LE CERCLE CONCORDE	PARIS - MOUCHEZ HEROUVILLE BORDEAUX - LE FUGON MARSEILLE - GOMBERT NANTES - CHANTRERIE BÂT A NANTES - CHANTRERIE BÂT B	-1 199 557,50 €
Travaux divers autres	MONTEVRAIN - LE CITALIUM ERAGNY SAINT OUEN - L'AUMONE DIJON - LE KATAMARAN	MAUGUIO - LE RAJOL ERAGNY - WESTMINTER MAUGUIO - L'OISEAU BLANC PARIS - ATLANTIQUE 34	49 503,23 €
Sécurisation de site	TOULOUSE - BAYARD	SAINT HERBLAIN - BÂT 4	37 121,52 €
Rénovation	SAINT DENIS - ORNANO 1		152 958,80 €
SOIT UNE VARIATION DE			-580 982,34 €

IMMOBILISATION EN COURS AU 31/12/2016						
IMMEUBLES	Date de signature	Date de livraison prévue	Prix hors frais, hors taxes, hors droits	% avancement des travaux	Avancement des travaux 31/12/2016	Avancement des travaux 31/12/2015
CPI						
Lyon Le King Charles	16/10/2015	Mai 2017	27 000 000,00 €	78,00 %	21 060 000,00 €	1 350 000,00 €
Compans	28/06/2016	Décembre 2017	4 342 625,00 €		190 000,00 €	
VEFA						
Limonest - Linux	27/06/2016	Juin 2017	51 426 400,00 €	63,00 %	32 398 632,00 €	
Clichy - Gate One	29/06/2016	Fin 2017	65 222 200,00 €	25,00 %	16 305 550,00 €	
Montreuil - Digital	18/07/2016	2 ^{ème} trimestre 2018	29 551 400,00 €	10,00 %	2 955 140,00 €	
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			177 542 625,00 €		72 909 322,00 €	1 350 000,00 €
Dont variation avancement des travaux						71 559 322,00 €

l'évaluation de l'avancement des travaux au 31/12/2016, a été établie par un cabinet d'architecture en charge des travaux.

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique à la somme de 1 860 764 607,91€.

B. PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées des provisions suivantes :

1) Provisions pour risques et charges

- Cette provision concerne des litiges techniques sur les bâtiments de :
 - La Valette Valgora Bât C : montant provisionné à hauteur de la franchise assureur sur un sinistre technique,
 - Paris Baume : montant provisionné à hauteur de 50 % d'une demande de préjudice invoqué par le locataire compte tenu d'un retard de travaux liés au remplacement d'un escalier non conforme,
 - Saint Herblain Atalante II : montant correspondant au solde à percevoir sur la condamnation des sociétés responsables des dysfonctionnements relatifs aux installations de chauffage et de climatisation.

2) Provisions pour grosses réparations, travaux d'aménagement, de rénovation, de remise aux normes

Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :

• Objectif de la provision

Compte tenu de la garantie biennale, la provision pour grosses réparations n'est constituée qu'à compter de la 3^{ème} année qui suit la date de livraison de l'immeuble.

L'objectif est de constituer une provision représentant :

- 0,20 % de la valeur des immeubles de plus de deux ans et de moins de cinq ans ou égal à cinq ans,
- 0,45 % de la valeur des immeubles de plus de cinq ans et de moins de huit ans ou égal à huit ans,
- 0,70 % de la valeur des immeubles de plus de huit ans et de moins de dix ans ou égal à dix ans,
- et 1 % de la valeur des immeubles de plus de dix ans.

Cette provision est majorée de la provision représentant le plan triennal et les travaux d'aménagement, de rénovation pour l'optimisation du patrimoine. Les immeubles à l'arbitrage ne font pas l'objet de provision.

• Dotation de la provision

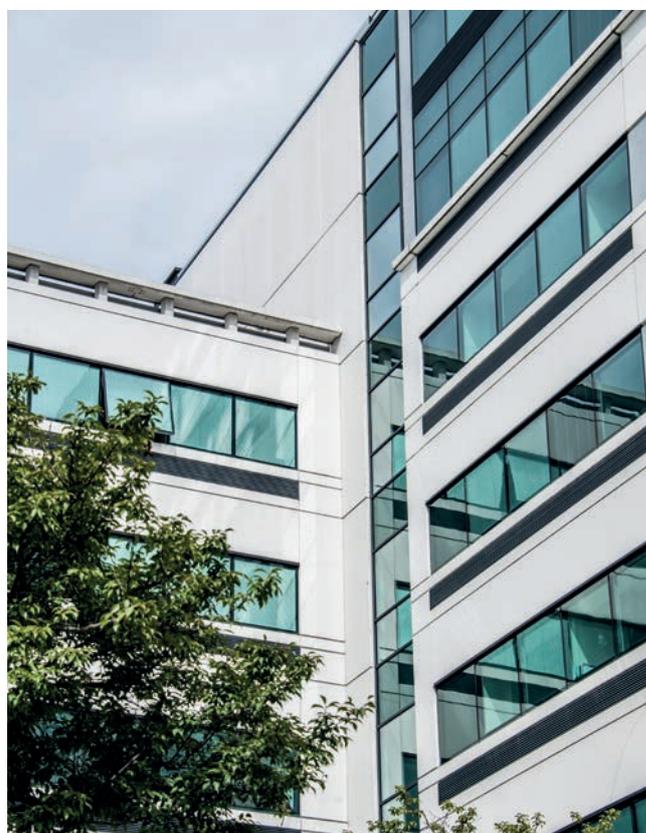
La dotation annuelle est fixée à 5% des loyers facturés hors taxes. Ce taux pourra être corrigé en fonction des travaux nécessaires à la conservation du patrimoine.

• Reprise de la provision

Les coûts représentatifs des travaux réalisés sur les immeubles au titre des grosses réparations, travaux d'aménagement, de rénovation et de remise aux normes sont prélevés sur la provision constituée à cet effet.



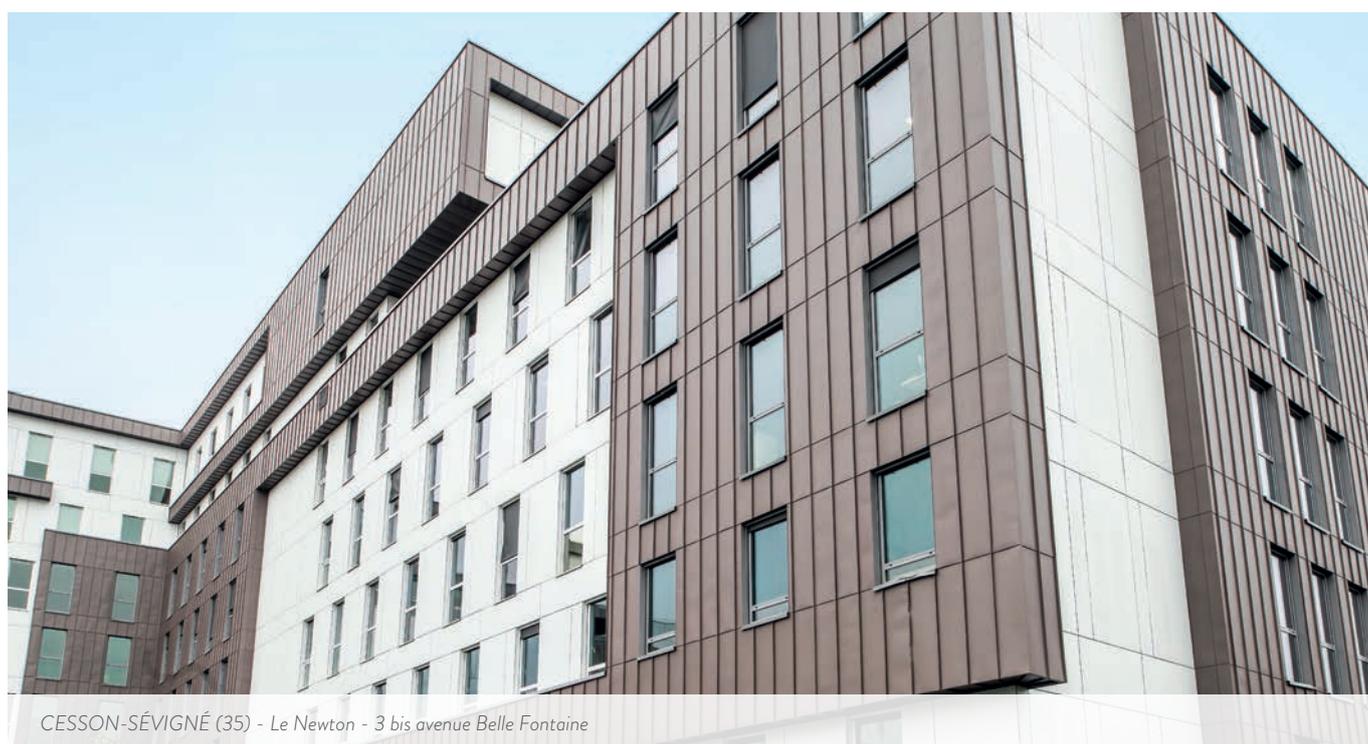
MONTREUIL (93) - B Initial - 7 rue des Longs Quartiers



BOBIGNY (93) - L'Européen - avenue Paul Vaillant Couturier

RAPPELS DES PROVISIONS CONSTITUÉES AU 31 DÉCEMBRE 2015		
	RISQUES ET CHARGES	GROSSES RÉPARATIONS
Report au 1 ^{er} janvier 2015	50 112,50 €	16 695 128,05 €
Dotation	227 952,25 €	3 671 452,36 €
Reprise provision	0,00 €	- 5 278 832,10 €
PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2015	278 064,75 €	15 087 748,31 €

PROVISIONS CONSTITUÉES AU 31 DÉCEMBRE 2016		
	RISQUES ET CHARGES	GROSSES RÉPARATIONS
Report au 1 ^{er} janvier 2016	278 064,75 €	15 087 748,31 €
Dotation	0,00 €	5 951 313,03 €
Reprise provision	-83 333,33 €	-3 969 318,64 €
Provisions au 31 décembre 2016	194 731,42 €	17 069 742,70 €



CESSON-SÉVIGNÉ (35) - Le Newton - 3 bis avenue Belle Fontaine

Autres actifs et passifs d'exploitation

L'ensemble des créances et dettes d'exploitation sont à moins d'un an, à l'exception des immobilisations financières et des dépôts de garantie des locataires.

A. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Il s'agit de cautions versées :

- sur trois contrats de prestations de services pour un montant de 15 311,11€,
- sur un bail à construction pour un montant de 95 625,00 €.

B. LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires :	17 461 451,47 €
Les clients débiteurs :	2 726 305,94 €
Les créances douteuses des locataires :	2 196 610,97 €
Soit	22 384 368,38 €

C. AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 32 860 923,91€ et se décomposent comme suit :

1) Créances fiscales et sociales

- Elles sont composées essentiellement des différentes rubriques de TVA :
 Crédit de TVA à reporter : 1 870 904,00 €
 TVA déductible sur autres biens et services : 767 421,35 €
 TVA déductible en attente sur biens immobilisés : ..746 651,37 €
 TVA sur loyers payés d'avance :601 491,57 €
 TVA factures non parvenues :186 919,33 €
 TVA déductibles en attente sur biens et services : 57 127,50 €
Soit **4 230 515,12 €**

2) Autres créances

- Elles sont composées par :
 Les appels de fonds versés aux syndics (immeubles en copropriété) :3 999 833,01 €
 Avances et acomptes : 14 992 110,00 €
 Fournisseurs débiteurs :213 510,14 €
 Créances sur cessions d'immobilisations :9 325 458,56 €
 État - produits à recevoir :76 238,00 €
 Avoirs à recevoir : 21 375,00 €
 Divers produits à recevoir : 1 884,08 €
Soit **28 630 408,79 €**

D. PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

Les créances des locataires sont constatées en créances douteuses selon la procédure suivante :

- pour les retards de paiement, à hauteur de 25 % de la créance à compter du 3^{ème} mois, 50 % de la créance à compter du 6^{ème} mois, 75 % de la créance à compter du 9^{ème} mois et 100 % de la créance à compter d'un an suivant la date d'exigibilité,
- pour les procédures collectives, à hauteur de 100 % de la créance sans attendre une décision de justice.

Ce poste s'élève à 1 047 004,47 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	PROVISIONS AU 01/01/2016	DOTATION 2016	REPRISE 2016	PROVISIONS AU 31/12/2016
CRÉANCES LOCATAIRES DOUTEUX	1 163 777,64€	425 525,96€	542 299,11€	1 047 004,47€

E. DISPONIBILITÉS

1) Autres disponibilités

Cette somme de 38 836 027,63 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

F. DETTES

1) Dettes financières

Emprunts bancaires :136 000 000,00 €
 (lignes de crédit reconductibles auprès de la BNP et d'UNOFI ASSURANCES)

Comptes bancaires créditeurs :185 892,64 €
 (créditeur en date d'opération du 31/12/2016 sans pour autant être débiteur en date de valeur)

Intérêts courus sur emprunts :159 466,67 €

Soit **136 345 359,31 €**

2) Dettes d'exploitation

Fournisseurs et comptes rattachés :2 538 227,63 €

Locataires créditeurs :7 626 623,83 €

Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives : 17 855 042,90 €

Soit **28 019 894,36 €**

3) Dettes diverses

Ces dettes représentent :

- Associés :

Le 4^{ème} acompte de l'exercice 2016 versé le 30 janvier 2017 pour :
 22 647 302,70 €
 Les rachats des associés remboursés au 16 janvier 2017 :
 1 451 980,80 €
 Dividendes 2016 en attente de paiement : 59 566,48 €
 Dettes sur taxation des plus values de cession : 14 566,42 €

- Locataires

Dépôts de garantie des locataires : 16 230 928,11 €

- Immeubles

Solde dû sur acquisitions d'immeubles : 4 645 764,76 €
 Solde dû sur immobilisations en cours : 10 433 632,00 €

- Diverses

Diverses charges à payer (charges sur les lots vacants) :
 3 434 724,48 €
 État - charges à payer : 47 677,21 €
Soit 58 966 142,96 €

Comptes de régularisation actif et passif

Charges constatées d'avance : 2 309,42 €

Capitaux propres comptables

A. CAPITAL

Le capital représenté par 5 519 710 parts au 31/12/2016, s'est accru de 541 688 parts supplémentaires représentant 605 804 souscriptions moins 64 116 rachats soit 132 128 536,96 €, ce qui porte celui-ci à 1 346 367 663,20 €.

B. PRIMES D'ÉMISSION

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 34 060 754,88 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2016 à 346 498 502,02 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

- Souscription de capital :

Prime d'émission sur 605 804 parts à 116,08 € soit :
 70 321 728,32 €
 Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit :
 - 6 472 919,06 €

(ce qui représente 64 116 primes d'émission remboursées à la valeur d'origine)

Soit un net de 63 848 809,26 €

- Les prélèvements sur les primes d'émission de 29 788 054,38 €, ont été effectués au titre des frais d'acquisition des immeubles, au titre des commissions de souscription sur la collecte et des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements, soit :

Prélèvement au titre des commissions de souscription :
 17 447 155,20 €
 Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles :
 12 215 500,70 €
 Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle et la prime d'émission d'origine : - 876 874,58 €
 Prélèvement au titre des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements : 1 002 273,05 €
Soit 29 788 054,38 €

La commission de souscription est fixée à 8 % HT du prix de souscription, soit 28,80 € par part.

C. PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Au 1^{er} janvier 2016, le solde des plus ou moins values réalisés sur cession d'immeubles s'élevait à 4 949 903,72 €.

Dix-sept actifs, 3 lots de copropriété et une parcelle de terrain ont fait l'objet d'une cession au cours de l'exercice et ont généré :

- une plus-value nette des prélèvements à la source, d'un montant de 7 287 331,28 €,
- une moins-value d'un montant de 3 287 980,95 €,

Le solde du compte est ainsi porté à 8 949 254,05 €.

D. REPORT A NOUVEAU

L'assemblée générale du 16 juin 2016 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2015, a entériné la distribution d'une somme de 82 941 280,43 € sur un bénéfice comptable de 79 180 192,48 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du solde, soit - 3 761 087,95 € au compte report à nouveau, le ramenant à un solde créditeur de 19 557 419,24 €.

E. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat s'élève à 79 303 332,88 € et les acomptes distribués à 87 359 873,25 € soit un solde - 8 056 540,37 € imputable sur le report à nouveau qui pourrait être ainsi ramené à un solde créditeur de 11 500 878,87 €.

Engagements

La SCPI NOTAPIERRE a renouvelé le 30 septembre 2016, auprès de la BNP, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant porté de cinquante millions d'euros à quatre-vingts millions d'euros consenti jusqu'au 30 septembre 2017. Au 31 décembre 2016, la ligne est utilisée à hauteur de soixante-seize millions d'euros.

La SCPI NOTAPIERRE a, par ailleurs, contracté auprès d'UNOFI ASSURANCES, une ligne de crédit pour un montant de soixante millions d'euros consenti jusqu'au 31 décembre 2017. Elle est utilisée en totalité au 31 décembre 2016.

COMPTES DE RÉSULTAT

Les produits

A. PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES

1) Loyers

L'ensemble des loyers facturés en 2016 représente la somme de : 104 712 501,21 € contre 99 521 269,92 € pour l'exercice 2015.

2) Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à : 12 199 103,53 €.

Il s'agit de la récupération des charges immobilières refacturées aux locataires.

3) Produits annexes

Dégrèvement impôts : 107 240,72 €
 Indemnités compensatrices de loyers : 879 689,17 €
 Indemnités non compensatrices de loyers : 629 129,31 €
Soit 1 616 059,20 €

B. AUTRES PRODUITS DE L'EXPLOITATION

1) Reprises de provisions d'exploitation

Ces diverses reprises correspondent à des provisions constituées les années précédentes mais qui n'ont plus lieu d'être.

La reprise de provision pour grosses réparations de 3 969 318,64 € se décompose en :

- Reprise sur travaux provisionnés au 31/12/2015 et réalisés sur l'exercice : 1 172 384,05 €,
- Reprise sur travaux non provisionnés au 31/12/2015 et réalisés sur l'exercice : 2 796 934,59 €.

La reprise de la provision pour créances douteuses s'élève à 542 299,11 € (dont 296 688,72 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

La reprise de provision pour risques divers d'un montant de 83 333,33 €.

2) Transferts de charges :

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres :
 481 433,65 €

3) Autres produits :

Divers produits de gestion courante : 3 859,96 €

C. PRODUITS FINANCIERS

Ce sont :

Intérêts de retard : 9 194,00 €
 Rémunération des acomptes versés sur les VEFA ⁽¹⁾ : 275 609,31 €
Soit 284 803,31 €

⁽¹⁾ Le taux moyen de rémunération des VEFA sur l'exercice 2016 s'élève à 1,60 %.

Les charges

A. CHARGES IMMOBILIÈRES

1) Charges ayant une contrepartie en produits

Ces charges sont essentiellement représentatives de celles incombant et facturées aux locataires, dont la contrepartie se retrouve dans les produits.

Elles représentent 12 199 103,53 €

2) Charges d'entretien du patrimoine locatif

Il s'agit pour l'essentiel des différents travaux de réparation.
 Elles s'élèvent à 218 018,79 €

3) Grosses réparations

Il s'agit de charges de réparation couvertes par des provisions pour 3 969 318,64 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

Saint Denis - Ornano 2 1 040 453,92 €
 Saint Denis - Ornano 3 776 935,96 €
 Neuilly 185 172,00 €
 Nanterre - Les portes de l'Arche 173 420,58 €
 Saint Herblain - Solaris Belna 169 480,68 €
 La Ciotat 166 000,00 €
 Oberhausbergen 120 829,41 €
 Toulouse - Moulin Bayard 108 711,65 €
 Travaux de remise en état sur divers immeubles
 1 228 314,44 €
Total 3 969 318,64 €

4) Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives baux à construction et amodiation :	
.....	626 972,37 €
Charges locatives et de copropriété non récupérables :	
.....	3 119 566,00 €
Commissions et honoraires :	1 075 753,79 €
Surveillance immeubles :	1 400 984,19 €
Impôts fonciers non récupérables :	2 642 113,52 €
Frais de contentieux :	274 781,11 €
Taxe sur les bureaux d'Île-de-France non récupérable :	
.....	373 941,55 €
Primes d'assurances non récupérables :	185 938,80 €
Fournitures administratives :	727,66 €
Publicité (plaquettes) :	7 570,00 €
Droit enregistrement :	414,26 €
Soit	9 708 736,32 €

B. CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ :

1) Diverses charges d'exploitation :

Ces charges représentent notamment les coûts suivants : rémunération de la gérance, contribution économique territoriale (CVAE), services bancaires, sous-traitance (frais d'assemblée générale, frais de publication du rapport annuel, bulletins trimestriels), frais dépositaire, honoraires des commissaires aux comptes, etc...

Rémunération de la gérance :	9 469 484,34 €
Contribution économique territoriale :	1 037 629,21 €
Services bancaires :	573 171,96 €
Sous traitance :	141 546,74 €
Frais dépositaire :	91 359,52 €
Autres charges :	116 301,64 €
Soit	11 429 493,41 €

2) Dotations aux provisions d'exploitation :

Elles sont constituées par deux provisions :

Pour grosses réparations :	5 951 313,03 €
Pour créances douteuses :	425 525,96 €
Soit	6 376 838,99 €

3) Autres charges :

Ces charges correspondent à :

Perte sur créances irrécouvrables :	291 107,86 €
Rémunération du conseil de surveillance :	10 000,00 €
Autres charges de gestion courante :	410,65 €
Soit	301 518,51 €

C. CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts :	384 723,87 €
Soit	384 723,87 €

D. CHARGES EXCEPTIONNELLES

Condamnation suite à des jugements dans dossiers en contentieux :	1 600 €
Soit	1 600 €

RÉSULTAT BÉNÉFICIAIRE

L'exercice 2016 dégage un résultat bénéficiaire de 79 303 332,88 € contre 79 180 192,48 € pour l'exercice précédent soit une augmentation de 0,16 % contre une diminution de 2,30 % en 2015.

Le résultat bénéficiaire représente 64,01 % du total des produits du compte de résultat contre 66,05 % en 2015 et 75,53 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 79,36 % pour l'exercice précédent.



ERMONT (95) - Cap Vert - 6 esplanade d'Ermont

5. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2015 ET L'EXERCICE 2016 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

■ LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste s'élève à 22 384 368,38 € au 31 décembre 2016 contre 18 949 879,55 € au 31 décembre 2015 soit une progression de 3 434 488,83 €. L'augmentation se justifie comme suit :

Charges à refacturer aux locataires

Ce poste passe de 14 769 923,24 € au 31 décembre 2015 à 17 461 451,47 € au 31 décembre 2016, l'augmentation de 2 691 528,23 € s'explique principalement par :

- la prise en compte, au 31 décembre 2016, de deux années de charges à refacturer pour certains immeubles acquis en 2014 et antérieurement générant une hausse de 2 511 850,84 € (les redevances de 2015 étant en cours de régularisation),
- l'annualisation des charges à refacturer des immeubles acquis au cours de l'année 2015 pour 33 971,02 €,
- les charges à refacturer provenant des immeubles acquis au cours de l'exercice 2016 pour 145 706,37 €.

Créances douteuses des locataires

Ce poste a augmenté de 209 206,50 €, passant de 1 987 404,47 € au 31 décembre 2015 à 2 196 610,97 € au 31 décembre 2016.

La variation s'explique par :

- l'apurement de dix-sept créances douteuses pour 414 864,94 € :
 - dont 10 pour un montant de 351 725,55 € suite au passage en créances irrécouvrables : les plus importantes concernent les locataires des immeubles de Serris Le Rive Gauche pour 235 336,65 € et de Sète Les Sommets pour 75 295,40 €,
 - dont 7 ont été soldées sur 2016 pour un montant global de 63 139,39 €.

- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2015 pour 403 194,88 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2016 pour 252 789,34 €,
- les nouveaux locataires pour 473 665,90 €.

Soldes restant dus par les locataires

Ce poste passe de 2 192 551,84 € à 2 726 305,94 € soit une augmentation de 533 754,10 € s'expliquant pour l'essentiel par les créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en diminution de 98 775,43 €,
- la rémunération sur les VEFA en hausse de 145 313,59 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en augmentation de 124 572,94 €,
- les refacturations diverses en augmentation de 458 912,76 €,
- les dépôts de garantie qui diminuent de 100 695,36 €,
- le solde dû sur les redevances de charges qui augmente de 4 425,47 €.

■ AUTRES CRÉANCES

Ce poste s'élève à 32 860 923,91 € au 31 décembre 2016 contre 12 960 651,36 € au 31 décembre 2015. Il comprend :

Créances fiscales et sociales

Ce poste, qui s'élève à 4 306 753,12 € au 31 décembre 2016 contre 1 433 521,76 € au 31 décembre 2015, est principalement composé :

- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 601 491,57 € au 31 décembre 2016 contre 715 115,70 € au 31 décembre 2015. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1^{er} trimestre 2017 payés courant décembre 2016),
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour un montant de 746 651,37 € au 31 décembre 2016 contre 432 796,89 € au 31 décembre 2015. Les principaux immeubles concernés sont Saint Mandé, Grenoble L'Austral et Lyon Servient qui représentent à eux seuls 75,07 %,
- d'un crédit de TVA pour un montant de 1 870 904,00 € au 31 décembre 2016,
- d'un montant de TVA déductible sur biens et services de 767 421,35 € au 31 décembre 2016,
- d'une demande de dégrèvement pour la taxe foncière de 2016 sur les bâtiments de Villeneuve d'Ascq Europarc B2 et B4 pour 76 238 €.

Autres créances

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 4 211 547,18 € au 31 décembre 2015 à 3 999 833,01 € au 31 décembre 2016,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 1 884,08 € au 31 décembre 2016 contre 11 642,05 € au 31 décembre 2015,
- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2016 qui s'élèvent à 14 992 110,00 € et qui sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2016. Ce poste s'élevait à 2 700 000,00 € au 31 décembre 2015,
- les créances sur les cessions des immeubles intervenues sur la période d'un montant de 9 325 458,56 € au 31 décembre 2016 contre 4 519 765,89 € au 31 décembre 2015,
- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 213 510,14 € au 31 décembre 2016 contre 70 746,48 € au 31 décembre 2015.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT, AUTRES DISPONIBILITÉS ET DETTES FINANCIÈRES

Aucun placement en valeurs mobilières de placement n'est réalisé au 31 décembre 2016.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 28 462 702,30 € au 31 décembre 2015 à 38 836 027,63 € au 31 décembre 2016, soit une augmentation de 10 373 325,33 €.

La dette financière s'élève à 136 345 359,31 € au 31 décembre 2016 contre 40 183 050,67 € au 31 décembre 2015 et est constituée essentiellement par :

- les comptes bancaires devenus créditeurs en date d'opération du 31 décembre 2016 sans que pour autant ils soient débiteurs en date de valeur pour un montant de 185 892,64 €,
- deux crédits, ouverts auprès de BNP Paribas et d'UNOFI Assurances, utilisés à hauteur respectivement de 76 000 000,00 € et 60 000 000,00 €,
- les intérêts courus sur ces deux crédits pour un montant de 159 466,67 € au 31 décembre 2016.

La variation des dettes et des créances, la hausse de la collecte nette, l'acquisition des actifs immobiliers, génèrent un surinvestissement de 159 millions d'euros (hors engagement VEFA).

DETTES D'EXPLOITATION

Ce poste s'élève à 28 019 894,36 € au 31 décembre 2016 contre 26 320 538,02 € au 31 décembre 2015 soit une augmentation de 1 699 356,34 €. Il est composé de :

Fournisseurs et comptes rattachés :

Ce poste augmente de 506 190,35 €, passant de 2 032 037,28 € à 2 538 227,63 € au 31 décembre 2016. La variation s'explique essentiellement par :

- une augmentation de 449 067,60 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation »,
- une augmentation de 65 430,19 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».

Locataires créditeurs :

Ce poste passe de 8 502 855,04 € à 7 626 623,83 € au 31 décembre 2016. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 6 190 711,71 € au 31 décembre 2016 contre 7 196 225,13 € au 31 décembre 2015,
- les soldes de charges créditeurs en augmentation de 129 748,15 €, passant de 427 074,19 € à 556 822,34 € au 31 décembre 2016,
- le poste de refacturation des impôts fonciers, assurances et taxes de bureaux en augmentation de 30 489,80 €, passant de 132 686,06 € à 163 175,86 € au 31 décembre 2016.

Avances et acomptes reçus des locataires :

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 15 785 645,70 € à 17 855 042,90 € au 31 décembre 2016.



GENNEVILLIERS (92) - Le Trièdre - 2 rue Transversale

AUTRES DETTES DIVERSES

Ce poste s'élève à 58 966 142,96 € au 31 décembre 2016 contre 48 915 748,71 € au 31 décembre 2015 soit une augmentation de 10 050 394,25 €. Il est composé des dettes :

Associés :

Ce poste comprend principalement :

- les retraits compensés en décembre 2016 et réglés en janvier 2017 qui s'élèvent à 1 451 980,80 € au 31 décembre 2016 contre 2 355 825,60 € en décembre 2015,
- la distribution du 4^{ème} trimestre 2016 qui s'élève à 22 647 302,70 € contre 21 534 081,00 € pour le 4^{ème} trimestre 2015, augmentation corrélative à l'augmentation du capital,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 59 566,48 € au 31 décembre 2016 contre 112 137,62 € au 31 décembre 2015.

Dépôts de garantie des locataires :

Ce poste diminue de 552 317,66 € ramenant le solde du compte de 16 783 245,77 € à 16 230 928,11 € au 31 décembre 2016.

Les variations de l'année concernent :

- les indexations sur les locataires déjà présents au 31 décembre 2015 pour 9 965,65 €,
- les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2016 et les remboursements suite au départ des locataires ou cessions d'immeubles pour - 843 908,69 €,
- la variation sur les cautions de garantie de paiement pour - 152 763,18 €,
- les dépôts de garantie sur les locataires des immeubles acquis en 2016 pour 434 388,56 €.

Solde dû sur les acquisitions d'immeubles :

- le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 4 645 764,76 € au 31 décembre 2016 pour 14 immeubles contre 2 748 126,98 € au 31 décembre 2015 pour 15 immeubles. Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2016 concernent les immeubles de Saint Mandé pour 1 896 000,00 €, de Grenoble L'Austral pour 661 200 €, de Lyon Servient pour 888 389,40 € et de Cournon d'Auvergne pour 409 962,44 €.
- le solde dû sur les immeubles en cours d'achèvement et en contrat de promotion immobilière s'élève à 10 433 632,00 € au 31 décembre 2016 pour deux immeubles contre 2 974 700,00 € au 31 décembre 2015 pour un immeuble.

Dettes fiscales :

Ce poste s'élève à 47 677,21 € au 31 décembre 2016 et correspond au solde de la CVAE (contribution sur la valeur ajoutée des entreprises) due au titre de 2016, à verser en 2017.

Diverses charges à payer :

Ce poste s'élève à 3 434 724,48 € au 31 décembre 2016 contre 2 399 913,67 € au 31 décembre 2015. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

6. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2015 ET L'EXERCICE 2016 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance :

Ce poste est constitué de l'assurance responsabilité civile pour les mandataires pour 2 309,42 € au 31 décembre 2016.

Produits constatés d'avance :

Aucun produit constaté d'avance n'est comptabilisé au 31 décembre 2016.

7. TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS (EN EUROS)

	2016		2015		2014		2013		2012	
	Montant	% du Total des revenus								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	20,50	98,12%	21,60	97,12%	23,55	97,52%	24,08	91,43%	24,31	95,48%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-0,02	-0,09%	0,05	0,24%	-0,01	-0,02%	0,26	1,00%	0,61	2,41%
Produits divers	0,41	1,97%	0,59	2,64%	0,60	2,50%	1,99	7,57%	0,54	2,11%
TOTAL REVENUS	20,89	100,00%	22,24	100,00%	24,14	100,00%	26,34	100,00%	25,46	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	1,85	8,87%	1,96	8,81%	2,00	8,27%	2,07	7,85%	2,03	7,97%
Autres frais de gestion	0,44	2,12%	0,64	2,90%	0,41	1,70%	0,41	1,57%	0,33	1,31%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,82	3,92%	1,17	5,26%	1,02	4,22%	1,32	5,00%	1,45	5,71%
Charges locatives non récupérables	1,90	9,10%	1,59	7,15%	1,52	6,31%	1,70	6,44%	1,86	7,29%
Sous total charges externes	5,02	24,02%	5,36	24,12%	4,95	20,50%	5,49	20,86%	5,67	22,28%
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes										
Pour travaux	0,39	1,86%	-0,35	-1,57%	-0,17	-0,72%	1,13	4,29%	0,53	2,07%
Pour risques	-0,02	-0,08%	0,05	0,22%	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,01	0,04%
Pour dépréciation	-0,02	-0,11%	-0,01	-0,05%	-0,02	-0,07%	-0,04	-0,14%	-0,12	-0,49%
sous total charges internes	0,35	1,67%	-0,31	-1,39%	-0,19	-0,78%	1,09	4,15%	0,42	1,63%
TOTAL DES CHARGES	5,37	25,69%	5,05	22,73%	4,76	19,72%	6,59	25,02%	6,09	23,91%
RÉSULTAT COURANT	15,52	74,31%	17,18	77,27%	19,38	80,28%	19,75	74,98%	19,37	76,09%
Report à nouveau ⁽¹⁾	3,83	18,33%	5,06	22,76%	4,19	17,37%	2,45	9,30%	0,85	3,34%
Variation autres réserves (éventuellement) ⁽¹⁾										
Revenu distribué avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	17,10	81,86%	18,00	80,94%	18,00	74,55%	17,502	66,45%	17,502	68,75%
Revenu distribué après prélèvement libératoire ⁽¹⁾	17,09	81,84%	18,00	80,83%	17,96	74,40%	17,24	65,46%	17,39	68,30%
Solde à distribuer sur le résultat de l'année ⁽¹⁾	-1,58	-7,55%	-0,82	-3,67%	1,38	5,73%	2,25	8,53%	1,87	7,33%
Solde à distribuer cumulé ⁽¹⁾	2,25	10,78%	4,24	19,09%	5,58	23,10%	4,70	17,83%	2,72	10,67%

⁽¹⁾ calcul effectué par rapport au total des revenus

TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (EN EUROS)

	2016		2015		2014	
	Montants	Totaux et soldes	Montants	Totaux et soldes	Montants	Totaux et soldes
REVENUS LOCATIFS		92 432 459,66		89 393 503,89		90 094 569,58
Loyers	104 712 501,21		99 521 269,92		98 452 984,25	
Produits annexes	1 616 059,20		2 595 035,68		2 270 381,79	
CHARGES IMMOBILIÈRES						
Autres charges immobilières	-13 896 100,75		-12 722 801,71		-10 628 796,46	
REVENU LOCATIF NET		92 432 459,66		89 393 503,89		90 094 569,58
REVENU FINANCIER NET		-99 920,56		245 988,12		-21 154,53
Produits - charges	-99 920,56		245 988,12		-21 154,53	
REVENU NET TOTAL		92 332 539,10		89 639 492,01		90 073 415,05
CHARGES HORS DOTATIONS		11 245 718,31		11 929 893,87		9 780 474,70
Rémunération de la gérance	9 465 589,69		9 016 131,75		8 347 228,09	
Autres charges	1 780 128,62		2 913 762,12		1 433 246,61	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION		81 086 820,79		77 709 598,14		80 292 940,35
DOTATIONS NETTES		-1 781 887,91		1 426 980,82		790 702,23
Aux amortissements d'exploitation						
Aux provisions	-6 376 838,99		-4 569 225,30		-3 637 702,54	
Reprise sur provisions	4 594 951,08		5 996 206,12		4 428 404,77	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		79 304 932,88		79 136 578,96		81 083 642,58
OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES		-1 600,00		43 613,52		-36 074,14
Produits	0,00		49 351,71		0,00	
Charges	-1 600,00		-5 738,19		-36 074,14	
RÉSULTAT NET COMPTABLE		79 303 332,88		79 180 192,48		81 047 568,44

EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)

	TOTAL AU 31/12/2015	DURANT L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2016
Fonds collectés	1 724 711 081,69	195 977 346,22	1 920 688 427,91
+ cessions d'immeubles	4 949 903,72	3 999 350,33	8 949 254,05
- commission de souscription et frais d'acquisition	198 034 208,31	29 788 054,38	227 822 262,69
- achat d'immeubles	1 622 471 441,48	238 293 166,43	1 860 764 607,91
= Somme restant à investir (*)	(90 844 664,37)	(68 104 524,26)	(158 949 188,63)

(*) Les montants affectés à l'achat d'immeubles ont excédé les fonds disponibles permettant ainsi aux associés de bénéficier de l'effet de levier du financement à crédit

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES (EN EUROS)

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentage
2016	104 712 501,21	27 409 000,58 (9 469 484,34)	26,18 (9,04)
2015	99 521 269,92	23 283 607,83 (9 024 678,34)	23,40 (9,07)
2014	98 452 984,25	19 873 272,50 (8 352 925,48)	20,19 (8,48)
2013	89 929 618,23	24 534 560,86 (7 719 202,67)	27,28 (8,58)
2012	81 784 587,67	20 484 569,06 (6 825 875,53)	25,05 (8,35)

⁽¹⁾ Total des charges moins charges locatives récupérables et charges financières et reprise de provisions

TABLEAU DES RESSOURCES ET DES EMPLOIS

(EN EUROS)

	2016	2015	2014	2013	2012
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	28 279 651,63	11 198 276,82	30 322 803,13	16 411 383,78	38 916 035,67
RESSOURCES DE L'EXERCICE					
. capital apporté					
. augmentation de capital, prime comprise	195 977 346,22	176 936 425,41	132 442 650,44	164 420 201,87	149 912 229,64
. bénéfice de l'exercice	79 303 332,88	79 180 192,48	81 047 568,44	73 753 560,68	65 171 697,84
. cessions d'actifs	3 999 350,33	-731 896,00	-3 020 124,16	-53 696,95	2 747 978,55
. augmentation ou diminution des dettes à long terme					
. emprunts auprès Ets de crédit	136 000 000,00	40 000 000,00	0,00	17 000 000,00	58 000 000,00
. rembt emprunts auprès Ets de crédit	-40 000 000,00	0,00	-17 000 000,00	-58 000 000,00	-70 000 000,00
. augmentation ou diminution des dettes à court terme	11 749 750,59	-1 899 626,84	3 818 395,07	-8 476 244,04	25 395 400,61
. dotations aux provisions	1 898 661,06	-1 379 427,49	-718 765,61	4 220 908,38	1 814 953,56
. dotations aux amortissements					
. diminution du report à nouveau					
TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE	417 208 092,71	303 303 944,38	226 892 527,31	209 276 113,72	271 958 295,87
EMPLOIS DE L'EXERCICE					
. investissements de l'exercice					
* corporels (achat immeubles)	238 293 166,43	162 836 470,89	130 911 359,59	122 245 907,65	166 144 619,34
* incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	29 788 054,38	23 898 552,53	13 330 569,44	16 736 294,68	15 156 362,15
. augmentation ou diminution des valeurs réalisables	23 276 330,33	5 347 988,90	-3 811 118,91	-25 391 127,08	15 355 502,42
. distribution de l'exercice					
* solde du dividende de l'exercice précédent	3 761 087,95	-5 784 128,07	-8 391 325,35	-6 281 269,65	-326 477,83
* acomptes sur dividende de l'exercice en cours	87 359 873,25	82 941 280,43	75 263 440,37	65 362 235,33	58 890 428,19
. reprises d'amortissements et provisions					
. augmentation du report à nouveau	-3 761 087,95	5 784 128,07	8 391 325,35	6 281 269,65	326 477,83
TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE	378 717 424,39	275 024 292,75	215 694 250,49	178 953 310,59	255 546 912,10
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	38 490 668,32	28 279 651,63	11 198 276,82	30 322 803,13	16 411 383,78

LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE & LA GESTION DES RISQUES

1. LE CONTRÔLE INTERNE

Le présent rapport a pour objet de rendre compte des procédures de contrôle interne mises en place par la société Notapierre.

■ PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON ACTIVITÉ

La société Notapierre est une société civile de placement immobilier à capital variable qui a confié sa gestion à la société Unofi-Gestion d'Actifs.

Les faits marquants concernant directement ou indirectement Notapierre en 2016 en matière de contrôle interne se résument de la façon suivante :

- la réorganisation du dispositif de contrôle interne ;
- l'évolution du processus de sélection et de suivi des intermédiaires (gestionnaires de proximité) ;

1) Le dispositif de contrôle interne mis en place par la société

• Le rappel des objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne a pour objectif de s'assurer du respect et de l'efficacité des procédures garantissant la société contre les risques identifiés résultant de son activité. Il a été procédé à l'examen des domaines suivants :

- le respect de la politique de gestion,
- la conservation des actifs de la société,
- le respect de la politique de rémunération,
- le respect de la politique de gestion des conflits d'intérêts,
- le respect de la politique de prévention du blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme,
- le respect des règles de déontologie par les collaborateurs,

- le respect de la primauté de l'intérêt des porteurs de parts,
- l'exactitude et l'exhaustivité des enregistrements comptables,
- l'élaboration des informations financières de la société.

• La direction de la conformité et du contrôle interne

Depuis le 1^{er} octobre 2016, la fonction de Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) a été confiée à Mme Françoise Andres, directeur de la conformité et du contrôle interne du groupe Unofi. Mme Andres rend directement compte au directeur général et au directeur général délégué d'Unofi-Gestion d'Actifs. Les moyens qui lui sont affectés lui permettent de remplir ses missions.

• La direction de l'audit interne

Monsieur Lionel Clerget a été nommé au 1^{er} janvier 2016 directeur de l'audit interne du Groupe Unofi. Il est rattaché au directeur général de la SAS Unofi. Concernant les missions d'audit qu'il réalise pour Unofi-Gestion d'Actifs et pour la SCPI Notapierre, il rend compte au directeur général et au directeur général délégué d'Unofi-Gestion d'Actifs et au directeur général du groupe.

• L'organisation des différents niveaux de contrôle

L'organisation du contrôle interne de la société reprend celle du groupe Unofi qui s'articule autour de trois niveaux de contrôle :

le contrôle de premier niveau :

Il est constitué de l'ensemble des procédures et des dispositifs de contrôle de l'activité du groupe et est placé sous la responsabilité hiérarchique des directions opérationnelles.

le contrôle de second niveau :

Les contrôles de second niveau sont réalisés par la direction de la conformité et du contrôle interne, sous la responsabilité de Mme Andres. Sur la base d'une cartographie des risques, la Direction de la conformité et du contrôle interne élabore les politiques et procédures en matière de déontologie, de contrôle et de conformité ainsi que les reportings internes et réglementaires. Elle met en œuvre le plan de contrôle permanent dont elle présente les conclusions semestriellement au directeur général et au directeur général délégué d'Unofi-Gestion d'Actifs.

Le plan de contrôle permanent pour Unofi-Gestion d'Actifs est révisé annuellement et se décline et s'articule autour des 7 thématiques suivantes :

- respect des règles relatives à l'organisation de la société de gestion et aux procédures,
- respect des règles relatives à la gestion d'une SCPI,

- respect du programme d'activité de la société
- contrôle de l'activité exercée par des tiers prestataires,
- respect des règles en matière déontologique et de bonne conduite incluant le dispositif de prévention du blanchiment de capitaux et la gestion des conflits d'intérêts potentiels,
- respect des règles relatives à la gestion des associés porteurs de parts de la SCPI d'une part et aux investissements immobiliers d'autre part,
- respect des règles relatives à la démarche commerciale, aux réclamations, à la comptabilité et à la qualité de service rendu aux clients,

..... **le contrôle périodique ou contrôle de 3^{ème} niveau**

Le contrôle périodique est assuré de manière indépendante par la Direction de l'audit Interne. Le plan pluriannuel de contrôle vise à couvrir sur une période de trois ans la totalité de l'activité d'Unofi-Gestion d'Actifs et de Notapierre. Chaque mission donne lieu à un rapport, transmis aux dirigeants responsables d'Unofi-Gestion d'Actifs.

● **Les différents comités participant à l'activité de contrôle**

Il est procédé à un examen régulier des risques de la société dans les comités suivants :

Le comité exécutif : ce comité se réunit deux fois par mois. Il regroupe les membres de la direction générale du groupe Unofi dont le responsable de la conformité et du contrôle interne, le directeur de l'audit interne, le directeur général et le directeur général délégué d'Unofi-Gestion d'Actifs par ailleurs directeur de l'immobilier. Au cours de ces séances, les responsables de chaque domaine d'activité présentent le reporting du mois et soumettent des propositions pour améliorer la rentabilité ou minimiser la prise de risque.

Le comité immobilier : ce comité se tient chaque mois. Il regroupe des administrateurs et les dirigeants responsables d'Unofi-Gestion d'Actifs, des membres de la direction du Groupe Unofi, le responsable du pôle Acquisition/Arbitrages, le directeur technique, le directeur de l'audit interne et le RCCI. Son avis est consultatif. Il est chargé de sélectionner les projets d'investissement immobilier, d'organiser les visites et de surveiller la réalisation des projets retenus. Il donne également un avis sur les immeubles à l'arbitrage tant par rapport à la qualité de la contrepartie que du prix de vente fixé.

Le comité qualité : ce comité, composé des responsables des services de la gestion, du contentieux, des risques, du RCCI, de l'audit interne et du développement, se réunit trimestriellement afin d'examiner et de traiter les réclamations émanant des porteurs de parts de la SCPI Notapierre et de la conformité des opérations des clients.

Le comité technique de gestion immobilière : ce comité trimestriel regroupe l'ensemble des services de la direction de l'immobilier ainsi que les gestionnaires techniques de proximité et le contrôleur interne. À cette occasion une revue complète de portefeuille des immeubles en gestion est réalisée pour faire le point sur la gestion locative et la relocation des surfaces vacantes, les réclamations des locataires, la réalisation des travaux de rénovation et d'aménagement.

Enfin, annuellement, la Direction générale d'Unofi-Gestion d'Actifs examine l'ensemble des litiges avec les porteurs de parts, les locataires ou les promoteurs et statue sur les provisions à constater.

● **Le contrôle de l'activité comptable**

La direction comptable est associée à l'élaboration du plan triennal d'entretien des immeubles et aux prévisions annuelles pour la partie budgétaire.

Les comptes sont analysés et justifiés. Les régularisations éventuelles nécessaires sont constatées périodiquement. Les justifications trimestrielles des comptes sont répertoriées et conservées dans des classeurs au siège administratif.

D'une manière générale, un certain nombre de tableaux de bord sont disponibles :

- journaliers, permettant de connaître l'évolution de la collecte,
- hebdomadaire, pour suivre l'évolution de la trésorerie et les prévisions d'investissement,
- mensuel pour le suivi de l'endettement,
- trimestriel, pour connaître la situation comptable et financière,
- enfin a minima trimestriel pour suivre le taux prévisionnel de distribution sur deux ans, dont l'année en cours.

2) La présentation synthétique des principales procédures de contrôle interne

● **Le respect de la démarche commerciale**

Le contrôle du respect de la démarche commerciale est organisé par la direction de la conformité et du contrôle interne avec le concours du département d'ingénierie patrimoniale et a pour objectif de s'assurer que les normes légales et réglementaires ainsi que les procédures internes sont correctement appliquées par le réseau.

Pour un échantillon d'affaires réalisées sur l'exercice, les points suivants sont analysés :

- le respect du dispositif de lutte anti-blanchiment.
- l'emploi des outils mis à la disposition des directions régionales, en particulier les différentes matrices élaborées et mises à jour

par le département d'ingénierie patrimoniale en fonction des évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles,

- le contrôle du respect des règles de simulation,
- l'analyse de l'étude patrimoniale pour apprécier la qualité de la collecte d'informations réalisée et le conseil apporté au client,

Le résultat de ces contrôles est communiqué au directeur du développement, au directeur régional, au directeur du département d'ingénierie patrimoniale.

● **La procédure de gestion des associés**

La procédure opérationnelle de gestion des associés porte sur le traitement des opérations de souscription, de rachat, de distribution de revenus ainsi que sur la prise en compte de la fiscalité des porteurs de parts.

Les contrôles de premier niveau sont mis en œuvre par le service de gestion et portent en particulier sur :

- l'existence d'un récépissé conformément à la réglementation et des documents nécessaires à la souscription notamment en termes de lutte contre le blanchiment des capitaux,
- le nombre de parts souscrites et l'existence des accords exigés par la procédure lorsque le nombre de parts souscrites excède les seuils fixés
- le règlement des retraits,
- la distribution de revenus.

La direction de la conformité et du contrôle interne a pu vérifier que ces contrôles sont effectués.

Depuis 2013, un suivi de la liquidité du marché secondaire des parts a été mis en place par la direction de la conformité et du contrôle établissant des scénarii d'évolution des souscriptions et des rachats. Aucun problème de liquidité du marché secondaire des parts n'a été identifié en 2016 à partir de ce suivi mensuel. Il est rappelé que la SCPI Notapierre ne garantit pas la liquidité des parts dans sa note d'information et ses statuts.

● **Les procédures d'investissement pour le compte de la S.C.P.I. NOTAPIERRE**

Unofi-Gestion d'Actifs assure, pour le compte de la SCPI Notapierre, l'investissement des capitaux apportés par les associés, provisoirement en produits financiers de trésorerie, puis en immeubles.

Les contrôles de second niveau ont porté sur :

- le suivi de la trésorerie à investir,
- la conformité des acquisitions et des arbitrages par rapport aux décisions du comité immobilier mensuel ainsi que le respect de

la procédure de gestion des conflits d'intérêts et de la procédure de prévention du blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme,

- le respect de la limite d'investissement par emprunts et acquisitions payables à terme, fixée à 25% maximum de la valeur de capitalisation,
- la demande de rattachement des nouveaux immeubles aux contrats d'assurance multirisques du propriétaire,
- l'existence d'un acte notarié pour chaque acquisition,
- la réalisation du transfert de propriété matérialisée au bureau des hypothèques,
- le suivi de la procédure d'expertise des immeubles,
- la prise en compte de ces éléments par le dépositaire des avoirs de la SCPI (BPSS), conformément à la réglementation relative au FIA.

● **Les procédures de commercialisation pour le compte de la S.C.P.I. NOTAPIERRE**

La direction de la conformité et du contrôle a pu vérifier :

- l'existence d'un suivi des baux venant à échéance,
- l'existence des mandats de commercialisation.

● **Les procédures de gestion immobilière pour le compte de la S.C.P.I. NOTAPIERRE**

Unofi-Gestion d'Actifs assure pour le compte de la SCPI Notapierre la gestion des locataires et des baux.

La direction de la conformité et du contrôle a pu vérifier :

- l'existence du suivi du taux d'occupation et du ratio financier des immeubles,
- l'existence du suivi des soldes locataires débiteurs,
- l'existence de procédures de relance et de transmission au service contentieux.
- les provisions pour litiges, réclamations et contentieux sont arrêtées par la Direction générale de la société de gestion après prise en compte du risque évalué par la Direction de la comptabilité et le Pôle Contentieux de la Direction de la gestion des contrats.

● **Les procédures de reporting financier pour le compte de la S.C.P.I. NOTAPIERRE**

Les informations financières de Notapierre sont produites par la direction comptable du groupe selon les normes et les procédures comptables applicables aux S.C.P.I. et en respectant les réglementations en vigueur.

La gestion immobilière est transcrite en comptabilité grâce à son logiciel spécialisé dont le module « comptabilité » communique avec le logiciel comptable utilisé par le groupe Unofi.

Les schémas d'écritures comptables des commissions et rétrocessions liées aux souscriptions sont recensés dans un recueil à la disposition des utilisateurs. Ces écritures sont générées par interface à partir de l'application de gestion des porteurs de parts de la SCPI Notapierre.

Les principales variables impactant le résultat de Notapierre sont contrôlées tous les mois ou tous les trimestres par les services comptables.

Chaque trimestre le service comptable produit un arrêté des comptes. À cette occasion, l'ensemble des comptes est justifié. Les opérations sont certifiées trimestriellement par les commissaires aux comptes qui autorisent ainsi la distribution.

La direction de la conformité et du contrôle a pu vérifier la matérialisation des contrôles et l'exactitude des informations enregistrées en comptabilité et n'a aucune observation à formuler.

- **Procédure de sélection et de suivi des intermédiaires**

À l'occasion de la redéfinition des zones de gestion et du renouvellement des gestionnaires de proximité, une procédure de sélection par appel d'offres a été mise en œuvre incluant des contrôles liés aux obligations de conformité et de respect de la réglementation financière. Dans ce cadre, la direction de la conformité et du contrôle interne a vérifié la conformité du mandat et le respect de la procédure d'appel d'offres. Par ailleurs, la direction de la conformité et du contrôle a émis pour chaque candidat un avis, pris en compte dans le choix de ces intermédiaires.

Par ailleurs, un contrôle du respect des engagements des gestionnaires de proximité s'effectue lors des comités techniques de gestion immobilière.

Ainsi, les procédures de contrôle en place couvrent les objectifs fixés.



SAINT-MANDÉ (94) - clinique Jeanne d'Arc - 55 rue du Cdt Mouchotte

2. LA GESTION DES RISQUES

Dispositif de suivi des risques

Unofi-Gestion d'Actifs a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI Notapierre est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier, sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

La cartographie des risques d'Unofi-Gestion d'actifs a été établie dans le respect des exigences de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle fait l'objet d'un suivi permanent et des adaptations nécessaires afin d'en conserver la pertinence. Le responsable de la conformité et du contrôle Interne (RCCI) s'assure que le dispositif de maîtrise des risques d'Unofi-Gestion d'Actifs – comprenant le contrôle de la conformité, le contrôle interne et le contrôle des risques – demeure opérationnel et efficace.

Profil de risques

RISQUE DE MARCHÉ

1) Risque immobilier

S'agissant d'une SCPI à capital variable, Notapierre bénéficie d'une collecte continue dont le processus d'investissement est suivi en permanence par la société de gestion afin d'optimiser les délais d'investissement.

La taille du portefeuille locatif permet une bonne diversification du risque locatif :

- le taux d'occupation financière moyen s'établit ainsi à 85,8% pour 2016 ;
- sur les 614 locataires, le locataire le plus important représente 8,11% du montant total des loyers facturés en 2016 ;
- les échéances locatives font l'objet d'une revue de portefeuille trimestrielle.

La taille du portefeuille immobilier, qui atteint 201 immeubles au 31/12/2016 pour une valeur de réalisation de 1 730 279 K€, permet une diversification satisfaisante du portefeuille tant sur le plan géographique que sur les secteurs d'activité ou la typologie des biens. Les cinq plus gros actifs de la SCPI Notapierre représentent 30,6% de la valeur de réalisation du patrimoine.

La société de gestion conduit une politique d'entretien permanent du patrimoine, gage du maintien de la qualité et de son adaptation constante aux attentes des locataires.

Une politique de rajeunissement de son patrimoine immobilier a été récemment entamée au moyen d'arbitrages d'actifs anciens ou risqués au profit d'acquisitions d'immeubles récents, neufs ou en construction (Vente en l'état futur d'achèvement – VEFA).

2) Risque de taux ou de change

La SCPI Notapierre n'est pas exposée à un risque de taux ou à un risque de change.

● *Risque de contrepartie et de crédit*

Le risque de contrepartie sur les locataires est limité. Ainsi le taux des loyers quittancés impayés s'élève à 0,55 % dont 0,4 % en contentieux.

Le risque de crédit sur les placements de la trésorerie est limité par les types d'instruments financiers autorisés : certificats de dépôts, titres de créances négociables, ou produits de trésorerie à court terme.

● *Risque de liquidité*

La SCPI Notapierre est à capital variable et la liquidité des parts n'est pas garantie par la SCPI.

La liquidité des parts est assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la société de gestion.

En 2016, les souscriptions ont absorbé la totalité des demandes de rachats. En moyenne, le nombre de parts retirées a représenté 10,6 % des parts souscrites.

Un suivi mensuel du risque de liquidité, avec différents scénarii, est assuré par le RCCI.

En outre, il convient de noter que les 10 plus gros investisseurs ne représentent que 0,87 % des parts.

● *Levier*

La SCPI a recours à l'endettement.

Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en assemblée générale des associés selon la réglementation en vigueur. Au 31/12/2016, ce plafond était de 25 % de la capitalisation de la SCPI.

Au 31 décembre 2016, les dettes et engagements représentaient 18,9 % de la capitalisation et n'ont pas dépassé le plafond des 25 % autorisés au cours de l'année.

● *Risque opérationnel*

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la société de gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie réalisée par le RCCI. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

L'acquisition de parts de SCPI correspond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur les revenus.



RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. NOTAPIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 14 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

- L'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 11 avril 2017

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Olivier Fontaine

Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours

d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société gérante Unofi Gestion d'Actifs S.A.

Conformément à l'article 20 des statuts modifiés par l'assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 2014, votre société verse à la société gérante Unofi Gestion d'Actifs S.A., les rémunérations suivantes :

- Sur les nouvelles souscriptions, une commission de 8 % hors taxes maximum du prix d'émission des parts nouvelles, en rémunération de la collecte des capitaux et de la recherche des immeubles.

Cette rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à 17 447 155 €, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2016.

- Une commission de gestion de 9,5 % hors taxes maximum des produits financiers et des loyers encaissés de la société, destinée à couvrir notamment tous les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, et de gestion du patrimoine.

Cette rémunération a été retenue au taux de 9 % au titre de 2016 et à ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2016 un montant de 9 469 484 €, prorata de TVA compris.

- Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, une commission de 1,25 % hors taxes maximum du prix de cession net vendeur et de 1,25 % hors taxes maximum du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés.

À ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, respectivement à 475 184 € et 527 090 €, pour l'exercice 2016. Cette rémunération n'a pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

- Pour les cessions de parts sociales, une rémunération maximum de 100 € hors taxes par cession. Ce forfait est actualisé par les assemblées générales annuelles.

À ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à 600 € pour l'exercice 2016 et n'a pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

Paris La Défense, le 11 avril 2017

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Olivier Fontaine

Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EXERCICE 2016

Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de vous présenter, conformément aux dispositions légales et statutaires, le rapport du conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Le conseil de surveillance a été régulièrement informé, par la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, de la situation de notre SCPI NOTAPIERRE. Il s'est réuni les 30 mars, 30 juin et 16 novembre 2016, ainsi que le 29 mars 2017 pour exercer sa mission de contrôle en examinant notamment les conditions d'acquisition, de gestion et d'arbitrage des immeubles ainsi que les comptes de l'exercice 2016.

La collecte brute réalisée par la SCPI au 31 décembre 2016 s'est élevée à 218 millions d'euros, en progression de près de 10 % par rapport à 2015. Elle a notamment permis d'assurer la fluidité du marché des parts en compensant les demandes de retrait, celles-ci représentant 1,29 % du nombre total de parts en circulation au 1^{er} janvier 2016. Au 31 décembre 2016, toutes les demandes de retrait étaient satisfaites.

En 2016, la SCPI a poursuivi une politique d'investissement dynamique, le montant global des investissements a été porté de 228,7 M€ HT au titre de 2015 à 327 M€ HT au titre de l'année 2016, soit +43 %. En outre, au cours de l'exercice, la SCPI a signé l'acte de transfert de propriété d'un établissement de santé et a pris livraison d'un immeuble de bureaux totalement restructuré à Lyon.

Ainsi quatre nouveaux immeubles (2 877 m² à Paris 8^{ème}, 16 536 m² à Clichy, 5 701 m² à Saint-Mandé et 5 639 m² à Lyon), générateurs de revenus dès 2016, ont été acquis et/ou livrés pendant l'exercice et procurent à notre SCPI une rentabilité immédiate moyenne de 5,01 %.

Par ailleurs, en 2016, la société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage destinée à renouveler le patrimoine. Au cours de l'exercice, 21 opérations d'arbitrage ont été réalisées. Ces opérations d'arbitrage représentent 25 217 m², vacants pour 26 %. Les fonds ainsi dégagés, soit 38,01 millions d'euros,

seront totalement réinvestis, déduction faite de la fiscalité et de la commission versée à la société de gestion pour les arbitrages et le réinvestissement du patrimoine immobilier.

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de la SCPI se compose de 201 immeubles représentant 765 602 m² de locaux, essentiellement de bureaux, répartis sur tout le territoire français. La valeur comptable de l'ensemble de notre patrimoine, y compris les immobilisations en cours, est en augmentation de près de 15 %, soit 4 points de plus que l'augmentation de capital constatée au cours de l'exercice qui est proche de 11 %.

Le montant des loyers facturés en 2016 ressort à 104 712 501,21 euros HT contre 99 521 269,92 euros HT en 2015. Cette augmentation de 5,22 % provient de l'annualisation des acquisitions de 2015, des nouvelles acquisitions 2016, des renouvellements de bail et des relocations intervenus durant l'exercice.

En 2016, la société de gestion a maintenu l'intensité de sa politique commerciale pour conserver les locataires en place et en capter de nouveaux.

Malgré cela le taux d'occupation financier (TOF) annuel de l'exercice ressort à 85,80 %, en baisse de 0,6 points par rapport à 2015, la part de locaux vacants augmentant de 1,32 points sur la période.

Cette année encore, lors de chacune de nos réunions avec la société de gestion nous insistons pour que la politique d'arbitrage soit amplifiée, afin de réduire la part des locaux vacants et ainsi améliorer notre taux d'occupation financier. Eu égard à la taille atteinte par notre SCPI, on comprend bien que la cession au cours de l'exercice d'un peu plus de 6 500 mètres carrés vacants (soit 5 % de la surface des locaux vacants à la fin de l'exercice) et la livraison de plus de 30 700 mètres carrés (soit 4 % de la surface de notre patrimoine à la fin de l'exercice) générant une rentabilité immédiate, ne sont pas à la mesure de l'enjeu.

C'est pourquoi nous encourageons la société de gestion, même si nous sommes bien conscients de l'ampleur de la tâche, à amplifier et accélérer les cessions des actifs vacants et ceux dont la valorisation ne paraît plus optimale eu égard à leur obsolescence ou leur emplacement.

Par contre, doivent être considérés comme un investissement d'avenir les 1,67 % de la surface du patrimoine qui étaient en travaux durant l'exercice, leur mise en location au cours de l'exercice 2017 le montrera bien.

Si notre TOF doit être amélioré, il reste toutefois dans la moyenne de ceux réalisés en 2016 par les SCPI de même nature et d'ancienneté comparable.

En effet, des locaux vacants induisent non seulement une perte de loyers, mais aussi des charges supplémentaires de toute nature et souvent significatives qui viennent s'ajouter et ne peuvent, par hypothèse, être récupérées. Ainsi ce sont des dépenses telles que les charges locatives, les primes d'assurance, les différentes taxes (foncières, de bureaux ou de stationnement), les frais de gardiennage et les travaux d'aménagement réalisés, qui constituent l'essentiel de la variation des charges immobilières (+8,17 %).

S'agissant de l'augmentation des charges d'exploitation (+9,37 %), celle-ci provient essentiellement de la dotation de la provision pour grosses réparations.

Le résultat comptable de l'exercice s'élève à 79 303 333 euros contre 79 180 192 euros pour l'exercice 2015, soit une hausse de 0,16 %.

Les expertises du patrimoine, réalisées par la société Crédit Foncier Expertise, nommée par l'assemblée générale des associés, font ressortir, après correction des écarts sur les prix de cession envisagés et des travaux retenus par les experts pour les immeubles en CPI, une valeur vénale à 1 788 M€ au 31 décembre 2016. A patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2016, par rapport à celle de l'exercice antérieur, est en diminution de 0,22 %.

Le prix de souscription de la part à 360 euros est inférieur à la valeur de reconstitution et se situe dans le tunnel réglementaire.

Il a été, au cours de l'exercice 2016, distribué un dividende de 17,10 € par part en jouissance procurant ainsi une rentabilité par part rapportée au prix de souscription au 31/12/2016 (360 €) de 4,75 %, à comparer au taux de rentabilité moyen des autres SCPI de même nature de 4,56 %.

Ce dividende a pu être distribué en prélevant sur le report à nouveau 1,58 € par part pour 12 mois de jouissance. Après affectation du résultat 2016, le report à nouveau s'établira à 2,08 €, compte tenu du nombre de parts détenues au 31 décembre 2016, représentant un mois et demi de distribution telle qu'elle est prévue pour l'exercice 2017.

En effet nous avons pris acte de la décision de la société de gestion d'abaisser le taux de distribution à 4,50 % pour 2017. Cette politique de distribution est, il faut le reconnaître, en ligne avec celle des autres acteurs du marché.

Le mandat de membre du conseil de surveillance de Maître Pascal WILPOTTE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, ce dernier ayant sollicité le renouvellement de son mandat.

À la suite de l'appel réalisé dans le bulletin trimestriel n° 2017-01, ont, en outre, été reçues les candidatures suivantes : M. Jean-Paul BARRÉ, Me Denis BILLAUDEL, Me Vincent BROOD, Me Bruno FISCHER, Me Jean-Pierre FRESNAIS, M. Michel GUILLAUME, Me Bernard LABORIE, Me Jean-Paul LECHNER, Me Emmanuel RAFFIN, Me Philippe RAMBAUD, M. Denis RODIER, Me Denis-Pierre SIMON et M. Alain ZANGARELLI.

Il existe donc quatorze candidatures pour un poste à pourvoir. Le candidat réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, sera élu.

Ainsi, au cours des années 2017 & 2018, au-delà des habituels contrôles et diligences auxquels nous sommes réglementairement tenus, nous veillerons à ce que la société de gestion, dans le cadre de ce qu'elle a annoncé dans son rapport à la présente Assemblée, amplifie la politique d'arbitrage initiée ces dernières années et qui devra avoir pour visée essentielle l'amélioration du TOF par la réduction du nombre de locaux vacants et le renouvellement du patrimoine avant qu'il ne soit devenu obsolète.

En conclusion le Conseil de surveillance a pris acte des différentes valeurs de notre SCPI, soumises à votre approbation et nous avons pu vérifier l'exactitude et la sincérité des informations contenues dans le rapport que vous soumet la société de gestion, lequel comporte tous les renseignements utiles sur le patrimoine constitué, sur les comptes et la gestion locative de l'exercice.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée Générale nous avons, comme chaque année, débattu sur les projets de rapport de la société de gestion et des résolutions qui vous sont proposées.

En conséquence nous vous invitons à approuver les comptes ainsi que les résolutions qui sont soumises à votre vote, sous réserve du choix à opérer pour la résolution relative à l'élection d'un membre du conseil de surveillance.

Gilles AUBRY-MARAIS

Président du conseil de surveillance

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

■ PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport annuel, les comptes et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 79 303 332,88 € ainsi qu'un capital social de 1 346 367 663,20 €.

L'assemblée générale donne quitus de l'exécution de son mandat pour cet exercice à la société de gestion.

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2016.

■ DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214 – 106 du Code monétaire et financier, en approuve la conclusion.

■ TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2016 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle décide d'affecter :

- le résultat de l'exercice d'un montant de 79 303 332,88 €
- augmenté du report à nouveau créditeur antérieur de 19 557 419,24 €,
- soit un bénéfice distribuable de 98 860 752,12 €, de la façon suivante :
 - distribution d'une somme de 87 359 873,25 € (déjà versée sous forme d'acomptes aux associés),
 - et le solde, soit 11 500 878,87 €, au compte de report à nouveau.

En conséquence, le dividende unitaire pour 12 mois de jouissance est arrêté à 17,10 € et le compte de report à nouveau s'élèvera à 11 500 878,87 €.

■ QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles sont mentionnées dans le rapport annuel de la société de gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 1 860 764 607,91 €, soit 337,11 € par part,
- valeur de réalisation : 1 730 279 175,93 €, soit 313,47 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 020 071 391,28 €, soit 365,97 € par part,

■ CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite globale de 25 % de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée (la capitalisation est égale au nombre de parts émises multiplié par le prix de souscription), et dans les limites fixées par l'article L214-101 du Code monétaire et financier.

L'assemblée générale autorise la société de gestion à consentir toutes garanties nécessaires à la souscription de tout emprunt.

La présente autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

■ SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confirme l'autorisation précédemment donnée à la société de gestion de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles », en fonction de la réalisation des dites plus values et du niveau de l'impôt acquitté par la SCPI pour le compte des associés au moment de la signature des ventes, conformément au régime des plus values actuellement en vigueur.

■ SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale fixe à 10 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2017, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

■ HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte que le mandat d'un membre du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale,
- nomme en qualité de membre du conseil de surveillance, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2020 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, parmi la liste des candidats suivants :

Candidat sortant :

- Me Pascal WILPOTTE

Nouveaux candidats :

- M. Jean-Paul BARRÉ
- Me Denis BILLAUDEL
- Me Vincent BROOD
- Me Bruno FISCHER
- Me Jean-Pierre FRESNAIS
- M. Michel GUILLAUME
- Me Bernard LABORIE
- Me Jean-Paul LECHNER
- Me Emmanuel RAFFIN
- Me Philippe RAMBAUD
- M. Denis RODIER
- Me Denis-Pierre SIMON
- M. Alain ZANGARELLI

le candidat ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

■ NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

UNOFI

GESTION D'ACTIFS

NOTAPIERRE
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
À CAPITAL VARIABLE
Siège social / 7, rue Galvani 75017 PARIS
RCS / Paris D 347 726 812