



NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

RAPPORT
ANNUEL
2017

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 SCPI / 20

6. LA SITUATION
LOCATIVE / 21

7. LES RÉSULTATS
DE L'EXERCICE / 26

8. AUTRES INFORMATIONS / 29

30

COMPTES DE L'EXERCICE

1. ÉTAT DU PATRIMOINE
AU 31 DÉCEMBRE 2017 / 30

2. ANALYSE DE LA VARIATION
DES CAPITAUX PROPRES / 32

3. COMPTE DE RÉSULTAT
AU 31 DÉCEMBRE 2017 / 33

4. ANNEXE COMPTABLE / 35

5. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION
CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE
2016 ET L'EXERCICE 2017 DES AUTRES
ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION
/ 47

6. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION
CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2016
ET L'EXERCICE 2017 DES COMPTES
DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF
/ 49

7. TABLEAUX COMPLÉTANT
LES COMPTES DE L'EXERCICE / 50

8. INVENTAIRE DÉTAILLÉ
DES IMMEUBLES / 53

9. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES
PLACEMENTS IMMOBILIERS / 58

59

RAPPORT DE CONTRÔLE INTERNE & GESTION DES RISQUES

64

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

66

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

68

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

70

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** EN DATE DU **09/12/2014**
NOTE D'INFORMATION **VISA AMF SCPI N°15-22**
DU **14 AOÛT 2015** MISE À JOUR AU **1^{ER} JANVIER 2018**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENT

Monsieur Bernard MICHEL

VICE-PRÉSIDENT

Maître Bertrand RYSSSEN

ADMINISTRATEURS

Monsieur Olivier BARTHE
Monsieur Gilbert CLAUSSE
Monsieur Marc GARNIER
Monsieur Jean-Claude JEGOU
Maître Thierry LAIRÉ
Maître François PERSON
Maître Daniel RABAT
Monsieur Benoit RENAUD
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 GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Madame Florence DOURDET-FRANZONI

DIRECTION DU POLE IMMOBILIER

Madame Florence DOURDET-FRANZONI

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 Jean-Paul BARRÉ
Monsieur Guy BEDEL
Maître Marie-Hélène BERNAUD LESUEUR
Maître Eric CHATON
Maître Eric DAMOISY
Maître Daniel DAUDÉ
Maître Christian GUIBARD
Maître Pierre GUINEBAULT
Maître Michel GUITARD

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 2017

 CAPITALISATION
2 179 926 720 €

Nombre d'associés **25 246**
Nombre de parts **6 055 352**
Nouvelles parts émises **535 642**
Collecte nette **192 831 120 €**

Prix de souscription de la part 360 €

Valeur de retrait **331,20 €**

Nombre de parts en attente de retrait **0**

Valeur nette comptable de la SCPI **1 882 545 868 €**

Valeur de réalisation **1 918 785 892 €**

Valeur de reconstitution **2 227 241 743 €**

Recettes locatives brutes par part (*) **18,71 €**

Résultat par part (*) **14,83 €**

Distribution par part au titre de l'année (*) **16,20 €**

DVM (taux de distribution annuel) **4,50 %**

Report à nouveau (en mois de distribution) **2**

740 456 M² 
SURFACE DU PATRIMOINE

 dont **30,7 %**
avec labels
ou certifications
environnementaux

 **173** NOMBRE
D'IMMEUBLES

Nombre de locataires **530**

Taux d'occupation financier moyen annuel **85,87 %**

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

31 DÉCEMBRE 2016

 CAPITALISATION
1 987 095 600 €

Nombre d'associés **23 588**
Nombre de parts **5 519 710**
Nouvelles parts émises **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 nette comptable de la SCPI **1 713 316 298 €**

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

 dont **26,7 %**
avec labels
ou certifications
environnementaux

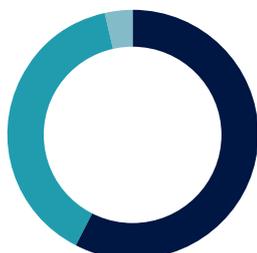
 **201** NOMBRE
D'IMMEUBLES

Nombre de locataires **614**

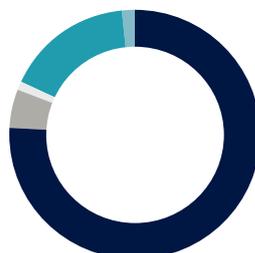
Taux d'occupation financier moyen annuel **85,80 %**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (en m²)

- PROVINCE 58,2 %
- RÉGION PARISIENNE 38,5 %
- PARIS 3,3 %



- BUREAUX 74,5 %
- ACTIVITÉS 5,1 %
- COMMERCES 1,4 %
- ENTREPÔTS 17,5 %
- IMMOBILIER DE SANTÉ 1,5 %





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

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 2017 et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2017.

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,**
- 8. autres informations.**

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

Avec 26,4 milliards d'euros engagés en France en 2017, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche une baisse de 17 % comparativement à 2016. Il s'agit d'un résultat légèrement en-dessous de la moyenne à cinq ans, qui s'établit à 27 milliards d'euros. C'est principalement le manque de produits disponibles à la vente qui explique ce résultat. Malgré leur intérêt certain pour le marché de l'investissement et la collecte élevée, les investisseurs ont des difficultés à trouver de nouveaux actifs et hésitent par conséquent à arbitrer.

L'Île-de-France, avec 19,6 milliards d'euros investis, regroupe 74 % des volumes de transactions de l'année, une part stable comparativement à 2016 (75 %). Les régions, avec 26 %, maintiennent le même volume de transactions que celui enregistré en 2016 (25 %), représentant 6,8 milliards d'euros engagés.

Les bureaux restent de loin l'actif privilégié par les investisseurs avec près de 19 milliards d'euros investis, soit 71 % des engagements. Il s'agit d'un record historique. Les bureaux en régions représentent 2,4 milliards d'euros, en hausse de 25 % sur un an. Le commerce, malgré une baisse de 25 % faute de produits mis en vente, reste sur un résultat important en avoisinant les 4 milliards d'euros, soit 15 % des engagements. La logistique, avec 7 % des engagements, connaît une progression de 16 %. Enfin, en l'absence des importants portefeuilles de 2016 en santé et en hôtellerie, les services connaissent une année 2017 particulièrement faible en volumes (5 %).

Avec 34 % des engagements, les fonds d'investissement ont encore une fois animé le marché. Toutefois, ils sont talonnés par les SCPI qui représentent 31 % des volumes investis. Ces dernières ont profité d'une collecte nette record de plus de 6 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2017.

Les investisseurs français conservent un part très importante : ils représentent 74 % des acquéreurs en 2017. Chez les investisseurs étrangers, si les fonds américains sont plus discrets (8 %), les européens, quant à eux, ont tiré leur épingle du jeu avec 13 % des volumes. On note la présence d'investisseurs de Corée du Sud et d'Arabie saoudite sur trois opérations.

Les taux de rendement "prime" en bureaux commencent à atteindre des planchers en commerces et en bureaux en Île-de-France. Ainsi, le taux prime dans Paris QCA devrait seulement passer de 3,05 % fin 2017 à 3 % en 2018. En revanche, des compressions sont encore attendues en logistique, en locaux d'activité et en bureaux dans les capitales régionales dynamiques.

Source BNP PARIBAS REAL ESTATE

LE MARCHÉ DES SCPI : UNE EXCELLENTE ANNÉE QUI FAIT APPARAÎTRE UNE NOUVELLE FOIS LE SUCCÈS DE CES FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Au 31 décembre 2017, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 46 milliards d'euros, soit une augmentation de 18 % par rapport à la fin 2016.

En termes de collecte nette, l'engouement pour les SCPI en 2017 n'a pas faibli. En effet, avec un total supérieur à 6 milliards d'euros, soit une augmentation de 15,2 % par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans. Toutefois, le second semestre (2,313 milliards d'euros) a été moins porteur que les six premiers mois de l'année (3,734 milliards d'euros). Ce ralentissement s'explique aussi bien par la volonté des sociétés de gestion de conserver le contrôle du rythme de la collecte de capitaux par rapport à celui des acquisitions d'immeubles, que par les annonces du gouvernement sur la fiscalité. En effet l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) a soulevé des interrogations sur le traitement fiscal des fonds d'investissement immobilier et généré l'attentisme chez certains investisseurs.

LES SCPI TIENNENT
LA 2^{ÈME} PLACE SUR LE MARCHÉ
DE L'INVESTISSEMENT
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
ET REPRÉSENTENT 31 %
DES MONTANTS INVESTIS
(CONTRE 16 % EN 2016).

Côté performances, 2017 marque un nouveau repli du taux de distribution moyen des SCPI Immobilier d'entreprise : 4,43 % contre 4,64 % en 2016. Cette baisse s'explique en partie par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+1,79 %) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires (-3,28 %). Néanmoins, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,78 % par rapport aux emprunts d'État à 10 ans). Les SCPI font figure de placement alternatif adapté à un investissement de long terme, non spéculatif, et dont le couple rendement/risque est raisonnable.

Source ASPIM

LE MARCHÉ DE LA LOCATION EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ÎLE-DE-FRANCE : une année particulièrement dynamique

Avec près de 2 633 000 m² commercialisés (+8 % sur un an) sur l'ensemble de l'année 2017, le marché des bureaux franciliens confirme sa bonne santé. Le volume des transactions reste très largement supérieur à la moyenne décennale (2 273 000 m²). Le 4^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique avec 854 000 m² placés (+21 % comparativement à la même période de l'année 2016). Cette bonne performance générale repose notamment sur l'amélioration de la conjoncture économique en France.

Les grandes surfaces constituent le créneau le plus dynamique avec 1 139 000 m² placés sur l'ensemble de l'année 2017. Ainsi, les transactions supérieures à 5 000 m² (88 transactions) affichent une hausse de 27 % sur un an. Malgré une légère baisse (-3 % par rapport à 2016), le segment des petites et moyennes surfaces reste solide avec 1 493 000 m² placés.

L'offre à un an se stabilise sur les 12 derniers mois de l'année. Elle s'élève à 4,36 millions de m² au 1^{er} janvier 2018. La part des locaux neufs et restructurés reste faible et ne représente que 22 % de l'offre totale, une proportion relativement stable depuis plusieurs années. Le taux de vacance, de son côté, s'oriente à la baisse à la fin du 4^{ème} trimestre (6,5 %, contre 7,4 % deux ans auparavant). Cette diminution générale de la vacance entraîne une hausse globale des loyers franciliens (+3 % sur un an).

RÉGIONS : une année record

Avec 1 657 900 m² placés en 2017, le marché des bureaux en régions enregistre un nouveau record historique. Pour la première fois, il dépasse la barre des 1,6 million de m² placés, ce qui représente une hausse de 7 % par rapport à 2016 et de 22 % par rapport à la moyenne sur dix ans.

Comme en 2016, les comptes-propres et clés en main locatifs accusent une forte baisse (-31 %) qui est compensée par une hausse des transactions sur des offres neuves disponibles sur le marché. En effet, depuis deux ans, les transactions dans le neuf sont en nette recrudescence, et, en 2017, elles représentent presque un tiers du volume global des transactions, soit une hausse de 40 %. Quant aux transactions dans l'ancien, elles représentent 56 % du volume global et enregistrent une hausse de 7 %.

En ce qui concerne les créneaux de surfaces, le socle des petites surfaces (< 1 000 m²) est toujours solide. Il concentre 50 % des volumes placés et affiche une hausse de 9 %. Les moyennes surfaces (1 000 – 5 000 m²) connaissent une baisse cette année, après avoir été dynamiques en 2016. Ce sont les grandes transactions (> 5 000 m²) qui ont fortement tiré le marché en 2017 (+34 %) : 41 transactions supérieures à 5 000 m² ont été actées contre 23 en 2016.

L'offre à un an diminue, et ce à la fois dans le neuf (-5 %) et dans le "seconde main" (-10 %). Le très bon rythme de consommation des offres présentes sur le marché est compensé par la livraison de nouvelles offres qui permettent de réalimenter le marché en offres de qualité. Alors que pendant des années l'offre de seconde main ne cessait d'augmenter, elle connaît une tendance baissière depuis maintenant deux ans.

Quant à l'offre future, les chantiers en cours sont toujours en hausse (+15 %) et les opérations dont le permis de construire est obtenu et qui seront lancées en blanc sont également en nette recrudescence (+42 %).

Le loyer prime est en hausse dans la majorité des marchés régionaux. Même si elle est moins soutenue, cette tendance haussière se constate aussi sur les valeurs locatives moyennes, que ce soit dans le neuf ou dans le "seconde main".

Source BNP PARIBAS REAL ESTATE

■ RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA SCPI NOTAPIERRE EN 2017

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

En outre, au cours de l'exercice, votre SCPI a pris livraison de deux immeubles de bureaux à Lyon 2^{ème} (69) "Le King Charles" et à Limonest (69) "Le Linux", ainsi que d'une extension à un entrepôt existant à Compans (77).

Parallèlement, NOTAPIERRE a poursuivi sa politique d'arbitrage destinée à renouveler le patrimoine, avec 30 opérations d'arbitrage réalisées sur l'exercice 2017 pour un montant net vendeur de 67,38 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 46 921 m² de locaux, dont 36,1 % étaient vacants à la date de cession.

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

La valeur du patrimoine au bilan au 31 décembre 2017 nette des amortissements mais avant provisions, comprenant les immobilisations en cours, s'élève à 1 911 648 438,13 €, soit +2,73 % par rapport à 2016.

Le résultat net de l'exercice ressort à 14,83 € par part⁽¹⁾. Les revenus distribués en 2017 se sont élevés à 16,20 euros par part pour 12 mois de jouissance sur l'année.

Au 31 décembre 2017, la capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) de NOTAPIERRE s'établit à près de 2 180 millions d'euros, soit une progression de 9,7 % sur une année.

⁽¹⁾ sur le nombre moyen de parts rémunérées sur l'exercice

■ CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Les règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont été modifiées par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016 et publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016. Ces règles sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2017.

Compte tenu des différentes dispositions, les structures des états financiers, les règles de comptabilisation, les documents de synthèse et le plan de compte évoluent ce qui constitue un changement de méthode comptable.

Ces nouvelles dispositions ont été appliquées sur les comptes de 2017 et sont détaillées dans l'annexe comptable de la SCPI.



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

ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour trois postes de membre du conseil de surveillance à pourvoir, nous avons reçu 11 candidatures au 16 mars 2018.

Nous vous proposons dans la neuvième résolution d'élire trois membres du conseil de surveillance. Les trois candidats réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, seront élus.

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.



2. LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

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

La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 192,8 millions d'euros et la capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) s'élève au 31 décembre 2017 à près de 2,18 milliards d'euros, soit une hausse de 9,7 % par rapport à 2016.

LE CAPITAL NOMINAL

Au 31 décembre 2017, avec 535 642 nouvelles parts émises en 2017, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 477 021 459,84 € et la SCPI compte 25 246 associés pour un total de 6 055 352 parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre en K€	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
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 €
2017	1 477 021,46 K€	192 831 120 €	6 055 352	25 246	17 805,00 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 société de gestion.

Le délai moyen de retrait compensé, constaté en 2017, 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 2017, 82 587 parts ont fait l'objet d'un retrait. Ceci représente 1,50 % du nombre total de parts émises au 1^{er} janvier 2017.

En 2017, 587 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la société de gestion.

**Au cours de l'année 2017,
toutes les demandes de retrait
ont été satisfaites.**



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)
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 €
2017	83 174	1,51 %	0	1 mois	800,00 €

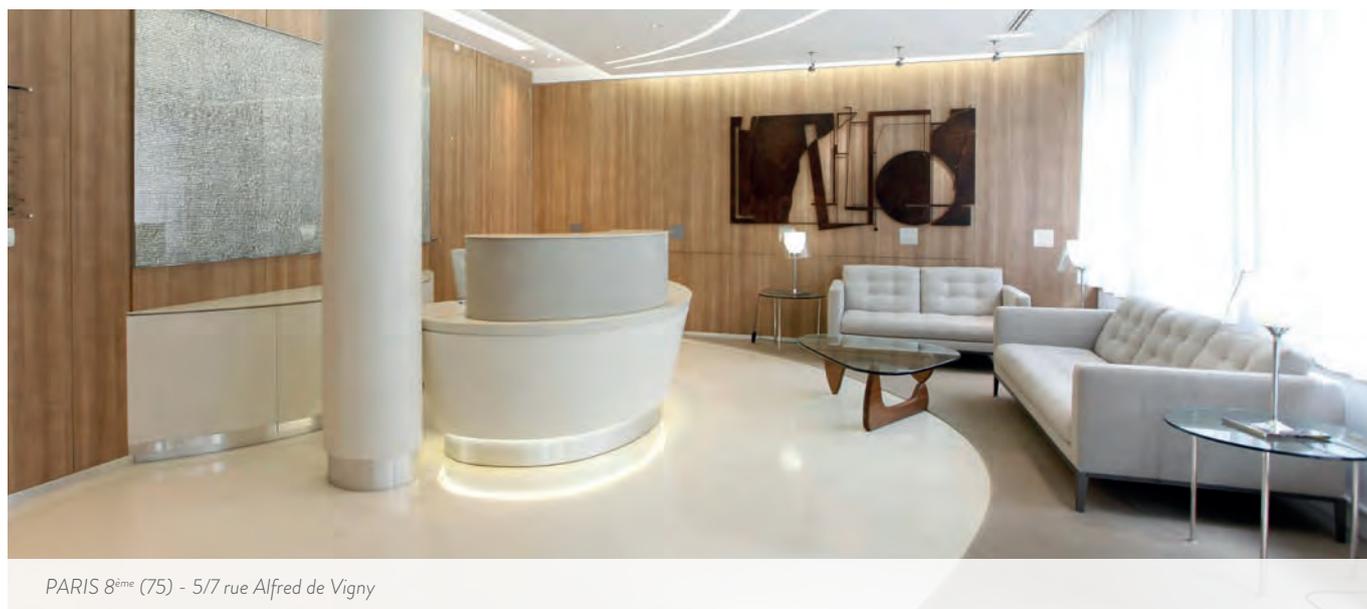
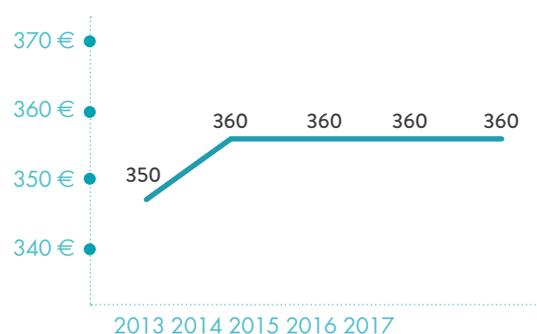
⁽¹⁾ au prix fixé par la société de gestion

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					
	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	350 €	360 €	360 €	360 €	360 €
Dividende versé au titre de l'année	17,502 €	18,00 €	18,00 €	17,10 €	16,20 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,00 %	5,00 %	5,00 %	4,75 %	4,50 %
Report à nouveau cumulé par part	4,25 €	5,19 €	3,93 €	2,08 €	2,63 €

⁽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.



GENNEVILLIERS (92) - Le Trièdre - 2 rue Transversale

3. LA POLITIQUE DE GESTION

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

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

- maintenir un bon niveau d'investissement dans des immeubles de qualité très récents ou réhabilités, loués au minimum à 80 % pour les immeubles achevés ou bénéficiant d'une garantie locative pour les acquisitions en état futur d'achèvement. La SCPI est particulièrement attentive à la certification des nouveaux investissements au regard des normes modernes techniques et environnementales ;
- renouveler le patrimoine grâce aux arbitrages : la SCPI se fixe l'objectif de céder des actifs dont le taux d'occupation est devenu trop faible de façon récurrente, et qui compte tenu de leur situation, de leur état général, et de leur vétusté, ne peuvent plus répondre, même après travaux, aux exigences des locataires du secteur ;
- 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 prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

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.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2017, le mandat des gestionnaires de proximité a été renouvelé, suite à l'appel d'offres réalisé en 2016.

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 financière et à la gestion immobilière (soit 30 personnes) s'est élevé à 1 570 845 €, l'intégralité ayant été attribuée sous forme de rémunération fixe.

Au titre de l'exercice 2017, le personnel identifié en qualité de preneurs de risques et concerné par la politique de rémunération comprend 10 personnes dont 4 salariés d'Unofi-Gestion d'actifs et 6 salariés d'une autre entité du groupe Unofi. Le montant total de leur rémunération s'est élevé à 1 107 170 €, l'intégralité sous forme de rémunération fixe.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (2 au 31 décembre 2017) et de "gérants décisionnaires" (2 personnes au 31 décembre 2017) 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 2017 est composé de 173 actifs immobiliers, représentant une surface de 740 456 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.

En 2017, la SCPI NOTAPIERRE se fixait comme objectif de maintenir un même niveau d'investissement qu'en 2016, tout en préservant un haut niveau d'exigence (qualité du bien, emplacement, rendement et qualité du locataire).

L'attrait de l'immobilier auprès des investisseurs ne se démentant pas en 2017, les volumes d'investissement sont restés contraints par le faible nombre d'actifs mis en vente et les taux de rendement immobiliers ont poursuivi leur contraction, cet attrait ayant incité les vendeurs à procéder à des appels d'offres pour la vente de leurs actifs.

De ce fait, la société de gestion a rencontré beaucoup de difficulté pour investir et le montant global des investissements de la SCPI au titre de l'année 2017 s'élève à 44,61 M€ HT droits et frais inclus, acte en mains.

ACQUISITION DE DEUX IMMEUBLES EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

- le 22 mai 2017, à **Lille (59)** – Parc Eura-technologies, acquisition d'un immeuble en état futur d'achèvement, dénommé "**Greentech**", au prix de 26,15 M€ HT acte en mains. L'immeuble, qui consistera en un bâtiment élevé en R+4, représentera une surface utile de près de 8 500 m² à usage principal de bureaux, avec 142 emplacements de stationnement. Il devrait être livré au 2^{ème} trimestre 2018 et sera certifié Bepos Effinergie + (bâtiment à énergie positive).

Il est intégralement loué à la société CAPGEMINI TECHNOLOGY SERVICES par bail de 6 ans fermes à effet de la livraison.

- le 26 juillet 2017, à **Bordeaux Le Haillan (33)** – Blue Park – 12/14 avenue des Satellites, acquisition d'un immeuble en état futur d'achèvement, dénommé "**Le Pégase**", au prix de 18,46 M€ HT acte en mains. L'immeuble, qui consistera en un bâtiment élevé en R+2, représentera une surface utile de l'ordre de 6 700 m² à usage principal de bureaux, avec 257 emplacements de stationnement. Il devrait être livré au 2^{ème} trimestre 2018 et sera certifié HQE passeport excellent.

Il est loué pour 75 % à Bordeaux Métropole, par bail de 9 ans fermes à effet de la livraison, Bordeaux Métropole ayant également une option d'extension sur le solde des surfaces (25 %), qui, dans la négative, bénéficieront d'une garantie locative de 24 mois.

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



LILLE (59) - Greentech - Parc Euratechnologies



BORDEAUX Le Haillan (33) - Le Pégase - 12/14 avenue des Satellites

Livraisons intervenues sur l'exercice

Trois livraisons sont intervenues sur l'exercice 2017, pour un montant global s'élevant à près de 85 M€ HT droits et frais inclus, acte en mains et hors frais accessoires :

- le 25 septembre 2017, à Lyon 2^{ème} (69) — 132 cours Charlemagne, Notapierre a pris livraison d'un immeuble entièrement restructuré et surélevé, "Le King Charles" via un contrat de promotion immobilière pour 28,16 M€ HT. Le montant global de l'opération s'élève à 39 M€ HT acte en mains (coût incluant l'acquisition en 2015 du terrain et de l'immeuble à restructurer). L'immeuble, élevé en R+4, représente une surface utile de 10 300 m² à usage principal de bureaux avec un commerce en rez-de-chaussée et 59 parkings en sous-sol. Il a obtenu la certification BREEAM very good.

Dans la partie bureaux, 3 662 m² sont loués à la Région Auvergne-Rhône Alpes pour accueillir "le 101", la nouvelle école numérique de code destinée à former des développeurs informatiques qualifiés (bail de 9 ans dont 3 ans fermes), 2 131 m² sont loués à JLL par bail de 9 ans fermes et 1 016 m² sont loués à Sodifrance par bail de 9 ans fermes. Le commerce du rez-de-chaussée (1762 m²) accueille une salle de sports et fitness, le Wellness Sport Club Lyon 2 Confluence (bail de 10 ans dont 9 ans fermes). Les locaux vacants (1 729 m²) bénéficient d'une garantie locative de 18 mois.

- le 26 septembre 2017, à Limonest (69) — 81 rue de Sans-Souci, Notapierre a pris livraison d'un immeuble dénommé "Le Linux", acquis en état futur d'achèvement le 27 juin 2016. Le montant de l'acquisition s'élève à 52,3 M€ HT acte en mains. L'immeuble, élevé en R+2, représente une surface utile de 12 744 m² à usage principal de bureaux et 410 parkings. Il a obtenu la certification BREEAM very good.

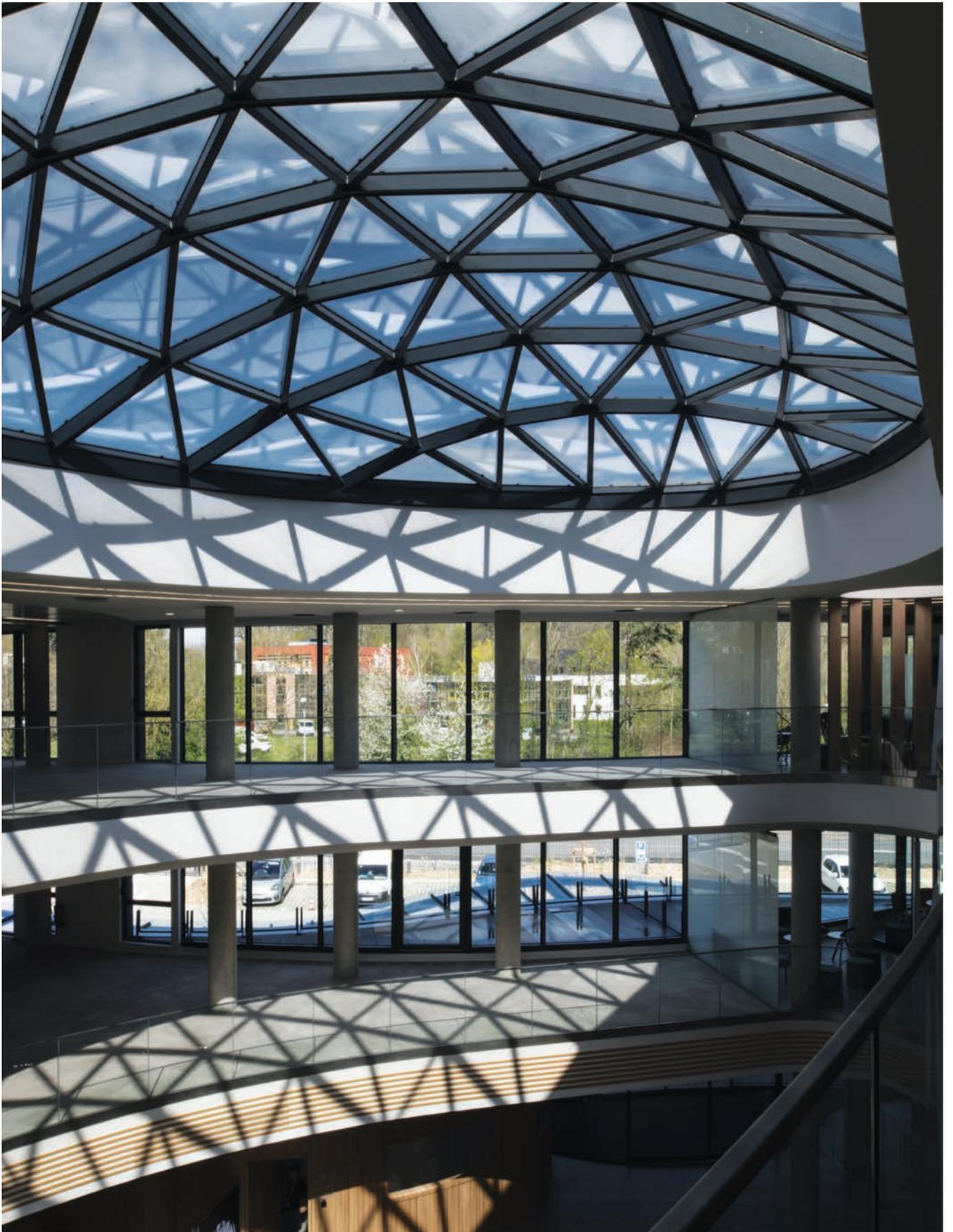
L'immeuble accueille le siège de deux filiales du groupe Danone : siège mondial de Blédina (bail de 10 ans fermes) et Danone Nutricia Africa & Overseas (bail de 6 ans fermes).

- le 18 décembre 2017, à Compans (77) — 16 rue Elisabeth Boseli, Notapierre a pris livraison d'une extension de 5 915 m² aux entrepôts existants. Le montant global des travaux s'élève à 4,26 M€ HT. L'immeuble représente aujourd'hui une surface globale de 25 901 m² à usage principal d'entrepôts.

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



LYON (69) - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne



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

Arbitrages

Avec 30 opérations d'arbitrages (29 actifs et 1 lot de copropriété) réalisées sur l'exercice 2017, pour un montant net vendeur de 67,38 M€, la SCPI a poursuivi en 2017 sa politique d'arbitrages volontariste.

Ces arbitrages répondaient aux critères définis dans la politique d'arbitrage :

- les 29 actifs ayant fait l'objet d'une cession représentent 46 921 m² de locaux, dont 43 % étaient détenus en copropriété.

- en moyenne, ces immeubles étaient âgés de 23 ans et avaient été détenus depuis 15 ans.
- à la date de cession, 36,1 % étaient vacants, mais cette vacance, en l'absence de relocation, aurait été portée à 42,6 % au 31 décembre 2017, compte tenu des congés donnés par les locataires.

Date cession	Dept	Ville	Adresse	Nature des locaux	Surface	m ² vacants à la date de cession	PRIX NET VENDEUR
17/02/2017	67	WOLFISHEIM	4 route de Paris	bureaux	3 318 m ²	2 198 m ²	3 000 000 €
28/03/2017	75	PARIS 17ème	30 rue des Epinettes	bur / act	1 207 m ²	1 207 m ²	7 000 000 €
31/03/2017	69	LYON 7ème	5 rue du Vercors	bureaux	2 410 m ²	602 m ²	4 070 000 €
27/04/2017	31	MONTRABE	Zone d'Activité de Longuetterre	entr & bur	1 925 m ²	-	1 787 000 €
03/05/2017	78	JOUY EN JOSAS	Prisme - 2-4 rue Jean-Baptiste Huet	bureaux	2 535 m ²	1 239 m ²	2 300 000 €
16/05/2017	92	LEVALLOIS-PERRET	Bellevue	commerce	289 m ²	-	2 000 000 €
16/05/2017	92	LEVALLOIS-PERRET	Monet	commerce	162 m ²	-	1 100 000 €
09/06/2017	44	NANTES	EXALIS - Bâtiment B	bureaux	1 339 m ²	55 m ²	1 900 000 €
09/06/2017	44	NANTES	EXALIS - Bâtiment C	bureaux	1 340 m ²	-	2 050 000 €
29/06/2017	77	CHELLES	Le Chilpéric - 48-50 bd Chilpéric	bur / com	3 913 m ²	1 323 m ²	7 000 000 €
29/06/2017	94	GENTILLY	Le Raspail - 12 avenue Raspail	bureaux	4 894 m ²	1 024 m ²	6 800 000 €
29/06/2017	78	VERSAILLES	Le Montcalm - 2 av Pont Colbert	bureaux	3 723 m ²	496 m ²	6 200 000 €
12/07/2017	91	VILLEBON S/YVETTE	Ontario - 3 rue du Québec	bureaux	1 600 m ²	-	1 650 000 €
19/09/2017	91	LES ULIS	Edgetek - 7 avenue des Andes	bureaux	1 444 m ²	1 444 m ²	450 000 €
19/09/2017	91	LES ULIS	Le Ginkgo - 9 avenue des Andes	bureaux	1 458 m ²	206 m ²	1 200 000 €
27/09/2017	06	VALBONNE	Le Petra - 291 rue Albert Caquot	bureaux	1 886 m ²	481 m ²	2 005 000 €
29/09/2017	77	SERRIS ⁽¹⁾	Le Rive Gauche - lots 7-8-9 + 35 pkgs	bureaux	1 220 m ²	737 m ²	2 067 000 €
09/10/2017	35	CESSON SEVIGNE	Technoparc - rue des Peupliers	bureaux	704 m ²	170 m ²	750 000 €
12/10/2017	34	MONTPELLIER	Parc du Millénaire av Albert Einstein	bureaux	1 214 m ²	879 m ²	775 000 €
18/10/2017	59	MARCQ EN BAROEUL	Parc Jean Monnet (indivision à 3)	bureaux	980 m ²	-	900 000 €
24/10/2017	38	GRENOBLE	Eurennopolis B2 - 4 ^e étage	bureaux	697 m ²	-	1 075 000 €
24/10/2017	38	GRENOBLE	Eurennopolis B2 - 3 ^e étage	bureaux	697 m ²	-	1 000 000 €
27/10/2017	69	TASSIN LA DEMI LUNE	93 av du 11 novembre 1918	bureaux	1 732 m ²	894 m ²	1 850 000 €
30/10/2017	77	SERRIS ⁽¹⁾	Le Rive Gauche - Lot 231 + 6pkgs	bureaux	243 m ²	243 m ²	390 867 €
14/11/2017	44	NANTES	Aubinière Bât 18 - 5 av Améthystes	bureaux	743 m ²	743 m ²	590 000 €
14/11/2017	91	BIEVRES	Burospace Bâtiment 25	bureaux	978 m ²	-	1 000 000 €
24/11/2017	93	BAGNOLET	6-12 rue Jean Jaurès	bureaux	2 053 m ²	2 053 m ²	2 750 000 €
28/11/2017	33	BORDEAUX	Quai Deschamps - rue René Buthaut	bureaux	865 m ²	524 m ²	1 300 000 €
22/12/2017	59	VILLENEUVE D'ASCQ	Technoparc des Prés - 35 all. Lavoisier	bureaux	418 m ²	418 m ²	370 000 €
28/12/2017	31	TOULOUSE	Jeanne d'Arc - 7/11 Rue Matabiau	bureaux	934 m ²	-	2 050 000 €
30 opérations d'arbitrages signées					46 921 m²	16 936 m²	67 379 867 €

Taux de vacance à la date de cession

36,1 %

⁽¹⁾ vente de lots de copropriété à la découpe

■ RÉPARTITION ET COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Les tableaux ci-après reprennent le portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2017, hors immeubles en état futur d'achèvement et non encore livrés.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (en m ²)						
en m ²	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
province	289 977	22 135	9 591	103 221	5 851	430 775
	39,1 %	3 %	1,3 %	14 %	0,8 %	58,2 %
région parisienne	237 100	15 608	707	26 097	5 701	285 213
	32 %	2,1 %	0,1 %	3,5 %	0,8 %	38,5 %
Paris	24 468	0	0	0	0	24 468
	3,3 %	-	-	-	-	3,3 %
TOTAL	551 545	37 743	10 298	129 318	11 552	740 456
	74,4 %	5,1 %	1,4 %	17,5 %	1,6 %	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	33,95 %	1,03 %	0,45 %	3,77 %	0,94 %	40,14 %
région parisienne	42,51 %	0,92 %	-	1,20 %	1,75 %	46,38 %
Paris	13,48 %	-	-	-	-	13,48 %
TOTAL	89,94 %	1,95 %	0,45 %	4,97 %	2,69 %	100,00 %

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 2017 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI NOTAPIERRE.

Sur la base des éléments fournis par l'expert et après prise en compte des éléments nouveaux survenus entre la date de réalisation de l'expertise et la date d'évaluation, de la valeur de cession pour les immeubles à l'arbitrage et des informations ayant une incidence sur la valeur de reconstitution, l'appréciation de l'évaluateur interne aboutit à une valeur vénale du patrimoine livré de 1 826 M€ au 31 décembre 2017.

À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2017, par rapport à celle de l'exercice antérieur, est en progression de 0,87 %.



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

■ VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION

Vous trouverez dans l'état ci-après le détail des différentes valeurs de la SCPI au 31 décembre 2017.

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

VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION DE LA PART		
Situation au 31 décembre 2017	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur nette comptable des actifs immobiliers	1 905 910 832,34 €	314,75 €
+valeur nette des autres actifs de la société	- 23 364 964,06 €	- 3,86 €
= valeur nette comptable	1 882 545 868,28 €	310,89 €
Valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	1 942 339 377,24 €	320,76 €
+valeur nette des autres actifs de la société	- 23 364 964,06 €	- 3,86 €
= valeur de réalisation	1 918 974 413,18 €	316,91 €
+frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription et frais de reconstruction)	308 455 851,04 €	50,94 €
= valeur de reconstitution	2 227 430 264,22 €	367,84 €

⁽¹⁾ d'après l'estimation de l'évaluateur interne.

La valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2017 augmente de 0,50 % par rapport à la valeur au 31 décembre 2016.

6. LA SITUATION LOCATIVE

■ TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le taux d'occupation financier annuel de l'exercice ressort à 85,87 %, en hausse de 0,07 point par rapport au TOF annuel 2016 qui s'établissait à 85,80 %, la part de locaux vacants diminuant de 1,84 point sur la période.

La stratégie mise en place par la société de gestion, et notamment la politique d'arbitrage volontariste engagée, ainsi que le travail de relocation effectué par les équipes, porte ses fruits au regard de l'évolution positive du TOF tout au long de l'année 2017. En effet, celui-ci est passé de 84,19 % au 4^{ème} trimestre 2016 à 87,15 % au 4^{ème} trimestre 2017, la part de locaux vacants diminuant de 12,64 % à 8,97 % en fin d'exercice.

Ci-après, le taux d'occupation financier annuel 2017 :



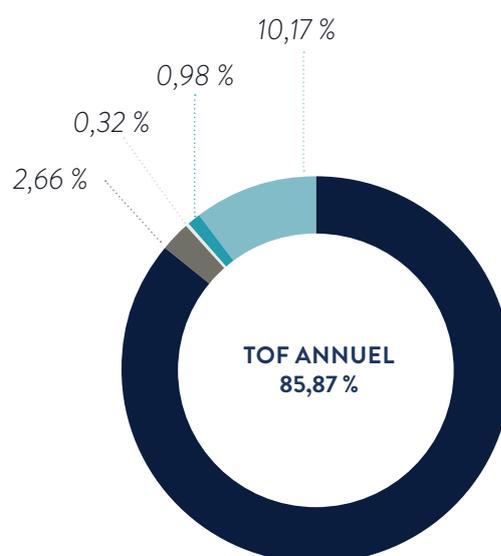
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2017

LOCAUX OCCUPÉS 88,53 %

- TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 85,87 %
- SOUS FRANCHISE DE LOYER 2,66 %

LOCAUX VACANTS 11,47 %

- TRAVAUX EN RESTRUCTURATION 0,32 %
- SOUS PROMESSE DE VENTE 0,98 %
- EN RECHERCHE DE LOCATAIRES 10,17 %



MOUVEMENTS LOCATIFS

Au 31 décembre 2017, les surfaces vacantes représentent 12,49 % de la surface globale du patrimoine, contre 16,32 % au 31 décembre 2016 :

ÉVOLUTION DES SURFACES VACANTES		
	31 déc. 16	31 déc. 17
Surface du patrimoine	765 602 m ²	740 456 m ²
Surface vacante	124 975 m ²	92 481 m ²
Taux de vacance	16,32 %	12,49 %

Sur les 92 481 m² vacants au 31 décembre 2017 :

- 25,6 % sont en cours d'arbitrage,
- 74,4 % sont disponibles à la location.

En 2017 :

- 35 455 m² ont été libérés,
- 37 214 m² ont été reloués,
- 25 078 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 3 640 m²,
- 16 936 m² vacants ont été vendus.

En 2017, le nombre moyen de mois de franchise accordés non pris en charge s'élève à 3,9 mois contre 3 en 2016.



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

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2017 (> 1 000 M²) :

Principaux congés	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Antony (92) – Parc II	3 386 m ²	bureaux	VEOLIA WATER STI
Rueil Malmaison (92) – Avenue de Colmar	2 950 m ²	bureaux	GEOXIA MAISONS INDIV.
Ablis (78) – Rue des Antonins	2 194 m ²	entrepôts	INTERDEAN
Ablis (78) – Rue des Antonins	2 155 m ²	entrepôts	MOBIKA
Les Ulis (91) – 9 avenue des Andes	1 252 m ²	bureaux	NOBILAS FRANCE
Schiltigheim (67) – Allée d'Oslo – Bât B1	1 218 m ²	bureaux	STEELCASE
Toulouse (31) – Le Bougainville	1 038 m ²	bureaux	INT'L BUSINESS LEARNING
Nanterre (92) – Les Portes de l'Arche	1 033 m ²	bureaux	TRSB

L'ensemble des congés intervenus en 2017, qui ont porté sur 35 455 m², représentent un loyer annuel de 6 434 K€.

PRINCIPALES RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2017 (> 1 000 M²) :

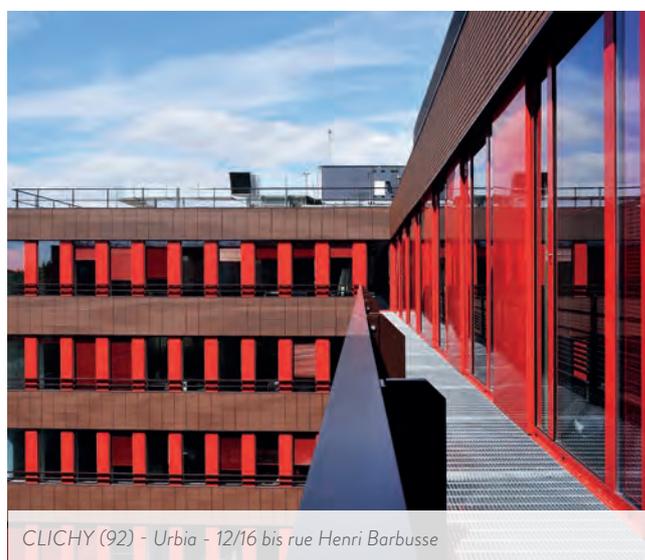
Principales renégociations	Surface libérée (m ²)	Surface relouée (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Bobigny (92) – L'Européen II	14 237 m ²	17 695 m ²	bureaux	DEPT SEINE-SAINT-DENIS
Nantes (44) – Le Skyline	3 284 m ²	3 284 m ²	bureaux	DIRECCTE PAYS DE LOIRE
Rillieux-la-Pape (69) – Les Mercières – bât B	1 917 m ²	1 917 m ²	activités	LOCAPOSTE
Aubagne (13) – Optimum	1 793 m ²	1 793 m ²	bureaux	NEOTION
Saint-Priest (69) – Woodstock – bat B	1 665 m ²	1 665 m ²	bureaux	BT SERVICES SA

L'ensemble des renégociations de baux intervenues en 2017, qui ont porté sur 28 718 m² de surface relouée, représentent un loyer annuel renégocié de 5 404 K€.

PRINCIPALES RELOCATIONS EN 2017 (> 1 000 M²) :

Principales relocations	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Aix-en-Provence (13) – Rue Descartes – Bat B	2 497 m ²	bureaux	DIGINEXT
Saint-Denis (93) – Axeor (Ornano 2)	2 374 m ²	bureaux	SPIP 93
Ablis (78) – Rue des Antonins	2 155 m ²	entrepôts	MOBIKA
Caluire-et-Cuire (69) – av. B. Thimonnier	1 699 m ²	activités	LA MAISON LEJABY
Lyon 3 ^{ème} (69) – Le 107	1 556 m ²	bureaux	MFP MICHELIN
Montigny-le-Bretonneux (78) – av. Vieil Etang	1 443 m ²	bureaux	MIRION TECHNOLOGIES
Cesson-Sévigné (35) – Le Newton	1 431 m ²	bureaux	OVH
Saint-Denis (93) – Ornano 3	1 226 m ²	bureaux	WING
Lyon 3 ^{ème} (69) – Le 107	1 075 m ²	bureaux	GIE MARBEUF

L'ensemble des relocations intervenues en 2017, qui ont porté sur 37 214 m², représentent un loyer annuel de 5 655 K€.



■ RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

Avec 530 locataires au 31 décembre 2017, le risque locatif est correctement maîtrisé. Le locataire le plus important représente 12,7 % du montant total des loyers facturés au titre de l'exercice 2017.

■ RECETTES LOCATIVES

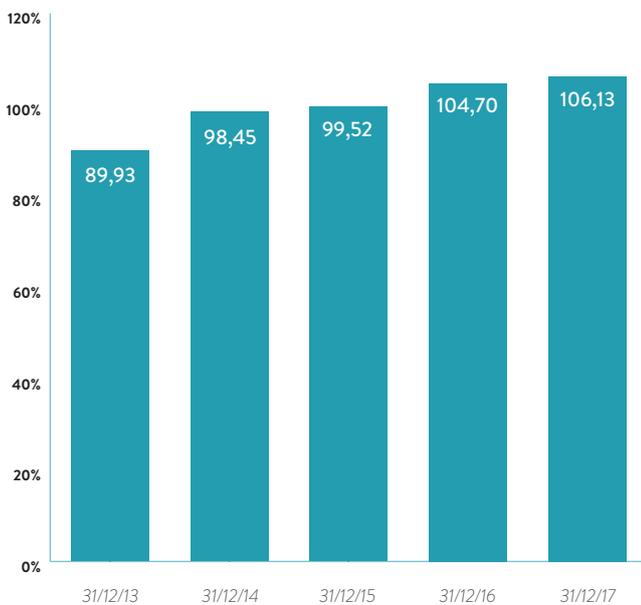
Au 31 décembre 2017, le montant des loyers facturés s'élève à 106 129 103,13 € HT, soit + 1,35 % par rapport à 2016.

Le montant des loyers facturés et encaissés au titre de l'exercice 2017 ressort à 104 349 386,46 € HT, soit un taux de recouvrement de 98,32 % au 31 décembre 2017, taux porté à 99,41 % au 31 mars 2018.

Le taux de loyers quittancés impayés s'élève à 1,68 % au 31 décembre 2017, dont 0,54 % en contentieux.



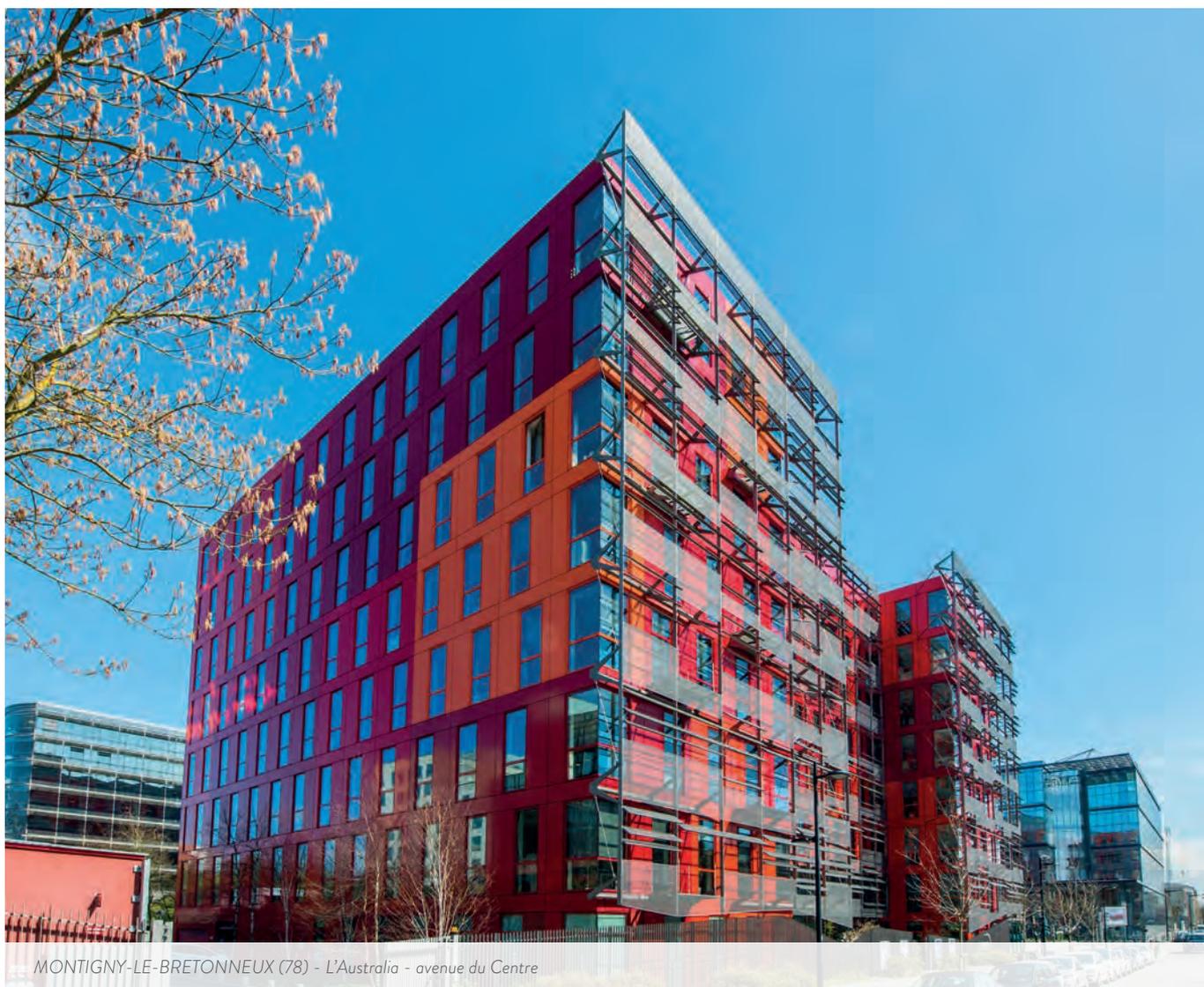
ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS (EN M€)



LOYERS ENCAISSÉS ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT (EN %)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78) - L'Australis - avenue du Centre

TRAVAUX

RESTRUCTURATIONS D'IMMEUBLES

En 2017, la SCPI a poursuivi la restructuration lourde et la surélévation 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 représente une surface utile de 10 300 m² à usage principal de bureaux et un commerce en rez-de-chaussée, ainsi que 59 parkings en sous-sol, a été livré le 25 septembre 2017 et a obtenu la certification BREEAM very good.

GROS ENTRETIENS

Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition des immeubles, et a pour objet

de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à couvrir entre la date de la clôture de l'exercice et la date prévisionnelle de réalisation.

En 2017, les dépenses de gros entretiens du patrimoine ont représenté un montant global de 1 538 106,86 €. Les principales dépenses sont précisées en annexe au présent rapport.

Le montant des provisions constituées au titre du plan prévisionnel pluriannuel est détaillé dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.



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

7. LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

■ RÉSULTAT NET & DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice s'élève à 84 166 657,69 €, soit 14,83 €/part pour 12 mois de jouissance.

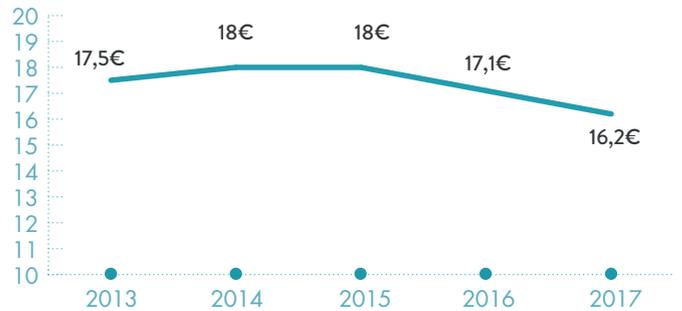
Si vous approuvez l'affectation des résultats qui vous est proposée, il vous aura été distribué au titre de l'exercice 2017, un dividende de 16,20 € par part pour 12 mois de jouissance, versé en quatre acomptes.

Date de versement de l'acompte	Montant de l'acompte par part pour un trimestre
28 avril 2017	4,05 €
31 juillet 2017	4,05 €
31 octobre 2017	4,05 €
31 janvier 2018	4,05 €

Dans ces conditions, le taux de distribution par part s'établit pour 2017 à **4,50 %** en taux annualisé pour un prix de part de 360 €.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 91 911 199,33 €, nous vous proposons de reporter le solde négatif de 7 744 541,64 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à 15 900 958,05 €, correspondant à 2 mois de distribution.

ÉVOLUTION DES REVENUS DISTRIBUÉS (EN EUROS)



ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ EN %

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
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 %
2017	360 €	331,20 €	5,35 %	5,82 %	4,50 %	4,89 %

⁽¹⁾ prix payé par le souscripteur 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 par part, au titre de l'année, rapporté au prix de celle-ci avant application des prélèvements fiscaux et sociaux en vigueur.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Pour une part ayant jouissance au 1^{er} janvier 2017, le revenu distribué de l'année se décompose de la façon suivante :

revenu total 16,20 € dont :

- revenu foncier 16,053 €
- revenu financier 0,147 €

Les revenus financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Sauf dispense formulée expressément dans les conditions prévues par les dispositions fiscales, un prélèvement obligatoire de 24 % a été appliqué sur les revenus qui vous ont été versés.

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

L'augmentation de la Contribution sociale généralisée (CSG) de 1,7 % prévue par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2018 a également été appliquée lors du versement des revenus au titre du 4^{ème} trimestre 2017 (taux des prélèvements sociaux global de 17,2 %).

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

Ce prélèvement consiste en une imposition à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire unique auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (taxation globale à 30 %). Cette taxation forfaitaire s'applique de plein droit, sauf option globale pour une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

PERFORMANCES AU 31 DÉCEMBRE 2017

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

Le TRI net de frais au 31 décembre 2017 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 2017	TRI sur 5 ans 31.12.2012-31.12.2017	TRI sur 10 ans 31.12.2007-31.12.2017	TRI sur 15 ans 31.12.2002-31.12.2017	TRI sur 20 ans 31.12.1997-31.12.2017
	3,98 %	4,98 %	5,86 %	6,21 %

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)	2013	2014	2015	2016	2017
	5,00 %	5,00 %	5,00 %	4,75 %	4,50 %
dont % au titre des revenus non récurrents	-0,64 %	-0,38 %	0,23 %	0,44 %	0,38 %

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 2017 s'établit à 4,33 %.

(* Source IEIF – SCPI Marché des parts et performances en 2017 – édition février 2018)

La volonté de conserver une gestion saine et prudente de la SCPI et les évolutions du marché, ont conduit la société de gestion à fixer son taux de distribution à 4 % à compter du 1^{er} janvier 2018.

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	2013	2014	2015	2016	2017
	0 %	2,86 %	0 %	0 %	0 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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

■ 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 50 M€ consentie jusqu'au 30/09/2018. Au 31 décembre 2017, cette ligne de crédit n'est pas utilisée ;
- UNOFI ASSURANCES pour un montant de 60 M€ consentie jusqu'au 31/12/2017. Au 31 décembre 2017, cette ligne de crédit n'est pas utilisée. Cette convention de financement a été renouvelée aux mêmes conditions jusqu'au 31 décembre 2018 ;
- HSBC pour un montant de 75 M€ consentie jusqu'au 31/03/2018. Au 31 décembre 2017, cette ligne de crédit n'est pas utilisée.

- Autres dettes :

Les autres dettes, qui s'élèvent à 89 M€, sont détaillées dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2017 :

L'assemblée générale ordinaire des associés du 15 juin 2017 a fixé à 25 % de la valeur de la 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.

Ratio d'endettement et d'engagement VEFA au 31 décembre 2017	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2016	-	1 987
Autorisation d'emprunt et d'engagement (en % maximum de la capitalisation)	25 %	497
Dettes et engagements 2017 sur capitalisation au 31 décembre 2016	11,25 %	224

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 maintenir à 25 % de la valeur de capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2017 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 2018.

■ 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.

A ce titre, la société de gestion a décidé, en 2017, comme c'était déjà le cas en 2016, 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 2017 :

- une commission de gestion forfaitaire de 9 % HT, représentant un montant de 9 991 K€ (contre 9 462 K€ en 2016) ;
- 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 1 664 K€ (contre 1 002 K€ en 2016).



- LYON 2^{ème} (69) - Le King Charles - 132 cours Charlemagne



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

8. AUTRES INFORMATIONS

DÉLAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS :

Concernant les délais de paiement des fournisseurs d'exploitation dont le solde est créditeur au 31/12/2017, les échéances de paiement sont dans le tableau ci-dessous.

141 factures sont en attente de règlement au 31/12/2017 dont 129 factures ayant un terme échu.

Exercice au 31 décembre 2017						
Total dettes fournisseurs TTC (en K€)	Encours non échus (en K€)	Encours échus à la date de clôture (en K€)	entre J+1 et J+30 (en K€)	entre J+31 et J+60 (en K€)	entre J+61 et J+90 (en K€)	au-delà de J+91 (en K€)
903,02	99,32	803,70	34,75	9,32	652,05	107,58

DÉLAIS DE PAIEMENT LOCATAIRES

Concernant les délais de paiement des locataires dont le solde est débiteur au 31/12/2017, les échéances de paiement sont dans le tableau ci-dessous.

1 560 factures sont en attente de règlement au 31/12/2017 dont 1 558 factures ayant un terme échu.

2 114 574,21 €, représentant près de 76 % des factures en attente de règlement, concernent des dossiers contentieux.

Exercice au 31 décembre 2017						
Total créances locataires TTC (en K€)	Encours non échus (en K€)	Encours échus à la date de clôture (en K€)	entre J+1 et J+30 (en K€)	entre J+31 et J+60 (en K€)	entre J+61 et J+90 (en K€)	au-delà de J+91 (en K€)
6 126,70	-12,07	6 138,76	841,78	244,92	3 692,52	1 359,55

COMPTES DE L'EXERCICE

1. ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE	Bilan au 31/12/2017	Valeurs estimées au 31/12/2017	Bilan au 31/12/2016	Valeurs estimées au 31/12/2016
-----------------	------------------------	-----------------------------------	------------------------	-----------------------------------

PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
- Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes ...)	+			
- Amortissements droits réels	-			
- Concessions	+			
- Amortissement concessions	-			
- Constructions sur sol d'autrui ⁽¹⁾	+	47 437 007,59	63 963 000,00	
- Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	892 367,81		
- Terrains et constructions locatives ^{(1) (2)}	+	1 748 843 421,11	1 762 116 000,00	1 787 855 285,91
- Immobilisations en cours	+	116 260 377,24	116 260 377,24	72 909 322,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
- Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
- Gros entretiens	-	5 596 255,29		17 069 742,70
- Provisions pour risques et charges	-	141 350,50		194 731,42
Titres financiers contrôlés				
- Immobilisations financières contrôlées	+			
- Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			
- Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)		1 905 910 832,34	1 942 339 377,24	1 843 500 133,79

Immobilisations financières				
- Immobilisations financières non contrôlées	+			
- Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-			
- Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+			
- Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+			
- Dépréciation des avances en compte courants et créances rattachées	-			
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)		0,00	0,00	0,00

⁽¹⁾ au 1^{er} janvier 2017, le poste de terrains et constructions locatives pour 1 787 855 K€ au 31 décembre 2016 est ventilé comme suit :

- Constructions sur sol d'autrui	43 083 382,59
- Terrains et constructions locatives	1 744 771 903,32
	<u>1 787 855 285,91</u>

⁽²⁾ Constructions / Immeubles	1 737 882 590,72
Aménagements	10 992 315,02
Amortissements sur aménagements	-31 484,63

Terrains et constructions locatives	1 748 843 421,11
-------------------------------------	------------------

SCPI NOTAPIERRE		Bilan au 31/12/2017	Valeurs estimées au 31/12/2017	Bilan au 31/12/2016	Valeurs estimées au 31/12/2016
Autres actifs et passifs d'exploitation					
- Actifs immobilisés	+				
- Associés capital souscrit non appelé	+				
- Immobilisations incorporelles	+				
- Immobilisations financières autres que les titres de participation (dépôt de garantie ...)	+	146 501,04	146 501,04	110 936,11	110 936,11
- Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-				
Créances					
- Locataires et comptes rattachés	+	23 621 663,96	23 621 663,96	22 384 368,38	22 384 368,38
- Autres créances	+	21 728 763,56	21 728 763,56	32 860 923,91	32 860 923,91
- Provisions pour dépréciation des créances	-	1 113 261,79	1 113 261,79	1 047 004,47	1 047 004,47
Valeurs de placement et disponibilités					
- Valeur mobilières de placements	+				
- Fonds de roulement	+				
- Autres disponibilités	+	21 129 708,42	21 129 708,42	38 836 027,63	38 836 027,63
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)		65 513 375,19	65 513 375,19	93 145 251,56	93 145 251,56
Provisions générales pour risques et charges					
Dettes					
- Dettes financières	-	329 380,80	329 380,80	136 345 359,31	136 345 359,31
- Dettes d'exploitation	-	32 496 396,26	32 496 396,26	28 019 894,36	28 019 894,36
- Dettes diverses	-	56 241 083,04	56 241 083,04	58 966 142,96	58 966 142,96
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)		-89 066 860,10	-89 066 860,10	-223 331 396,63	-223 331 396,63
Comptes de régularisation actif et passif					
- Charges constatées d'avance	+	188 520,85	188 520,85	2 309,42	2 309,42
- Produits constatés d'avance	-				
- Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	+				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)		188 520,85	188 520,85	2 309,42	2 309,42
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		1 882 545 868,28		1 713 316 298,14	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			1 918 974 413,18		1 730 281 485,35

2. ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
Capital	1 346 367 663,20		130 653 796,64	1 477 021 459,84
- Capital souscrit	1 346 367 663,20		130 653 796,64	1 477 021 459,84
- Capital en cours de souscription				
Prime d'émission et de fusion	346 498 502,02		44 213 533,34	390 712 035,36
- Primes d'émission ou de fusion	574 320 764,71		63 375 858,72	637 696 623,43
- Primes d'émission en cours de souscription				
- Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-227 822 262,69		-19 162 325,38	-246 984 588,07
Ecarts de réévaluation				
- Ecarts de réévaluation				
- Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titre financiers contrôlés	8 949 254,05		-9 963 271,10	-1 014 017,05
Réserves			-74 567,92	-74 567,92
Report à nouveau	19 557 419,24	-8 056 540,37	12 144 620,82	23 645 499,69
- Report à nouveau N-1 ⁽³⁾	19 557 419,24		12 144 620,82	31 702 040,06
- Résultat de l'exercice N-1 affecté en RAN		-8 056 540,37		-8 056 540,37
Résultat de l'exercice affectable en RAN	-8 056 540,37	8 056 540,37	-7 744 541,64	-7 744 541,64
- Résultat de l'exercice	79 303 332,88	-79 303 332,88	84 166 657,69	84 166 657,69
Acomptes sur distribution	-64 712 570,55	64 712 570,55	-68 080 401,28	-68 080 401,28
Acomptes à distribuer	-22 647 302,70	22 647 302,70	-23 830 798,05	-23 830 798,05
TOTAL GÉNÉRAL	1 713 316 298,14	0,00	169 229 570,14	1 882 545 868,28

⁽³⁾ Impact de la nouvelle réglementation liée à l'évaluation de la provision de travaux : +12 144 620,82 €.

3. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2017 (nouvelle présentation)	31/12/2016 (nouvelle présentation)	31/12/2016 (ancienne présentation)	Impact ventilation anc./nouv. présentation des comptes de 2016
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIÈRE					
- Loyers	+	106 129 103,13	104 712 501,21	104 712 501,21	-
- Charges facturées	+	13 711 620,79	12 199 103,53	12 199 103,53	-
- Produits des participations contrôlées	+				-
- Produits annexes	+	2 014 176,41	1 616 059,20	1 616 059,20	-
- Reprise de provisions	+	803 268,61	3 969 318,64	3 969 318,64	-
- Transferts de charges immobilières	+	177 548,71	481 433,65		481 433,65
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		122 835 717,65	122 978 416,23	122 496 982,58	481 433,65
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIÈRE					
- Charges ayant leur contrepartie en produits	-	13 711 620,79	12 199 103,53	12 199 103,53	-
- Travaux de gros entretiens	-	1 538 106,86	3 969 318,64	3 969 318,64	-
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	346 164,64	218 018,79	218 018,79	-
- Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	1 474 402,02	5 951 313,03	5 951 313,03	-
- Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	923 852,44			-
- Autres charges immobilières	-	9 279 741,34	9 999 871,18	9 708 763,32	291 107,86
- Dépréciation des titres de participation contrôlées	-				-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES		27 273 888,09	32 337 625,17	32 046 517,31	291 107,86
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		95 561 829,56	90 640 791,06	90 450 465,27	190 325,79
PRODUITS D'EXPLOITATION					
- Reprise d'amortissement d'exploitation	+				-
- Reprise de provision d'exploitation	+	144 618,92	83 333,33	83 333,33	-
- Transferts de charges d'exploitation	+			481 433,65	-481 433,65
- Reprise de provision pour créances douteuses	+	415 100,70	542 299,11	542 299,11	-
- Autres produits d'exploitation	+	182 427,85	3 859,96	3 859,96	-
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		742 147,47	629 492,40	1 110 926,05	-481 433,65
CHARGES D'EXPLOITATION					
- Commissions de la société de gestion	-	10 011 916,54	9 469 484,34		9 469 484,34
- Charges d'exploitation de la société	-	1 775 252,00	1 483 134,09	11 429 493,41	-9 946 359,32
- Diverses charges d'exploitation	-	21 493,62	10 410,65	301 518,51	-291 107,86
- Dotation aux amortissements d'exploitation	-				-
- Dotation aux provisions d'exploitation	-	91 238,00			-
- Dépréciation des créances douteuses	-	481 358,01	425 525,96	425 525,96	-
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION		12 381 258,17	11 388 555,04	12 156 537,88	-767 982,84
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		-11 639 110,70	-10 759 062,64	-11 045 611,83	286 549,19

SCPI NOTAPIERRE	31/12/2017 (nouvelle présentation)	31/12/2016 (nouvelle présentation)	31/12/2016 (ancienne présentation)	Impact ventilation anc./nouv. présentation des comptes de 2016
-----------------	--	--	--	---

PRODUITS FINANCIERS				
- Dividendes des participations non contrôlées	+			-
- Produits d'intérêts des comptes courants	+			-
- Autres produits financiers	+	1 089 294,93	284 803,31	284 803,31
- Reprise de provisions sur charges financières	+			-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		1 089 294,93	284 803,31	284 803,31

CHARGES FINANCIERES				
- Charges d'intérêts des emprunts	-	277 466,63	384 723,87	384 723,87
- Charges d'intérêts des comptes courants	-			-
- Autres charges financières	-	552 980,85	476 874,98	476 874,98
- Dépréciations	-			-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES		830 447,48	861 598,85	384 723,87
Résultat financier C = (I-II)		258 847,45	-576 795,54	-99 920,56

PRODUITS EXCEPTIONNELS				
- Produits exceptionnels	+	9 308,25		-
- Reprise de provisions exceptionnelles	+			-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS		9 308,25	-	-

CHARGES EXCEPTIONNELLES				
- Charges exceptionnelles	-	24 216,87	1 600,00	1 600,00
- Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	+			-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES		24 216,87	1 600,00	1 600,00
Résultat exceptionnel D = (I-II)		-14 908,62	-1 600,00	-1 600,00

Résultat net (A+B+C+D)		84 166 657,69	79 303 332,88	79 303 332,88	0,00
-------------------------------	--	----------------------	----------------------	----------------------	-------------

4. ANNEXE COMPTABLE

Les règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont été modifiées par le règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016 et publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016. Les règles générales d'établissement des comptes annuels 2017 résultent de ce changement applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

Compte tenu de ces différentes dispositions, applicables à compter du 1^{er} janvier 2017, les structures des états financiers, les règles de comptabilisation, les documents de synthèse et le plan de compte évoluent constituant ainsi des changements de méthodes.

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 7 juillet 2016, le patrimoine locatif est maintenu au coût historique.

La valeur actuelle des immobilisations locatives est déterminée chaque année par le valorisateur interne 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 et à l'article 131-33 de l'arrêté du 7 juillet 2016, il a été décidé de ne pratiquer aucun amortissement ni aucune dépréciation sur les immeubles et les terrains postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, à l'exception des constructions sur sol d'autrui (cf ci-après).



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

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.

Changement de méthode comptable

Les nouvelles modalités constituant des changements de méthode comptable sont précisées ci-dessous :

- pour les constructions sur sol d'autrui, conformément aux articles 123-10 et 131-20 de l'arrêté du 7 juillet 2016, un amortissement, évalué en fonction de la durée contractuelle restant à courir au 1^{er} janvier 2017, a été constaté,
- pour les installations générales, agencements et aménagements conformément à l'article 123-10 de l'arrêté du 7 juillet 2016, un amortissement est pratiqué sur une durée de 10 ans,
- les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif, (article 131-35 de l'arrêté du 7 juillet 2016) sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital,
- pour la détermination des plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives, la reprise de provisions pour gros entretiens antérieurement constituées sur l'actif cédé est incluse dans le résultat de cession et comptabilisée en compte de réserves et non plus en compte de résultats conformément aux articles 131-36 et 141-24 de l'arrêté du 7 juillet 2016 (aucune reprise n'a été constatée sur 2017),
- pour la détermination de la provision de travaux : la société de gestion pratique une politique prudente de provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programme quinquennal d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble

des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provision.

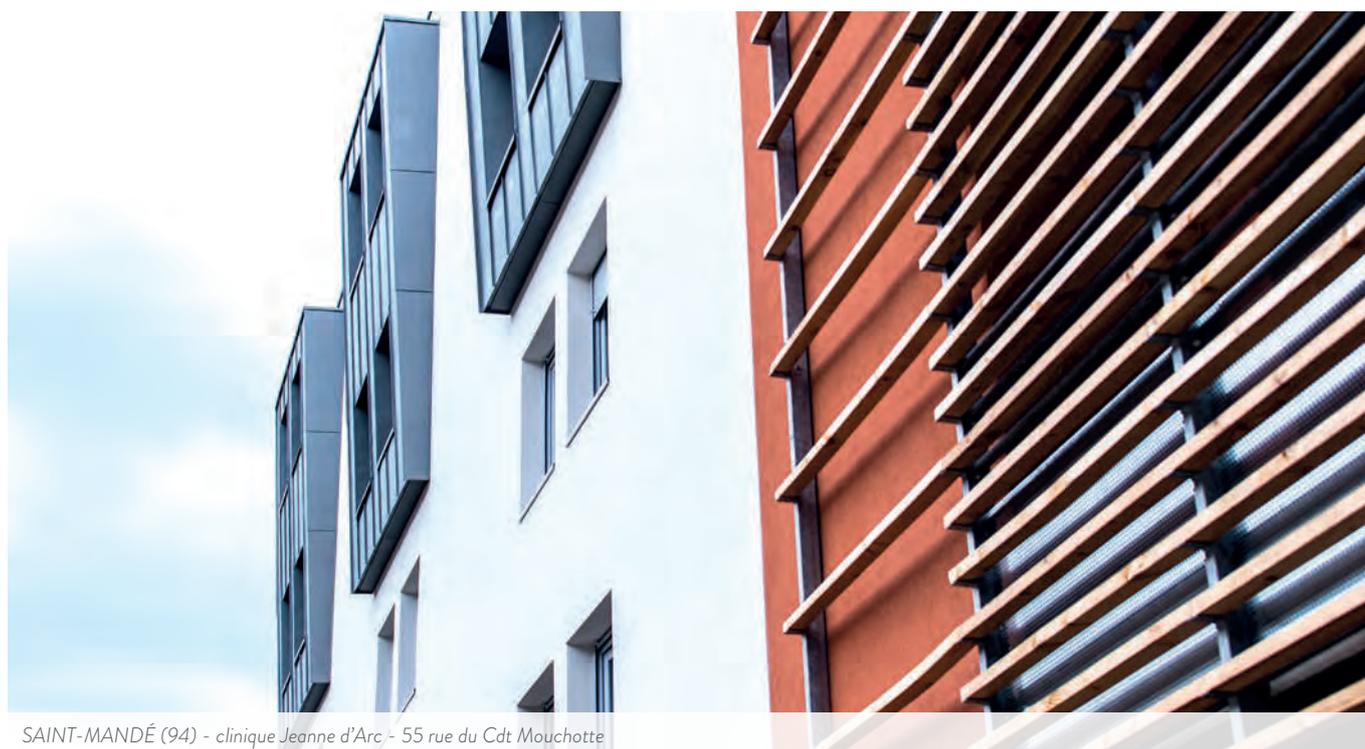
Changement de présentation des comptes

La présentation des comptes annuels a été impactée par ces changements de méthodes.

Compte tenu de ce changement de méthodes comptables et conformément à la nouvelle présentation des comptes, une réaffectation de certains comptes a été effectuée pour laquelle les principaux impacts sont détaillés ci-dessous :

- pour l'état du patrimoine : les constructions sur sol d'autrui sont positionnées sur une ligne distincte de celle des terrains et constructions locatives à compter du 1^{er} janvier 2017,
- pour le compte de résultat :

Nature	Poste ancienne présentation	Poste nouvelle présentation	Commentaires
Transfert de charges	Transferts de charges d'exploitation	Transferts de charges immobilières	Ce poste, comprenant les remboursements de charges immobilières liés aux dossiers de sinistres sur certains immeubles, a été intégré dans les produits de l'activité immobilière.
Créances irrécouvrables	Diverses charges d'exploitation	Autres charges immobilières	Ce poste, comprenant le montant des créances irrécouvrables par locataire et par immeuble, a été intégré dans les charges de l'activité immobilière.
Charges financières	Charges d'exploitation de la société	Autres charges financières	Ce poste, intégrant les frais des lignes de crédit ouvertes au nom de la SCPI, a été intégré aux autres charges financières.
Rémunération de la gérance	Charges d'exploitation de la société	Commission de la société de gestion	La nouvelle présentation des états financiers fait apparaître une ligne spécifique identifiant les commissions versées à la société de gestion.



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

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2016 s'élevaient à 1 860 764 607,91 €.

Au cours de l'exercice :

- 1 livraison d'immeuble acquis en état futur d'achèvement a été effectuée,
- 2 livraisons, faisant suite à la signature de contrats de promotion immobilière sur un immeuble à réhabiliter et sur une extension, ont été réalisées,
- 1 régularisation de prix suite à une levée de séquestre est intervenue,
- 30 opérations d'arbitrages ont été réalisées (29 actifs et 1 lot de copropriété).

IMMEUBLES ACQUIS ACHEVÉS OU LIVRÉS				
Immeubles	Date de livraison ou d'acquisition	Origine	Prix hors frais hors taxes hors droits	Valorisation immeubles VEFA au 31/12/2016
Montigny L'Australia	4/1/2017	Séquestre	-200 000,00 €	
Lyon King Charles	25/9/2017	CPI	28 180 425,00 €	-21 060 000,00 €
Limonest Le Linux	26/9/2017	VEFA	51 470 765,40 €	-32 398 632,00 €
Compans	18/12/2017	CPI	4 353 625,00 €	-190 000,00 €
Soit un montant global de			83 804 815,40 €	-53 648 632,00 €
Soit une variation globale de			30 156 183,40 €	

IMMEUBLES VENDUS					
Immeubles	Date de cession	Prix d'acquisition	Immeubles	Date de cession	Prix d'acquisition
Wolfisheim	17/02/2017	4 161 740,00 €	Valbonne	27/09/2017	2 992 287,70 €
Paris - Les Epinettes	28/03/2017	3 570 051,08 €	Serris - lots	29/09/2017	3 581 911,14 €
Lyon - Vercors	31/03/2017	2 154 775,39 €	Cesson	9/10/2017	609 796,07 €
Montrabé	27/04/2017	2 130 033,18 €	Montpellier	12/10/2017	888 472,87 €
Jouy-en-Josas	3/05/2017	3 337 629,02 €	Marçq en Baroeul	18/10/2017	848 580,52 €
Levallois - Georges Pompidou	16/05/2017	609 796,07 €	Grenoble	24/10/2017	830 847,14 €
Levallois - Bellevue	16/05/2017	895 333,08 €	Grenoble	24/10/2017	796 901,93 €
Nantes Exalis - bât. B	9/06/2017	1 920 550,00 €	Tassin La Demi Lune	27/10/2017	2 088 700,00 €
Nantes Exalis - bât. C	9/06/2017	1 920 550,00 €	Serris - lots	30/10/2017	677 502,80 €
Versailles - Montcalm	29/06/2017	6 786 090,91 €	Nantes Aubinière	14/11/2017	919 271,05 €
Chelles - Chilperic	29/06/2017	9 125 450,00 €	Bièvres	14/11/2017	1 040 766,54 €
Gentilly	29/06/2017	8 767 364,86 €	Bagnolet	24/11/2017	3 958 600,00 €
Villebon	12/07/2017	1 958 969,87 €	Bordeaux-Deschamps	28/11/2017	1 175 000,00 €
Les Ulis - Edgetek	19/09/2017	1 597 330,00 €	Villeneuve d'Ascq	22/12/2017	358 255,19 €
Les Ulis - Ginkgo	19/09/2017	1 515 670,00 €	Toulouse Jeanne d'Arc	28/12/2017	807 979,79 €
Soit un montant global de					72 026 206,20 €

AMÉNAGEMENTS IMMOBILISÉS			
Nature de l'aménagement	Immeubles concernés		Montant
Travaux climatisation	STRASBOURG Schertz Bât 3		9 499,00 €
Travaux ascenseur	AIX LA DURANNE Descartes B	AIX LA DURANNE Descartes A	70 000,00 €
Travaux alarme sécurité incendie	SAINT DENIS Ornano 2 SAINT DENIS Ornano 3	LA GRANDE MOTTE Le Forum	26 426,99 €
Travaux d'électricité	CRETEIL EUROPARC Le Prado		1 954,12 €
Installation cloisons & division de lots	SAINT HERBLAIN Armor Plaza D LYON SERVIENT	SAINT GENIS Laval Inopolis	22 728,68 €
Ligne de vie et garde corps	PARIS 8 Rue de la Baume CALUIRE Av Thimonnier MONTBONNOT Gemeaux A MONTBONNOT Gemeaux B	RILLIEUX Les Mercières A RILLIEUX Les Mercières B RILLIEUX Les Mercières C MAUGUIO L'Oiseau Blanc	67 366,28 €
Sortie suite cession immeuble	BIEVRES 25 CESSON Technoparc CHELLES Chilperic GENTILLY Raspail JOUY En Josas LES ULIS 7 LES ULIS 9 LYON Vercors MONTPELLIER Parc millenaire PARIS 17 Epinettes	NANTES Exalis B NANTES Aubinière SERRIS Le Rive Gauche TASSIN Demi Lune TOULOUSE J.D'Arc VALBONNE Le Petra VERSAILLES Montcalm VILLEBON WOLFISHEIM	-3 857 851,24 €
Travaux divers autres	PARIS 14 Atlantique 34 SAINT DENIS Ornano 2 ABLIS Interdean	MONTPELLIER Le Gaia NEYRON Porte du Grand Lyon	36 258,80 €
Sécurisation de site	SAINT DENIS Ornano 2		41 247,59 €
Rénovation	SAINT DENIS Ornano 2		260 388,00 €
Soit une variation de			-3 321 981,78 €

• Les aménagements :

IMMOBILISATION EN COURS AU 31/12/2017		
Immeubles	Nature opération	Montant HT
Neyron	Division lots	94 952,50 €
Nantes Le Skyline	Pose compteurs EDF	1 519,00 €
Caluire	Division lots	57 811,58 €
Argenteuil les Algorithmes	Travaux climatisation	34 545,00 €
Soit un montant global de		188 828,08 €

- Les VEFA :

IMMOBILISATION EN COURS AU 31/12/2017						
Immeubles	Date de signature	Date de livraison prévue	Prix hors frais, hors taxes, hors droits	% avancement des travaux	Avancement des travaux 31/12/2017	Avancement des travaux 31/12/2016
Clichy - Gate One	29/06/16	16/01/18	72 680 069 €	97,00%	70 482 988,53 €	-16 305 550,00 €
Montreuil - Digital	18/07/16	3T2018	29 696 400,00 €	65,00%	19 264 910,00 €	-2 955 140,00 €
Lille - Greentech	22/05/17	Fin mai 2018	25 699 750,00 €	55,00%	14 130 375,00 €	
Bordeaux Le Haillan	26/07/17	2T2018	18 540 350,00 €	66,00%	12 193 275,63 €	
Soit un montant global de			146 616 569,00 €		116 071 549,16 €	-19 260 690,00 €
Dont variation avancement des travaux						96 810 859,16 €

L'évaluation de l'avancement des travaux au 31/12/2017 a été établie par un cabinet d'architecture en charge des travaux.

AMORTISSEMENTS CONSTATÉS EN 2017

La comptabilisation d'amortissements sur les constructions sur sol d'autrui et sur les installations générales, agencements et aménagements constitue un changement de méthode comptable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017 et génère une charge de 923 852,44 € sur l'exercice 2017.

- Amortissements constatés sur les constructions sur sol d'autrui :

Immeubles	Date de fin bail / contrat	Nature opération	Prix acquisition	Amortissement constaté au 31/12/2017
Lyon Servient	31/12/2082	Acquisition	5 183 266,59 €	78 534,34 €
Lyon Servient	31/12/2082	Livraison CPI	12 686 285,00 €	192 216,44 €
Compans	06/02/2059	Acquisition	12 587 131,00 €	298 983,36 €
Compans	06/02/2059	Extension	4 353 625,00 €	4 059,21 €
Strasbourg Port Autonome	31/08/2058	Acquisition	9 756 350,00 €	234 152,40 €
La Grande Motte	31/12/2050	Acquisition	2 870 350,00 €	84 422,06 €
Soit un montant global de			47 437 007,59 €	892 367,81 €

- Amortissements constatés sur les installations générales, agencements et aménagements :
Pour les aménagements effectués antérieurement à 2017, aucun amortissement n'a été constaté.

AMORTISSEMENTS CONSTATÉS EN 2017		
Immeubles	Montant HT des installations générales agencements et aménagements	Amortissement constaté au 31/12/2017
Lyon Servient	10 892,68 €	286,49 €
Ablis	7 920,00 €	542,47 €
St Genis Laval	9 586,00 €	165,46 €
Aix La Duranne Descartes B	35 000,00 €	1 323,29 €
Aix La Duranne Descartes A	35 000,00 €	1 323,29 €
Caluire	10 395,67 €	93,98 €
Montbonnot B	5 050,00 €	19,37 €
Montbonnot A	5 050,00 €	19,37 €
Rillieux Les Mercières A	5 888,00 €	51,62 €
Rillieux Les Mercières B	7 745,00 €	67,90 €
St Denis Ornano 2 Bât G	313 753,45 €	23 791,21 €
St Denis Ornano 3 Bât C	17 738,90 €	597,78 €
La Grande Motte-Le Forum	3 935,00 €	380,56 €
Mauguio l'Oiseau Blanc	24 122,61 €	118,96 €
Rillieux Les Mercières C	5 888,00 €	51,62 €
Paris Baume	3 227,00 €	190,09 €
Neyron	3 620,00 €	71,07 €
Saint Herblain	2 250,00 €	154,10 €
Créteil Le Prado	1 954,12 €	65,85 €
Strasbourg Schertz Bât 3	9 499,00 €	817,18 €
Montpellier le Gaia	8 980,00 €	568,33 €
Paris Atlantique 34	8 374,03 €	784,63 €
Soit un montant global de	535 869,46 €	31 484,63 €

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique net des amortissements à la somme de 1 911 648 438,13 €.

B. PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées des provisions suivantes :

1) Provision pour risques et charges

- Cette provision concerne des litiges sur les bâtiments de :
 - La Valette Valgora Bât C,
 - Paris Baume,
 - Saint Herblain Atalante II,
 - Saint-Denis Ornano 3.

RAPPELS DES PROVISIONS CONSTITUÉES AU 31 DÉCEMBRE 2016	
	Risques et charges
Report au 1 ^{er} janvier 2016	278 064,75 €
Dotation	0,00 €
Reprise provision	-83 333,33 €
Provision au 31 décembre 2016	194 731,42 €

PROVISIONS CONSTITUÉES AU 31 DÉCEMBRE 2017	
	Risques et charges
Report au 1 ^{er} janvier 2017	194 731,42 €
Dotation	91 238,00 €
Reprise provision	-144 618,92 €
Provision au 31 décembre 2017	141 350,50 €

2) Provision pour gros entretiens

- Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :

La provision pour grosses réparations (PGR) a été supprimée et remplacée par la provision pour gros entretiens (PGE) au 1^{er} janvier 2017.

Les principaux changements de détermination de cette provision sont constitués par les suppressions de la dotation forfaitaire, de la mutualisation de la provision et de la provision pour lots vacants, par le type de dépenses provisionnables, par le positionnement dans le temps avec la prise en compte d'une fraction de ces dépenses linéairement sur cinq années, ainsi que par l'analyse des mouvements de la provision année par année et immeuble par immeuble.

L'impact du changement de méthode déterminé à l'ouverture (passage de la provision pour grosse réparation à la provision pour gros entretiens) a été imputé en "report à nouveau" dès l'ouverture de l'exercice pour un montant de 12 144 620,82 €.

- Objectif de la provision pour gros entretiens

Suite à la nouvelle réglementation en vigueur au 1^{er} janvier 2017, les dépenses dites de gros entretiens sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et qui ont pour seul but de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger la durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La SCPI peut comptabiliser ces dépenses en provision dans le cas où les critères suivants sont remplis :

- Les travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante,
 - Les travaux doivent être inscrits dans le plan pluriannuel des travaux,
 - Les travaux doivent être prévus dans les cinq prochaines années.
- Les immeubles à l'arbitrage ne font pas l'objet de provision sauf si les travaux doivent être réalisés avant la date de cession.

RAPPELS DES PROVISIONS CONSTITUÉES AU 31 DÉCEMBRE 2016	
	Grosses réparations
Report au 1 ^{er} janvier 2016	15 087 748,31 €
Dotation	5 951 313,03 €
Reprise provision	-3 969 318,64 €
Provision au 31 décembre 2016	17 069 742,70 €

DÉTERMINATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS AU 1 ^{ER} JANVIER 2017 SUITE AU CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE	
DÉTERMINATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS AU 1 ^{ER} JANVIER 2017	
Provision pour grosses réparations au 31 décembre 2016	17 069 742,70 €
Reprise provision forfaitaire et s/lots vacants	-14 190 937,13 €
Reprise provision suite reclassement par nature de dépenses	-2 075 536,96 €
Provision complémentaire au 1 ^{er} janvier 2017	4 121 853,27 €
Provision pour gros entretiens au 1^{er} janvier 2017	4 925 121,88 €
Variation de la provision	-12 144 620,82 €

PROVISIONS CONSTITUÉES AU 31 DÉCEMBRE 2017	
	Grosses réparations
Report au 1 ^{er} janvier 2017	4 925 121,88 €
Dotation	1 474 402,02 €
Reprise provision	-803 268,61 €
Provision au 31 décembre 2017	5 596 255,29 €

DÉTAIL DE LA VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Positionnement de la dépense	Provision au 1 ^{er} janvier 2017	Dotation complémentaire 2017	Reprise 2017	Provision au 31 décembre 2017
Dépenses prévisionnelles sur 2017	803 268,61 €		-803 268,61 €	0,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2018	2 117 388,90 €	529 347,22 €		2 646 736,12 €
Dépenses prévisionnelles sur 2019	1 348 964,38 €	449 654,79 €		1 798 619,17 €
Dépenses prévisionnelles sur 2020	502 200,00 €	251 100,00 €		753 300,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2021	153 300,00 €	153 300,00 €		306 600,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2022		91 000,00 €		91 000,00 €
TOTAL	4 925 121,88 €	1 474 402,02 €	-803 268,61 €	5 596 255,29 €



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 131 189,93 €.

B. LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires : ...	17 494 968,82 €
Les clients débiteurs :	4 060 476,05 €
Les créances douteuses des locataires : ...	2 066 219,09 €
Soit	23 621 663,96 €

C. AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 21 728 763,56 € et se décomposent comme suit :

1) Créances fiscales et sociales

- Elles sont composées essentiellement des différentes rubriques de TVA :
- | | |
|---|------------------------|
| Crédit de TVA à reporter : | 5 562 742,00 € |
| TVA remboursement crédit de TVA à recevoir : | 2 000 000,00 € |
| TVA déductible en attente sur biens immobilisés : | 1 085 706,55 € |
| TVA sur loyers payés d'avance : | 1 225 090,47 € |
| TVA sur factures non parvenues : | 146 926,45 € |
| TVA déductible en attente sur biens et services : | 20 505,83 € |
| Etat - produits à recevoir : | 114 965,00 € |
| Soit | 10 155 936,30 € |

2) Autres créances

- Elles sont composées par :
- | | |
|---|------------------------|
| Les appels de fonds versés aux syndics (immeubles en copropriété) : | 3 531 015,81 € |
| Avances et acomptes : | 5 563 643,00 € |
| Fournisseurs débiteurs : | 272 399,46 € |
| Créances sur cessions d'immobilisations : ... | 2 030 182,79 € |
| Avoirs à recevoir : | 5 275,00 € |
| Factures à établir : | 31 566,26 € |
| Divers produits à recevoir : | 138 744,94 € |
| Soit | 11 572 827,26 € |

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 1 113 261,79 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	PROVISIONS AU 01/01/2017	DOTATION 2017	REPRISE 2017	PROVISIONS AU 31/12/2017
CRÉANCES LOCATAIRES DOUTEUX	1 047 004,47 €	481 358,01 €	415 100,70 €	1 113 261,79 €

E. AUTRES DISPONIBILITÉS

Cette somme de 21 129 708,42 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

F. DETTES FINANCIÈRES

Comptes bancaires créditeurs : 329 380,80 €
(crédeur en date d'opération du 31/12/2017 sans pour autant être débiteur en date de valeur)

Soit 329 380,80 €

G. DETTES D'EXPLOITATION

Fournisseurs et comptes rattachés :	1 945 270,23 €
Locataires créditeurs :	12 082 521,12 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives :	18 464 194,87 €
TVA sur factures à établir :	4 410,04 €
Soit	32 496 396,26 €

H. DETTES DIVERSES

Ces dettes représentent :

- Associés :
- | | |
|--|----------------------|
| Le 4 ^{ème} acompte de l'exercice 2017 versé le 31 janvier 2018 pour : | 23 830 798,05 € |
| Les rachats des associés remboursés au 15 janvier 2018 : ... | 2 114 380,80 € |
| Dividendes 2017 en attente de paiement : | 85 893,47 € |
| Dettes sur taxation des plus values de cession : | 37 348,42 € |

• Locataires	
Dépôts de garantie des locataires :	15 838 715,88 €
• Immeubles	
Solde dû sur acquisitions d'immeubles :	6 646 940,38 €
Solde dû sur immobilisations en cours :	4 432 066,53 €
• Diverses	
Diverses charges à payer (charges sur les lots vacants) :	
.....	3 213 749,97 €
État - charges à payer :	41 189,54 €
Soit	56 241 083,04 €

Comptes de régularisation actif et passif

Charges constatées d'avance : 188 520,85 €

Capitaux propres comptables

A. CAPITAL

Le capital représenté par 6 055 352 parts au 31/12/2017, s'est accru de 535 642 parts supplémentaires représentant 618 229 parts souscrites moins 82 587 parts rachetées soit 130 653 796,64 €, ce qui porte celui-ci à 1 477 021 459,84 €.

B. PRIMES D'ÉMISSION

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 44 213 533,34 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2017 à 390 712 035,36 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

• Souscription de capital :	
Prime d'émission sur 618 229 parts à 116,08 € soit :	
.....	71 764 022,32 €
Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit :	
.....	- 8 388 163,60 €
Soit un net de :	63 375 858,72 €

• Les prélèvements sur les primes d'émission de 19 162 325,38 €, ont été effectués au titre des frais d'acquisition des immeubles, au titre des commissions de souscription et d'arbitrage versées à la société de gestion :

Prélèvement au titre des commissions de souscription ⁽¹⁾ :	
.....	17 804 995,20 €
Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles :	
.....	873 600,00 €
Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle et la prime d'émission d'origine :	- 1 179 970,24 €
Prélèvement au titre des commissions d'arbitrages : 1 663 700,42 €	

Soit **19 162 325,38 €**

⁽¹⁾ 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

Les trente opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice ont généré :

• une plus-value comptable nette d'un montant de :	
.....	7 116 883,42 €
• une moins-value comptable d'un montant de :	
.....	17 080 154,52 €
Le solde du compte est ainsi ramené à ...	- 1 014 017,05 €.

D. RÉSERVES

L'impact des coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif anciennement imputé sur la provision forfaitaire de travaux a été comptabilisé en compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

Au 31 décembre 2017, le solde des réserves s'élève à - 74 567,92 €.

E. REPORT À NOUVEAU

L'assemblée générale du 15 juin 2017 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016, a entériné la distribution d'une somme de 87 359 873,25 € sur un bénéfice comptable de 79 303 332,88 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du solde, soit - 8 056 540,37 € au compte report à nouveau, le ramenant à un solde créditeur de 11 500 878,87 €.

Conformément au nouveau plan comptable applicable aux SCPI depuis le 1^{er} janvier 2017, et suite au changement de méthode dans le calcul de la Provision pour Gros Entretien, l'application de la nouvelle réglementation génère une augmentation du report à nouveau d'un montant de 12 144 620,82 € et le porte ainsi à 23 645 499,69 € avant affectation du résultat de 2017.

F. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat s'élève à 84 166 657,69 € pour des acomptes distribués à 91 911 199,33 €, soit un solde négatif de 7 744 541,64 € imputable sur le report à nouveau qui est ainsi ramené à un solde créditeur de 15 900 958,05 €.

Engagements

La SCPI NOTAPIERRE a renouvelé le 02 octobre 2017, auprès de la BNP, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant ramené de quatre-vingts millions d'euros à cinquante millions consenti jusqu'au 30 septembre 2018.

La SCPI NOTAPIERRE a également un contrat d'ouverture de crédit auprès d'HSBC, pour un montant de soixante-quinze millions d'euros consenti jusqu'au 31 mars 2018.

La SCPI NOTAPIERRE avait, 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, renouvelée dans les mêmes conditions jusqu'au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2017, aucune de ces lignes de crédit n'est utilisée.

COMPTES DE RÉSULTAT

A. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Produits de l'activité immobilière

1) Loyers

L'ensemble des loyers facturés en 2017 représente la somme de : 106 129 103,13 € contre 104 712 501,21 € pour l'exercice 2016.

2) Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à : 13 711 620,79 €.

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

3) Produits annexes

Dégrèvement impôts : 68 061,33 €
 Indemnités compensatrices de loyers : 459 049,67 €
 Indemnités non compensatrices de loyers : ... 1 487 065,41 €
Soit 2 014 176,41 €

4) Reprise de provisions

Reprise de travaux provisionnés et réalisés sur l'exercice :
 803 268,61 €

5) Transferts de charges immobilières

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres : ...
 177 548,71 €

Charges de l'activité immobilière

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 13 711 620,79 €

2) Charges d'entretien du patrimoine locatif

Il s'agit pour l'essentiel des différents travaux de réparation.

Elles s'élèvent à 346 164,64 €

3) Dotations aux provisions pour gros entretiens

Dotations au titre des travaux prévus en 2018 : 529 347,22 €

Dotations au titre des travaux prévus en 2019 : 449 654,79 €

Dotations au titre des travaux prévus en 2020 : 251 100,00 €

Dotations au titre des travaux prévus en 2021 : 153 300,00 €

Dotations au titre des travaux prévus en 2022 : 91 000,00 €

Soit : 1 474 402,02 €

4) Travaux de gros entretiens

Il s'agit des charges de réparation couvertes ou non couvertes par des provisions pour 1 538 106,86 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

Massy - Parc du Moulin 203 903,67 €

Montpellier - Richter 181 035,07 €

Cesson Sévigné - Le Newton 157 281,90 €

Rennes - Beauregard 103 324,94 €

Neuilly 90 870,80 €

Bordeaux - Manager St Jean 73 175,00 €

Lyon - Rue Vercors 64 026,40 €

Joy en Josas 60 620,60 €

Travaux de remise en état sur divers immeubles 603 868,48 €

Soit : 1 538 106,86 €

5) Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers

Amortissements sur constructions sur sol d'autrui 892 367,81 €

Amortissements sur Installations/Agencements : 31 484,63 €

Soit : 923 852,44 €

6) Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives baux à construction et amodiation :
 652 014,95 €

Charges locatives et de copropriété non récupérables :
 2 882 012,66 €

Commissions et honoraires : 1 351 855,57 €

Surveillance immeubles : 1 069 973,70 €

Impôts fonciers non récupérables : 2 387 940,44 €

Frais de contentieux : 286 820,06 €

Taxe sur les bureaux d'Ile de France non récupérable :
 350 033,68 €

Primes d'assurances non récupérables :	154 186,74 €
Fournitures administratives :	2 116,81 €
Publicité (plaquettes) :	5 055,00 €
Droit enregistrement :	1 949,30 €
Perte sur créances irrécouvrables :	135 782,43 €
Soit :	9 279 741,34 €

B. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Produits d'exploitation

1) Reprises de provisions

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

- la reprise de provision pour risques divers est d'un montant de 144 618,92 €,
- la reprise de la provision pour créances douteuses s'élève à 415 100,70 € (dont 181 902,84 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2) Autres produits d'exploitation

Divers produits de gestion courante : 182 427,85 €

Charges d'exploitation

1) Commissions de la société de gestion :

Ce poste représente la rémunération de la gérance.

Commissions de la société de gestion : ... 10 011 916,54 €

2) Charges d'exploitation de la société :

Ces charges représentent notamment les coûts suivants : 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...

Contribution économique territoriale :	1 261 090,33 €
Services bancaires :	142 700,19 €
Sous traitance :	156 831,54 €
Frais dépositaire :	94 620,61 €
Autres charges :	120 009,33 €
Soit :	1 775 252,00 €

3) Diverses charges d'exploitation :

Ces charges correspondent à :

Rémunération du conseil de surveillance :	10 000,00 €
Autres charges de gestion courante :	11 493,62 €
Soit :	21 493,62 €

4) Dotations aux provisions

Elles sont constituées par deux provisions :

Dotation aux provisions d'exploitation :	91 238,00 €
Dépréciation des créances douteuses :	481 358,01 €
Soit :	572 596,01 €

C. RÉSULTAT FINANCIER

Produits financiers

Ce sont :

Intérêts de retard :	8 170,68 €
Autres produits financiers :	6 738,33 €
Rémunération des acomptes versés sur les VEFA ⁽¹⁾	1 074 385,92 €
Soit :	1 089 294,93 €

⁽¹⁾ Le taux moyen de rémunération des VEFA sur l'exercice 2017 s'élève à 1,61 %.

Charges financières

Ce sont :

Intérêts d'emprunts :	277 466,63 €
Autres charges financières :	4 369,74 €
Commissions d'engagement et frais de dossier :	548 611,11 €
Soit :	830 447,48 €

D. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Produits exceptionnels

Cession de tréfonds : 9 308,25 €

Charges exceptionnelles

Pénalités :	10 261,00 €
Condamnation suite à des jugements dans dossiers en contentieux :	13 955,87 €
Soit	24 216,87 €

■ RÉSULTAT BÉNÉFICIAIRE

L'exercice 2017 dégage un résultat bénéficiaire de 84 166 657,69 € contre 79 303 332,88 € pour l'exercice précédent soit une augmentation de 6,13 % contre une augmentation de 0,16 % en 2016.

Le résultat bénéficiaire représente 67,51 % du total des produits du compte de résultat contre 64,01 % en 2016 et 78,50 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 75,53 % pour l'exercice précédent.

5. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2016 ET L'EXERCICE 2017 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

■ LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste s'élève à 23 621 663,96 € au 31 décembre 2017 contre 22 384 368,38 € au 31 décembre 2016 soit une progression de 1 237 295,58 €. L'augmentation se justifie comme suit :

Charges à refacturer aux locataires

Ce poste passe de 17 461 451,47 € au 31 décembre 2016 à 17 494 968,82 € au 31 décembre 2017, l'augmentation de 33 517,35 € s'explique principalement par :

- la prise en compte, au 31 décembre 2017, de deux années de charges à refacturer pour certains immeubles (notamment pour l'immeuble de Montevrain) générant une hausse de 1 001 260,02 €,
- une diminution de 1 464 865,88 € des charges à refacturer sur les immeubles cédés en 2016 et 2017 suite à l'établissement des redditions,
- l'annualisation des charges à refacturer des immeubles acquis au cours de l'année 2016 pour 398 597,27 €,
- les charges à refacturer provenant des immeubles acquis au cours de l'exercice 2017 pour 98 525,94 €.

Créances douteuses des locataires

Ce poste a diminué de 130 391,88 €, passant de 2 196 610,97 € au 31 décembre 2016 à 2 066 219,09 € au 31 décembre 2017. La variation s'explique par :

- l'apurement de vingt et une créances douteuses pour 584 162,95 € :
 - dont 9 pour un montant de 179 559,89 € (y compris le montants de TVA et avant déduction des dépôts de garantie) suite au passage en créances irrécouvrables : les plus importantes concernent les locataires des immeubles de Biot pour 92 428,85 € et de Chessy pour 34 644,74 €,

- dont 12 ont été soldées sur 2017 pour un montant global de 404 603,06 €.

- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2016 pour 152 403,28 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2017 pour 388 816,72 €,
- les nouveaux locataires pour 690 184,51 €.

Soldes restant dus par les locataires

Ce poste passe de 2 726 305,94 € à 4 060 476,05 € soit une augmentation de 1 334 170,11 € s'expliquant pour l'essentiel par les créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en augmentation de 586 614,69 €,
- la rémunération sur les VEFA en hausse de 248 672,51 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en augmentation de 1 105 390,11 €,
- les refacturations diverses en diminution de 505 344,63 €,
- les dépôts de garantie qui diminuent de 68 845,88 €,
- le solde dû sur les redditions de charges qui diminue de 32 316,53 €.

■ AUTRES CRÉANCES

Ce poste s'élève à 21 728 763,56 € au 31 décembre 2017 contre 32 860 923,91 € au 31 décembre 2016. Il comprend :

Créances fiscales et sociales

Ce poste, qui s'élève à 10 155 936,30 € au 31 décembre 2017 contre 4 306 753,12 € au 31 décembre 2016, est principalement composé :

- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 1 225 090,47 € au 31 décembre 2017 contre 601 491,57 € au 31 décembre 2016. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1^{er} trimestre 2018 payés courant décembre 2017),
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour un montant de 1 085 706,55 € au 31 décembre 2017 contre 746 651,37 € au 31 décembre 2016. Les principaux immeubles concernés sont Lyon King Charles et Limonest Le Linux qui représentent à eux seuls 85,27 %,
- d'un crédit de TVA pour un montant de 5 562 742,00 € au 31 décembre 2017,
- d'un remboursement de crédit de TVA en attente de 2 000 000,00 € au 31 décembre 2017 (remboursement perçu en janvier 2018).

Autres créances

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 3 999 833,01 € au 31 décembre 2016 à 3 531 015,81 € au 31 décembre 2017,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 138 744,94 € au 31 décembre 2017 contre 1 884,08 € au 31 décembre 2016,
- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2017 qui s'élèvent à 5 563 643,00 € et qui sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2017. Ce poste s'élevait à 14 992 110,00 € au 31 décembre 2016,
- les créances sur les cessions des immeubles intervenues sur la période d'un montant de 2 030 182,79 € au 31 décembre 2017 contre 9 325 458,56 € au 31 décembre 2016,
- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 272 399,46 € au 31 décembre 2017 contre 213 510,14 € au 31 décembre 2016.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT, AUTRES DISPONIBILITÉS ET DETTES FINANCIÈRES

Aucun placement en valeurs mobilières de placement n'est réalisé au 31 décembre 2017.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 38 836 027,63 € au 31 décembre 2016 à 21 129 708,42 € au 31 décembre 2017, soit une diminution de 17 706 319,21 €.

La dette financière s'élève à 329 380,80 € au 31 décembre 2017 contre 136 345 359,31 € au 31 décembre 2016. Elle est constituée par le solde des comptes bancaires devenus créditeurs en date d'opération du 31 décembre 2017 sans que pour autant ils soient débiteurs en date de valeur.

Aucune ligne de crédit n'est utilisée au 31 décembre 2017.

La variation des dettes et des créances, la hausse de la collecte nette, l'acquisition des actifs immobiliers, génèrent un surinvestissement de 46 millions d'euros (hors engagement VEFA).

DETTES D'EXPLOITATION

Ce poste s'élève à 32 496 396,26 € au 31 décembre 2017 contre 28 019 894,36 € au 31 décembre 2016 soit une augmentation de 4 476 501,90 €. Il est composé de :

Fournisseurs et comptes rattachés :

Ce poste diminue de 592 957,40 €, passant de 2 538 227,63 € à 1 945 270,23 € au 31 décembre 2017. La variation s'explique essentiellement par :

- une augmentation de 275 846,01 € des dettes liées au compte "fournisseurs d'exploitation",
- une diminution de 868 803,41 € du compte "fournisseurs factures non parvenues".

Locataires créditeurs :

Ce poste passe de 7 626 623,83 € à 12 086 931,16 € au 31 décembre 2017. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 11 519 538,44 € au 31 décembre 2017 contre 6 620 301,58 € au 31 décembre 2016,
- le poste dépôt de garantie en diminution de 186 626,57 €, passant de 255 594,12 € à 68 967,55 € au 31 décembre 2016,
- les refacturations diverses pour 140 460,59 € au 31 décembre 2017 contre 357 081,60 € au 31 décembre 2016.

Avances et acomptes reçus des locataires :

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 17 855 042,90 € à 18 464 194,87 € au 31 décembre 2017.



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

AUTRES DETTES DIVERSES

Ce poste s'élève à 56 241 083,04 € au 31 décembre 2017 contre 58 966 142,96 € au 31 décembre 2016 soit une diminution de 2 725 059,92 €. Il est composé des dettes :

Associés :

Ce poste comprend principalement :

- les retraits compensés en décembre 2017 et réglés en janvier 2018 qui s'élèvent à 2 114 380,80 € au 31 décembre 2017 contre 1 451 980,80 € en décembre 2016,
- la distribution du 4^{ème} trimestre 2017 qui s'élève à 23 830 798,05 € contre 22 647 302,70 € pour le 4^{ème} trimestre 2016, variation liée à l'augmentation du capital et au taux de distribution,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 85 893,47 € au 31 décembre 2017 contre 59 566,48 € au 31 décembre 2016.

Dépôts de garantie des locataires :

Ce poste diminue de 392 212,23 € ramenant le solde du compte de 16 230 928,11 € à 15 838 715,88 € au 31 décembre 2017.

Les variations de l'année concernent :

- les dépôts de garantie reversés aux locataires suite à des soldes de compte pour -841 227,75 €,
- les dépôts de garantie rétrocédés aux acquéreurs lors des cessions intervenues sur 2017 pour -1 046 086,74 €,
- les cautions de garantie de paiement pour -106 523,51 €,
- les dépôts de garantie sur les locataires des nouveaux immeubles acquis ou livrés ou en VEFA en 2017 pour +1 147 558,43 €,
- les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2017 ainsi que les indexations pour +454 067,34 €.

Solde dû sur les acquisitions d'immeubles :

Ce poste comprend principalement :

- le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 6 616 364,78 € au 31 décembre 2017 pour 10 immeubles. Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2017 concernent les immeubles livrés sur 2017 de Limonest Le Linux pour 3 771 476,40 € et de Lyon King Charles pour 1 783 466,40 €.
- le solde dû sur les immeubles en cours d'achèvement et en contrat de promotion immobilière s'élève à 4 432 066,53 € au 31 décembre 2017 pour un immeuble contre 10 433 632,00 € au 31 décembre 2016 pour deux immeubles.

Dettes fiscales :

Ce poste s'élève à 41 189,54 € au 31 décembre 2017 et correspond au solde de la CVAE (contribution sur la valeur ajoutée des entreprises) dû au titre de 2017, à verser en 2018.

Diverses charges à payer :

Ce poste s'élève à 3 213 749,97 € au 31 décembre 2017 contre 3 434 724,48 € au 31 décembre 2016. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

6. ANALYSE DE L'EVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2016 ET L'EXERCICE 2017 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance :

Ce poste est constitué des commissions d'engagement d'emprunt et de la location de la parcelle de terrain concernant l'immeuble de Compans pour un montant total de 188 520,85 € au 31 décembre 2017.

Produits constatés d'avance :

Aucun produit constaté d'avance n'est comptabilisé au 31 décembre 2017.

7. TABLEAU COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE

SCPI NOTAPIERRE ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2017 (EN EURO)

	2017		2016		2015		2014		2013	
	Montant	% du Total des revenus								
REVENUS										
recettes locatives brutes	18,71	97,08 %	20,50	98,12 %	21,60	97,12 %	23,55	97,52 %	24,08	91,43 %
produits financiers avant prélèvement libératoire	0,14	0,74 %	-0,02	-0,09 %	0,05	0,24 %	-0,01	-0,02 %	0,26	1,00 %
produits divers	0,42	2,18 %	0,41	1,97 %	0,59	2,64 %	0,60	2,50 %	1,99	7,57 %
TOTAL REVENUS	19,27	100,00 %	20,89	100,00 %	22,24	100,00 %	24,14	100,00 %	26,34	100,00 %

CHARGES										
commission de gestion	1,76	9,16 %	1,85	8,87 %	1,96	8,81 %	2,00	8,27 %	2,07	7,85 %
autres frais de gestion	0,42	2,17 %	0,44	2,12 %	0,64	2,90 %	0,41	1,70 %	0,41	1,57 %
entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,33	1,72 %	0,82	3,92 %	1,17	5,26 %	1,02	4,22 %	1,32	5,00 %
charges locatives non récupérables	1,64	8,49 %	1,90	9,10 %	1,59	7,15 %	1,52	6,31 %	1,70	6,44 %
sous total charges externes	4,15	21,54 %	5,02	24,02 %	5,36	24,12 %	4,95	20,50 %	5,49	20,86 %

• AMORTISSEMENTS NETS										
patrimoine	0,16	0,85 %								
autres										
• PROVISIONS NETTES										
pour travaux	0,12	0,61 %	0,39	1,86 %	-0,35	-1,57 %	-0,17	-0,72 %	1,13	4,29 %
pour risques	-0,01	-0,05 %	-0,02	-0,08 %	0,05	0,22 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %
pour dépréciation	0,01	0,06 %	-0,02	-0,11 %	-0,01	-0,05 %	-0,02	-0,07 %	-0,04	-0,14 %
sous total charges internes	0,28	1,47 %	0,35	1,67 %	-0,31	-1,39 %	-0,19	-0,78 %	1,09	4,15 %

TOTAL DES CHARGES	4,43	23,01 %	5,37	25,69 %	5,05	22,73 %	4,76	19,72 %	6,59	25,02 %
--------------------------	-------------	----------------	-------------	----------------	-------------	----------------	-------------	----------------	-------------	----------------

RÉSULTAT COURANT	14,83	76,99 %	15,52	74,31 %	17,18	77,27 %	19,38	80,28 %	19,75	74,98 %
-------------------------	--------------	----------------	--------------	----------------	--------------	----------------	--------------	----------------	--------------	----------------

report à nouveau ⁽¹⁾	4,17	21,63 %	3,83	18,33 %	5,06	22,76 %	4,19	17,37 %	2,45	9,30 %
variation autres réserves (éventuellement) ⁽¹⁾										
revenu distribué avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	16,20	84,07 %	17,10	81,86 %	18,00	80,94 %	18,00	74,55 %	17,502	66,45 %
revenu distribué après prélèvement libératoire ⁽¹⁾	16,20	84,07 %	17,09	81,84 %	18,00	80,83 %	17,96	74,40 %	17,24	65,46 %

solde à distribuer sur le résultat de l'année ⁽¹⁾	-1,37	-7,08 %	-1,58	-7,55 %	-0,82	-3,67 %	1,38	5,73 %	2,25	8,53 %
--	-------	---------	-------	---------	-------	---------	------	--------	------	--------

solde à distribuer cumulé ⁽¹⁾	2,80	14,54 %	2,25	10,78 %	4,24	19,09 %	5,58	23,10 %	4,70	17,83 %
--	------	---------	------	---------	------	---------	------	---------	------	---------

⁽¹⁾ calcul effectué par rapport au total des revenus

SCPI NOTAPIERRE EMPLOI DES FONDS

AU 31 DECEMBRE 2017 (EN EURO)

	Total au 31/12/2016	Durant l'année	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	1 920 688 427,91	194 029 655,36	2 114 718 083,27
+ cessions d'immeubles	8 949 254,05	- 9 963 271,10	- 1 014 017,05
- commission de souscription et frais d'acquisition	227 822 262,69	19 162 325,38	246 984 588,07
- achat d'immeubles	1 860 764 607,91	51 882 250,58	1 912 646 858,49
= Somme restant à investir	- 158 949 188,63	113 021 808,30	- 45 927 380,33

NOTA 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.

SCPI NOTAPIERRE POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES (EN EURO)

Année	Recettes locatives brutes	Recettes globales		Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentage
2017	106 129 103,13	109 601 859,28	97 %	25 133 518,09	23,68
				10 011 916,54	9,43
2016	104 712 501,21	107 098 657,33	98 %	27 409 000,58	26,18
				9 469 484,34	9,04
2015	99 521 269,92	102 479 927,39	97 %	23 283 607,83	23,40
				9 024 678,34	9,07
2014	98 452 984,25	101 174 300,40	97 %	19 873 272,50	20,19
				8 352 925,48	8,48
2013	89 929 618,23	98 811 373,19	91 %	24 534 560,86	27,28
				7 719 202,67 ⁽²⁾	8,58

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

SCPI NOTAPIERRE TABLEAU DES RESSOURCES ET DES EMPLOIS (EN EURO)

	2017	2016	2015	2014	2013
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	38 490 668,32	28 279 651,63	11 198 276,82	30 322 803,13	16 411 383,78
RESSOURCES DE L'EXERCICE					
- capital apporté					
- augmentation de capital, prime comprise	194 029 655,36	195 977 346,22	176 936 425,41	132 442 650,44	164 420 201,87
- bénéfice de l'exercice	84 166 657,69	79 303 332,88	79 180 192,48	81 047 568,44	73 753 560,68
- cessions d'actifs	-9 963 271,10	3 999 350,33	-731 896,00	-3 020 124,16	-53 696,95
- augmentation ou diminution des dettes à long terme					
- emprunts auprès Ets de crédit	0,00	136 000 000,00	40 000 000,00	0,00	17 000 000,00
- remboursement emprunts auprès Ets de crédit	-136 000 000,00	-40 000 000,00	0,00	-17 000 000,00	-58 000 000,00
- augmentation ou diminution des dettes à court terme	1 751 441,98	11 749 750,59	-1 899 626,84	3 818 395,07	-8 476 244,04
- dotations aux provisions	12 762 373,31	1 898 661,06	-1 379 427,49	-718 765,61	4 220 908,38
- dotations aux amortissements	923 852,44				
- diminution du report à nouveau					
TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE	186 161 378,00	417 208 092,71	303 303 944,38	226 892 527,31	209 276 113,72
EMPLOIS DE L'EXERCICE					
- investissements de l'exercice					
* corporels (achat immeubles)	51 882 250,58	238 293 166,43	162 836 470,89	130 911 359,59	122 245 907,65
* incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	19 162 325,38	29 788 054,38	23 898 552,53	13 330 569,44	16 736 294,68
- augmentation ou diminution des valeurs réalisables	-9 739 345,73	23 276 330,33	5 347 988,90	-3 811 118,91	-25 391 127,08
- distribution de l'exercice					
* solde du dividende de l'exercice précédent	8 056 540,37	3 761 087,95	-5 784 128,07	-8 391 325,35	-6 281 269,65
* acomptes sur dividende de l'exercice en cours	91 911 199,33	87 359 873,25	82 941 280,43	75 263 440,37	65 362 235,33
- reprises d'amortissements et provisions					
- augmentation du report à nouveau	4 088 080,45	-3 761 087,95	5 784 128,07	8 391 325,35	6 281 269,65
TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE	165 361 050,38	378 717 424,39	275 024 292,75	215 694 250,49	178 953 310,58
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	20 800 327,62	38 490 668,32	28 279 651,63	11 198 276,82	30 322 803,13

8. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EURO)

Le tableau ci-après reprend l'inventaire complet du portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2017, hors immeubles en état futur d'achèvement et non encore livrés.

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 brute 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 m2	valeur comptable brute 2017	valeur comptable brute 2016
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	2 459	4 068 620,00	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	cédé en 2017	3 229 492,89
10	Troyes - La Porte des Arts - rue Nicolas-Siret	2007	1 140	1 626 231,00	1 626 231,00
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-Broglie	2001	885	1 233 169,38	1 233 169,38
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bâtiment B - 240, avenue Louis-de-Broglie	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	2 110 355,66	2 075 355,66
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment B	2005	2 497	3 411 012,56	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 10e - Cœur Capelette - Le 17 - Bâtiment A - 34, rue Alfred-Curtel	2013	3 587	10 112 977,98	10 112 977,98
13	Marseille 10e - Cœur Capelette - Le 17 - Bâtiment B - 34, rue Alfred-Curtel	2013	7 860	27 155 392,02	27 155 392,02
13	Marseille 16e - Espace Séon - Bâtiment A	2001	1 153	1 342 693,04	1 342 693,04
21	Dijon - Parc de Valmy - Le Katamaran	2009	5 128	9 555 814,23	9 555 814,23
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	2 670 400,87
31	Toulouse - Espace Jeanne d'Arc - Bâtiment A - 7-11, rue Matabiau	1998	934	cédé en 2017	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	cédé en 2017	1 175 000,00
33	Bordeaux - 6-12, allée Haussmann	2002	2 253	3 016 009,68	3 016 009,68
33	Bordeaux - Managers Saint-Jean - 19-23, quai de Paludate	2003	3 811	3 837 268,87	3 837 268,87
33	Mérignac - Parc d'activités de Mérignac Innolin - 9, rue du Golf	2000	957	1 060 498,42	1 060 498,42
33	Pessac - Europarc - Bâtiment B2 - 26, avenue Léonard de Vinci	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	1 185 578,00
34	Mauguio - Le Rajol - Espace commercial de Fréjorgues - 95, rue de Rajol	2008	1 574	1 882 427,95	1 882 427,95
34	Mauguio - L'Oiseau Blanc - 166, rue Charles-Nungesser	2008	885	1 006 904,61	982 782,00
34	Mauguio - La Croix du Sud - 230, rue Saint-Exupéry	2008	774	964 820,80	964 820,80

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m2	valeur comptable brute 2017	valeur comptable brute 2016
34	Mauguio - Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesser	2008	500	608 502,60	608 502,60
34	Mauguio - Le Courrier Sud - 79, rue Henri-Fabre	2008	987	732 035,18	732 035,18
34	Montpellier - Parc du Millénaire - avenue Albert-Einstein	1998	1 214	cédé en 2017	962 506,69
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	6 697 523,20	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	cédé en 2017	637 615,65
35	Chantepie - Le Saint-Christophe - 33, rue de la Frébarrière	1995	106	90 614,56	90 614,56
35	Rennes - ZAC de Beauregard - Îlot D	2007	1 076	1 864 501,00	1 864 501,00
35	Saint-Grégoire - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-lle	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	Échirolles - Parc Sud Galaxie - Le Calypso - avenue de l'Astrolabe	2008	4 242	7 829 289,56	7 829 289,56
38	Grenoble - Eurenopolis B2 - 4, place Robert-Schuman - 3e étage	1998	697	cédé en 2017	796 901,93
38	Grenoble - Eurenopolis B2 - 4, place Robert-Schuman - 4e étage	1997	697	cédé en 2017	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 Gêmeaux A - rue Galilée	2008	1 065	2 031 216,31	2 026 166,31
38	Montbonnot - Les Gêmeaux B - rue Galilée	2008	1 050	1 816 343,40	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	cédé en 2017	934 562,05
44	Nantes - Exalis - Bâtiment B - rue du Chemin-Rouge	2008	1 339	cédé en 2017	1 935 535,20
44	Nantes - Exalis - Bâtiment C - rue du Chemin-Rouge	2008	1 340	cédé en 2017	1 920 550,00
44	Nantes - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	2014	17 285	53 586 241,01	53 586 241,01
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	6 023 994,36	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	8 588 441,07
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 519 953,66	1 519 953,66
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 520 101,18	1 520 101,18
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
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	cédé en 2017	848 580,52
59	Villeneuve-d'Ascq - Technoparc des Prés - 35, allée Lavoisier	1993	418	cédé en 2017	358 255,19
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	2 434 570,56
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

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m2	valeur comptable brute 2017	valeur comptable brute 2016
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	Wolfisheim - 4, route de Paris	2002	3 318	cédé en 2017	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	2 679 107,09
69	Limonest - Le Linux - 81 rue de Sans Souci	2017	12 744	51 470 765,40	-
69	Limonest - Parc des Tuileries	2006	1 782	3 400 800,00	3 400 800,00
69	Lyon 2è - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	2015	10 300	38 980 425,00	10 800 000,00
69	Lyon 3e - Le 107 - 107, rue Servient	2000	5 639	18 814 461,42	18 803 568,74
69	Lyon 5e - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2002	2 630	2 328 711,91	2 328 711,91
69	Lyon 6e - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	1 150	1 611 694,68	1 611 694,68
69	Lyon 6e - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	11 514	38 969 360,09	38 969 360,09
69	Lyon 7e - 5, rue du Vercors	1999	2 410	cédé en 2017	2 470 847,20
69	Lyon 9e - 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	1 159 448,61	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	1 905 872,70	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	cédé en 2017	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 8e - 13-15, rue de la Baume	2009	2 818	22 065 246,36	22 062 019,36
75	Paris 8e - 5-7 rue Alfred de Vigny	2016	2 877	40 000 170,00	40 000 170,00
75	Paris 14è - Atlantique 34 - 34 rue du Commandant Mouchotte	2015	18 773	151 348 306,33	151 339 932,30
75	Paris 17e - 30, rue des Épinettes	2002	1 207	cédé en 2017	3 901 980,01
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	4 623 868,46
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	cédé en 2017	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	58 582 994,91
77	Montévrain - 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	cédé en 2017	4 260 013,94
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	cédé en 2017	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'Australia - avenue du Centre	2014	10 895	45 501 900,00	45 701 900,00
78	Poissy - rue Gustave-Eiffel	1995	1 500	2 184 841,83	2 184 841,83
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	cédé en 2017	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

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m2	valeur comptable brute 2017	valeur comptable brute 2016
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment C	2005	2 077	2 880 331,86	2 880 331,86
86	Saint-Benoît - Bâtiment A - 14, rue du Pré-Médard	2008	1 075	1 761 784,93	1 762 791,24
86	Saint-Benoît - Bâtiment B - 12, rue du Pré-Médard	2009	1 075	1 846 657,91	1 845 651,60
91	Bièvres - Burospace - Bâtiment 25	2001	978	cédé en 2017	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	cédé en 2017	1 618 575,50
91	Les Ulis - 9, avenue des Andes	2005	1 458	cédé en 2017	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	cédé en 2017	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	106 255 914,35
92	Clichy - Urbia - 12/16 bis rue Henri Barbusse	2016	16 536	122 035 424,00	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	44 511 504,57
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	cédé en 2017	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 - 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	9 885 299,21	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 - 11, 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	9 036 054,12	9 034 100,00
94	Gentilly - Axe Sud - 12, avenue Raspail	2005	4 894	cédé en 2017	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	2 569 372,42
95	Éragny-sur-Oise - Buckingham et Kensington - 14-15, allée Rosa-Luxemburg	2004	2 834	4 134 835,10	4 134 835,10
95	Ermont - Bali - 1, rue Raoul-Dautry	2013	5 361	19 783 593,14	19 783 593,14
95	Ermont - Cap Vert - 6, esplanade d'Ermont	2013	5 937	22 069 815,14	22 069 815,14
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	9 938 642,15
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	1 816 977,34	1 807 478,34
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	6 163 865,67	6 153 470,00

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m2	valeur comptable brute 2017	valeur comptable brute 2016
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières - Bâtiment B - 884-888, rue des Mercières	2008	3 227	3 037 623,89	3 029 878,89
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières - Bâtiment C - 884-888, rue des Mercières	2009	826	867 140,49	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	14 993 638,23
93	Saint-Denis - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	2008	5 279	8 496 636,24	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	2 922 428,60	2 918 493,60
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	1 639 825,63
92	Levallois-Perret - ZAC du Front de Seine - Résidence Bellevue	1998	289	cédé en 2017	895 333,08
92	Levallois-Perret - ZAC du Front de Seine - 27, avenue Georges-Pompidou	1996	162	cédé en 2017	609 796,07
ENTREPÔTS					
27	Criquebeuf-sur-Seine - Parc d'activités Le Bosc Hétre	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 Longueterre	2008	1 925	cédé en 2017	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	1 343 749,20
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	25 901	16 940 756,00	12 587 131,00
78	Ablis - rue des Antonins	2004	2 194	1 880 613,46	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	31 108 442,00
TOTAL			740 456	1 796 311 913,33	1 787 855 285,91
IMMOBILISATIONS EN COURS					
bureaux				116 071 549,16	72 719 322,00
locaux d'activités					
locaux commerciaux					
entrepôts					190 000,00
autres (installations générales, agencements et aménagements)				188 828,08	
TOTAL				116 260 377,24	72 909 322,00
TOTAL GÉNÉRAL				1 912 572 290,57	1 860 764 607,91

9. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017

(EN EURO)

	2017		2016	
	valeurs comptables brutes	valeurs estimées	valeurs comptables brutes	valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
. bureaux	1 610 501 615,44	1 642 294 000,00	1 602 826 572,26	1 604 448 999,00
. locaux d'activités	50 533 293,39	35 595 000,00	50 482 026,82	36 720 000,00
. locaux commerciaux	7 856 799,18	8 230 000,00	9 357 993,33	11 930 000,00
. entrepôts	80 739 123,07	90 760 000,00	78 507 611,25	85 997 000,00
. immobilier de santé	46 681 082,25	49 200 000,00	46 681 082,25	48 460 000,00
TOTAL	1 796 311 913,33	1 826 079 000,00	1 787 855 285,91	1 787 555 999,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
. bureaux	116 071 549,16	116 071 549,16	72 719 322,00	72 719 322,00
. locaux d'activités				
. locaux commerciaux				
. entrepôts			190 000,00	190 000,00
. autres (installations générales, agencements et aménagements)	188 828,08	188 828,08		
TOTAL	116 260 377,24	116 260 377,24	72 909 322,00	72 909 322,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 912 572 290,57	1 942 339 377,24	1 860 764 607,91	1 860 465 321,00



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

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 2017 en matière de contrôle interne se résument de la façon suivante :

- la mise à jour des process afin de prendre en compte les nouvelles obligations réglementaires en matière comptable notamment ;
- la poursuite de l'évolution du processus de sélection et de suivi des intermédiaires (gestionnaire 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 de la SCPI Notapierre, il rend compte au directeur général et au directeur général délégué d'Unofi-Gestion d'Actifs et à la direction générale 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 au directeur général et au directeur général délégué d'Unofi-Gestion d'Actifs.

Le plan de contrôle permanent est révisé annuellement et se décline en 7 thématiques :

- 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 et à la direction générale du groupe.

• **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 notamment les membres de la direction générale du groupe Unofi, 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 notaires, 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 envisagé.

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 ponctuellement le contrôleur interne. A 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, la validation des Plans Pluri-annuels d'Action.

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 quinquennal 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 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 à minima biannuel 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'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 2017 à partir de ce suivi mensuel. Il est rappelé que la SCPI Notapierre ne garantit pas la liquidité des parts.

• *Les procédures d'investissement pour le compte de la SCPI Notapierre*

Unofi-Gestion d'Actifs assure, pour le compte de la SCPI Notapierre, l'investissement des capitaux apportés par les associés, provisoirement sur des supports financiers de trésorerie ou de court terme, 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 SCPI 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 SCPI 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 SCPI Notapierre*

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

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

Les schémas d'écriture comptable 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'applicatif de gestion des porteurs de parts de la SCPI Notapierre.

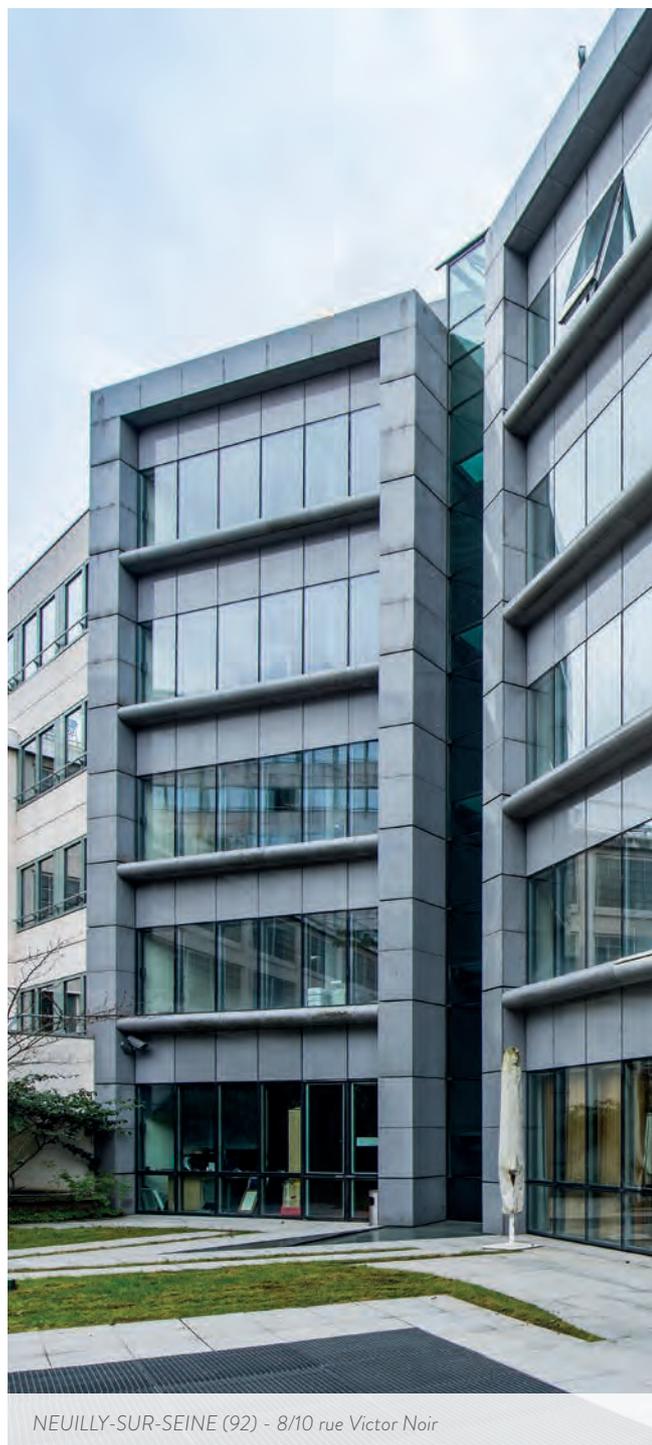
Les principales variables impactant le résultat de Notapierre sont contrôlées tous les mois ou tous les trimestres par les services comptables.

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.

Les nouvelles normes comptables issues du règlement 2016-03 du 19 juillet 2016 de l'Autorité des normes comptables ont été mises en œuvre. Elles ont entraîné une modification des process notamment dans le cadre de la mise en place des Plans Pluriannuels de Travaux. 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

Conformément à leurs mandats, une procédure d'échanges d'informations a été mise en place avec les gestionnaires de proximité afin de pouvoir suivre et évaluer leurs actions dans la gestion des immeubles qui leur sont affectés. Les comités techniques de gestion immobilière ont permis de s'assurer de la bonne prise en charge des immeubles, de la participation aux Assemblées Générales dans le cas de copropriété, de l'élaboration des Plans pluriannuels à partir d'une cartographie de l'état technique de chaque immeuble et de la mise en œuvre des procédures d'appel d'offres dans le cas du suivi des travaux.



NEUILLY-SUR-SEINE (92) - 8/10 rue Victor Noir

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 suivie 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 85,87 % pour 2017,
- sur les 530 locataires, le locataire le plus important représente 12,7 % du montant total des loyers facturés en 2017,
- les échéances locatives font l'objet d'une revue de portefeuille trimestrielle.

La taille du portefeuille immobilier, qui atteint 173 immeubles au 31/12/2017 pour une valeur de réalisation de 1 918 974 413,18 € 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 28,1 % (538 400 000 €) 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.

La politique de rajeunissement de son patrimoine immobilier se poursuit 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 1,68 % dont 0,54 % 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 2017, les souscriptions ont absorbé la totalité des demandes de rachats. En moyenne, le nombre de parts retirées a représenté 13,4 % 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 0,82 % 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 actionnaires selon la réglementation en vigueur. Pour 2017, ce plafond était de 25 % de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2017, les dettes et engagements représentaient 11,25 % 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.

Le présent document ne présente aucun caractère contractuel. Une attention particulière a été portée quant à la nature claire et non trompeuse des informations fournies. L'attention du lecteur est attirée sur les facteurs de risque figurant dans la note d'information et le document d'informations clés (DIC) figurant sur le site internet www.unofi.fr. A cet égard, il est rappelé que comme toute SCPI, Notapierre présente un risque de perte en capital et que le rendement et la liquidité des titres ne sont pas garantis.

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'attention de l'Assemblée générale de la SCPI,

• *Opinion*

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI NOTAPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 société à la fin de cet exercice.

• *Fondement de l'opinion*

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

• *Justification des appréciations*

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

• *Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés*

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 dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

• *Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels*

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

• **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne,
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne,
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables

retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels,

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier,
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 16 avril 2018

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 2017

À l'assemblée générale de la SCPI Notapierre,

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier 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

En application de l'article L.214-06 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante :
Convention de Financement

● *Nature et objet :*

Une convention de financement entre la SCPI Notapierre représentée par la société de gestion Unofi Gestion d'Actifs et la société Unofi Assurances a été signée le 28 décembre 2017.

● *Modalités :*

Unofi Assurances mettra à disposition de la SCPI Notapierre, une ligne de financement de 60 M€ pour une durée de 12 mois à compter du 31 décembre 2017 remboursable au plus tard le 31 décembre 2018, utilisable par tirages. Chaque tirage ne pourra être inférieur à 15 jours ni supérieur à trois mois. Les tirages seront passibles d'intérêts calculés sur la base de l'Euribor de la période majoré d'une marge fixe de 0,80 % l'an.

Aucun montant n'a été comptabilisé en 2017 au titre de cette convention.

■ CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie 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 17 804 995,20 €, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2017.

- 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 2017 et à ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2017 un montant de 10 011 916,54 €, 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 842 248,34 € et 821 452,08 € pour l'exercice 2017. Cette rémunération n'a pas d'impact sur le résultat de la SCPI

- 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 800 € pour l'exercice 2017 et n'a pas d'impact sur le résultat de la SCPI

Paris La Défense, le 16 avril 2018

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Olivier Fontaine

Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EXERCICE 2017

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 2017.

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 29 mars et 9 novembre 2017, ainsi que le 28 mars 2018 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 2017.

La collecte brute réalisée par la SCPI au 31 décembre 2017 s'est élevée à 222,6 millions d'euros, en progression de 2,05 % par rapport à 2016. Elle a notamment permis d'assurer la fluidité du marché des parts en compensant les demandes de retrait, celles-ci représentant 1,50 % du nombre total de parts en circulation au 1^{er} janvier 2017. Au 31 décembre 2017, toutes les demandes de retrait étaient satisfaites.

En 2017, la SCPI a poursuivi sa stratégie d'investissement en préservant un haut niveau d'exigence : qualité du bien, emplacement, rendement et situation locative pérenne. Le montant global des investissements au titre de 2017 s'élève à 44,61 M€ HT, avec deux immeubles de bureaux en état futur d'achèvement.

Au cours de l'exercice, votre SCPI a également pris livraison de deux immeubles de bureaux ainsi que d'une extension à un entrepôt existant générateurs de revenus dès 2017 et procurant à notre SCPI une rentabilité immédiate moyenne de 5,45 %.

Parallèlement, en 2017, la société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage destinée à renouveler le patrimoine, avec 30 opérations d'arbitrage réalisées sur l'exercice. Ces opérations d'arbitrage représentent 46 921 m² de locaux, dont 36,1 % étaient vacants à la date de cession. Cette vacance aurait été portée à 42,6 % au 31 décembre 2017 compte tenu des congés donnés par les locataires. Les fonds ainsi dégagés, soit 67,38 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.

On notera également que ces opérations ont généré un écart positif par rapport à la valeur estimée desdits actifs de près de 1,8 M€.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de la SCPI se compose de 173 immeubles représentant 740 456 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 2,73 % par rapport à 2016.

Le montant des loyers facturés en 2017 ressort à 106,1 M€ HT contre 104,7 M€ HT en 2016. Cette augmentation de 1,35 % provient de l'annualisation des acquisitions de 2016, des livraisons 2017, des renouvellements de bail et des relocations, atténués des congés de locataires et des cessions, intervenus durant l'exercice.

En 2017, la société de gestion a maintenu l'intensité de sa politique commerciale pour conserver les locataires en place et en capter de nouveaux. Le travail de relocation effectué par les équipes ainsi que la politique d'arbitrage engagée, ont porté leur fruit au regard de l'évolution positive du TOF tout au long de l'année 2017. En effet, celui-ci est passé de 84,19 % au 4^{ème} trimestre 2016 à 87,15 % au 4^{ème} trimestre 2017, la part de locaux vacants diminuant de 12,64 % à 8,97 % en fin d'exercice. Votre Conseil de Surveillance se félicite de cette amélioration du Taux d'Occupation Financier supérieur aux prévisions de la société de gestion, résultat tant du travail des équipes d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS que de l'amélioration de la conjoncture économique ainsi que du marché immobilier.

Le résultat comptable de l'exercice s'élève à 84,17 M€ contre 79,30 M€ pour l'exercice 2016, soit une hausse de 6,13 % contre une augmentation de 0,16 % en 2016.

Sur la base des éléments fournis par la société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, expert immobilier, et après prise en compte des éléments nouveaux survenus entre la date de réalisation de l'expertise et la date d'évaluation, de la valeur de cession pour les immeubles à l'arbitrage et des informations ayant une incidence sur la valeur de reconstitution, l'appréciation de l'évaluateur interne aboutit à une valeur vénale du patrimoine immobilier de 1 942 M€ au 31 décembre 2017. A patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2017, par rapport à celle de l'exercice antérieur, est en progression de 0,87 %.

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 2017, distribué un dividende de 16,20 € par part en jouissance procurant ainsi une rentabilité par part rapportée au prix de souscription au 31/12/2017 (360 €) de 4,50 %, à comparer au taux de rentabilité moyen des autres SCPI de même nature (SCPI bureaux) de 4,33 %.

Ce dividende a pu être distribué en prélevant sur le report à nouveau 1,37 € par part pour 12 mois de jouissance. Après affectation du résultat 2017, le report à nouveau s'établira à 2,63 € par part, compte tenu du nombre de parts détenues au 31 décembre 2017, représentant deux mois de distribution telle qu'elle est prévue pour l'exercice 2018.

En effet nous avons pris acte de la décision de la société de gestion d'abaisser le taux de distribution à 4 % à compter du 1^{er} janvier 2018. Cette politique de distribution est, il faut le reconnaître, en ligne avec celle des autres acteurs du marché.

Les mandats de membre du conseil de surveillance de Maître Daniel DAUDÉ, Maître Pierre GUINEBAULT et Maître Michel GUITARD arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Maîtres DAUDÉ et GUINEBAULT ont demandé le renouvellement de leur mandat, Maître GUITARD quant à lui n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat.

Maitre Michel GUITARD a apporté au Conseil de Surveillance son expertise durant 5 mandats successifs puisqu'il a été élu la première fois le 5 juin 2003. Il en a été le Président de 2004 à 2015.

Il a consacré beaucoup de son temps et de son énergie à l'œuvre commune. Le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 28 mars lui a exprimé tant en son nom qu'au nom de tous les associés de notre SCPI sa gratitude pour son action.

À la suite de l'appel réalisé dans le bulletin trimestriel n° 2018-01, ont, en outre, été reçues les candidatures suivantes : Me Philippe BESANCON, M. François-Xavier FERRARIO, Me Bruno FISCHER, Me Jean LABIA, Me Jean-Paul LECHNER, Me Philippe RAMBAUD, SCI DU 30-32 AVENUE DE LA PAIX, SC UP TRADE et Me Gérard VETTER.

Il existe donc 11 candidatures pour trois postes à pourvoir. Les trois candidats réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, seront élus.

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 de trois membres 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 2017 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 84 166 657,69 € ainsi qu'un capital social de 1 477 021 459,84 €.

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 2017.

■ 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 2017 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle décide d'affecter :

- le résultat de l'exercice d'un montant de 84 166 657,69 €,
- augmenté du report à nouveau créditeur antérieur de 11 500 878,87 €,
- augmenté du report à nouveau créditeur d'un montant de 12 144 620,82 € provenant de l'impact de la nouvelle réglementation liée à l'évaluation de la provision de travaux,
- soit un bénéfice distribuable de 107 812 157,38 €,

de la façon suivante :

- distribution d'une somme de 91 911 199,33 € (déjà versée sous forme d'acomptes aux associés),
- et le solde, soit 15 900 958,05 €, au compte de report à nouveau.

En conséquence, le dividende unitaire pour 12 mois de jouissance est arrêté à 16,20 € et le compte de report à nouveau s'élèvera à 15 900 958,05 €.

■ 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 : 1 882 545 868,28 €, soit 310,89 € par part,
- valeur de réalisation : 1 918 974 413,18 €, soit 316,91 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 227 430 264,22 €, soit 367,84 € 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 2018.

■ 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, constatant que le mandat du commissaire aux comptes arrive à expiration, décide de le renouveler pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des associés à tenir dans l'année 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

Commissaire aux comptes titulaire : KPMG SA, Tour Egho, 2 avenue Gambetta, CS 60055, 92066 Paris La Défense Cedex, représentée par Monsieur Olivier FONTAINE.

■ HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe à 10 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2018, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

■ NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte que le mandat de trois membres 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 2021 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, parmi la liste des candidats suivants :

Candidats sortants :

- Me Daniel DAUDÉ
- Me Pierre GUINEBAULT

Nouveaux candidats :

- Me Philippe BESANCON
- M. François-Xavier FERRARIO
- Me Bruno FISCHER
- Me Jean LABIA
- Me Jean-Paul LECHNER
- Me Philippe RAMBAUD
- SCI 30/32 AVENUE DE LA PAIX
- SC UP TRADE
- Me Gérard VETTER

les trois candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

■ DIXIÈME 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