



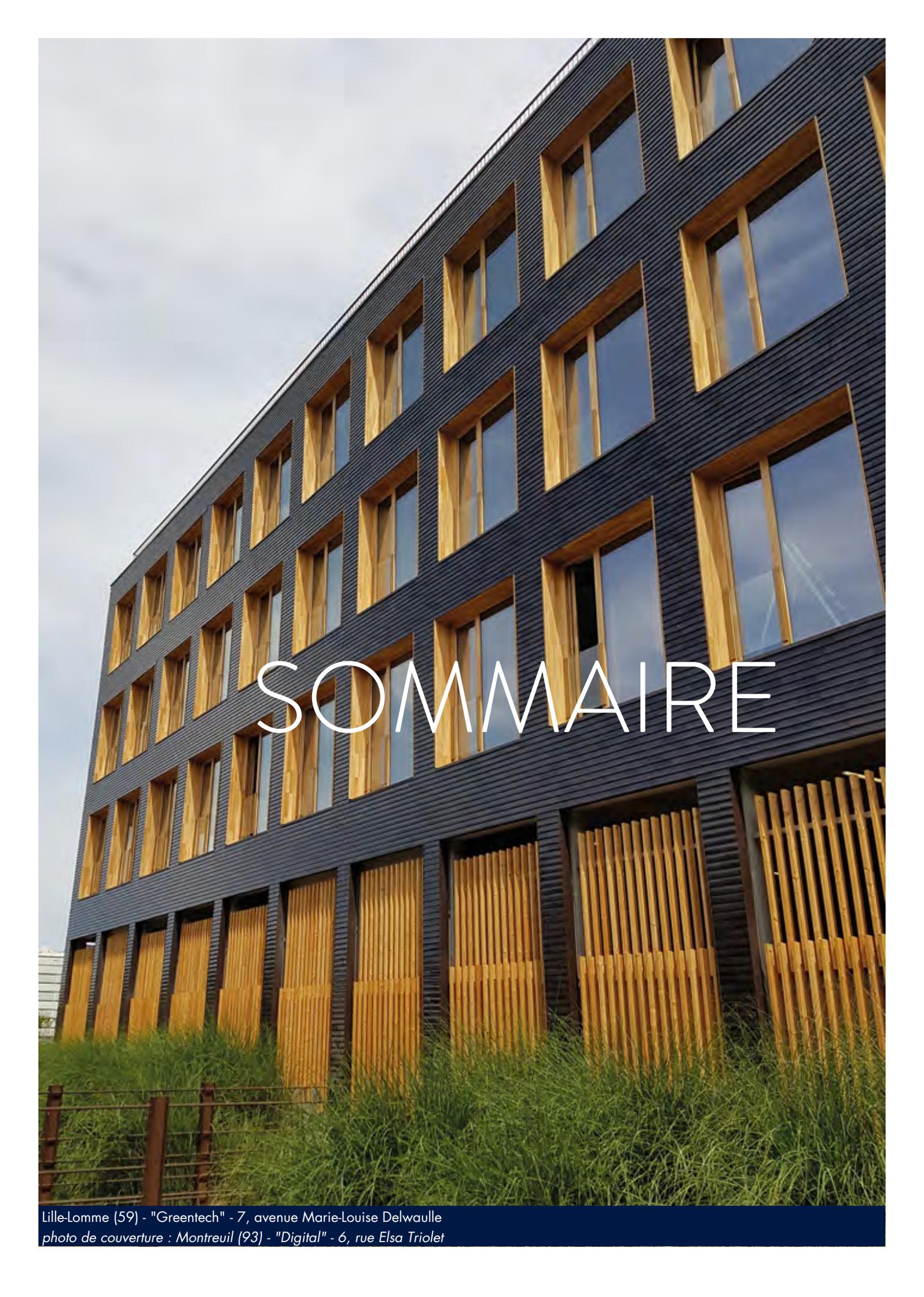
NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

RAPPORT ANNUEL 2018

UNOfi

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE



SOMMAIRE

Lille-Lomme (59) - "Greentech" - 7, avenue Marie-Louise Delwaille
photo de couverture : Montreuil (93) - "Digital" - 6, rue Elsa Triolet

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	4	2.4 Annexe comptable	38
CHIFFRES CLÉS	5	2.5 Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2017 et l'exercice 2018 des autres actifs et passifs d'exploitation	48
1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2018	6	2.6 Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2017 et l'exercice 2018 des comptes de régularisation actif et passif	51
1.1 Informations générales	7	2.7 Tableaux complétant les comptes de l'exercice	52
1.2 Le capital et le marché des parts	10	3 LE CONTRÔLE INTERNE & LA GESTION DES RISQUES	54
1.3 La politique de gestion	12	3.1 Le contrôle interne	54
1.4 Le patrimoine	14	3.2 La gestion des risques	56
1.5 Les expertises immobilières et les valeurs représentatives de la SCPI	19	4 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	58
1.6 La situation locative	20	4.1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	58
1.7 Les résultats de l'exercice	23	4.2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	60
1.8 Autres informations	27	5 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	62
1.9 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	28	6 TEXTE DES RÉSOLUTIONS	64
2 COMPTES DE L'EXERCICE	32		
2.1 État du patrimoine au 31 décembre 2018 (en euro)	33		
2.2 Analyse de la variation des capitaux propres (en euro)	35		
2.3 Compte de résultat au 31/12/2018 (en euro)	36		

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. À 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 parts ne sont pas garantis.

Les illustrations des immeubles concernent des investissements réalisés par Notapierre et ne préjugent pas des futures acquisitions.



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

UNOFI-GESTION D'ACTIFS

SOCIÉTÉ DE GESTION

Société anonyme au capital de 1 000 572 €

RCS Paris B 347 710 824

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

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 investie en immobilier d'entreprise

La SCPI NOTAPIERRE a été créée le 16 août 1988 pour une durée statutaire de 99 ans.

RCS Paris D 347 726 812

Siège social : 7, rue Galvani - 75809 PARIS CEDEX 17

Siège administratif : 30 boulevard Brune – CS 30303 – 19113 Brive-la-Gaillarde cedex

Note d'information visa AMF SCPI n°15-22 du 14 août 2015, mise à jour au 1er juillet 2018

CONSEIL DE SURVEILLANCE

président

- Maître Gilles AUBRY-MARAIS

vice-président

- Monsieur Gilbert MORAND

membres

Maître Olivier ADIASSE

Monsieur Jean-Paul BARRÉ

Maître Marie-Hélène BERNAUD LESUEUR

Maître Eric CHATON

Maître Eric DAMOISY

Maître Daniel DAUDÉ

Maître Bruno FISCHER

Maître Christian GUIBARD

Maître Pierre GUINEBAULT

COMMISSAIRE AUX COMPTES

titulaire

KPMG SA - Monsieur Olivier FONTAINE

DEPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services

EXPERT IMMOBILIER

Crédit Foncier Expertise

au 31 décembre 2018



CHIFFRES CLÉS

31/12/2018

31/12/2017



Capitalisation

2 300 245 920 €

2 179 926 720 €

Nombre d'associés

26 278

25 246

Nombre de parts

6 389 572

6 055 352

Nouvelles parts émises

334 220

535 642

Collecte nette

120 319 200 €

192 831 120 €



Prix de souscription de la part

360 €

360 €

Valeur de retrait

331,20 €

331,20 €

Nombre de parts en attente de retrait

-

-

Valeur nette comptable de la SCPI

1 982 275 952 €

1 882 545 868 €

Valeur de réalisation (ANR)

2 037 618 643 €

1 918 974 413 €

Valeur de reconstitution

2 371 761 301 €

2 227 430 264 €

Recettes locatives brutes par part (*)

17,51 €

18,71 €

Résultat par part (*)

15,00 €

14,83 €

Distribution par part au titre de l'année (*)

14,40 €

16,20 €

DVM (taux de distribution annuel)

4,00 %

4,50 %

Report à nouveau (en mois de distribution)

2,6

2



Surface du patrimoine

777 246 m²740 456 m²

- dont avec labels ou certifications environnementaux

37,3 %

30,7 %

Nombre d'immeubles

161

173

Nombre de locataires

509

530



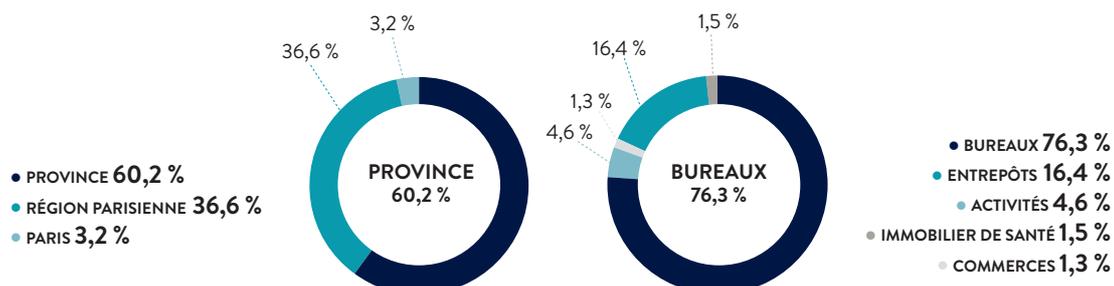
Taux d'occupation financier moyen annuel

88,46 %

85,87 %

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (en m²)





Toulouse-Colomiers (31) - "Sky Park" - 1, boulevard de l'Europe

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2018

1.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES.....	7	1.6	LA SITUATION LOCATIVE.....	20
1.2	LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS.....	10	1.7	LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE	23
1.3	LA POLITIQUE DE GESTION.....	12	1.8	AUTRES INFORMATIONS.....	27
1.4	LE PATRIMOINE.....	14	1.9	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....	28
1.5	LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	19			



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 2018 et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2018.

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.

1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

1.1.1 LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE :

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE : NOUVEAU RECORD HISTORIQUE

Avec 32,8 Mds€ engagés en France en 2018 et une progression de 20 % comparativement à 2017, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche un nouveau record historique. Il s'agit d'un résultat bien supérieur à la moyenne décennale, qui s'établit à 22,9 Mds€.

Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs avec plus de 23 Mds€ investis, représentant 70 % des engagements et une progression de 18 % par rapport à 2017. Le commerce reste sur un résultat important et progresse de 10 % avec près de 4,4 Mds€ engagés. La logistique, avec 9,5 % des engagements, connaît une progression de 24 %. Enfin, les services connaissent une année 2018 en forte progression (+73 %) avec un volume de 2,3 Mds€ investis.

En termes de volumes, les transactions supérieures à 100 M€ dominent le marché et représentent 58 % des montants investis, contre 17 % pour les transactions comprises entre 50 et 100 M€ et 14 % pour les transactions comprises entre 20 et 50 M€.

L'Île-de-France regroupe 75 % des volumes de transactions de l'année contre 74 % en 2017, Paris concentrant pratiquement la moitié des investissements d'Île-de-France. Les régions, avec 25 %, maintiennent quasiment le même volume de transactions que celui enregistré en 2017 (26 %). En 2018, plus de 3 Mds€ ont été investis en bureaux en régions. C'est la première fois que le marché atteint un tel niveau, le record précédant datant de 2017 et dépassant tout juste les 2,5 Mds€.

Alors que les investisseurs français avaient pesé pour 69 % dans le volume d'investissement en 2017 et les acteurs étrangers pour 31 %, un rééquilibrage s'est opéré en 2018 avec 54 % pour les investisseurs français et 46 % pour les investisseurs étrangers.

Les fonds d'investissement ont encore une fois animé le marché avec 47 % des engagements et une progression de 69 %. Les acquisitions des SCPI ne représentent plus que 14 % des volumes investis, ce recul s'expliquant notamment par la baisse de la collecte revenue à un niveau plus cohérent.

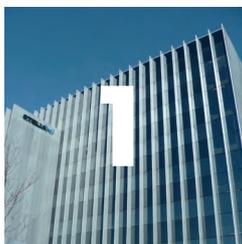
Les taux de rendement « prime » en bureaux, ayant déjà atteint des niveaux très bas, restent identiques en 2018, une baisse plus marquée est enregistrée en logistique (taux « prime » à 4,75 %) et en commerces (taux « prime » à 2,50 %)

Source BNP PARIBAS REAL ESTATE

LE MARCHÉ DES SCPI : UNE ATTRACTIVITÉ CONFIRMÉE

La capitalisation des SCPI atteint le seuil de 55,38 Mds€ au 31 décembre 2018, en hausse de 10,1 %. Cette capitalisation se concentre autour des SCPI immobilier d'entreprise (51,6 Mds€) auxquelles s'ajoutent les SCPI immobilier résidentiel (3,78 Mds€).

Sans surprise, les SCPI accusent une collecte nette en repli de 19,4 % comparativement à 2017, année caractérisée par un volume de collecte d'investissement hors norme. L'intérêt des investisseurs particuliers pour les SCPI ne s'est cependant pas



érodé en 2018 avec une collecte nette de plus de 5 Mds€. Les SCPI bureaux ont réalisé un peu plus de la moitié de cette collecte devant les SCPI diversifiées (21 %), les SCPI spécialisées (16 %), les SCPI commerce (7,5 %) et les SCPI immobilier résidentiel (2,6 %).

En 2018, les SCPI ont réussi à maintenir un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) attractif de 4,35 % contre 4,43 % en 2017. Le DVM moyen des SCPI bureaux s'établit quant à lui à 4,18 % en 2018 contre 4,32 % en 2017.

Ce niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,64 points par rapport aux emprunts d'État à 10 ans). En tenant compte de l'augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+0,82 %), la performance globale s'établit à +5,17 % sur l'année.

Source ASPIM

LE MARCHÉ DE LA LOCATION EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Île de France : un marché dynamique

Avec 2,5 millions de m² commercialisés tout au long de l'année 2018, le marché locatif des bureaux franciliens reste à un niveau largement supérieur à la moyenne décennale (2,27 millions de m²).

Le créneau des grandes surfaces (plus de 5 000 m²) diminue de 13 % et avoisine 982 400 m² pour 81 transactions. Le repli est essentiellement lié à un nombre plus limité de transactions de plus de 20 000 m² (-30 % sur un an). Les moyennes surfaces (1 000 – 5 000 m²), quant à elles, prennent le relais et dynamisent le marché, en progression de 8 % par rapport à 2017. Représentant pas moins de 1 522 000 m² et 61 % du volume global en 2018, les petites et moyennes surfaces constituent un socle de marché et se placent nettement au-dessus de la moyenne décennale.

L'offre à un an poursuit sa diminution (-8 % sur un an) mais maintient un niveau élevé avec 4 millions de m² disponibles au 1er janvier 2019. La part des locaux neufs et restructurés est en diminution et ne représente que 23 % de l'offre totale. Cela s'explique notamment par le niveau particulièrement élevé des pré-commercialisations en Île-de-France. Dans ce contexte, le taux de vacance poursuit sa tendance baissière et connaît son niveau le plus bas en 10 ans avec une moyenne francilienne de 5,5 % au 4^{ème} trimestre 2018 (contre 6 % à la même période en 2017).

Face à un faible risque locatif, de nombreuses opérations sont lancées en blanc. L'offre de bureaux en cours de construction en Île-de-France connaît donc un fort rebond à fin décembre 2018

et atteint 1,53 million de m² (+25 %). Ainsi, les 1^{ères} couronnes concentrent 28 % des chantiers en cours (supérieurs à 5 000 m²), suivies de près par La Défense (24 %) et Paris Intramuros (21 %).

Régions : une 4^{ème} année consécutive de record historique

Avec près de 1,79 millions de m² loués ou vendus en 2018, le marché des bureaux en régions dépasse pour la 4^{ème} année consécutive son record historique.

La performance du marché locatif représente une hausse de 5 % par rapport à 2017 et +24 % par rapport à la moyenne décennale. Elle s'explique par des résultats exceptionnels pour quasiment tous les marchés, seuls quatre étant légèrement en dessous de leur moyenne à cinq ans (Dijon, Nancy, Rouen et Tours).

Alors que les transactions de produits de seconde-main restent stables à un niveau très élevé, c'est le neuf qui continue de porter la progression des marchés régionaux. Avec près de 620 000 m² placés, le neuf représente, pour la première fois depuis 10 ans, plus d'un tiers des surfaces placées. Les utilisateurs ont ainsi pu se positionner sur des biens de qualité proposés sur le marché.

En termes de créneaux de surfaces, la tranche des 1 000 à 5 000 m² a été la plus dynamique avec une progression de 12 %. L'évolution stable des petites (<1 000 m²) et grandes surfaces (>5 000 m²) ne doit pas occulter leur maintien à des niveaux très hauts déjà atteints en 2017. Ainsi, après un début d'année attentiste, ce sont encore trente-huit transactions supérieures à 5 000 m² qui se sont traitées en régions, dont douze supérieures à 10 000 m² contre sept en 2017.

Après deux ans de baisse, l'offre à un an en régions se stabilise autour des 2,45 millions de m² en raison du repli de l'offre de seconde-main compensé par la bonne progression de l'offre neuve. Après le pic de 2016, les bailleurs ont largement rénové leurs immeubles anciens pour trouver une issue favorable. En parallèle, les livraisons dans le neuf ont progressé et, malgré les bons niveaux de transactions, les produits neufs représentent près de 30 % des surfaces disponibles sur le marché.

Les valeurs locatives top se stabilisent dans la plupart des marchés régionaux. Cette stabilisation était attendue après la dynamique haussière qui a concerné la plupart des marchés ces derniers mois. La stabilisation des loyers illustre également le bon équilibre entre les niveaux d'offre et de transactions dans la plupart des marchés régionaux.

Source BNP PARIBAS REAL ESTATE



1.1.2 RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA SCPI NOTAPIERRE EN 2018

NOTAPIERRE a été un investisseur très dynamique en 2018. Ainsi le montant global des investissements de l'année 2018 s'élève à 236,84 M€ HT, droits et frais inclus, acte en main hors frais accessoires, avec :

- trois immeubles de bureaux en état futur d'achèvement : Nice (06) « Le Connexio », Villeneuve d'Ascq (59) « The Cloud City » et Lille (59) - rue de Béthune,
- deux immeubles de bureaux achevés : Cesson-Sévigné (35) « Champs Blancs » et Toulouse-Colomiers (31) « Sky Park »,
- et un terrain nu.

En 2018, la SCPI a également pris livraison de quatre immeubles de bureaux : Clichy (92) « Gate One », Bordeaux-Le Haillan (33) « Pégase », Lille-Lomme (59) « Greentech » et Montreuil (93) « Digital ».

Au cours de l'exercice, votre SCPI a également réalisé 19 opérations d'arbitrage (18 actifs + 1 lot de copropriété vendus) pour un montant net vendeur de 28,57 M€. Ces opérations d'arbitrage ont représenté 25 509 m² de locaux, dont 61 % étaient vacants à la date de cession.

Au 31 décembre 2018, le patrimoine de NOTAPIERRE est composé de 161 actifs immobiliers représentant une surface de 777 246 m² de locaux.

La situation locative est en nette amélioration avec un taux d'occupation financier annuel moyen qui ressort à 88,46 %, en hausse de 2,59 points par rapport à 2017.

La valeur du patrimoine au bilan au 31 décembre 2018 nette des amortissements mais avant provisions, comprenant les immobilisations en cours, s'élève à 2 051 715 866,37 €, soit +7,33 % par rapport à 2017.

Le résultat net de l'exercice ressort à 15,00 € par part⁽¹⁾. Les revenus distribués en 2018 se sont élevés à 14,40 euros par part pour 12 mois de jouissance sur l'année.

La capitalisation de la SCPI progresse de 5,52 % sur une année pour s'établir à plus de 2,3 Mds€ au 31 décembre 2018.

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



Bordeaux-Le Haillan (33) - "Pégase" - 10/12, avenue des Satellites

1.1.3 CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Afin d'assurer un équilibre adéquat entre collecte et investissements, la société de gestion a pris la décision de modifier la date d'entrée en jouissance des parts :

Pour toutes les souscriptions à partir du 1er juillet 2018, le délai de jouissance a ainsi été porté au 1er jour du 5^{ème} mois suivant la souscription (au lieu du 3^{ème} mois).

1.1.4 ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour huit postes de membre du conseil de surveillance à pourvoir, nous avons reçu 13 candidatures au 15 mars 2019.

Nous vous proposons dans la neuvième résolution d'élire huit membres du conseil de surveillance. Les huit 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.



1.2 LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de l'année 2018, qui s'élève à 163,5 M€, enregistre un net ralentissement (- 26,5 %). Ce ralentissement est également observé au niveau de l'ensemble des SCPI immobilier d'entreprise avec une collecte revenue à un niveau plus classique.

Au cours de l'année 2018, 119 982 parts ont fait l'objet d'un retrait, ce qui représente 1,98 % du nombre de parts émises au

1er janvier 2018. Toutes les demandes de retrait ont été satisfaites au 31 décembre 2018.

La collecte nette de l'année s'établit à 120,3 M€ et la capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) s'élève au 31 décembre 2018 à 2,3 Mds€, soit une hausse de 5,52 % par rapport à 2017.

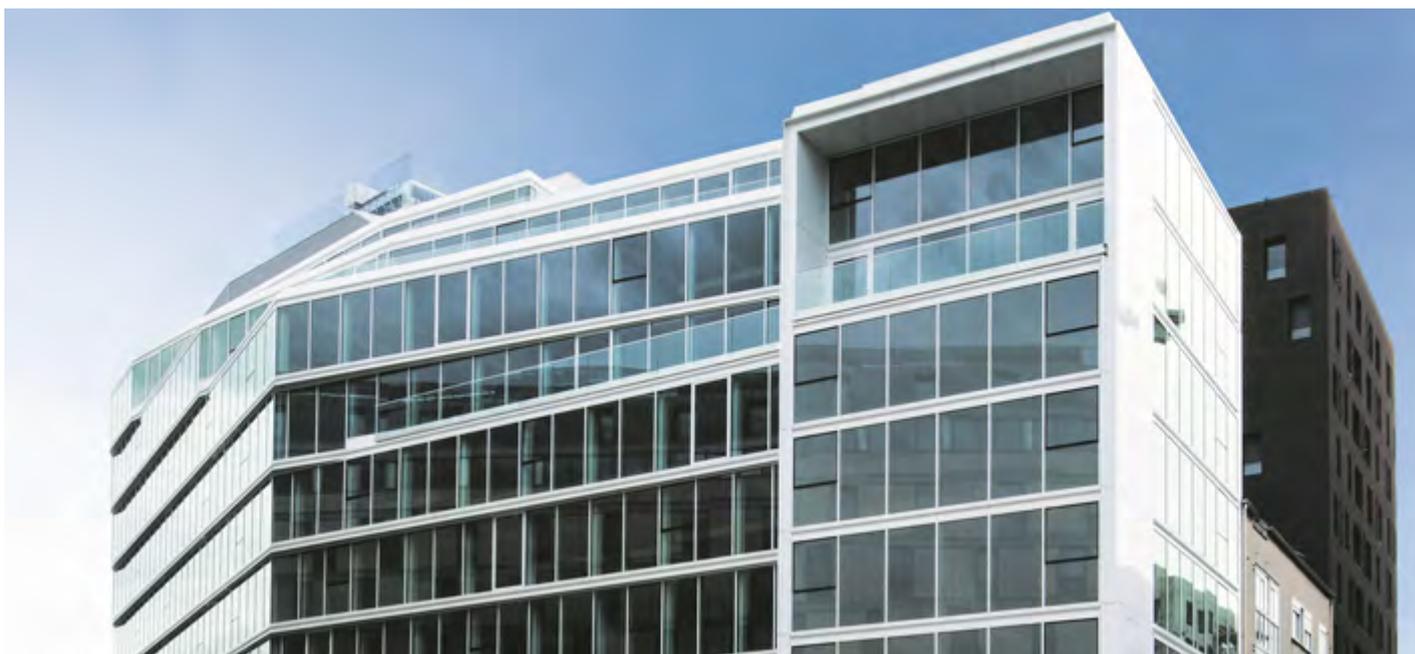
1.2.1 LE CAPITAL NOMINAL

Au 31 décembre 2018, avec 334 220 nouvelles parts émises en 2018, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 558 544 402,24 € et la SCPI compte 26 278 associés pour un total de 6 389 572 parts.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

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) ⁽¹⁾ en K€	Prix d'entrée au 31 décembre
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 €
2018	1 558 544,40 K€	120 319 200 €	6 389 572	26 278	13 081,02 K€	360 €

⁽¹⁾ commission de souscription 8 % HT



Clichy (92) - "Gate One" - 21/23, place des Nations Unies - 1 à 5, rue du 8 mai 1945



1.2.2 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 2018, est d'un mois. 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 2018, 119 982 parts ont fait l'objet d'un retrait. Ceci représente 1,98 % du nombre total de parts émises au 1^{er} janvier 2018.

En 2018, 494 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la société de gestion.

Au cours de l'année 2018, toutes les demandes de retrait ont été satisfaites.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

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 gestion sur les cessions & retraits (en € HT)
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 €
2018	120 476	1,99 %	0	1 mois	300,00 €

(1) au prix fixé par la société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1.2.3 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.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	360 €	360 €	360 €	360 €	360 €
Dividende versé au titre de l'année	18,00 €	18,00 €	17,10 €	16,20 €	14,40 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,00 %	5,00 %	4,75 %	4,50 %	4,00 %
Report à nouveau cumulé par part	5,19 €	3,93 €	2,08 €	2,63 €	3,07 €

(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.



1.3 LA POLITIQUE DE GESTION

1.3.1 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 et visant à :

- maintenir un bon niveau d'investissement dans des immeubles de qualité, neufs, très récents ou réhabilités, tant en Ile-de-France que dans les grandes métropoles régionales. La SCPI est particulièrement attentive à la certification des nouveaux investissements au regard des normes techniques et environnementales ;

- renouveler le patrimoine grâce à une politique régulière d'arbitrages ;
- valoriser les immeubles à potentiel, afin de pérenniser les revenus ;
- faire évoluer l'ensemble du patrimoine, afin qu'il soit en permanence en adéquation avec les attentes des entreprises locataires. Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'actif 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.

1.3.2 L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Votre société de gestion a fait le choix que le développement durable fasse partie de ses priorités et a intégré les performances environnementales dans ses critères d'investissements. Ainsi au 31 décembre 2018, plus de 37 % de la surface du patrimoine de Notapierre est certifiée et/ou labellisée, contre moins de 20 % à fin 2013.

Pour Notapierre, les principaux enjeux de cette démarche sont notamment l'obsolescence des actifs qui ne répondront pas aux nouveaux standards, la réglementation et la demande de plus de transparence, un projet de « taxe carbone », la demande croissante des prospects et clients sur des critères de développement durable, la réduction des risques.

Les certifications en construction ou en exploitation permettent d'engager une démarche vertueuse pour optimiser la qualité d'un actif, l'exploitation de l'immeuble et l'usage qui en est fait par ses occupants. Des labels environnementaux ou thématiques se développent aussi, offrant des démarches de performance auto-déclarative visant à mettre en avant certaines qualités spécifiques d'une opération.

Selon un bilan dressé en 2017 par le cabinet conseil spécialisé LONGEVITY PARTNERS, les certifications immobilières « vertes » ont de nombreux bénéfices :

- l'augmentation de la valeur des actifs : +21 % sur les transactions et +18 % à la location, due à une plus grande attractivité des biens certifiés par rapport aux biens classiques. Les immeubles de bureau certifiés ont de plus un taux d'occupation supérieur de 5 à 7 %.
- le retour sur investissement : un temps de retour moyen sur investissements de 7 ans pour les dépenses d'amélioration des performances environnementales.

- la maîtrise de la réglementation et la réponse aux normes/standards (proactivité). La certification permet aux actifs de rester en avance par rapport aux réglementations environnementales en constante évolution.
- la maîtrise des coûts opérationnels, avec une réduction de 9 % des coûts de fonctionnement, grâce aux dépenses en équipements et en maintenance offrant une amélioration des systèmes d'énergie et d'eau.
- le benchmark de son portefeuille, grâce à la comparaison des actifs au sein d'un même patrimoine ou par rapport au marché. Les actifs les moins performants sont identifiés et les améliorations peuvent être priorisées.
- l'amélioration de la gestion interne : les gestionnaires d'immeubles certifiés ont une vision plus précise sur toutes les formes de dérives ou dysfonctionnements techniques, ce qui minimise les coûts et la fréquence de remplacement d'équipements. Ainsi, la fréquence et le nombre de travaux de maintenance non prévus sont plus faibles.
- l'amélioration de la productivité : les études sectorielles s'intéressent de plus en plus aux gains de valeur immatérielle, ainsi on note pour les actifs certifiés une augmentation moyenne de la productivité chez les occupants d'environ 10 %. Cela s'exprime par une hausse de la satisfaction et une baisse de l'absentéisme des occupants de l'immeuble.

À noter qu'une certification avec un niveau élevé est un vrai critère différenciant : compte tenu des gains cités ci-avant, viser et obtenir une certification avec le meilleur niveau possible donnera à l'avenir un avantage compétitif accru à l'actif.



Avec un taux de renouvellement du parc immobilier français existant autour de 1 % par an, l'enjeu majeur, au-delà de la construction neuve, est d'agir sur la rénovation, principal levier de la transition énergétique par exemple. Deux dispositifs législatifs issus de la loi Élan vont accompagner cette voie : la

future réglementation environnementale (RE 2020) qui devrait remplacer la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) et surtout le futur décret relatif à l'obligation d'amélioration de la performance énergétique du parc tertiaire existant dit décret « tertiaire ».

1.3.3 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 :

- le conseil en investissements immobiliers externalisé pour la recherche des investissements,
- les gestionnaires techniques 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 le mandat de l'expert immobilier, qui vient à expiration, est soumis à votre approbation (cf septième résolution).

1.3.4 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 fonctions de contrôle, exercées par des salariés d'une autre entité du groupe Unofi, 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 33 personnes) s'est élevé à 1 626 717 €, l'intégralité ayant été attribuée sous forme de rémunération fixe.

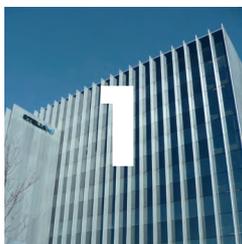
Au titre de l'exercice 2018, le personnel identifié en qualité de preneurs de risques et concerné par la politique de rémunération comprend 14 personnes dont 8 salariés d'Unofi-Gestion d'actifs et 6 salariés d'une autre entité du groupe Unofi. Le montant de leur rémunération, pour le temps affecté à la SCPI Notapierre, s'est élevé à 509 899 €, l'intégralité sous forme de rémunération fixe.

Concernant la SCPI Notapierre, du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (2 au 31 décembre 2018) et de « gérants décisionnaires » (2 personnes au 31 décembre 2018) et de 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.



Clichy (92) - "Gate One" - 21/23, place des Nations Unies



1.4 LE PATRIMOINE

Le patrimoine au 31 décembre 2018 est composé de 161 actifs immobiliers, représentant une surface de 777 246 m² de locaux.

1.4.1 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.

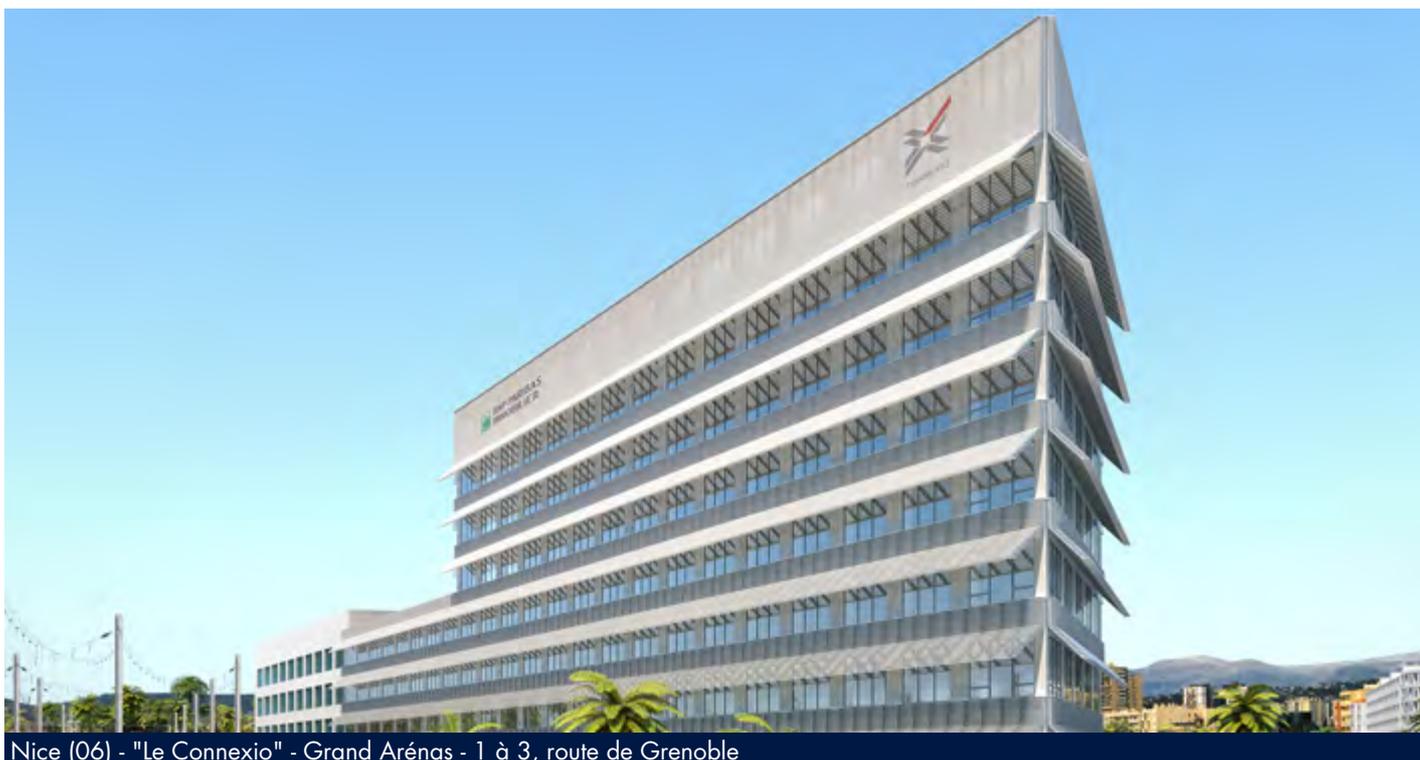
Notapierre a été un investisseur très dynamique en 2018. Ainsi le montant global des investissements de l'année 2018 s'élève à près de 236,84 M€ HT, droits et frais inclus, acte en main hors frais accessoires, avec :

- trois immeubles de bureaux en état futur d'achèvement : Nice (06) « Le Connexio », Villeneuve d'Ascq (59) « The Cloud City » et Lille (59) - rue de Béthune,
- deux immeubles de bureaux achevés : Cesson-Sévigné (35) « Champs Blancs » et Colomiers (31) « Sky Park »,
- et un terrain nu.

ACQUISITION DE TROIS IMMEUBLES EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

- le 5 juillet 2018, acquisition d'un immeuble en état futur d'achèvement situé à **Nice (06)** pour un montant de 50,01 M€ HT. Conçu par l'architecte Marc Barani, « **Le Connexio** » sera le premier immeuble mis en chantier dans le Grand Arénas, le quartier d'Affaires international de Nice EcoVallée et bénéficiera de la présence d'une station de tramway située au pied de l'immeuble, de la future gare SNCF et de la proximité immédiate de l'aéroport. Cet ensemble immobilier composé de deux bâtiments de cinq et huit étages, agrémentés d'une terrasse accessible d'environ 600 m², représentera une surface de bureaux de 11 495 m², avec 104 parkings autos, 64 places motos et des locaux vélos. Sur le plan environnemental, « Le Connexio » bénéficiera d'une certification NF HQE™ bâtiments tertiaires avec un passeport « excellent » et respectera le référentiel local EcoVallée Qualité. Il devrait être livré en octobre 2019.

Il est pré-loué en totalité par les services de la métropole NICE CÔTE D'AZUR, par bail civil de 9 ans fermes à effet de la livraison.



Nice (06) - "Le Connexio" - Grand Arénas - 1 à 3, route de Grenoble



- le 10 juillet 2018, acquisition d'un immeuble en état futur d'achèvement situé à **Villeneuve d'Ascq (59)** pour un montant de 37,96 M€ HT. Implanté face à la station de métro « 4 Cantons-Stade Pierre Mauroy », cet ensemble immobilier dénommé "**The Cloud City**", composé de deux bâtiments de cinq étages, agrémentés de 500 m² de terrasses accessibles, représentera une surface de bureaux de 12 806 m² et 340 places de stationnement. Il devrait être livré en septembre 2020 et sera certifié BREEAM® very good ainsi que WELL™ niveau Silver.

L'immeuble est en cours de commercialisation et bénéficiera d'une garantie locative de 18 mois à compter de la livraison.

- le 21 décembre 2018, acquisition, dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, des lots de volumes de bureaux et de parkings dans un ensemble immobilier situé à **Lille (59) - 31 rue de Béthune** (anciennes Galeries Lafayette) pour un montant de 39,66 M€ HT. Après restructuration, rénovation et surélévation des ouvrages existants, l'ensemble immobilier comprendra des cellules commerciales, un hôtel 4* et des bureaux. L'acquisition de la SCPI porte sur les volumes de bureaux devant représenter 8 443 m² et les volumes de stationnements associés aux bureaux. L'immeuble devrait être livré au 3^{ème} trimestre 2020 et sera certifié BREEAM® very good.

3 400 m² sont d'ores-et-déjà pré-loués à la société Nextdoor (devenue Wojo) par bail de 9 ans, dont 6 ans fermes, à effet de la livraison. La commercialisation est en cours pour les surfaces vacantes qui bénéficieront d'une garantie locative de 12 mois.



Villeneuve-d'Ascq (59) - "The Cloud City" - 2, rue de l'Épine



Lille (59) - 31, rue de Béthune



ACQUISITION DE DEUX IMMEUBLES ACHÉVÉS

- le 5 octobre 2018, acquisition d'un ensemble immobilier achevé et livré en 2012 situé à **Cesson-Sévigné (35) - 975 avenue des Champs Blancs**, pour un montant de 56,50 M€ HT. Cet ensemble immobilier, constitué de 4 bâtiments élevés en R+4 reliés entre eux à chaque niveau et un bâtiment campus au centre, représente une surface de 18 035 m² à usage de bureaux. Il est labellisé Haute Performance Énergétique BBC-Effinergie 2005 et NF HQE™ bâtiments tertiaires.

L'actif est totalement loué à la société TECHNIColor par bail de 12 ans fermes ayant pris effet le 19 octobre 2012.

- le 11 décembre 2018, acquisition d'un immeuble achevé, situé à **Toulouse-Colomiers (31) - 1 boulevard de l'Europe**, dénommé "**Sky Park**", pour un montant de 52,38 M€ HT. Cet immeuble élevé en R+6 et représentant une surface utile de 14 933 m² à usage principal de bureaux, a été livré en mars 2018. Il est certifié BREEAM® very good.

L'immeuble est totalement loué à la SAS STELIA AEROSPACE (groupe Airbus) par bail de 9 ans et 1 mois fermes à effet du 16 mars 2018.

ACQUISITION D'UN TERRAIN

- Le 27 décembre 2018, acquisition d'un terrain nu situé à **Criquebeuf S/Seine (27)** pour un montant de 0,34 M€ HT. Ce terrain est adjacent au terrain sur lequel se situe l'entrepôt logistique loué à Interparfums.

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



Cesson-Sévigné (35) - "Champs Blancs" - 975 av. des Champs Blancs



Toulouse-Colomiers (31) - "Sky Park" - 1, boulevard de l'Europe



LIVRAISONS INTERVENUES SUR L'EXERCICE

Quatre livraisons sont intervenues sur l'exercice 2018, pour un montant global s'élevant à près de 156 M€ HT droits et frais inclus, acte en mains et hors frais accessoires :

- le 16 janvier 2018, la SCPI a pris livraison d'un immeuble dénommé « **Gate One** » situé à **Clichy (92)** en face du nouveau Palais de Justice de Paris, acquis en état futur d'achèvement le 29 juin 2016, au prix de 74,19 M€ HT. L'immeuble, élevé en R+9, qui représente une surface utile de 8 136 m² à usage principal de bureaux. Il est certifié BREEAM® very good et NF HQE™ bâtiments tertiaires niveau excellent, et est labellisé BiodiverCity® phase conception étiquette ACBC, HPE ainsi que WELL niveau silver.

Il est loué en totalité par la société L'ESPACE sous la marque « Morning Coworking » (groupe Bureaux à Partager) par bail de 9 ans fermes à effet du 16 janvier 2018.

- le 13 juin 2018, Notapierre a pris livraison d'un immeuble situé à **Bordeaux - Le Haillan (33)** dénommé « **Pégase** », acquis en état futur d'achèvement le 26 juillet 2017, au prix de 19,22 M€ HT. L'immeuble, élevé en R+2, qui représente une surface utile de 6 756 m² à usage principal de bureaux, est certifié NF HQE™ passeport excellent.

Il est loué à 82 % par BORDEAUX MÉTROPOLE, par bail de 9 ans fermes à effet du 13 juin 2018, Bordeaux Métropole ayant également une option d'extension sur le solde des surfaces (18%), qui, dans la négative, bénéficieront d'une garantie locative de 24 mois.

- le 19 juillet 2018, la SCPI a pris livraison d'un immeuble situé à **Lille (59)** dénommé « **Greentech** », acquis en état futur d'achèvement le 22 mai 2017, au prix de 26,15 M€ HT. Implanté au cœur du parc Eura-Technologies, pôle d'excellence de la filière numérique de la Métropole Européenne de Lille, l'immeuble, élevé en R+4, représente une surface utile de 8 480 m² à usage principal de bureaux et 142 parkings. « Greentech » est un immeuble en structure bois, qui vise les labels BEPOS et Effinergie + (bâtiment à énergie positive). Il est organisé autour d'un patio central, agrémenté de 670 m² de terrasses accessibles.

Il est loué en totalité à la société CAPGEMINI TECHNOLOGY SERVICES, par bail de 9 ans dont 6 ans fermes à effet du 19 juillet 2018.

- le 13 septembre 2018, Notapierre a pris livraison d'un immeuble situé à **Montreuil (93)** dénommé « **Digital** », acquis en état futur d'achèvement le 18 juillet 2016, au prix de 36,39 M€ HT. Situé dans le quartier d'affaires Porte de Montreuil / Vincennes, « Digital » bénéficie d'une situation stratégique. L'immeuble, élevé en R+5, représente une surface utile de 5 959 m² à usage principal de bureaux avec 16 parkings extérieurs et est certifié BREEAM® very good. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un jardin intérieur conçu autour d'une terrasse en bois. Les bureaux, largement vitrés, offrent des espaces de travail modernes.

L'immeuble est loué en totalité par l'UCANS (Union des Caisses Nationales de Sécurité Sociale), par bail de 12 ans fermes à effet du 13 septembre 2018.



Montreuil (93) - "Digital" - 6, rue Elsa Triolet



Lille-Lomme (59) - "Greentech" - 7, av. Marie-Louise Delwaille

Les investissements réalisés ne présentent pas des futures acquisitions.

ARBITRAGES

Avec 19 opérations d'arbitrage (18 actifs et un lot de copropriété) réalisées sur l'exercice 2018, pour un montant net vendeur de 28,57 M€, la SCPI a poursuivi en 2018 sa politique régulière d'arbitrages.

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

- à la date de cession, 61 % étaient vacants ;
- les 19 opérations d'arbitrage ont porté sur 25 509 m² de locaux, dont 60 % étaient détenus en copropriété ;
- en moyenne, ces immeubles étaient âgés de 23 ans et étaient détenus depuis près de 16 ans.

Par ailleurs, aucun de ces immeubles ne bénéficiait d'une certification ou d'un label environnemental.

Date de cession	Dept Ville	Adresse	Nature des locaux	Surface	M ² vacants à la date de cession	PRIX NET VENDEUR
22/01/18	33 PESSAC	Europarc - Bât B26	bureaux	955 m ²	148 m ²	1 250 000 €
24/01/18	78 ABLIS	Rue des Antonins	entrepôts	2 194 m ²	2 194 m ²	1 000 000 €
30/01/18	57 METZ	WTC - rue Augustin Fresnel	bureaux	1 132 m ²	-	1 200 000 €
08/02/18	94 CRETEIL	Hameau B	bureaux	1 061 m ²	-	1 425 000 €
08/02/18	94 CRETEIL	Hameau C	bureaux	1 061 m ²	-	1 425 000 €
08/02/18	94 CRETEIL	Hameau D	bureaux	1 061 m ²	205 m ²	1 375 000 €
08/02/18	10 TROYES	La Porte des Arts	bureaux	1 140 m ²	719 m ²	500 000 €
28/02/18	93 SAINT-OUEN	11, rue Charles Schmidt	bureaux	1 526 m ²	-	3 654 000 €
01/03/18	33 MERIGNAC	Parc Innolin - 9 rue du Golf	bureaux	957 m ²	957 m ²	1 090 000 €
19/03/18	31 TOULOUSE	ZAC de Basso Combo	bureaux	893 m ²	250 m ²	1 050 000 €
18/05/18	69 LIMAS	Parc du Martelet	bureaux	2 048 m ²	2 048 m ²	1 600 000 €
26/07/18	93 SAINT-OUEN	Gabriel Péri	bureaux	1 399 m ²	-	3 824 000 €
31/07/18	91 BIEVRES	Burospace Bâtiment 16	bureaux	786 m ²	786 m ²	720 000 €
19/09/18	31 TOULOUSE	Bougainville - 25 bis Av M. Dassault	bureaux	1 750 m ²	1 457 m ²	1 930 000 €
01/10/18	38 FONTAINE ⁽¹⁾	Activillage (lot n°115 & 13 pkgs)	activité	604 m ²	604 m ²	305 000 €
09/10/18	78 GUYANCOURT	Rue James Joule	bureaux	1 909 m ²	1 909 m ²	1 700 000 €
25/10/18	95 CERGY	Bureaux de l'Horloge	bureaux	680 m ²	680 m ²	220 000 €
30/11/18	69 ST-GENIS-LAVAL	Inopolis - Bât A2	bureaux	1 471 m ²	676 m ²	1 550 000 €
20/12/18	78 VELIZY-VILLACOUBLAY	1 bis rue du Petit Clamart	bureaux	2 883 m ²	2 883 m ²	2 750 000 €
19 opérations d'arbitrage réalisées				25 509 m²	15 516 m²	28 568 000 €

(1) vente de lots de copropriété à la découpe

60,83 %

1.4.2 RÉPARTITION ET COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Les tableaux ci-après reprennent le portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2018, hors immeubles en état futur d'achèvement (immeubles non encore livrés).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (en m²)

en m ²	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
province	327 835,6	21 531,3	9 591	103 220,5	5 851	468 029,4
	42,2 %	2,8 %	1,2 %	13,3 %	0,8 %	60,3 %
région parisienne	240 388,8	14 049,3	707	23 903	5 701	284 749,1
	30,9 %	1,8 %	0,1 %	3,1 %	0,7 %	36,6 %
Paris	24 467,6	0	0	0	0	24 467,6
	3,1 %	-	-	-	-	3,1 %
TOTAL	592 692	35 580,6	10 298	127 123,5	11 552	777 246,1
	76,2 %	4,6 %	1,3 %	16,4 %	1,5 %	100 %



COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2018 (en % de la valeur estimée des immeubles)

en % de la valeur estimée	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
province	37,09 %	0,90 %	0,38 %	3,38 %	0,88 %	42,63 %
région parisienne	41,64 %	0,88 %	-	1,03 %	1,60 %	45,15 %
Paris	12,22 %	-	-	-	-	12,22 %
TOTAL	90,95 %	1,78 %	0,38 %	4,41 %	2,48 %	100 %

1.5 LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

1.5.1 EXPERTISES

La société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, expert immobilier nommé en assemblée générale, a procédé fin 2018 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertise 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 2 072 M€ au 31 décembre 2018.

À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2018 par rapport à celle de l'exercice antérieur, est en progression de 0,87 %.

1.5.2 VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION

Vous trouverez dans l'état ci-après le détail des différentes valeurs de la SCPI au 31 décembre 2018.

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

VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION DE LA PART

Situation au 31 décembre 2018	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur nette comptable des actifs immobiliers	2 047 574 613,71 €	320,46 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	- 65 298 661,65 €	- 10,22 €
= valeur nette comptable	1 982 275 952,06 €	310,24 €
Valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	2 102 917 304,74 €	329,12 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	- 65 298 661,65 €	- 10,22 €
= valeur de réalisation (ANR)	2 037 618 643,09 €	318,90 €
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	334 142 657,62 €	52,29 €
= valeur de reconstitution	2 371 761 300,71 €	371,19 €

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

La valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2018 augmente de 0,91 % par rapport à la valeur au 31 décembre 2017.

1.6 LA SITUATION LOCATIVE

1.6.1 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

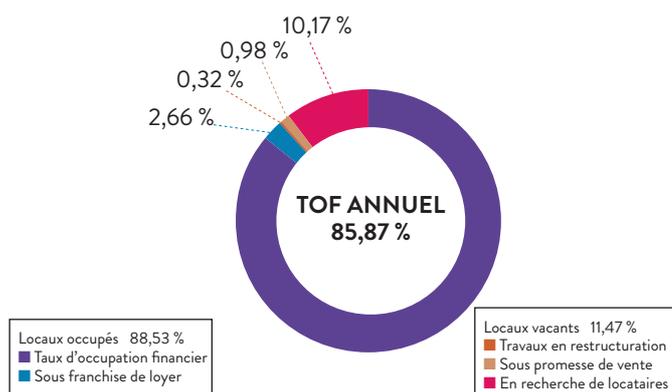
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où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

Le taux d'occupation financier annuel de l'exercice ressort à 88,46 %, en hausse de 2,59 points par rapport au TOF annuel 2017 qui s'établissait à 85,87 %, la part de locaux vacants diminuant de 1,4 points sur la période.

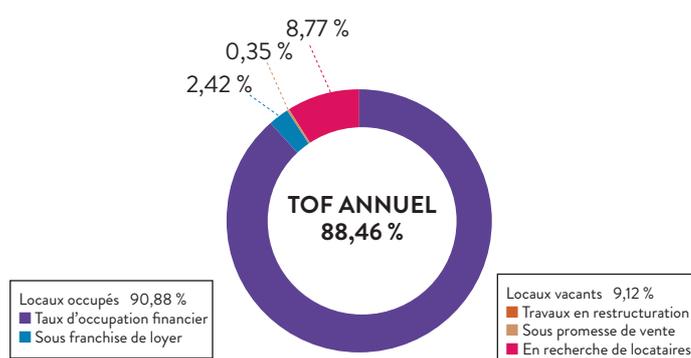
La stratégie mise en place par la société de gestion (politique de gestion, d'acquisition et d'arbitrage) porte ses fruits au regard de l'évolution positive du TOF en 2018. En effet, celui-ci est passé de 87,15 % au 4^{ème} trimestre 2017 à 89,03 % au 4^{ème} trimestre 2018, la part de locaux vacants diminuant de 8,97 % à 7,98 % en fin d'exercice.

Ci-après, le taux d'occupation financier annuel 2017 et 2018 :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2017



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2018



1.6.2 MOUVEMENTS LOCATIFS

Au 31 décembre 2018, les surfaces vacantes représentent 11 % de la surface globale du patrimoine, contre 12,49 % au 31 décembre 2017 :

Évolution des surfaces vacantes	31-déc-17	31-déc-18
Surface du patrimoine	740 456 m ²	777 246 m ²
Surface vacante	92 481 m ²	85 465 m ²
Taux de vacance	12,49 %	11,00 %

Sur les 85 465 m² vacants au 31 décembre 2018, 22 % sont en cours d'arbitrage et 28 % sont prévus à l'arbitrage en 2019.

En 2018 :

- 21 433 m² ont été libérés,
- 22 736 m² ont été reloués,
- 15 567 m² ont fait l'objet de renégociation (de la surface ou des loyers) avec les locataires en place,
- 15 516 m² vacants ont été vendus.

En 2018, le nombre moyen de mois de franchise accordés non pris en charge s'élève à 4,20 mois contre 3,9 en 2017.



PRINCIPAUX CONGÉS DE 2018 (> 1 000 m²) :

Principaux congés	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Caluire-et-Cuire (69) – 28 avenue Barthélémy Thimonnier	4 662 m ²	activités	MAKING PROD
Cergy (95) – Le Cervier	2 997 m ²	bureaux	BP FRANCE
Oberhausbergen (67) – Valparc	1 638 m ²	bureaux	COFELY GDF SUEZ

L'ensemble des congés intervenus en 2018, qui ont porté sur 21 433 m², représentent un loyer annuel de 2 714 K€.

PRINCIPALES RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2018 (> 1 000 m²) :

Principales renégociations	Surface libérée (m ²)	Surface relouée (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Saint-Herblain (44) – Ar Mor Plaza - Bât B&C	4 579 m ²	4 579 m ²	bureaux	SOPRA STERIA GROUP
Antony (92) – Parc II	4 337 m ²	4 150 m ²	bureaux	ADISSEO FRANCE
Créteil (94) – Europarc - BV5	1 172 m ²	1 172 m ² (*)	bureaux	POLE EMPLOI

(*) renégociation en cours

L'ensemble des renégociations de baux intervenues en 2018, qui ont porté sur 15 567 m² (pour 16 160 m² de surface relouée), représentent un loyer annuel renégocié de 3 098 K€.

PRINCIPALES RELOCATIONS DE 2018 (> 1 000 m²) :

Principales relocations	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Lyon 2 ^{ème} (69) – Le King Charles	2 131 m ²	bureaux	JONES LANG LASALLE
Le Petit-Couronne (76) – Parc du Zénith - Bâtiment B2	1 209 m ²	bureaux	GIE MACIF IMMOBILIER
Lyon 2 ^{ème} (69) – Le King Charles	1 016 m ²	bureaux	SODIFRANCE

L'ensemble des relocations (y compris les extensions) intervenues en 2018, qui ont porté sur 22 736 m², représentent un loyer annuel de 3 791 K€.

1.6.3 RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

Avec 509 locataires au 31 décembre 2018, 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

2018, mais il est présent sur 2 actifs (Paris et Clichy) et les dates d'échéance des baux ne sont pas simultanées.

1.6.4 RECETTES LOCATIVES

Au 31 décembre 2018, le montant des loyers facturés s'élève à 107 294 637,58 € HT, soit + 1,10 % par rapport à 2017.

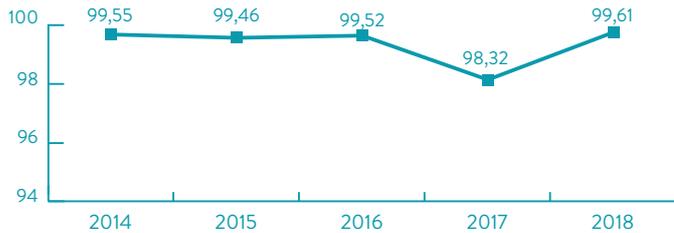
Le montant des loyers facturés et encaissés au titre de l'exercice 2018 ressort à 106 874 000,90 € HT. Le taux de recouvrement est de 99,61 % au 31 décembre 2018.

Le taux de loyers quittancés impayés s'élève à 0,39 %, dont 0,34 % en contentieux.

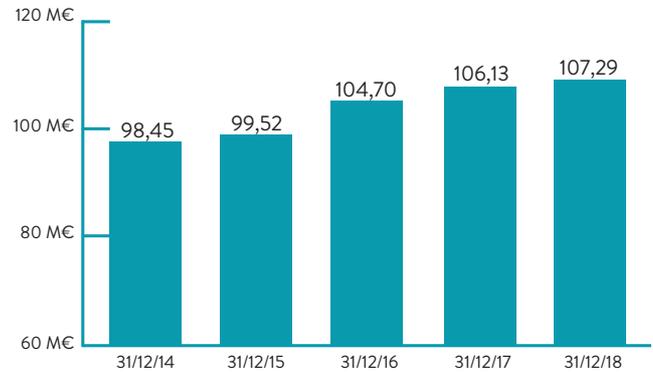
Parallèlement, le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives) s'élève à 6 539 539,83 €, contre 459 049,67 € en 2017.



LOYERS ENCAISSÉS
ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT (en %)



ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS (en M€)



1.6.5 TRAVAUX

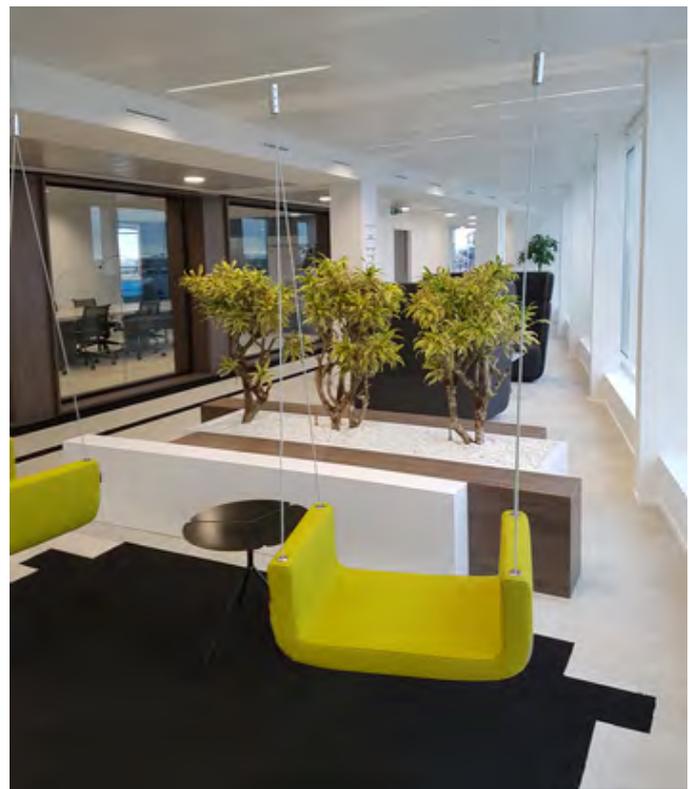
GROS ENTRETIENS

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 courir entre la date de la clôture de l'exercice et la date prévisionnelle de réalisation.

En 2018, les dépenses de gros entretiens du patrimoine ont représenté un montant global de 3 272 154,97 €. 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.



Clichy (92) - "Gate One" - 21/23, place des Nations Unies



Nice (06) - "Le Connexio" - Grand Arénas - 1 à 3, route de Grenoble

1.7 LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

1.7.1 RÉSULTAT NET & DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice s'élève à 91 925 536,58 €, soit 15,00 €/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 2018, un dividende de **14,40 €** 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
30 avril 2018	3,60 €
31 juillet 2018	3,60 €
31 octobre 2018	3,60 €
31 janvier 2019	3,60 €

Dans ces conditions, le taux de distribution par part s'établit pour 2018 à **4 %** en taux annualisé pour un prix de part de 360 €.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 88 240 000,15 €, nous vous proposons de reporter le solde de 3 685 536,43 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à 19 586 494,48 €, correspondant à 2,6 mois de distribution.

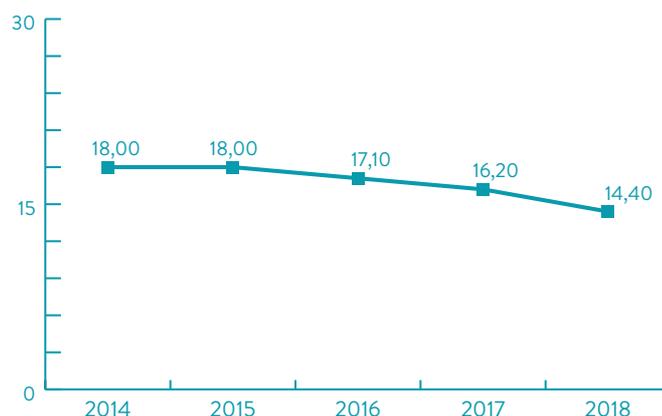
Pour une part ayant jouissance au 1er janvier 2018, le revenu distribué de l'année se décompose de la façon suivante :

Revenu total 14,40 €

dont

- *revenu foncier* 14,205 €
- *revenu financier* 0,195 €

ÉVOLUTION DES REVENUS DISTRIBUÉS (en euros)



1.7.2 FISCALITÉ

Fiscalité des revenus financiers (revenus générés par le placement de la trésorerie disponible)

Les revenus financiers perçus par les personnes physiques résidentes fiscales françaises sont, depuis le 1er janvier 2018, soumis de plein droit à une imposition forfaitaire unique de 30 % (prélèvement forfaitaire unique au titre de l'impôt sur le revenu au taux de 12,80 % et prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %).

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent toujours opter, au moment du dépôt de leur déclaration de revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Le prélèvement est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus.

Sous réserve de remplir certaines conditions de revenu fiscal de référence, et quel que soit le choix d'imposition retenu au moment de la déclaration de revenus (prélèvement forfaitaire unique ou imposition au barème progressif), les contribuables peuvent demander une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement.



Fiscalité des revenus fonciers (revenus provenant de la location des immeubles)

Le montant net à déclarer des revenus fonciers est déterminé par la société de gestion et intégré au revenu global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %.

Depuis le 1er janvier 2019, les revenus fonciers perçus par les personnes physiques résidentes fiscales françaises sont soumis à un prélèvement au taux du prélèvement à la source du foyer fiscal et aux prélèvements sociaux (17,20 %). Ce prélèvement, à

titre d'acompte sur le revenu et des prélèvements sociaux dus sur l'année, est effectué par l'administration fiscale mensuellement (ou trimestriellement sur option) directement sur le compte bancaire du bénéficiaire. Le montant de l'imposition définitive sera effectif l'année qui suit la perception et donnera lieu, après déclaration annuelle des revenus, à restitution ou complément d'imposition.

Fiscalité des plus ou moins-values immobilières (cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeubles par la SCPI)

Pour les personnes physiques résidentes fiscales françaises, les plus-values sur cessions de parts par l'associé ou réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles par la SCPI sont imposées selon les règles applicables aux plus-values immobilières des particuliers.

Les plus-values sont soumises à une imposition forfaitaire au taux unique de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 % après prise en compte d'éventuels abattements pour durée de détention, ainsi qu'à une taxe additionnelle pour les plus-values dépassant 50 000 €.

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par la SCPI est assuré dès la signature des actes par le notaire, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts.

Pour les cessions de parts, il appartient à l'associé cédant d'effectuer le dépôt de la déclaration spécifique en cas de plus-value taxable. Dans tous les cas, les plus-values imposables doivent être reportées sur la déclaration de revenus pour être prise en compte dans le revenu fiscal de référence.

Pour les cessions d'immeubles réalisées par la SCPI, la société de gestion communique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus.

Impôt sur la fortune immobilière

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est venu remplacer l'impôt sur la fortune (ISF). Cet impôt s'applique sur le patrimoine immobilier, à l'exception du patrimoine immobilier affecté à l'activité professionnelle, détenu directement ou indirectement par les redevables français ou étrangers assujettis.

Les parts de SCPI rentrent donc dans l'assiette de l'IFI à hauteur de la quote-part représentative des biens ou droits détenus par la SCPI appliquée à la valeur vénale des parts. La société de gestion détermine chaque année la quote-part et communique la valeur IFI à prendre en considération.



1.7.3 PERFORMANCES AU 31 DÉCEMBRE 2018

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

Le TRI net de frais au 31 décembre 2018 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 2018	TRI sur 5 ans 31.12.2013 31.12.2018	TRI sur 10 ans 31.12.2008 31.12.2018	TRI sur 15 ans 31.12.2003 31.12.2018	TRI sur 20 ans 31.12.1998 31.12.2018
	3,81 %	4,67 %	5,73 %	6,18 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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
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 %
2018	360 €	331,20 €	5,27 %	5,73 %	4,00 %	4,35 %

(1) prix par part payé par le souscripteur au 1er janvier ou en cours d'exercice (si un nouveau prix de souscription est fixé)

(2) montant par part revenant au cédant en cas de retrait compensé par une souscription au 1er janvier ou en cours d'exercice (si un nouveau prix de souscription est fixé)

(3) total des revenus bruts par part rapporté 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.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	5,00 %	5,00 %	4,75 %	4,50 %	4,00 %
dont % au titre des revenus non récurrents		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 2018 s'établit à 4,18 %.^(*)

^(*) Source IEIF – SCPI Marché des parts et performances en 2018 – édition février 2019

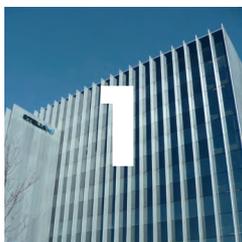
Pour le premier semestre 2019, le taux de distribution de la SCPI Notapierre restera stable à 4 %.

VARIATION DU PRIX MOYEN DE LA PART (VPM)

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.

	2014	2015	2016	2017	2018
Variation du prix moyen de la part	2,86 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



1.7.4 ENDETTEMENT ET LEVIERS

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 20 M€ consentie jusqu'au 30 novembre 2019. Au 31 décembre 2018, cette ligne de crédit n'est pas utilisée ;
- UNOFI ASSURANCES pour un montant de 60 M€ consentie jusqu'au 31 décembre 2018. Cette convention de financement a été renouvelé jusqu'au 31 décembre 2019 pour un montant de 25 M€. Au 31 décembre 2018, cette ligne de crédit n'est pas utilisée ;
- HSBC pour un montant de 40 M€ consentie jusqu'au 30 juin 2019. Au 31 décembre 2018, cette ligne est utilisée dans sa totalité.

AUTRES DETTES :

Les autres dettes, qui s'élèvent à 95 M€, sont détaillées dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2018 :

L'assemblée générale ordinaire des associés du 14 juin 2018 a fixé à 25 % de la valeur de la 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.

Ratio d'endettement et d'engagement VEFA au 31 décembre 2018	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2017		2 180
Autorisation d'emprunt et d'engagement (en % maximum de la capitalisation)	25 %	545
Dettes et engagements 2018 sur capitalisation au 31 décembre 2017	17,35 %	378

Afin de permettre à la société de gestion de saisir les opportunités d'investissement en 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 2018 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 2019.

1.7.5 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- d'une commission de souscription au taux forfaitaire de 8 % HT maximum du prix de souscription des parts,
- d'une commission de gestion forfaitaire de 9,50 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.
À ce titre, la société de gestion a décidé, en 2018, comme c'était déjà le cas en 2017, de limiter sa perception à 9 % HT sur les 9,50 % HT votés au titre de la commission de gestion forfaitaire,
- d'une commission d'arbitrage de 1,25 % HT maximum du prix de cession net vendeur des actifs, et d'une commission de 1,25 % HT maximum au titre du réinvestissement de ces mêmes actifs,
- d'une commission de cession des parts intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, correspondant à une rémunération forfaitaire de 100 € HT par cession.

La société de gestion a donc perçu au titre de l'année 2018 :

- une commission de souscription forfaitaire de 8 % HT, représentant un montant de 13 081 K€ (contre 17 804 K€ en 2017) ;
- une commission de gestion forfaitaire de 9 % HT, représentant un montant de 10 219 K€ (contre 9 991 K€ en 2017) ;
- 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 global de 705 K€ (contre 1 664 K€ en 2017) ;
- une commission de cession des parts intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, représentant un montant de 0,3 K€ HT (contre 0,8 K€ HT en 2017).

Remarque : le résultat de la SCPI n'est pas impacté, ni par les commissions de souscription et d'arbitrage qui sont prélevées sur la prime d'émission, ni par la commission de cession des parts sans l'intermédiaire de la société de gestion, la SCPI percevant une rémunération équivalente.



Montreuil (93) - "Digital" - 6, rue Elsa Triolet

1.8 AUTRES INFORMATIONS

1.8.1 DÉLAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS

Concernant les délais de paiement des fournisseurs d'exploitation dont le solde est créditeur au 31/12/2018, les échéances de paiement sont dans le tableau ci-dessous.

229 factures sont en attente de règlement au 31/12/2018 dont 155 factures ayant un terme échu.

Exercice au 31 décembre 2018

(en k€)

Total dettes fournisseurs TTC	Encours non échus	Encours échus à la date de clôture	entre J+1 et J+30	entre J+31 et J+60	entre J+61 et J+90	au-delà de J+91
982	748	234	138	10	39	47

1.8.2 DÉLAIS DE PAIEMENT LOCATAIRES

Concernant les délais de paiement des locataires dont le solde est débiteur au 31/12/2018, les échéances de paiement sont mentionnées dans le tableau ci-dessous.

1 538 factures sont en attente de règlement au 31/12/2018 dont 1 536 factures ayant un terme échu.

2 108 031,67 €, représentant 80 % des factures en attente de règlement, concernent des dossiers contentieux.

Exercice au 31 décembre 2018

(en k€)

Total créances locataires TTC	Encours non échus	Encours échus à la date de clôture	entre J+1 et J+30	entre J+31 et J+60	entre J+61 et J+90	au-delà de J+91
3 793	- 8	3 802	352	69	750	2 631

1.9 TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1.9.1 INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EURO)

Le tableau ci-après reprend l'inventaire complet du portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2018, hors immeubles en état futur d'achèvement (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	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2018	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2017
BUREAUX					
01	Bourg-en-Bresse - Inopolis - Bât. D - 323, avenue du Parme	2008	1 764	3 230 802,80	3 223 544,00
01	Neyron - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon	2010	2 459	4 168 570,00	4 068 620,00
06	Biot - Aristote - 445, route des Lucioles	2006	3 598	4 703 355,30	4 703 355,30
10	Troyes - La Porte des Arts - rue Nicolas-Siret	2007	1 140	cédé en 2018	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	2 112 721,74	2 110 355,66
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment B	2005	2 497	3 415 081,49	3 411 012,56
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	9 575 229,75	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	Colomiers - Sky Park - 1 boulevard de l'Europe	2018	14 933	52 224 827,00	--
31	Toulouse - ZAC de la Gde Plaine - Le Bougainville - 25 bis, av Marcel-Dassault	2000	1 750	cédé en 2018	2 007 356,20
31	Toulouse - Basso Combo West Park	2001	893	cédé en 2018	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 - 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 - 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	Le Haillan - Pégase - 10/12 avenue des Satellites	2018	6 756	18 967 142,00	--
33	Mérignac - Parc d'activités de Mérignac Innolin - 9, rue du Golf	2000	957	cédé en 2018	1 060 498,42
33	Pessac - Europarc - Bâtiment B26	2001	955	cédé en 2018	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	1 899 009,03	1 882 427,95
34	Mauguio - L'Oiseau Blanc - 166, rue Charles-Nungesser	2008	885	1 015 446,42	1 006 904,61
34	Mauguio - La Croix du Sud - 230, rue Saint-Exupéry	2008	774	986 621,88	964 820,80
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	740 985,04	732 035,18
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	6 697 523,20
34	Sète - Les Sommets - Parc Aquatechnologique n° 68 - 4, rue de Dublin	2008	3 509	2 212 830,00	2 212 830,00



dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m2	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2018	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2017
35	Cesson-Sévigné - Le Newton - 3 bis, avenue Belle-Fontaine	2011	10 544	22 127 085,00	22 127 085,00
35	Cesson-Sévigné - Champs Blancs - 975 avenue des Champs Blancs	2018	18 035	52 901 000,00	--
35	Chantepie - Le Saint-Christophe - 33, rue de la Frébardière	1995	106	90 614,56	90 614,56
35	Rennes - ZAC de Beauregard - Ilôt D	2007	1 076	1 864 501,00	1 864 501,00
35	Saint-Grégoire - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	2009	1 897	3 641 338,98	3 641 338,98
35	Saint-Grégoire - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	2009	2 333	4 527 473,38	4 527 473,38
35	Vern-sur-Seiche - rue de Plessis	2006	2 580	3 633 500,00	3 633 500,00
38	Échirolles - Parc Sud Galaxie - Le Calypso - avenue de l'Astrolabe	2008	4 242	7 829 289,56	7 829 289,56
38	Grenoble - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin	2015	6 447	15 478 060,39	15 478 060,39
38	Montbonnot - Les Gémeaux A - rue Galilée	2008	1 065	2 033 388,31	2 031 216,31
38	Montbonnot - Les Gémeaux B - rue Galilée	2008	1 050	1 818 516,40	1 816 343,40
38	Saint-Quentin-Fallavier - Parc de Chesnes Ouest - Bât A1 - 12, rue de Madrid	2010	910	1 487 013,65	1 475 494,65
38	Saint-Quentin-Fallavier - Parc de Chesnes Ouest - Bât A2 - 18, rue de Madrid	2010	1 103	1 815 700,65	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 - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	2014	17 285	53 618 693,74	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	6 023 994,36
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	8 599 695,21	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	7 876 384,39	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	cédé en 2018	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	Lomme - Greentech - 7 avenue Marie-Louise Delwalle	2018	8 480	25 705 150,00	--
59	Marcq-en-Barœul - Parc République - 843, avenue de la République - Bât 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	Wasquehal - 3, allée du Château-Blanc - Bâtiment A	2010	781	1 329 322,45	1 320 277,35
59	Wasquehal - 5, allée du Château-Blanc - Bâtiment B	2008	930	1 605 562,40	1 596 328,90
59	Wasquehal - 10, allée du Château-Blanc - Bâtiment C	2006	581	1 012 582,80	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 Lana	2009	2 517	5 034 398,05	4 973 649,63
67	Oberhausbergen - Valparc - 6 et 8, rue du Parc	2008	3 160	4 773 782,00	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
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	6 200 355,00	6 192 855,00
69	Limas - Le Parc du Martelet - 75, rue Depagneux	2005	2 048	cédé en 2018	2 679 107,09
69	Limonest - Le Linux - 81 rue de Sans Souci	2017	12 744	51 470 765,40	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	39 916 927,23	38 980 425,00
69	Lyon 3è - Le 107 - 107, rue Servient	2000	5 639	18 821 214,28	18 814 461,42
69	Lyon 5è - Le Séquoia - 127/129, avenue B-Buyer	2002	2 630	2 828 711,91	2 328 711,91
69	Lyon 6è - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	1 150	1 611 694,68	1 611 694,68
69	Lyon 6è - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	11 514	38 969 360,09	38 969 360,09
69	Lyon 9è - 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	1 161 698,61	1 159 448,61
69	Sainte-Foy-lès-Lyon - Bureaux des Érables - allée des Lilas	2007	2 309	4 555 626,20	4 540 356,20
69	Saint-Genis-Laval - Inopolis - route de Vourles	2004	1 471	cédé en 2018	1 905 872,70
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	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 - Bât A	2009	2 412	3 200 924,68	3 183 861,44
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	3 327 623,55	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
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment A	2005	1 880	2 653 230,24	2 653 230,24

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2018

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m2	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2018	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2017
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment C	2005	2 077	2 882 277,36	2 880 331,86
86	Saint-Benoît - Bâtiment A - 14, rue du Pré-Médard	2008	1 075	1 761 010,93	1 761 784,93
86	Saint-Benoît - Bâtiment B - 12, rue du Pré-Médard	2009	1 075	1 823 658,30	1 846 657,91
75	Paris 8e - 13-15, rue de la Baume	2009	2 818	22 091 253,36	22 065 246,36
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	151 348 306,33
77	Bussy-Saint-Georges - 7, avenue Jacques-Cartier	2006	4 913	12 817 203,00	12 817 203,00
77	Chessy - Le Galilée - boulevard Circulaire	2005	3 465	8 812 250,19	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	Montevrain - Le Mons Verins - rue de Berlin	2007	1 836	3 936 848,47	3 936 848,47
78	Guyancourt - 1, rue James-Joule	1999	1 909	cédé en 2018	2 639 657,96
78	Guyancourt - Rachmaninov - 4, rue de la Redoute	2013	13 371	39 456 555,00	39 456 555,00
78	Montigny-le-Bretonneux - 6, avenue du Vieil-Étang	2000	5 018	5 964 722,95	5 942 222,95
78	Montigny-le-Bretonneux - L'Australie - avenue du Centre	2014	10 895	45 501 900,00	45 501 900,00
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	cédé en 2018	3 184 083,95
78	Versailles - 3, rue de Marly	2002	819	1 913 744,67	1 913 744,67
91	Bièvres - Parc Burospace - route de Gisy - Bâtiment 16	1994	786	cédé en 2018	1 353 326,84
91	Massy - Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu	2004	5 311	6 359 959,11	6 326 834,49
92	Antony - Parc II - Croix de Berny - 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle	2011	27 137	106 260 382,35	106 255 914,35
92	Clichy - Gate One - 21/23 place des Nations-Unies	2018	8 136	72 680 069,00	--
92	Clichy - Urbia - 12/16 bis rue Henri Barbusse	2016	16 536	122 078 488,14	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	Bobigny - L'Européen - avenue Paul-Vaillant-Couturier	2010	19 430	61 868 582,85	61 861 032,85
93	Montreuil - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	2013	11 957	57 508 376,38	57 504 986,38
93	Montreuil - Digital - 6 rue Elsa Triolet	2018	5 959	35 780 399,00	--
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	9 890 244,21	9 885 299,21
93	Saint-Denis - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	2006	4 306	8 320 745,14	8 320 745,14
93	Saint-Ouen - 1, rue Charles-Schmidt	2004	1 526	cédé en 2018	2 692 243,47
93	Saint-Ouen - 108 et 108 bis, avenue Gabriel-Péri	1995	1 399	cédé en 2018	3 238 054,51
94	Créteil - 127, chemin des Bassins - Hameau C	2006	1 061	cédé en 2018	1 931 013,20
94	Créteil - 131, chemin des Bassins - Hameau D	2006	1 061	cédé en 2018	1 755 096,30
94	Créteil - 135, chemin des Bassins - Hameau B	2006	1 061	cédé en 2018	1 644 477,50
94	Créteil - 3 bis, rue des Archives	2004	4 470	5 540 540,16	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	9 036 054,12
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	cédé en 2018	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	Éragry-sur-Oise - Westminster - 12, allée Rosa-Luxemburg	2004	1 561	2 728 197,42	2 569 372,42
95	Éragry-sur-Oise - Buckingham et Kensington - 14-15, allée Rosa-Luxemburg	2004	2 834	4 151 335,10	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	1 623	1 415 057,28	1 415 057,28
67	Strasbourg - 8, rue Schertz - Bâtiment 3	2012	1 742	1 816 977,34	1 816 977,34
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	6 232 323,25	6 163 865,67
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières - Bâtiment B - 884-888, rue des Mercières	2008	3 227	3 041 513,89	3 037 623,89
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières - Bâtiment C - 884-888, rue des Mercières	2009	826	869 290,49	867 140,49
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue - 604, boulevard Albert-Camus - Bât C	2009	1 850	3 117 395,38	3 103 225,54
93	Saint-Denis - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	2008	8 874	14 993 638,23	14 993 638,23



dpt adresse	acquisition ou apport	surface m2	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2018	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2017
93 Saint-Denis - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	2008	5 279	8 496 636,24	8 496 636,24
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	2 922 428,60
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
ENTREPÔTS				
27 Criquebeuf-sur-Seine - Parc d'activités Le Bosc Hérel	2012	31 220	18 654 600,00	18 321 000,00
30 Garons - Zone Aéropole - chemin de Saint-Estève	2008	9 956	5 299 199,00	5 299 199,00
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	16 956 618,00	16 940 756,00
78 Ablis - rue des Antonins	2004	2 194	cédé en 2018	1 880 613,46
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		777 246	2 022 464 193,08	1 796 311 913,33
IMMOBILISATIONS EN COURS				
bureaux			31 129 224,69	116 071 549,16
locaux d'activités				
locaux commerciaux				
entrepôts				
autres (installations générales, agencements et aménagements)			134 280,05	188 828,08
TOTAL			31 263 504,74	116 260 377,24
TOTAL GÉNÉRAL			2 053 727 697,82	1 912 572 290,57

⁽¹⁾ avant amortissement

1.9.2 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EURO)

	2018		2017	
	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾	valeurs estimées	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾	valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
- bureaux	1 838 638 698,13	1 884 174 300,00	1 610 501 615,44	1 642 294 000,00
- locaux d'activités	50 079 641,91	36 909 500,00	50 533 293,39	35 595 000,00
- locaux commerciaux	7 856 799,18	7 900 000,00	7 856 799,18	8 230 000,00
- entrepôts	79 207 971,61	91 370 000,00	80 739 123,07	90 760 000,00
- immobilier de santé	46 681 082,25	51 300 000,00	46 681 082,25	49 200 000,00
TOTAL	2 022 464 193,08	2 071 653 800,00	1 796 311 913,33	1 826 079 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
- bureaux	31 129 224,69	31 129 224,69	116 071 549,16	116 071 549,16
- locaux d'activités				
- locaux commerciaux				
- entrepôts				
- autres (installations générales, agencements et aménagements)	134 280,05	134 280,05	188 828,08	188 828,08
TOTAL	31 263 504,74	31 263 504,74	116 260 377,24	116 260 377,24
TOTAL GÉNÉRAL	2 053 727 697,82	2 102 917 304,74	1 912 572 290,57	1 942 339 377,24

⁽¹⁾ avant amortissement



Lille (59) - 31, rue de Béthune

COMPTES DE L'EXERCICE

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EURO).....	33	2.5.3	Autres créances.....	49
2.2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO).....	35	2.5.4	Valeurs mobilières de placement, autres disponibilités et dettes financières.....	49
2.3	COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2018 (EN EURO).....	36	2.5.5	Dettes d'exploitation.....	49
2.4	ANNEXE COMPTABLE.....	38	2.5.6	Autres dettes diverses.....	50
2.4.1	État du patrimoine.....	38	2.6	ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2017 ET L'EXERCICE 2018 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	51
2.4.2	Compte de résultat.....	45	2.7	TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE	52
2.4.3	Résultat bénéficiaire.....	47	2.7.1	Évolution par part des résultats financiers au 31 décembre 2018 (en euro).....	52
2.4.4	Engagements hors bilan.....	47	2.7.2	Emploi des fonds au 31 décembre 2018 (en euro).....	53
2.5	ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2017 ET L'EXERCICE 2018 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	48	2.7.3	Pourcentage des charges par rapport aux recettes (en euro).....	53
2.5.1	Immobilisations financières.....	48	2.7.4	Tableau des ressources et des emplois (en euro).....	53
2.5.2	Locataires et comptes rattachés.....	48			



2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE	Bilan au 31/12/2018	Valeurs estimées au 31/12/2018	Bilan au 31/12/2017	Valeurs estimées au 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes ...)	+			
Amortissement droits réels	-			
Concessions	+			
Amortissement concessions	-			
Constructions sur sol d'autrui	+	47 437 007,59	47 437 007,59	63 963 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	1 886 505,85	892 367,81	
Terrains et constructions locatives ⁽¹⁾	+	1 974 901 859,89	1 748 843 421,11	1 762 116 000,00
Immobilisations en cours	+	31 263 504,74	116 260 377,24	116 260 377,24
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens	-	3 843 748,89	5 596 255,29	
Provisions pour risques et charges	-	297 503,77	141 350,50	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+			
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			
Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)		2 047 574 613,71	1 905 910 832,34	1 942 339 377,24
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 comptes courants et créances rattachées	-			
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)		0,00	0,00	0,00
⁽¹⁾ Constructions / immeubles / Terrain		1 964 955 111,91	1 737 882 590,72	
Aménagements		10 072 073,58	10 992 315,02	
Amortissements sur aménagements		- 125 325,60	- 31 484,63	
Terrains et constructions locatives		1 974 901 859,89	1 748 843 421,11	



COMPTES DE L'EXERCICE

État du patrimoine au 31 décembre 2018 (en euro)

SCPI NOTAPIERRE		Bilan au 31/12/2018	Valeurs estimées au 31/12/2018	Bilan au 31/12/2017	Valeurs estimées au 31/12/2017
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 ...)	+	6 968 335,04	6 968 335,04	146 501,04	146 501,04
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-				
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	22 170 697,03	22 170 697,03	23 621 663,96	23 621 663,96
Autres créances	+	30 276 560,04	30 276 560,04	21 728 763,56	21 728 763,56
Provisions pour dépréciation des créances	-	1 338 785,84	1 338 785,84	1 113 261,79	1 113 261,79
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placements ⁽²⁾	+				
Fonds de roulement	+				
Autres disponibilités ⁽²⁾	+	11 113 560,18	11 113 560,18	21 129 708,42	21 129 708,42
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)		69 190 366,45	69 190 366,45	65 513 375,19	65 513 375,19
Provisions générales pour risques et charges					
	-				
Dettes					
Dettes financières ⁽²⁾	-	40 014 857,23	40 014 857,23	329 380,80	329 380,80
Dettes d'exploitation	-	37 199 045,97	37 199 045,97	32 496 396,26	32 496 396,26
Dettes diverses	-	57 414 351,40	57 414 351,40	56 241 083,04	56 241 083,04
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)		- 134 628 254,60	- 134 628 254,60	- 89 066 860,10	- 89 066 860,10
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+	139 226,50	139 226,50	188 520,85	188 520,85
Produits constatés d'avance	-				
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	+				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)		139 226,50	139 226,50	188 520,85	188 520,85
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		1 982 275 952,06		1 882 545 868,28	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			2 037 618 643,09		1 918 974 413,18

⁽²⁾ La variation de trésorerie (disponibilités - dettes financières) est de **- 49 701 624,67**



2.2 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
Capitaux propres comptables				
Évolution au cours de l'exercice				
Capital	1 477 021 459,84		81 522 942,40	1 558 544 402,24
Capital souscrit	1 477 021 459,84		81 522 942,40	1 558 544 402,24
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion	390 712 035,36		21 138 012,88	411 850 048,24
Primes d'émission ou de fusion	637 696 623,43		40 401 549,78	678 098 173,21
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 246 984 588,07		- 19 263 536,90	- 266 248 124,97
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation				
Écarts 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 titres financiers contrôlés	- 1 014 017,05		- 5 963 386,14	- 6 977 403,19
Réserves	- 74 567,92		- 653 021,79	- 727 589,71
Report à nouveau	23 645 499,69	- 7 744 541,64	0,00	15 900 958,05
Report à nouveau N-1	23 645 499,69			23 645 499,69
Résultat de l'exercice N-1 affecté en RAN		- 7 744 541,64		- 7 744 541,64
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AFFECTABLE EN RAN	- 7 744 541,64	7 744 541,64	3 685 536,43	3 685 536,43
Résultat de l'exercice	84 166 657,69	- 84 166 657,69	91 925 536,58	91 925 536,58
Acomptes sur distribution	- 68 080 401,28	68 080 401,28	- 65 855 674,15	- 65 855 674,15
Acomptes à distribuer	- 23 830 798,05	23 830 798,05	- 22 384 326,00	- 22 384 326,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 882 545 868,28	0,00	99 730 083,78	1 982 275 952,06



COMPTES DE L'EXERCICE

Compte de résultat au 31/12/2018 (en euro)

2.3 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2018 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	+	107 294 637,58	106 129 103,13
Charges facturées	+	12 834 773,95	13 711 620,79
Produits des participations contrôlées	+		
Produits annexes	+	7 651 425,47	2 014 176,41
Reprise de provisions	+	4 415 172,54	803 268,61
Transferts de charges immobilières	+	431 251,13	177 548,71
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		132 627 260,67	122 835 717,65
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	12 834 773,95	13 711 620,79
Travaux de gros entretiens	-	3 272 154,97	1 538 106,86
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	531 681,38	346 164,64
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	2 662 666,14	1 474 402,02
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	1 090 174,56	923 852,44
Autres charges immobilières	-	7 923 840,45	9 279 741,34
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES		28 315 291,45	27 273 888,09
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		104 311 969,22	95 561 829,56
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+		
Reprise de provisions d'exploitation	+	44 238,00	144 618,92
Transferts de charges d'exploitation	+		
Reprise de provisions pour créances douteuses	+	386 195,03	415 100,70
Autres produits d'exploitation	+	17 862,52	182 427,85
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		448 295,55	742 147,47
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commissions de la société de gestion	-	10 234 658,62	10 011 916,54
Charges d'exploitation de la société	-	2 102 382,07	1 775 252,00
Diverses charges d'exploitation	-	19 135,41	21 493,62
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		
Dotations aux provisions d'exploitation	-	200 391,27	91 238,00
Dépréciation des créances douteuses	-	611 719,08	481 358,01
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION		13 168 286,45	12 381 258,17
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		- 12 719 990,90	- 11 639 110,70

COMPTES DE L'EXERCICE

Compte de résultat au 31/12/2018 (en euro)



SCPI NOTAPIERRE		31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées	+		
Produits d'intérêts des comptes courants	+		
Autres produits financiers	+	845 522,14	1 089 294,93
Reprise de provisions sur charges financières	+		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		845 522,14	1 089 294,93
CHARGES financières			
Charges d'intérêts des emprunts	-	19 231,95	277 466,63
Charges d'intérêts des comptes courants	-		
Autres charges financières	-	390 333,34	552 980,85
Dépréciation	-		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES		409 565,29	830 447,48
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)		435 956,85	258 847,45
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	+		9 308,25
Reprise de provisions exceptionnelles	+		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS			9 308,25
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles	-	102 398,59	24 216,87
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	+		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES		102 398,59	24 216,87
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)		- 102 398,59	- 14 908,62
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		91 925 536,58	84 166 657,69



COMPTES DE L'EXERCICE

Annexe comptable

2.4 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 2018 résultent de ce changement applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

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).

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.

2.4.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2017 s'élevaient à 1 911 648 438,13 €.

Au cours de l'exercice :

- 4 livraisons d'immeubles acquis en état futur d'achèvement ont été effectuées,

- 2 nouveaux immeubles ont été acquis achevés,

- 1 régularisation de prix, suite à la signature de nouveaux baux sur 2018, est intervenue sur un immeuble livré en 2017,

- 1 terrain a été acquis,

- 19 opérations d'arbitrage ont été réalisées (18 actifs et un lot de copropriété).

1) Immeubles acquis achevés ou livrés et terrain acquis

Immeubles	Date de livraison ou d'acquisition	Origine	Prix hors frais hors taxes hors droits	Valorisation immeubles VEFA au 31/12/2017
Clichy - Gate One	16/01/2018	VEFA	72 680 069,00 €	- 70 482 988,53 €
Bordeaux - Le Haillan	13/06/2018	VEFA	18 967 142,00 €	- 12 193 275,63 €
Lyon - King Charles	25/09/2017	AUTRES	928 304,00 €	
Lille - Greentech	19/07/2018	VEFA	25 705 150,00 €	- 14 130 375,00 €
Montreuil - Digital	13/09/2018	VEFA	35 780 399,00 €	- 19 264 910,00 €
Cesson-Sévigné - Champs Blancs	05/10/2018	RI	52 901 000,00 €	
Colomiers - Sky Park	11/12/2018	RI	52 224 827,00 €	
Criquebeuf	27/12/2018	AUTRES	333 600,00 €	
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			259 520 491,00 €	- 116 071 549,16 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE			143 448 941,84 €	



2) Immeubles vendus

Immeubles	Date de cession	Prix d'acquisition
Pessac	22/01/2018	1 192 913,56 €
Ablis	24/01/2018	1 872 693,46 €
Metz	30/01/2018	1 001 590,04 €
Troyes	08/02/2018	1 605 600,00 €
Créteil hameau B	08/02/2018	1 637 898,50 €
Créteil hameau C	08/02/2018	1 926 009,20 €
Créteil hameau D	08/02/2018	1 750 092,30 €
Saint-Ouen Schmidt	28/02/2018	2 545 110,00 €
Mérignac Innolin	01/03/2018	1 058 758,42 €
Toulouse West Park	19/03/2018	1 025 981,89 €
Limas	18/05/2018	2 672 000,00 €
Saint-Ouen Péri	26/07/2018	2 692 081,49 €
Bièvres	31/07/2018	1 265 326,84 €
Toulouse Bougainville	19/09/2018	1 814 143,31 €
Fontaine	01/10/2018	542 318,90 €
Guyancourt	09/10/2018	2 365 398,95 €
Cergy	25/10/2018	662 969,00 €
Saint-Genis-Laval	30/11/2018	1 862 000,00 €
Vélizy	20/12/2018	2 955 083,95 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		32 447 969,81 €

3) Aménagements immobilisés

Nature de l'aménagement	Immeubles concernés	Montant	
Travaux climatisation (2)	CHESSY - Le Galilée	SAINT-GENIS-LAVAL Inopolis	16 241,50 €
Travaux alarme sécurité incendie (4)	ECULLY - Espace Européen Bât G	LYON Servient	20 659,94 €
	LYON - King Charles	SAINT-GENIS-LAVAL Inopolis	
Travaux plomberie (1)	CHESSY - Le Galilée		5 700,00 €
Travaux d'électricité (3)	MAUGUIO - La Croix de Sud	PETIT-COURONNE - Zenith B2	77 669,31 €
	NANTES - Le Skyline		
Installation cloisons & division de lots (6)	BAYONNE - Toki Lana	LYON Servient	
	CALUIRE - Avenue Thimonnier	NEYRON - Porte du Grand Lyon	238 062,50 €
	LA VALETTE - Valgora Bat C	ST-HERBLAIN - Armor Plaza A	
Travaux de clôture / portail (9)	AIX LA DURANNE - Descartes A	MAUGUIO - L'Oiseau Blanc	
	AIX LA DURANNE - Descartes B	MONTBONNOT - Gémeaux A	62 278,84 €
	MAUGUIO - La Croix du Sud	MONTBONNOT - Gémeaux B	
	MAUGUIO - Le Courrier Sud	ST-QUENTIN-FALLAVIER - Bat A2	
	MAUGUIO - Le Rajol		
Ligne de vie et garde corps (22)	BOURG-EN-BRESSE - Inopolis D	RILLIEUX - Les Mercieres B	
	DIJON - Le Katamaran	RILLIEUX - Les Mercieres C	
	ERAGNY - Buckingham	SAINT-DENIS - Ornano 2	
	ERAGNY - Westminster	ST-QUENTIN-FALLAVIER Bat A1	
	MASSY - Parc du Moulin	ST-QUENTIN-FALLAVIER Bat A2	
	MONTBONNOT - Gémeaux A	SAINTE-FOY-LES-LYON	223 349,02 €
	MONTBONNOT - Gémeaux B	VILLEFRANCHE Parc Av. Bat A	
	MONTIGNY Bretonneux	VILLEFRANCHE Parc Av. Bat C	
	MONTREUIL - B Initial	WASQUEHAL - Château Blanc A	
	OBERHAUSBERGEN	WASQUEHAL - Château Blanc B	
	RILLIEUX - Les Mercieres A	WASQUEHAL - Château Blanc C	
Sortie suite cession immeuble (17)	ABLIS - Interdean	PESSAC - Europarc	
	BIEVRES Burospace	SAINT-GENIS-LAVAL Inopolis	
	CRETEIL - Chemin des Bassins B	SAINT-OUEN	
	CRETEIL - Chemin des Bassins C	SAINT-OUEN - Schmidt	
	CRETEIL - Chemin des Bassins D	TOULOUSE Gde Plaine	- 1 839 806,49 €
	GUYANCOURT	TOULOUSE West Park	
	LIMAS - Parc du Martelet	TROYES - La Portes des Arts	
	MÉRIGNAC PC Innolin	VELIZY-VILLACOUBLAY	
	METZ World Trade Center		



COMPTES DE L'EXERCICE

Annexe comptable

Nature de l'aménagement	Immeubles concernés	Montant	
Travaux divers autres (11)	ANTONY Parc II BOBIGNY - Européen 2 CALUIRE - Av Thimonnier CLICHY - Urbia COMPANS CRETEIL - Rue des Archives	SAINT BENOIT - Pre Medard A SAINT BENOIT - Pre Medard B SAINT HERBLAIN - Atalante ST QUENTIN FALLAVIER Bat A1 ST QUENTIN FALLAVIER Bat A2	76 556,97 €
Sécurisation de site (1)	PARIS 8 rue de la Baume	26 007,00 €	
Rénovation (2)	ERAGNY - Westminster NANTES - Le Skyline	173 039,97 €	
SOIT UNE VARIATION DE		- 920 241,44 €	

4) Immobilisations en cours au 31/12/2018

- Les aménagements :

Immeubles	Nature opération	Montant HT au 31/12/2017	Montant HT au 31/12/2018
Argenteuil les Algorithmes	Travaux climatisation	34 545,00 €	
Caluire	Division lots	57 811,58 €	
Dijon Le Katamaran	Création clôture panneaux rigides		4 680,00 €
Lyon Etoile Part Dieu	Mise en conformité toiture		1 330,00 €
Nantes Le Skyline	Pose compteurs EDF	1 519,00 €	
Neyron	Division lots	94 952,50 €	
Rennes Beaugard Com ABC	Travaux aménagement cellule brute		49 844,28 €
Rennes Beaugard Com D	Travaux aménagement cellule brute		24 000,00 €
Schiltigheim B1	Rénovation plateau		54 425,77 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		188 828,08 €	134 280,05 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE			- 54 548,03 €

- les VEFA :

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 31/12/2018
Villeneuve d'Ascq "The Cloud City"	10/07/2018	sept.-20	37 461 450,00 €	18,87 %		7 041 000,84 €
Nice "Connexio"	05/07/2018	oct.-19	49 248 696,00 €	45,00 %		22 142 248,20 €
Lille "Béthune"	21/12/2018	3T2020	39 064 713,00 €	5,00 %		1 945 975,65 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			125 774 859,00 €		-	31 129 224,69 €
DONT VARIATION AVANCEMENT DES TRAVAUX						31 129 224,69 €

L'évaluation de l'avancement des travaux au 31/12/2018 a été établie par un cabinet d'architecture en charge des travaux.

5) Amortissements au 31/12/2018

- Amortissements sur les constructions sur sol d'autrui :

Immeubles	Nature opération	Date de fin bail / contrat	Prix acquisition	Amortissements cumulés au 31/12/2017	Amortissements cumulés au 31/12/2018
Lyon Servient	Acquisition	31/12/2082	5 183 266,59 €	78 534,34 €	157 068,70 €
Lyon Servient	Livraison CPI	31/12/2082	12 686 285,00 €	192 216,44 €	384 432,88 €
Compans	Acquisition	06/02/2059	12 587 131,00 €	298 983,36 €	597 966,72 €
Compans	Extension EC	06/02/2059	4 353 625,00 €	4 059,21 €	109 888,65 €
Strasbourg Port Autonome	Acquisition	31/08/2058	9 756 350,00 €	234 152,40 €	468 304,80 €
La Grande Motte	Acquisition	31/12/2050	2 870 350,00 €	84 422,06 €	168 844,10 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			47 437 007,59 €		1 886 505,85 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE					994 138,04 €



- Amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements :

Pour les aménagements effectués antérieurement à 2017, aucun amortissement n'a été constaté.

Immeubles	Montant HT installations générales, agencements et aménagements au 31/12/2018	Amortissement cumulé au 31/12/2017	Amortissement cumulé au 31/12/2018
Bourg en Bresse	7 258,80 €		188,93 €
Neyron	103 570,00 €	71,07 €	10 756,65 €
Aix - La Duranne - Descartes B	39 068,93 €	1 323,29 €	5 101,98 €
Aix - La Duranne - Descartes A	37 366,08 €	1 323,29 €	4 985,35 €
Dijon - Le Katamaran	19 415,52 €		117,03 €
La Grande Motte-Le Forum	3 935,00 €	380,56 €	774,05 €
Mauguio La croix du sud	21 801,08 €		340,13 €
Mauguio Le Courrier Sud	8 949,86 €		34,32 €
Mauguio l'Oiseau Blanc	32 664,42 €	118,96 €	2 564,00 €
Mauguio Le Rajol	16 581,08 €		63,60 €
Montpellier le Gaia	8 980,00 €	568,33 €	1 466,34 €
Montbonnot A	7 222,00 €	19,37 €	711,31 €
Montbonnot B	7 223,00 €	19,37 €	708,91 €
St Quentin Fallavier Bat A1	11 519,00 €		570,27 €
St Quentin Fallavier Bat A2	11 819,00 €		588,35 €
Saint Herblain Atalante	5 790,44 €		352,18 €
St Herblain Armor Plaza	11 254,14 €		141,84 €
Saint Herblain Armor Plaza Bat D	2 250,00 €	154,10 €	379,10 €
Nantes Le Skyline	32 452,73 €		814,78 €
Wasquehal - Château Blanc C	6 213,40 €		81,71 €
Wasquehal - Château Blanc B	9 233,50 €		80,95 €
Wasquehal - Château Blanc A	9 045,10 €		79,30 €
Bayonne Toki Lana	60 748,42 €		1 971,25 €
Strasbourg Schertz Bât 3	9 499,00 €	817,18 €	1 767,09 €
Oberhausbergen	13 782,00 €		290,74 €
Lyon King Charles	8 198,23 €		121,29 €
Lyon Servient	17 645,54 €	286,49 €	1 854,92 €
St Genis Laval ⁽¹⁾		165,46 €	
Ecully - espace Européen Bat G	7 500,00 €		137,67 €
Caluire - avenue Thimonier	78 853,25 €	93,98 €	9 770,21 €
Ste Foy les Lyon	15 270,00 €		1 527,00 €
Rillieux Les Merzières A	8 138,00 €	51,62 €	864,80 €
Rillieux Les Merzières B	11 635,00 €	67,90 €	1 231,41 €
Rillieux Les Merzières C	8 038,00 €	51,62 €	855,42 €
Villefranche Parc avenue Bat A	17 063,24 €		1 294,94 €
Villefranche Parc avenue Bat C	14 169,84 €		1 075,36 €
Paris 8 rue de la baume	29 234,00 €	190,09 €	1 239,56 €
Paris Atlantique 34	8 374,03 €	784,63 €	1 622,03 €
Petit Couronne - Zenith B2	64 281,55 €		4 931,19 €
Chessy - le Galilée	10 200,00 €		855,11 €
Compans	15 862,00 €		777,89 €
Montigny Bretonneux	22 500,00 €		104,80 €
Ablis ⁽¹⁾		542,47 €	
La Valette-Valgora Bat C	1 945,50 €		159,91 €
Massy - Parc du Moulin	33 124,62 €		580,82 €
Antony Parc II	4 468,00 €		266,86 €
Clichy - Urbia	43 064,14 €		486,49 €
St Denis Ornano 2 Bât G	318 698,45 €	23 791,21 €	55 251,89 €
St Denis Ornano 3 Bât C	17 738,90 €	597,78 €	2 371,68 €
Bobigny - Européen 2	7 550,00 €		610,83 €
Montreuil B Initial	3 390,00 €		123,53 €
Créteil rue des Archives	3 535,00 €		184,01 €
Créteil Le Prado	1 954,12 €	65,85 €	261,25 €
Eragny - Westminster	158 825,00 €		1 757,71 €
Eragny - Westminster	16 500,00 €		76,84 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE	1 445 398,91 €	31 484,63 €	125 325,60 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE			93 840,97 €

⁽¹⁾ immeubles cédés en 2018

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique net des amortissements à la somme de **2 051 715 866,37 €**.



COMPTES DE L'EXERCICE

Annexe comptable

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 :

- Cournon d'Auvergne,
- Clermont – Atrium République,
- Lille le Vendôme,
- La Valette Valgora Bât C,
- Paris Baume,
- Saint Herblain Atalante II.

Rappel des provisions constituées au 31 décembre 2017	
Risques et charges	
Report au 1er janvier 2017	194 731,42 €
Dotation	91 238,00 €
Reprise provision	- 144 618,92 €
PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017	141 350,50 €

Provisions constituées au 31 décembre 2018	
Risques et charges	
Report au 1er janvier 2018	141 350,50 €
Dotation	200 391,27 €
Reprise provision	- 44 238,00 €
PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018	297 503,77 €

2) Provision pour gros entretiens

Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :

- 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.

Rappel des provisions constituées au 31 décembre 2017	
Grosses réparations	
Report au 1er janvier 2017	4 925 121,88 €
Dotation	1 474 402,02 €
Reprise provision	- 803 268,61 €
PROVISIONS AU 31 12 2017	5 596 255,29 €

Provisions constituées au 31 décembre 2018	
Grosses réparations	
Report au 1er janvier 2018	5 596 255,29 €
Dotation	2 662 666,14 €
Reprise provision	- 4 415 172,54 €
PROVISIONS AU 31 12 2018	3 843 748,89 €

Détail de la variation de la provision pour gros entretiens

POSITIONNEMENT DE LA DÉPENSE	Provision au 1er janvier 2018	Dotation complémentaire 2018	Reprise 2018 ⁽¹⁾	Travaux 2018 reportés en 2019 & 2020	Provision au 31 décembre 2018
Dépenses prévisionnelles sur 2018	2 646 736,12 €	0,00 €	- 2 085 023,54 €	- 561 712,58 €	0,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2019	1 798 619,17 €	765 792,67 €	- 1 503 699,00 €	556 169,58 €	1 616 882,42 €
Dépenses prévisionnelles sur 2020	753 300,00 €	1 299 033,46 €	- 633 750,00 €	5 543,00 €	1 424 126,46 €
Dépenses prévisionnelles sur 2021	306 600,00 €	357 340,00 €	- 115 000,00 €	0,00 €	548 940,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2022	91 000,00 €	143 900,00 €	- 77 700,00 €	0,00 €	157 200,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2023	0,00 €	96 600,00 €	0,00 €	0,00 €	96 600,00 €
TOTAL	5 596 255,29 €	2 662 666,13 €	- 4 415 172,54 €	0,00 €	3 843 748,88 €

⁽¹⁾ La reprise de provision comprend les travaux réalisés et les travaux annulés ou non imputables en gros entretiens



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 €,
- lors de la promesse de vente pour l'acquisition d'une VEFA (Lyon New Age) pour un montant de 6 821 834,00 €.

B. LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires	18 377 414,72 €
Les clients débiteurs	1 734 899,18 €
Les créances douteuses des locataires	2 058 383,13 €
	22 170 697,03 €

C. AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 30 276 560,04 € et se décomposent comme suit :

1) Créances fiscales et sociales

Elles sont composées essentiellement des différentes rubriques de TVA :

Crédit de TVA à reporter	3 880 246,00 €
TVA déductible sur autres biens et services	220 279,68 €
TVA déductible en attente sur biens immobilisés	1 155 531,72 €
TVA sur loyers payés d'avance	1 045 353,41 €
TVA sur factures non parvenues	123 601,98 €
TVA déductible en attente sur biens et services	758 090,25 €
État - produits à recevoir	112 076,00 €
	7 295 179,04 €

2) Autres créances

Elles sont composées par :

Les appels de fonds versés aux syndicats (immeubles en copropriété)	4 276 585,42 €
Avances et acomptes	15 312 207,15 €
Fournisseurs débiteurs	317 924,03 €
Créances sur cessions d'immobilisations	2 804 263,23 €
Avoirs à recevoir	0,00 €

Factures à établir	764,63 €
Divers produits à recevoir	269 636,54 €
	22 981 381,00 €

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 1 338 785,84 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	Provision au 01/01/2018	Dotations 2018	Reprise 2018	Provision au 31/12/2018
Créances locataires	1 113 261,79 €	611 719,08 €	386 195,03 €	1 338 785,84 €
douteux				

E. AUTRES DISPONIBILITÉS

Cette somme de 11 113 560,18 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

F. DETTES FINANCIÈRES

Emprunts bancaires (ligne de crédit utilisée auprès d'HSBC)	40 001 916,67 €
Comptes bancaires créditeurs (crédeur en date d'opération du 31/12/2018 sans pour autant être débiteur en date de valeur)	12 940,56 €
SOIT	40 014 857,23 €

G. DETTES D'EXPLOITATION

Gérance SCPI	5 064 905,25 €
Fournisseurs et comptes rattachés	2 738 585,52 €
Locataires créditeurs	9 959 492,97 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives	19 435 934,79 €
TVA sur factures à établir	127,44 €
SOIT	37 199 045,97 €



COMPTES DE L'EXERCICE

Annexe comptable

H. DETTES DIVERSES

Ces dettes représentent :

• Associés :

Le 4^{ème} acompte de l'exercice 2018 versé le 31 janvier 2019 pour 22 384 326,00 €

Les rachats des associés remboursés au 15 janvier 2019 1 996 804,80 €

Dividendes 2018 en attente de paiement 82 540,95 €

Dettes sur taxation des plus-values de cession 40 626,42 €

• Locataires :

Dépôts de garantie des locataires 19 631 368,30 €

• Immeubles :

Solde dû sur acquisitions d'immeubles 6 740 469,63 €

Solde dû sur immobilisations en cours 3 245 500,84 €

• Diverses :

Diverses charges à payer : (charges sur les lots vacants) 3 223 532,36 €

État - charges à payer 69 182,10 €

SOIT 57 414 351,40 €

Comptes de régularisation actif et passif

Charges constatées d'avance 139 226,50 €

Capitaux propres comptables

A. CAPITAL

Le capital représenté par 6 389 572 parts au 31/12/2018, s'est accru de 334 220 parts supplémentaires représentant 454 202 parts souscrites moins 119 982 parts rachetées soit 81 522 942,40 €, ce qui porte celui-ci à 1 558 544 402,24 €.

B. PRIMES D'ÉMISSION

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 21 138 012,88 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2018 à 411 850 048,24 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

• Souscription de capital :

Prime d'émission sur 454 202 parts à 116,08 € soit 52 723 768,16 €

Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit - 12 322 218,38 €

SOIT UN NET DE 40 401 549,78 €

• Les prélèvements sur les primes d'émission de 19 263 536,90 €, ont été effectués au titre des frais d'acquisition des immeubles, au titre des commissions de

souscription sur la collecte et des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements, soit :

Prélèvement au titre des commissions de souscription⁽¹⁾ 13 081 017,60 €

Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles 7 327 326,00 €

Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle et la prime d'émission d'origine - 1 850 189,42 €

Prélèvement au titre des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements 705 382,72 €

SOIT : 19 263 536,90 €

⁽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 dix-neuf opérations d'arbitrage réalisées au cours de l'exercice ont généré :

• une plus-value comptable nette d'un montant de : 1 573 799,36 €,

• une moins-value comptable nette d'un montant de : 7 537 185,50 €,

Le solde du compte est ainsi ramené à - 6 977 403,19 €.

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 2018, le solde des réserves s'élève à -727 589,71 €.

E. REPORT À NOUVEAU

L'assemblée générale du 14 juin 2018 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2017, a entériné la distribution d'une somme de 91 911 139,33 € sur un bénéfice comptable de 84 166 657,69 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation :

• de l'impact de la nouvelle réglementation liée à l'évaluation de la provision de travaux pour 12 144 620,82 € au compte report à nouveau, le portant à un solde créditeur de 23 645 499,69 €,

• du résultat après distribution, soit - 7 744 541,64 € au compte report à nouveau, le ramenant à un solde créditeur de 15 900 958,05 €.

F. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat s'élève à 91 925 536,58 € et les acomptes distribués à 88 240 000,15 €, soit un solde non distribué de 3 685 536,43 € affectable au compte report à nouveau qui pourrait être ainsi porté à 19 586 494,48 €.



2.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

A. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1) Loyers

L'ensemble des loyers facturés en 2018 représente la somme de : 107 294 637,58 €
contre 106 129 103,13 € pour l'exercice 2017.

2) Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à : 12 834 773,95 €
Il s'agit de la récupération des charges immobilières refacturées aux locataires.

3) Produits annexes

Dégrèvement impôts : 229 633,07 €
Indemnités compensatrices de loyers : 6 539 539,83 €
Indemnités non compensatrices de loyers : 882 252,57 €
SOIT : 7 651 425,47 €

4) Reprise de provisions

Reprise de travaux provisionnés et réalisés sur l'exercice : 4 415 172,54 €

5) Transferts de charges immobilières

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres : 431 251,13 €

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 12 834 773,95 €

2) Charges d'entretien du patrimoine locatif

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

Elles s'élèvent à 531 681,38 €

3) Dotations aux provisions pour gros entretiens

Dotations au titre des travaux prévus en 2019 : 765 792,67 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2020 : 1 299 033,46 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2021 : 357 340,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2022 : 143 900,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2023 : 96 600,00 €
SOIT : 2 662 666,14 €

4) Travaux de gros entretiens

Il s'agit des charges de réparation couvertes ou non couvertes par des provisions pour 3 272 154,97 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

Velizy Villacoublay	702 839,74 €
Nanterre Les Portes de L'Arche	554 839,04 €
Anthony - Parc II	404 130,87 €
Saint Herblain	258 362,00 €
Guyancourt - Rachmaninov	167 463,88 €
Marseille - Seon	112 327,71 €
Marcq République	95 612,05 €
Garons - Chemin Saint Esteve	83 471,96 €
Petite Couronne - Zénith B2	73 414,67 €
Cournon d'Auvergne	53 549,00 €
Gros travaux ou travaux de remise en état sur divers immeubles	766 144,04 €
SOIT :	3 272 154,97 €

5) Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers

Amortissements sur constructions sur sol d'autrui :	994 138,04 €
Amortissements sur Installations/Agencements :	96 036,51 €
SOIT :	1 090 174,56 €

6) Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives baux à construction et amodiation :	721 437,51 €
Charges locatives et de copropriété non récupérables :	2 356 393,64 €
Commissions et honoraires :	1 103 366,67 €
Surveillance immeubles :	613 350,66 €
Impôts fonciers non récupérables :	2 060 705,77 €
Frais de contentieux :	237 306,12 €
Taxe sur les bureaux d'Ile de France non récupérable :	392 197,08 €
Primes d'assurances non récupérables :	168 629,28 €
Fournitures administratives :	969,89 €
Droit enregistrement :	96,33 €
Perte sur créances irrécouvrables :	269 387,50 €
SOIT :	7 923 840,45 €



COMPTES DE L'EXERCICE

Annexe comptable

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 44 238,00 €.
- La reprise de la provision pour créances douteuses s'élève à 386 195,03 € (dont 240 512,72 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2) Autres produits d'exploitation

Divers produits de gestion courante : 17 862,52 €

CHARGES D'EXPLOITATION

1) Commissions de la société de gestion :

Ce poste représente la rémunération de la gérance.

Commissions de la société de gestion : 10 234 658,62 €

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 : 1 506 985,56 €

Services bancaires : 141 364,52 €

Sous traitance : 189 614,22 €

Frais dépositaire : 95 915,47 €

Autres charges : 168 502,30 €

SOIT : 2 102 382,07 €

3) Diverses charges d'exploitation :

Ces charges correspondent à :

Rémunération du conseil de surveillance : 10 000,00 €

Taxes diverses : 6 922,48 €

Autres charges de gestion courante : 2 212,93 €

SOIT : 19 135,41 €

4) Dotations aux provisions

Elles sont constituées par deux provisions :

Dotation aux provisions d'exploitation 200 391,27 €

Dépréciation des créances douteuses 611 719,08 €

SOIT : 812 110,35 €

C. RÉSULTAT FINANCIER

PRODUITS FINANCIERS

Ce sont :

Intérêts de retard : 33 743,93 €

Rémunération des acomptes versés sur les VEFA : ⁽¹⁾ 811 778,21 €

SOIT : 845 522,14 €

⁽¹⁾ Le taux moyen de rémunération des VEFA sur l'exercice 2018 s'élève à 1,75 %.

CHARGES FINANCIÈRES

Ce sont :

Intérêts d'emprunts : 19 231,95 €

Commissions d'engagement et frais de dossier : 390 333,34 €

SOIT : 409 565,29 €

D. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Aucun produit exceptionnel n'est constaté au 31/12/2018.

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités : 18 689,00 €

Condamnation suite à des jugements dans dossiers en contentieux : 83 709,59 €

SOIT : 102 398,59 €

2.4.3 RÉSULTAT BÉNÉFICIAIRE

L'exercice 2018 dégage un résultat bénéficiaire de 91 925 536,58 € contre 84 166 657,69 € pour l'exercice précédent soit une augmentation de 9,22 % contre une augmentation de 6,13 % en 2017.

Le résultat bénéficiaire représente 68,64 % du total des produits du compte de résultat contre 67,51 % en 2017 et 85,01 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 78,50 % pour l'exercice précédent.

2.4.4 ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Lignes de crédit ouvertes :

La SCPI NOTAPIERRE a renouvelé le 1^{er} décembre 2018, auprès de la BNP, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant ramené de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) à vingt millions d'euros (20 000 000 €) consenti jusqu'au 30 novembre 2019. Au 31 décembre 2018, cette ligne n'est pas utilisée.

La SCPI NOTAPIERRE a également un contrat d'ouverture de crédit auprès d'HSBC, pour un montant ramené de soixante-quinze millions d'euros (75 000 000 €) à quarante millions d'euros (40 000 000 €) consenti jusqu'au 30 juin 2019. Au 31 décembre 2018, cette ligne est utilisée en totalité.

La SCPI NOTAPIERRE avait, par ailleurs, contracté auprès d'UNOFI ASSURANCES, une ligne de crédit pour un montant de soixante millions d'euros (60 000 000 €) consenti jusqu'au 31 décembre 2018, renouvelée à hauteur de vingt-cinq millions d'euros (25 000 000 €) jusqu'au 31 décembre 2019. Au 31 décembre 2018, cette ligne n'est pas utilisée.

Promesses de vente reçues :

La SCPI Notapierre a signé deux promesses de vente dont les cessions devraient intervenir sur 2019 :

- le 19 juillet 2018, pour un immeuble situé à Vern-Sur-Seiche, pour un montant d'un million cent cinquante mille euros (1 150 000 €),

- le 15 novembre 2018, pour un immeuble situé à Créteil, pour un montant de six millions cinq cent mille euros (6 500 000 €).



Lille (59) - 31, rue de Béthune

ENGAGEMENTS DONNES

Promesse d'acquisition signée :

La SCPI Notapierre a signé le 19 décembre 2018 une promesse de vente en l'état futur d'achèvement pour l'acquisition de l'immeuble « Le New Age » sur la base d'un montant de cent soixante-trois millions sept cent vingt-quatre mille vingt-trois euros et trente-trois centimes toutes taxes comprises (163 724 023,33 € TTC). Un montant de six millions huit cent vingt et un mille huit cent trente-quatre euros (6 821 834,00 €) a été versé au titre de dépôt de garantie. Le solde restant à verser s'élèverait donc à cent cinquante-six millions neuf cent deux mille cent quatre-vingt-neuf euros et trente-trois centimes toutes taxes comprises (156 902 189,33 € TTC).

Solde restant à payer sur les acquisitions en VEFA :

La SCPI Notapierre a signé trois actes d'acquisition d'immeubles en VEFA :

- le 5 juillet 2018, pour un immeuble situé à Nice « Connexio » pour cinquante-neuf millions huit cent trente-trois mille quatre-vingt-dix-neuf euros et vingt centimes toutes taxes comprises (59 833 099,20 € TTC) auquel est rattaché un contrat d'assistance pour suivi de travaux, signé le 23 juillet 2018, pour cent quarante-trois mille six cent quarante euros toutes taxes comprises (143 640,00 € TTC). Le solde à verser au 31 décembre 2018 s'élève à trente et un millions sept cent trente et un mille cinq cent quatre-vingt-deux euros toutes taxes comprises (31 731 582,00 € TTC),

- le 10 juillet 2018, pour un immeuble situé à Villeneuve d'Ascq pour quarante-cinq millions cinq cent quarante-six mille euros toutes taxes comprises (45 546 000,00 € TTC). Le solde à verser au 31 décembre 2018 s'élève à quarante millions neuf cent quatre-vingt-onze mille quatre cents euros toutes taxes comprises (40 991 400,00 € TTC),

- Le 21 décembre 2018, pour un immeuble situé à Lille pour quarante-sept millions quatre cent quarante mille neuf cent deux euros et soixante centimes toutes taxes comprises (47 440 902,60 € TTC) auquel est rattaché un contrat de suivi de la réalisation et suivi post livraison, signé le 22 décembre 2018, pour cent soixante-quatorze mille deux cent quarante euros toutes taxes comprises (174 240,00 € TTC). Le solde à verser au 31 décembre 2018 s'élève à vingt-huit millions cinq cent soixante-neuf mille sept cent quatre-vingt-deux euros et soixante centimes toutes taxes comprises (28 579 782,60 € TTC).



COMPTES DE L'EXERCICE

Analyse de l'évolution constatée entre 2017 et 2018 des autres actifs et passifs d'exploitation

2.5 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2017 ET L'EXERCICE 2018 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

2.5.1 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Ce poste augmente de 6 821 834,00 € passant de 146 501,04 € au 31 décembre 2017 à 6 968 335,04 € au 31 décembre 2018 suite au versement d'un dépôt de garantie à la

signature de la promesse de vente en l'état futur d'achèvement pour l'acquisition de l'immeuble de Lyon « Le New Age ».

2.5.2 LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste s'élève à 22 170 697,03 € au 31 décembre 2018 contre 23 621 663,96 € au 31 décembre 2017 soit une diminution de 1 450 966,93 €. Cette variation se justifie comme suit :

Charges à refacturer aux locataires

Ce poste passe de 17 494 968,82 € au 31 décembre 2017 à 18 377 414,72 € au 31 décembre 2018, l'augmentation de 882 445,90 € s'explique principalement par :

- la prise en compte, au 31 décembre 2018, de deux années de charges à refacturer pour certains immeubles (notamment pour les immeubles d'Anthony Parc II et de Limonest Le Linux) générant une hausse de 60 607,84 €,
- l'annualisation des charges à refacturer des immeubles acquis au cours de l'année 2017 pour 611 287,77 €,
- les charges à refacturer provenant des immeubles acquis au cours de l'exercice 2018 pour 210 550,29 €.

- dont 4 ont été soldées sur 2018 pour un montant global de 111 156,19 €.

- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2017 pour 479 597,70 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2018 pour 175 411,83 €,
- les nouveaux locataires pour 142 829,33 €.

Créances douteuses des locataires

Ce poste a diminué de 7 835,96 €, passant de 2 066 219,09 € au 31 décembre 2017 à 2 058 383,13 € au 31 décembre 2018.

La variation s'explique par :

- l'apurement de douze créances douteuses pour 454 851,16 € :
 - dont 8 pour un montant de 343 694,97 € (y compris les 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 Rennes Beaugard pour 231 887,09 €,

Soldes restant dus par les locataires

Ce poste passe de 4 060 476,05 € à 1 734 899,18 € soit une diminution de 2 325 576,87 € s'expliquant essentiellement par les variations des créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en diminution de 911 326,00 €,
- la rémunération sur les VEFA en baisse de 341 327,19 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en diminution de 1 260 370,96 €,
- les refacturations diverses en augmentation de 193 035,53 €,
- les dépôts de garantie qui diminuent de 72 689,03 €,
- le solde dû sur les redditions de charges qui augmente de 67 100,76 €.



2.5.3 AUTRES CRÉANCES

Ce poste s'élève à 30 276 560,04 € au 31 décembre 2018 contre 21 728 763,56 € au 31 décembre 2017. Il comprend :

Créances fiscales et sociales

Ce poste, qui s'élève à 7 295 179,04 € au 31 décembre 2018 contre 10 155 936,30 € au 31 décembre 2017, est principalement composé :

- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 1 045 353,41 € au 31 décembre 2018 contre 1 225 090,47 € au 31 décembre 2017. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1er trimestre 2019 payés courant décembre 2018),
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour un montant de 1 155 531,72 € au 31 décembre 2018 contre 1 085 706,55 € au 31 décembre 2017. Les principaux immeubles concernés sont Lille Greentech, Lyon King Charles, Bordeaux Le Haillan et Montreuil Le Digital qui représentent à eux seuls 92,75 %,
- d'un crédit de TVA pour un montant de 3 880 246,00 € au 31 décembre 2018.

Autres créances

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 3 531 015,81 € au 31 décembre 2017 à 4 276 585,42 € au 31 décembre 2018,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 269 636,54 € au 31 décembre 2018 contre 138 744,94 € au 31 décembre 2017,
- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2018 qui s'élèvent à 15 312 207,15 € et qui sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2018. Ce poste s'élevait à 5 563 643,00 € au 31 décembre 2017,
- les créances sur les cessions des immeubles intervenues sur la période d'un montant de 2 804 263,23 € au 31 décembre 2018 contre 2 030 182,79 € au 31 décembre 2017,
- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 317 924,03 € au 31 décembre 2018 contre 272 399,46 € au 31 décembre 2017.

2.5.4 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT, AUTRES DISPONIBILITÉS ET DETTES FINANCIÈRES

Aucun placement en valeurs mobilières de placement n'est réalisé au 31 décembre 2018.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 21 129 708,42 € au 31 décembre 2017 à 11 113 560,18 € au 31 décembre 2018, soit une diminution de 10 016 148,24 €.

La dette financière s'élève à 40 014 857,23 € au 31 décembre 2018 contre 329 380,80 € au 31 décembre 2017 et est constituée essentiellement par un crédit ouvert auprès d'HSBC, utilisé à hauteur de 40 000 000 €.

La variation des dettes et des créances, la hausse de la collecte nette, l'acquisition des actifs immobiliers, génèrent un surinvestissement de 91 millions d'euros (hors engagement VEFA).

2.5.5 DETTES D'EXPLOITATION

Ce poste s'élève à 37 199 045,97 € au 31 décembre 2018 contre 32 496 396,26 € au 31 décembre 2017 soit une augmentation de 4 702 649,71 €. Il est composé de :

Fournisseurs et comptes rattachés :

Ce poste augmente de 793 315,29 €, passant de 1 945 270,23 € à 2 738 585,52 € au 31 décembre 2018. La variation s'explique essentiellement par :

- une augmentation de 129 368,16 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation »,
- une augmentation de 663 947,13 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».



COMPTES DE L'EXERCICE

Analyse de l'évolution constatée entre 2017 et 2018 des autres actifs et passifs d'exploitation

Locataires créditeurs :

Ce poste passe de 12 086 931,16 € à 9 959 620,41 € au 31 décembre 2018. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 8 123 107,28 € au 31 décembre 2018 contre 11 519 538,44 € au 31 décembre 2017,
- le poste dépôt de garantie en augmentation de 122 295,95 €, passant de 68 967,55 € à 191 263,50 € au 31 décembre 2018,
- les refacturations diverses pour 605 910,80 € au 31 décembre 2018 contre 140 460,59 € au 31 décembre 2017.

Avances et acomptes reçus des locataires :

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 18 464 194,87 € à 19 435 934,79 € au 31 décembre 2018.

Gérance SCPI :

Ce poste s'élève à 5 064 905,25 € au 31 décembre 2018 et est constitué du montant des commissions du 4^{ème} trimestre 2018 destinées à la société de gestion soit de :

- la commission de gestion pour un montant de 3 549 893,84 €,
- la commission de souscription pour un montant de 1 321 678,08 €,
- la commission d'arbitrage pour un montant de 193 333,33 €.

2.5.6 AUTRES DETTES DIVERSES

Ce poste s'élève à 57 414 351,40 € au 31 décembre 2018 contre 56 241 083,04 € au 31 décembre 2017 soit une augmentation de 1 173 268,36 €. Il est composé des dettes :

Associés :

Ce poste comprend principalement :

- les retraits compensés en décembre 2018 et réglés en janvier 2019 qui s'élèvent à 1 996 804,80 € au 31 décembre 2018 contre 2 114 380,80 € en décembre 2017,
- la distribution du 4^{ème} trimestre 2018 qui s'élève à 22 384 326,00 € contre 23 830 798,05 € pour le 4^{ème} trimestre 2017,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 82 540,95 € au 31 décembre 2018 contre 85 893,47 € au 31 décembre 2017.

Dépôts de garantie des locataires :

Ce poste augmente de 3 792 652,42 € ramenant le solde du compte de 15 838 715,88 € à 19 631 368,30 € au 31 décembre 2018.

Les variations de l'année concernent :

- les dépôts de garantie reversés aux locataires suite à des soldes de compte pour - 902 145,22 €,
- les dépôts de garantie rétrocédés aux acquéreurs lors des cessions intervenues sur 2018 pour - 324 723,15 €,
- les cautions de garantie de paiement pour + 2 302 275,53 €,

- les dépôts de garantie sur les locataires des nouveaux immeubles acquis ou livrés ou en VEFA en 2018 pour + 1 455 465,16 €,
- les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2018 ainsi que les indexations pour + 1 261 789,10 €.

Solde dû sur les acquisitions d'immeubles :

Ce poste comprend principalement :

- le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 6 461 912,97 € au 31 décembre 2018 pour 13 immeubles. Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2018 concernent les immeubles livrés sur 2018 de Le Haillan Pégase pour 1 115 998,45 €, de Lille Greentech pour 2 046 420,00 € et de Montreuil Digital pour 1 970 903,34 €.
- le solde dû sur les immeubles en cours d'achèvement et en contrat de promotion immobilière s'élève à 3 245 500,84 € au 31 décembre 2018 contre 4 432 066,53 € au 31 décembre 2017.

Dettes fiscales :

Ce poste s'élève à 69 182,10 € au 31 décembre 2018 et correspond au solde de la CVAE (contribution sur la valeur ajoutée des entreprises) dû au titre de 2018, à verser en 2019.

Diverses charges à payer :

Ce poste s'élève à 3 223 532,36 € au 31 décembre 2018 contre 3 213 749,97 € au 31 décembre 2017. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

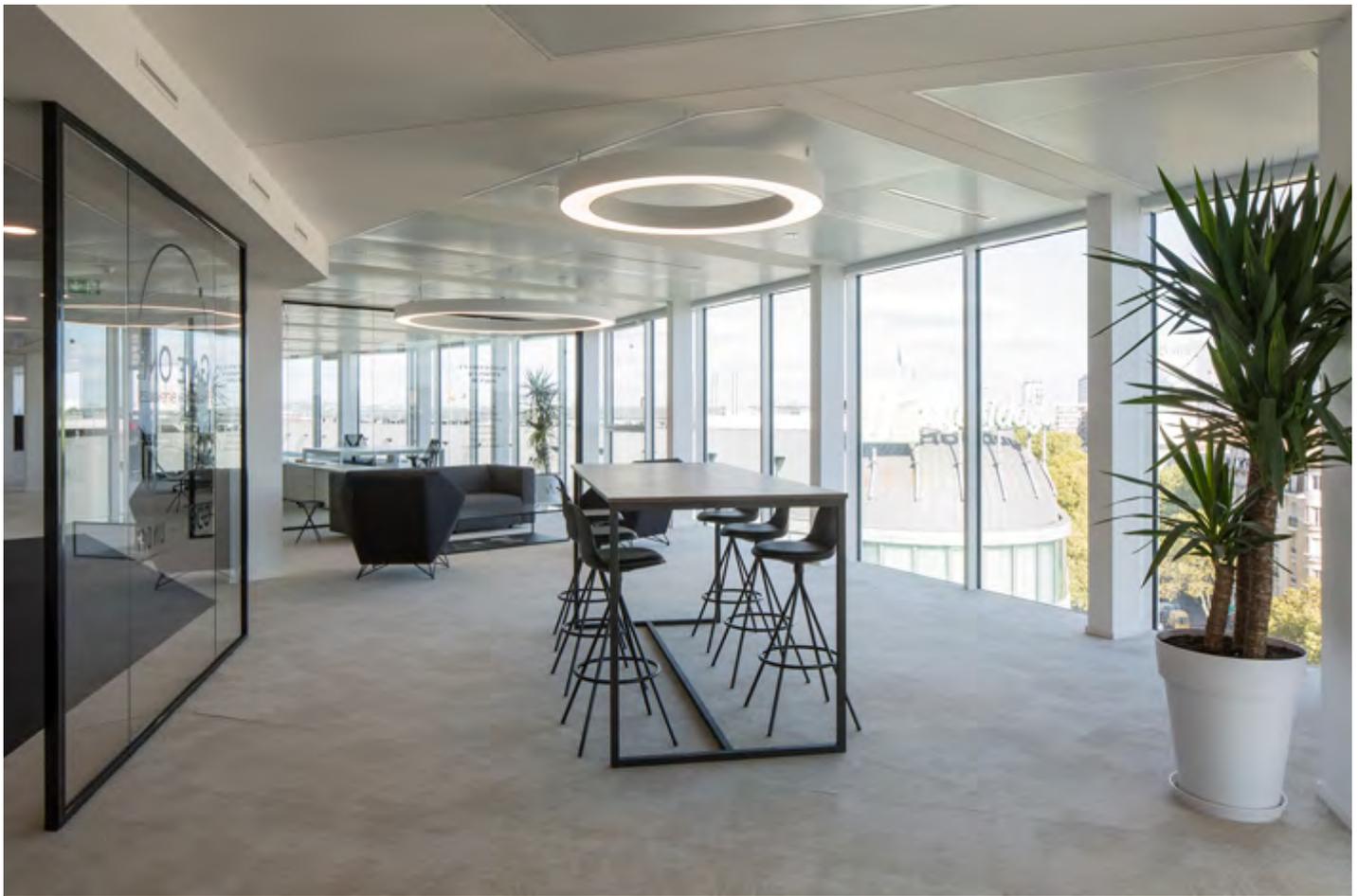
2.6 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2017 ET L'EXERCICE 2018 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

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 139 226,50 € au 31 décembre 2018.

Produits constatés d'avance :

Aucun produit constaté d'avance n'est comptabilisé au 31 décembre 2018.



Clichy (92) - "Gate One" - 21/23, place des Nations Unies - 1 à 5, rue du 8 mai 1945



COMPTES DE L'EXERCICE

Tableaux complétant les comptes de l'exercice

2.7 TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE

2.7.1 ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EURO)

	2018		2017		2016		2015		2014	
	Montant	% du Total des revenus								
REVENUS										
recettes locatives brutes	17,51	92,32%	18,71	97,08%	20,50	98,12%	21,60	97,12%	23,55	97,52%
produits financiers avant prélèvement libératoire	0,13	0,71%	0,14	0,74%	-0,02	-0,09%	0,05	0,24%	-0,01	-0,02%
produits divers	1,32	6,97%	0,42	2,18%	0,41	1,97%	0,59	2,64%	0,60	2,50%
TOTAL REVENUS	18,97	100%	19,27	100%	20,89	100%	22,24	100%	24,14	100%
CHARGES										
commission de gestion	1,67	8,81%	1,76	9,16%	1,85	8,87%	1,96	8,81%	2,00	8,27%
autres frais de gestion	0,43	2,25%	0,42	2,17%	0,44	2,12%	0,64	2,90%	0,41	1,70%
entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,62	3,27%	0,33	1,72%	0,82	3,92%	1,17	5,26%	1,02	4,22%
charges locatives non récupérables	1,29	6,82%	1,64	8,49%	1,90	9,10%	1,59	7,15%	1,52	6,31%
sous total charges externes	4,01	21,15%	4,15	21,54%	5,02	24,02%	5,36	24,12%	4,95	20,50%
amortissements nets										
- patrimoine	0,18	0,94%	0,16	0,85%						
- autres										
provisions nettes										
- pour travaux	-0,29	-1,51%	0,12	0,61%	0,39	1,86%	-0,35	-1,57%	-0,17	-0,72%
- pour risques	0,03	0,13%	-0,01	-0,05%	-0,02	-0,08%	0,05	0,22%	0,00	0,01%
- pour dépréciation	0,04	0,19%	0,01	0,06%	-0,02	-0,11%	-0,01	-0,05%	-0,02	-0,07%
sous total charges internes	-0,05	-0,24%	0,28	1,47%	0,35	1,67%	-0,31	-1,39%	-0,19	-0,78%
TOTAL DES CHARGES	3,96	20,90%	4,43	23,01%	5,37	25,69%	5,05	22,73%	4,76	19,72%
RESULTAT COURANT	15,00	79,10%	14,83	76,99%	15,52	74,31%	17,18	77,27%	19,38	80,28%
report à nouveau ⁽¹⁾	2,59	13,68%	4,17	21,63%	3,83	18,33%	5,06	22,76%	4,19	17,37%
variation autres réserves (éventuellement) ⁽¹⁾										
revenu distribué avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	14,40	75,92%	16,20	84,07%	17,10	81,86%	18,00	80,94%	18,00	74,55%
revenu distribué après prélèvement libératoire ⁽¹⁾	14,34	75,58%	16,16	83,86%	17,09	81,84%	17,98	80,83%	17,96	74,40%
solde à distribuer sur le résultat de l'année ⁽¹⁾	0,60	3,17%	-1,37	-7,08%	-1,58	-7,55%	-0,82	-3,67%	1,38	5,73%
solde à distribuer cumulé ⁽¹⁾	3,20	16,85%	2,80	14,54%	2,25	10,78%	4,24	19,09%	5,58	23,10%

(1) calcul effectué par rapport au total des revenus



2.7.2 EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EURO)

	Total au 31/12/2017	Durant l'année	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	2 114 718 083,27	121 924 492,18	2 236 642 575,45
+ cessions d'immeubles	-1 014 017,05	-5 963 386,14	-6 977 403,19
- commission de souscription et frais d'acquisition	246 984 588,07	19 263 536,90	266 248 124,97
- achat d'immeubles	1 912 646 858,49	141 808 429,04	2 054 455 287,53
= SOMME RESTANT À INVESTIR	-45 927 380,33	-45 110 859,90	-91 038 240,23

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

2.7.3 POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES (EN EURO)

Année	Recettes locatives brutes	Recettes globales		Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentage
2018	107 294 637,58	116 240 698,84	92%	24 193 531,72 (10 234 658,62)	22,55 9,54
2017	106 129 103,13	109 601 859,28	97%	25 133 518,09 (10 011 916,54)	23,68 9,43
2016	104 712 501,21	107 098 657,33	98%	27 409 000,58 (9 469 484,34)	26,18 9,04
2015	99 521 269,92	102 479 927,39	97%	23 283 607,83 (9 024 678,34)	23,40 9,07
2014	98 452 984,25	101 174 300,40	97%	19 873 272,50 (8 352 925,48)	20,19 8,48

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

2.7.4 TABLEAU DES RESSOURCES ET DES EMPLOIS (EN EURO)

	2018	2017	2016	2015	2014
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	20 800 327,62	38 490 668,32	28 279 651,63	11 198 276,82	30 322 803,13
RESSOURCES DE L'EXERCICE					
. capital apporté					
. augmentation de capital, prime comprise	121 924 492,18	194 029 655,36	195 977 346,22	176 936 425,41	132 442 650,44
. bénéfice de l'exercice	91 925 536,58	84 166 657,69	79 303 332,88	79 180 192,48	81 047 568,44
. cessions d'actifs	-5 963 386,14	-9 963 271,10	3 999 350,33	-731 896,00	-3 020 124,16
. augmentation ou diminution des dettes à long terme					
. emprunts auprès Ets de crédit	40 000 000,00	0,00	136 000 000,00	40 000 000,00	0,00
. rembt emprunts auprès Ets de crédit	0,00	-136 000 000,00	-40 000 000,00	0,00	-17 000 000,00
. augmentation ou diminution des dettes à court terme	5 875 918,07	1 751 441,98	11 749 750,59	-1 899 626,84	3 818 395,07
. dotations aux provisions	-1 596 353,13	12 762 373,31	1 898 661,06	-1 379 427,49	-718 765,61
. dotations aux amortissements	1 087 979,01	923 852,44			
. diminution du report à nouveau					
TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE	274 054 514,19	186 161 378,00	417 208 092,71	303 303 944,38	226 892 527,31
EMPLOIS DE L'EXERCICE					
. investissements de l'exercice					
- corporels (achat immeubles)	141 808 429,04	51 882 250,58	238 293 166,43	162 836 470,89	130 911 359,59
- incorporels (frais de constitution, rémunération de la gestion sur prime d'émission)	19 263 536,90	19 162 325,38	29 788 054,38	23 898 552,53	13 330 569,44
. augmentation ou diminution des valeurs réalisables	13 643 845,15	-9 739 345,73	23 276 330,33	5 347 988,90	-3 811 118,91
. distribution de l'exercice					
- solde du dividende de l'exercice précédent	7 744 541,64	8 056 540,37	3 761 087,95	-5 784 128,07	-8 391 325,35
- acomptes sur dividende de l'exercice en cours	88 240 000,15	91 911 199,33	87 359 873,25	82 941 280,43	75 263 440,37
. reprises d'amortissements et provisions					
. augmentation du report à nouveau	-7 744 541,64	4 088 080,45	-3 761 087,95	5 784 128,07	8 391 325,35
TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE	262 955 811,24	165 361 050,38	378 717 424,39	275 024 292,75	215 694 250,49
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	11 098 702,95	20 800 327,62	38 490 668,32	28 279 651,63	11 198 276,82



Cesson-Sévigné (35) - "Champs Blancs" - 975 avenue des Champs Blancs

LE CONTRÔLE INTERNE & LA GESTION DES RISQUES

3.1 LE CONTRÔLE INTERNE

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

3.1.1 TEXTES DE RÉFÉRENCE

- Le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers ;
- Le Code monétaire et financier ;
- Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM ;
- Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS pour son activité et s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe UNOFI.

3.1.2 PRINCIPES D'ORGANISATION

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le directeur général de la société a la responsabilité de la

rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place.



Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables ;
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

Les principes d'organisation et les composantes du dispositif de contrôle interne d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie ;
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- la définition précise des fonctions et des tâches ;
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle ;
- le suivi et contrôle des délégations ;
- le développement et l'application des normes et procédures ;

3.1.3 PILOTAGE DU DISPOSITIF

Le dispositif de contrôle interne et de conformité est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), hiérarchiquement rattaché au directeur général et au directeur général délégué d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS. Le RCCI d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS est également directeur de la conformité et du contrôle interne du Groupe Unofi.

Différents organes ou comité concourent également à ce dispositif :

- **le comité immobilier** qui s'assure du respect des politiques d'investissement et d'arbitrage de la compagnie ;

3.1.4 DESCRIPTION DU DISPOSITIF

Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est effectué par des personnes exerçant des fonctions opérationnelles et/ou par les responsables hiérarchiques. Les contrôles de 1^{er} niveau sont précisés dans les procédures opérationnelles pour permettre aux collaborateurs concernés de mettre en œuvre le dispositif de contrôle de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est effectué par une équipe spécialisée, indépendante des fonctions opérationnelles. Le contrôle permanent de second niveau, sous la responsabilité du RCCI, a pour objectif principal de s'assurer

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe UNOFI.

La conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS.

Le dispositif de conformité permet de s'assurer que les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres à la note d'information et aux statuts de la SCPI, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM, et les normes internes du Groupe UNOFI sont respectées.

Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :

- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par le Groupe Unofi. À cet effet, la procédure Groupe prévoit des paragraphes spécifiques aux activités d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
- Le contrôle des pratiques commerciales avec notamment le respect du devoir de conseil et du caractère clair, exact et non trompeur de la documentation commerciale ;
- le suivi des réclamations clients ;
- la gestion des conflits d'intérêts.

- **le comité qualité** qui a pour objectif d'examiner les réclamations émanant des porteurs de parts de la SCPI Notapierre et la conformité de leurs opérations ainsi que de proposer les adaptations des procédures ou les actions de sensibilisation nécessaires ;

- **les réunions trimestrielles de gestion** qui permettent de contrôler les activités externalisées de gestion des immeubles de la SCPI.

de la conformité des procédures internes avec les lois et règlements, les normes professionnelles et déontologiques applicables ainsi que du respect desdites procédures en particulier lors de l'exécution des contrôles de 1^{er} niveau.

Le contrôle périodique ou contrôle de 3^{ème} niveau est assuré de manière indépendante par la Direction de l'audit interne du Groupe UNOFI. Le plan pluriannuel de contrôle vise à couvrir sur une période de trois ans la totalité des activités d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS et de Notapierre.



3.2 LA GESTION DES RISQUES

3.2.1 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 contrepartie, 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.

3.2.2 PROFIL DE RISQUES

Les investissements réalisés sont conformes à la réglementation en vigueur et à la note d'information de la SCPI. NOTAPIERRE répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2018, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement.

Risque de Marché

Risque immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier. Ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale ou nationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers. Ainsi, le marché immobilier français peut être cyclique et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique, ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;

- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes annuels, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. Ainsi, :

- les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels), répartition du patrimoine immobilier par régions et par typologie, répartition des revenus locatifs, poids des plus gros actifs ;
- le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF), et la durée résiduelle des baux ;
- les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement. Les investissements et désinvestissements sont soumis à l'examen du comité immobilier ;
- les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à des « réunions trimestrielles de gestion ». Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

Ainsi notamment, pour l'exercice 2018 :

- la taille du portefeuille locatif permet une bonne diversification du risque locatif :
 - le taux d'occupation financier annuel de l'exercice s'établit ainsi à 88,46 % ;



- sur les 509 locataires, le locataire le plus important représente 12,7% du montant total des loyers facturés, mais il est présent sur 2 actifs (Paris et Clichy) et les dates d'échéance des baux ne sont pas simultanées ;
- les échéances locatives font l'objet d'une revue de portefeuille trimestrielle.
- la taille du portefeuille immobilier, qui atteint 161 immeubles pour une valeur de réalisation de 2 037 618 643,09 €, 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 27 % (549,7 M€) 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).

Risque de taux ou de change

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



Bordeaux-Le Haillan (33) - "Pégase" - 10/12 av. des Satellites

Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers de trésorerie) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Le risque de contrepartie 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.

Le risque de contrepartie sur les locataires est limité. Ainsi le taux des loyers quittancés impayés s'élève à 0,39 % dont 0,34 % en contentieux.

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 2018, les souscriptions ont absorbé la totalité des demandes de rachats. En moyenne, le nombre de parts retirées a représenté 26,4 % des parts souscrites.

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

En outre, il convient de noter que les 10 plus gros investisseurs ne représentent que 0,80 % des parts.

Risque lié au levier d'endettement

Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de pertes, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts.

La SCPI Notapierre a recours à cet effet de levier d'endettement.

Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en assemblée générale des associés selon la réglementation en vigueur. Pour 2018, ce plafond était de 25 % de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2018, les dettes et engagements représentaient 17,35 % de la capitalisation et n'ont pas dépassé au cours de l'année le plafond des 25 % autorisés.

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'évènements 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 RCCL. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.



Bordeaux-Le Haillan(33) - "Pégase" - 10/12 avenue des Satellites

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018
À l'Assemblée générale de la SCPI Notapierre,

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 société NOTAPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 2018 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.

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 la note 2.4 de 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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 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.



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

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 18 avril 2019
KPMG S.A.
Olivier Fontaine
Associé

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la SCPI Notapierre,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'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 relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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



CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous 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 27 décembre 2018.
- Modalités :
Unofi-Assurances mettra à disposition de la

SCPI Notapierre, une ligne de financement de € 25 000 000 pour une durée de 12 mois à compter du 1er janvier 2019, remboursable au plus tard le 31 décembre 2019 et 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 2018 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 € 13 081 017,60, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2018.

- 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 2018 et à ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2018 un montant de € 10 234 358,62, 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 € 357 100 et € 348 282,72 pour l'exercice 2018. 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 € 300 pour l'exercice 2018 et n'a pas d'impact sur le résultat de la SCPI.

Convention de Financement avec la société Unofi-Assurances

La société Unofi-Assurances a mis à disposition de la SCPI Notapierre une ligne de financement de € 60 000 000, pour une durée de 12 mois à compter du 1er janvier 2018 remboursable au plus tard le 31 décembre 2018 et utilisable par tirages d'une durée minimale de 1 mois. À ce titre la rémunération comptabilisée à hauteur de 0,25 % pour la commission d'engagement et à hauteur de 0,80 % l'an majoré du taux Euribor de la période pour les tirages passibles d'intérêts s'élève respectivement à € 150 000 et € 12 711,11.

Paris La Défense, le 18 avril 2019

KPMG S.A.
Olivier Fontaine
Associé



Villeneuve-d'Ascq (59) - "The Cloud City" - Quartier des 4 cantons - 2, rue de l'Épine

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2018.

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 28 mars et 21 novembre 2018, ainsi que le 27 mars 2019 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 2018.

La collecte brute de l'année 2018, qui s'élève à 163,5 millions d'euros, enregistre un ralentissement de 26,5 %. Ce ralentissement est également observé au niveau de l'ensemble des SCPI immobilier d'entreprise avec une collecte revenue à un niveau plus classique. Le nombre de parts retirées, en augmentation par rapport à l'année précédente, porte le taux de retrait à 1,98 % au 31 décembre 2018 contre 1,50 % au 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2018, toutes les demandes de retrait étaient satisfaites.

En 2018, la SCPI a été un investisseur très dynamique puisque le montant global des investissements, hors frais accessoires, au titre de l'année s'élève à 236,84 M€ HT, avec trois immeubles de bureaux en état futur d'achèvement, deux immeubles de bureaux achevés procurant à notre SCPI une rentabilité immédiate moyenne de 5,29 %, ainsi qu'un terrain nu.

Au cours de l'exercice, votre SCPI a également pris livraison de quatre immeubles de bureaux générateurs de revenus dès 2018 et procurant à notre SCPI une rentabilité immédiate moyenne de 5 %.

Parallèlement, en 2018, la société de gestion a poursuivi sa politique régulière d'arbitrage destinée à renouveler le patrimoine, avec 19 opérations d'arbitrage réalisées sur l'exercice. Ces opérations d'arbitrage représentent 25 509 m² de locaux, dont 61 % étaient vacants à la date de cession. Les fonds ainsi dégagés, soit 28,57 millions d'euros, seront totalement réinvestis, et de la commission versée à la société de gestion pour les arbitrages et le réinvestissement du patrimoine immobilier.



Au 31 décembre 2018, le patrimoine de la SCPI se compose de 161 immeubles représentant 777 246 m² de locaux, essentiellement de bureaux (76,3 %), répartis sur tout le territoire français.

La valeur comptable de notre patrimoine au 31 décembre 2018, y compris les immobilisations en cours et déduction faite des amortissements constatés, est en augmentation de 7,33 % par rapport à 2017.

Le montant des loyers facturés en 2018 ressort à 107,3 M€ HT contre 106,1 M€ HT en 2017 et le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives) s'élève à 6 540 K€ contre 459 K€. Ces augmentations de 1,10 % du montant des loyers et de 6,80 % en incluant les indemnités compensatrices de loyers proviennent de l'annualisation des livraisons de 2017, des acquisitions et des livraisons 2018, des renouvellements de baux et des relocations, atténués des congés des locataires et des cessions, intervenus durant l'exercice.

En 2018, la société de gestion a maintenu l'intensité de sa politique commerciale pour conserver les locataires en place et en capter de nouveaux. La stratégie mise en place par la société de gestion (politique de gestion, d'acquisition et d'arbitrage) a porté ses fruits au regard de l'évolution positive du TOF en 2018. En effet, celui-ci est passé de 87,15 % au 4^{ème} trimestre 2017 à 89,03 % au 4^{ème} trimestre 2018, la part de locaux vacants diminuant de 8,97 % à 7,98 % en fin d'exercice.

Le résultat net comptable de l'exercice s'élève à 91,93 M€ contre 84,17 M€ pour l'exercice 2017, soit une hausse de 9,22 % contre une augmentation de 6,13 % en 2017.

Sur la base des éléments fournis par la société CREDIT 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 2 072 M€ au 31 décembre 2018 (hors immobilisations en cours). À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2018, 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 2018, distribué un dividende de 14,40 € par part en jouissance procurant ainsi une rentabilité

par part rapportée au prix de souscription au 31/12/2018 (360 €) de 4 %, à comparer au taux de rentabilité moyen des autres SCPI de même nature (SCPI bureaux) de 4,18 %.

Après affectation du résultat 2018, le report à nouveau s'établira à 3,07 € par part, représentant 2,6 mois de distribution, compte tenu du nombre de parts détenues au 31 décembre 2018.

Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues pour l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

Les mandats de membre du conseil de surveillance de Maîtres Olivier ADIASSE, Marie-Hélène BERNAUD-LESUEUR, Eric CHATON, Eric DAMOISY, Christian GUIBARD, Messieurs Guy BEDEL & Gilbert MORAND et moi-même arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Olivier ADIASSE, Marie-Hélène BERNAUD-LESUEUR, Eric CHATON, Eric DAMOISY et moi-même sollicitons le renouvellement de notre mandat.

À la suite de l'appel réalisé dans le bulletin trimestriel n° 2019-01, ont, en outre, été reçues les candidatures suivantes : Me Daniel LAFORET, Me Denis-Pierre SIMON, Me Pierre BLEVIN, M. Alain LAFOSSE, Me Jean GOYET, M. Jean-Michel BACQUER, Me Gérard VETTER et la SCI BBSCC représentée par son gérant M. Bernard Paulet.

Il existe donc treize candidatures pour huit postes à pourvoir. Les huit 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 huit membres du conseil de surveillance.

Gilles AUBRY-MARAIS
Président du conseil de surveillance



Lille-Lomme (59) - "Greentech" - 7 avenue Marie-Louise Delwaulle

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

ORDRE DU JOUR

1. approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
2. approbation et reconduction des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,
3. affectation du résultat de l'exercice,
4. approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société,
5. autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme,
6. autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
7. nomination de l'expert immobilier,
8. conditions de rémunération du conseil de surveillance pour l'exercice 2019,
9. élections au conseil de surveillance,
10. pouvoirs en vue des formalités.

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 2018 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 91 925 536,58 € ainsi qu'un capital social de 1 558 544 402,24 €.

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 2018.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier, en approuve la conclusion.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2018 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle décide d'affecter :

- le résultat de l'exercice d'un montant de 91 925 536,58 €
- augmenté du report à nouveau créditeur antérieur de 15 900 958,05 €,
- soit un bénéfice distribuable de 107 826 494,63 €,

de la façon suivante :

- distribution d'une somme de 88 240 000,15 € (déjà versée sous forme d'acomptes aux associés),
- et le solde, soit 19 586 494,48 €, au compte de report à nouveau.

En conséquence, le dividende unitaire pour 12 mois de jouissance est arrêté à 14,40 € et le compte de report à nouveau s'élèvera à 19 586 494,48 €.

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 : 1 982 275 952,06 €, soit 310,24 € par part,
- valeur de réalisation : 2 037 618 643,09 €, soit 318,90 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 371 761 300,71 €, soit 371,19 € 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 2019.

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 desdites 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

- prend acte que le mandat d'expert immobilier de la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, chargée d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI NOTAPIERRE, expire à l'issue de la présente assemblée générale,
- décide de nommer la société BNP Real Estate Valuation France (BNPRE) pour une durée de cinq ans. Ce mandat 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.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale fixe à 15 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2019, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte que le mandat de huit 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 2022 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les huit candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les treize candidats figurant dans la liste annexée aux présentes résolutions.

DIXIÈME RÉSOLUTION

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.

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS

CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

Prénom NOM	âge au 15/03/19	Qualité	PARTS DÉTENUES au 15 mars 2019		
			Pleine propriété	Usufruit	Nue propriété
Me Olivier ADIASSE	52 ans	<ul style="list-style-type: none"> • notaire associé à Armentières (59) • ancien chargé d'enseignement à la Faculté Libre de Droit de Lille et au CFPN 	1 425		
Me Gilles AUBRY-MARAIS	65 ans	<ul style="list-style-type: none"> • notaire associé à Moutiers (73) • ancien 1^{er} vice-président de la Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Chambéry • membre titulaire du jury du concours des Offices créés • membre titulaire de la commission d'aptitude à la mention de spécialisation « droit des collectivités locales » 	1 493	286	
Me Marie-Hélène BERNAUD-LESUEUR	68 ans	<ul style="list-style-type: none"> • notaire honoraire, domiciliée à Lyon (69) 			714
Me Eric CHATON	63 ans	<ul style="list-style-type: none"> • notaire à Troyes (10) • président honoraire de la Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Reims • ancien délégué de Cour dont 2 années en qualité de représentant du CSN au bureau de l'assemblée de liaison 	1 430		
Me Eric DAMOISY	60 ans	<ul style="list-style-type: none"> • notaire associé à Cambrai (59) • ancien membre de la Chambre des notaires du Nord • ancien président de l'association des notaires de l'arrondissement de Cambrai • ancien président de l'atelier de gestion de patrimoine des notaires de la Cour d'appel de Douai 	388		

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre de réception des candidatures) :

Prénom NOM	âge au 15/03/19	Qualité	PARTS DÉTENUES au 15 mars 2019	
			Pleine propriété	Nue usufruit propriété
Me Daniel LAFORET	67 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire ancien notaire associé à Mortagne-au-Perche (61) ancien vice-président de la Chambre dép. des notaires de l'Orne maire honoraire et ancien président de Communauté de Communes ancien magistrat exerçant à titre temporaire trésorier d'une association gestionnaire de deux EHPAD 	648	
Me Denis-Pierre SIMON	62 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire associé à Lyon 5^{ème} (69) président du Conseil régional des notaires de la Cour d'Appel de Lyon membre du bureau Rhône Alpes INAFON Lyon président du Mouvement Jeune Notariat président de l'Université Nationale du Notariat au CSN, membre du bureau des Rencontres Notariales et membre du groupe Projet Notaires de France président fondateur de l'association du centre notarial de droit européen ACENODE 	142	
Me Pierre BLEVIN	63 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire ancien notaire associé à Carnac (56) ancien vice-président de la Chambre des notaires du Morbihan 	873	
M. Alain LAFOSSE	63 ans	<ul style="list-style-type: none"> retraité, domicilié à Lanne (65) ancien cadre de gestion de production chez un équipementier aéronautique ancien président du conseil de surveillance d'un Plan d'Epargne Entreprise 	345	
Me Jean GOYET	68 ans	<ul style="list-style-type: none"> retraité, domicilié à Raucoules (43) ancien notaire associé à Saint-Etienne (42) ancien président de la Chambre des notaires de la Loire ancien président du Conseil Régional des notaires de la Cour d'Appel de Lyon 	10	
M. Jean-Michel BACQUER	67 ans	<ul style="list-style-type: none"> retraité, domicilié à Barcelonnette (04) ancien directeur de régime de retraite auprès de l'Ircantec et de la CNRACL ancien administrateur général, rattaché à la Caisse des dépôts membre de l'association Préfon Retraite 	430	242
Me Gérard VETTER	73 ans	<ul style="list-style-type: none"> retraité, domicilié à Beaune (21) ancien notaire à Bains les Bains (Vosges) et à Beaune (Côte d'Or) ancien président de la Chambre des notaires des Vosges 	1 144	
BBSCC SCI	-	<ul style="list-style-type: none"> Société civile représentée par son gérant M. Bernard PAULET (65 ans), retraité, ancien commissaire aux comptes de plusieurs SCPI, dont la SCPI Notapierre 	167	



NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
À CAPITAL VARIABLE

Siège social / 7 rue Galvani 75017 PARIS

RCS / Paris D 347 726 812