

NOTAPIERRE

Société civile de placement immobilier

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE



UNOFI



Rapport annuel 2013

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	page 2
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	page 3
• inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2013	page 12
• tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2013	page 19
• résultats de l'exercice 2013	page 19
• évolution de la rentabilité	page 20
• état du patrimoine au 31 décembre 2013	page 21
• analyse de la variation des capitaux propres	page 22
• compte de résultat au 31 décembre 2013	page 23
• annexe comptable	page 25
RAPPORT DE CONTRÔLE INTERNE	page 42
RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	page 46
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	page 47
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 48
TEXTE DES RÉOLUTIONS	page 50

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION

SÉCURINOT

société anonyme au capital
de 230 800 €
siège social : 7, rue Galvani
75809 PARIS CEDEX 17
adresse postale :
22/24, rue du Président Wilson
92300 LEVALLOIS-PERRET

CONSEIL D'ADMINISTRATION

président

- Maître Didier PICHON

administrateurs

- Maître Bertrand RYSSSEN
- Monsieur Marc GARNIER
- Madame Françoise MAGENDIE
- Monsieur Olivier BARTHE
- Monsieur Gilbert CLAUSSE
- Unofi-Assurances S.A.,
représentée par
Monsieur Christian BURRUS
- Unofi-Crédit S.A.,
représentée par
Monsieur Bernard DEBIENNE
- Unofi-Services S.A.,
représentée par
Maître Daniel RABAT

DIRECTION

directeur général

- Maître Didier PICHON

directeur général délégué

- Madame Florence DOURDET-FRANZONI

CONSEIL DE SURVEILLANCE

président

- Maître Michel GUITARD

vice-président

- Maître Christian ÉGRET

membres

- Maître Gilles AUBRY-MARAIS
- Maître Jean-Luc BAYOU
- Monsieur Guy BEDEL
- Maître Roger J. BOGARD
- Maître Jean-Pierre CANART
- Maître Eric DAMOISY
- Maître Philippe DUPUY
- Maître Christian GUIBARD
- Maître Pierre GUINEBAULT
- Monsieur Gilbert MORAND

COMMISSAIRES AUX COMPTES

titulaire

- Cabinet KPMG
Monsieur Bernard PAULET

suppléant

- Madame Isabelle GOALEC

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité de votre société et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2013.

A ce titre, nous aborderons les thèmes suivants :

1. informations générales,
2. politique de gestion,
3. évolution du capital,
4. évolution du marché des parts,
5. évolution du prix de la part,
6. évolution du patrimoine,
7. situation locative,
8. performances financières,
9. résultats de l'exercice.

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

INFORMATIONS GÉNÉRALES

ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour un poste à pourvoir de membre du conseil de surveillance, nous avons reçu neuf candidatures au 15 mars 2014.

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

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

DIRECTIVE AIFM

La Directive sur la gestion des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA), appelée communément Directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers) a été transposée en droit français au cours du mois de juillet 2013.

Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des FIA, et non sur les FIA eux-mêmes, dont font partie les SCPI.

Ainsi, SÉCURINOT doit se transformer en société de gestion de portefeuille agréée pour gérer des FIA immobiliers et se conformer, dans son organisation, aux dispositions nouvellement applicables, notamment en adaptant son dispositif de conformité et de contrôle interne, de suivi et de gestion des risques pour que la SCPI soit toujours gérée au mieux des intérêts des associés.

SÉCURINOT doit être agréée par l'AMF au plus tard le 22 juillet 2014.

Au-delà des évolutions du statut de SÉCURINOT, celle-ci doit également mettre en œuvre les mesures propres à assurer la gestion de la SCPI en tant que FIA. Ainsi, un nouveau prestataire, le dépositaire, a été désigné, chargé, entre autres, de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

En outre, le régime juridique des SCPI ayant également été modernisé, notamment quant à leur objet social, aux modalités de détention des actifs ou encore aux travaux pouvant être réalisés sur le patrimoine, SÉCURINOT souhaite saisir les opportunités offertes par ce nouveau cadre et proposer les améliorations de nature à maintenir la compétitivité et la qualité de la SCPI NOTAPIERRE.

Les associés de la SCPI seront donc invités à se prononcer sur les modifications statutaires correspondantes, lors d'une assemblée générale extraordinaire qui se tiendra courant 2014.

POLITIQUE DE GESTION

La capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) de NOTAPIERRE s'établit à 1 443 787 450 € au 31 décembre 2013 contre 1 279 868 100 € au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de NOTAPIERRE est constitué de 225 actifs immobiliers contre 219 à la fin de l'exercice précédent. Parallèlement à l'entrée de huit nouveaux immeubles en pleine propriété dans le patrimoine, deux ont fait l'objet d'une cession en 2013 (vous en trouverez le détail en page 9).

En 2013, la collecte brute de NOTAPIERRE s'est élevée à 181 519 100 €.

Cette collecte a permis :

- d'une part, d'assurer tout au long de l'exercice la totale fluidité du marché des parts.
Au 31 décembre 2013, il n'existe aucune demande de cession non satisfaite.
- d'autre part, de poursuivre la politique d'investissement.

En 2013, trois acquisitions d'immeubles achevés ont été réalisées.

En outre, cinq immeubles acquis en état futur d'achèvement en 2011 et 2012 ont été livrés au cours de l'exercice 2013.

Seuls les immeubles acquis achevés en 2013 ou acquis en l'état futur d'achèvement au cours d'exercices précédents et livrés durant l'exercice 2013 sont pris en compte dans l'état détaillé du patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2013. En effet, un immeuble, acquis en état futur d'achèvement en 2012, demeure en attente de livraison au 31 décembre 2013 et sera livré courant 2014.

Le montant global des investissements comprenant les immobilisations en cours s'élève à 1 328 723 611 € au 31 décembre 2013; vous en trouverez le détail en page 12.

Afin de permettre à la société de gestion de saisir les opportunités d'investissement en l'état futur d'achèvement et de procéder à des acquisitions à crédit, nous vous proposons dans la sixième résolution présentée à l'assemblée générale, dans les limites fixées par l'article L214-101 du Code monétaire et financier, de fixer à 25 % de la valeur de capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2013 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 2014.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2013, le capital social s'élève à 1 006 196 099,44 € et la SCPI comprend 19 023 associés, avec un total de 4 125 107 parts.

année	montant du capital nominal au 31 décembre	montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année, net des retraits	nombre de parts au 31 décembre	nombre d'associés au 31 décembre	rémunération HT des organismes collecteurs et de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	prix d'entrée au 31 décembre
2009	566 325 162,72 €	76 769 350 €	2 321 766	13 229	7 098 840,00 €	350 €
2010	670 380 215,12 €	149 308 250 €	2 748 361	14 660	12 818 400,00 €	350 €
2011	788 094 055,76 €	168 907 200 €	3 230 953	16 284	14 623 028,00 €	350 €
2012	891 958 362,72 €	149 034 550 €	3 656 766	17 642	13 568 044,00 €	350 €
2013	1 006 196 099,44 €	163 919 350 €	4 125 107	19 023	14 521 528,00 €	350 €

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

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

Le délai moyen de retrait compensé, constaté en 2013, est d'environ un mois. Toutefois, lors de demandes de retrait importantes, ce délai peut être prolongé. Les modalités de sortie sont formulées plus précisément dans les statuts, la note d'information et dans le bulletin transmis chaque trimestre à tous les associés.

Au cours de l'année 2013, 50 285 parts ont fait l'objet d'un retrait. Ceci représente 1,38 % du nombre total de parts émises au 1^{er} janvier 2013.

En 2013, 1 102 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la gérance.

Au 31 décembre 2013, aucune demande de retrait ne restait en attente.

année	nombre de parts cédées ou retirées	par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	demandes de cessions ou de retraits ⁽¹⁾ en suspens	délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	rémunération de la gérance sur les cessions (HT)
2009	34 631	1,65 %	0	1 mois	91,48 €
2010	31 437	1,35 %	0	1 mois	137,76 €
2011	39 972	1,45 %	0	1 mois	91,84 €
2012	60 146	1,86 %	0	1 mois	320,18 €
2013	51 387	1,41 %	0	1 mois	274,98 €

(1) au prix fixé par la société de gestion

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.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2014, la valeur de part de NOTAPIERRE a été portée de 350 à 360 euros, soit une revalorisation de 2,86 %.

En outre, NOTAPIERRE demeure une des rares SCPI à n'avoir jamais décoté le prix de sa part depuis sa création.

Vous trouverez dans l'état ci-après le détail des différentes valeurs permettant de déterminer la valeur de reconstitution de la société à partir de laquelle est fixé le prix de souscription.

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

situation au 31 décembre 2013	valeur globale en €	valeur par part en €
Valeur vénale du patrimoine immobilier (1)	1 344 320 038,40 €	325,89 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	- 30 516 382,34 €	- 7,40 €
= valeur de réalisation	1 313 803 656,06 €	318,49 €
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	198 850 838,38 €	48,21 €
= valeur de reconstitution	1 512 654 494,44 €	366,69 €

(1) d'après l'estimation de la société d'expertise immobilière

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	du 01/01/10 au 30/06/10	du 01/07/10 au 31/12/10	du 1/01/11 au 30/06/11	du 1/07/11 au 31/12/11	2012	2013
prix de souscription ou de cession conseillé au 1 ^{er} janvier	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €
dividende versé au titre de l'année	20,127 €	19,689 €		18,372 €		17,502 €	17,502 €
rendement de la part ⁽¹⁾ (en %)	5,75 %	5,75 %	5,50 %	5,50 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
report à nouveau cumulé par part	2,73 €	0,92 €		0,89 €		2,50 €	4,25 €

(1) dividende brut versé au titre de l'année avant prélèvements obligatoires, divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le patrimoine au 31 décembre 2013 est composé de 225 actifs immobiliers, représentant une surface de 696 650 m² de locaux. Conformément à la politique d'investissement définie dans la note d'information, les acquisitions de NOTAPIERRE portent principalement sur des immeubles à usage de bureaux et d'entrepôts.

INVESTISSEMENTS

En 2013, les investissements de la SCPI sont les suivants :

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES ACHEVÉS	DATE D'ACQUISITION
Guyancourt (78) – Le Rachmaninov 4, rue de la Redoute <i>loué à la société A3M (Association de Moyens Malakoff Médéric) par bail de 6 ans fermes à effet du 1^{er} avril 2012</i>	13 371 m ² de bureaux et 480 parkings 3 juin 2013
Vaulx-en-Velin (69) – Immeuble Tase 5/9, av. du Bataillon-Carmagnole-Liberté <i>loué à la société Technip France par bail de 9 ans fermes à effet du 31 juillet 2013</i>	7 723 m ² de bureaux et 148 parkings 31 juillet 2013
Compans (77) 16, rue Elisabeth-Boseli <i>loué à la société Duty Free Associates par bail de 12 ans dont 9 ans fermes à effet du 12 décembre 2012</i>	Plateforme logistique comprenant 18 005 m ² d'entrepôts, 1 981 m ² de bureaux et 225 parkings 15 novembre 2013
LIVRAISONS D'IMMEUBLES INTERVENUES EN 2013	LIVRAISON INTERVENUE LE
Marseille 10 ^e (13) – Cœur Capelette bâtiment A – 34, rue Alfred-Curtel <i>en cours de commercialisation</i>	3 472 m ² de bureaux, 115 m ² de commerces et 33 parkings 15 janvier 2013
Marseille 10 ^e (13) – Cœur Capelette bâtiment B – 34, rue Alfred-Curtel <i>loué à Pôle Emploi par bail de 9 ans fermes à effet du 15 février 2013</i>	7 408 m ² de bureaux, 452 m ² d'activités et 107 parkings 15 février 2013
Montreuil (93) – B Initial 7, rue des Longs-Quartiers <i>loué à la société ECE Zodiac Aerospace par bail de 9 ans fermes à effet du 21 mai 2013</i>	11 957 m ² de bureaux et 135 parkings 21 mai 2013
Ermont (95) – immeuble Bali 1, rue Raoul-Dautry <i>loué à la société GMF Vie par bail de 12 ans fermes à effet du 4 juillet 2013</i>	5 361 m ² de bureaux et 80 parkings 4 juillet 2013
Ermont (95) – immeuble Cap Vert 6, esplanade d'Ermont <i>loué à la société GMF Vie par bail de 12 ans fermes à effet du 28 novembre 2013</i>	5 616 m ² de bureaux, 321 m ² de commerces et 77 parkings 28 novembre 2013

Par ailleurs, le 4 décembre 2013, la SCPI NOTAPIERRE a signé un contrat de promotion immobilière portant sur la réhabilitation lourde de l'immeuble situé au 107, rue Servient à Lyon (69003), pour un montant de 9,87 M€HT. La livraison du bâtiment réhabilité devrait intervenir fin 2015, début 2016.

La sélection de ces investissements a été effectuée par la société de gestion Sécurinot et les acquisitions ont été réalisées après avis du comité immobilier. Les titres de propriété ainsi que les baux ont été communiqués au commissaire aux comptes.

ARBITRAGES

Au cours de l'exercice, deux éléments du patrimoine ont fait l'objet d'une cession.

date	adresse	surface	prix net vendeur
10 octobre 2013	Aix-en-Provence (13) – Parc du Golf 350, av. G.-de-la-Lauzière – (vacant)	1 505 m ²	2 150 000 €
16 décembre 2013	Rennes (35) – Le Salomon 8, rue du Sapeur-Michel-Jouan – (vente au locataire)	50 m ²	65 000 €

Les opérations d'arbitrage ci-dessus ont été réalisées dans le respect des conditions de l'autorisation délivrée par l'assemblée générale des associés.

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire d'autoriser la société de gestion à procéder à la cession d'immeubles du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par l'article R214-157 du Code monétaire et financier.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en m²)

en m ²	bureaux	activités	commerciaux	entrepôts	autres	TOTAL
Province	285 791 41%	23 244 3%	6 800 1%	91 514 13%	5 851 1%	413 200 59%
Région parisienne	239 567 34%	15 836 2%	1 729 0%	20 199 3%	–	277 331 40%
Paris	5 926 1%	193 0%	–	–	–	6 119 1%
TOTAL	531 284 76%	39 273 6%	8 529 1%	111 713 16%	5 851 1%	696 650 100%

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (en % de la valeur vénale des immeubles à la clôture de l'exercice)

	bureaux	activités	commerciaux	entrepôts	autres	TOTAL
Province	37,20%	1,78%	0,89%	4,31%	1,18%	45,37%
Région parisienne	48,11%	2,17%	0,30%	0,96%	–	51,54%
Paris	3,03%	0,06%	–	–	–	3,09%
TOTAL	88,34%	4,01%	1,19%	5,27%	1,18%	100,00%

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Afin de permettre une comparaison entre les SCPI, l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM) avec l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a normalisé, à partir de 2012, les modalités de calcul du taux d'occupation financier.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI.

Le taux d'occupation financier est égal au rapport entre le montant total des loyers, indemnités d'occupation et indemnités compensatrices de loyers facturés, et le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Ainsi sont prises en compte, dans le calcul du taux d'occupation financier, les éventuelles mesures d'accompagnement accordées aux locataires, telles que, notamment, les franchises de loyer.

Ci-après, les taux d'occupation financier trimestriels et annuel pour 2013 :

TOF du 1 ^{er} trimestre 2013	90,26 %
TOF du 2 ^e trimestre 2013	90,40 %
TOF du 3 ^e trimestre 2013	90,22 %
TOF du 4 ^e trimestre 2013	89,35 %
TOF de l'année 2013	90,05 %

RECETTES LOCATIVES

Au 31 décembre 2013, le montant des loyers facturés s'élève à 89 929 618,23 € H.T.

Le montant des loyers facturés et encaissés au titre de l'exercice 2013 est de 89 231 545,54 € HT, le taux de recouvrement est de 99,22 %.

Le taux de loyers impayés quittancés s'élève à 0,78 %, dont 0,36 % en contentieux.

PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS

Le plan triennal d'entretien, l'état des travaux d'aménagement, de rénovation et de remise aux normes ont été établis pour l'ensemble du patrimoine sur la base des données transmises par les gestionnaires mandatés par la société de gestion et ont été communiqués aux commissaires aux comptes.

La méthode de constitution des provisions reste inchangée.

Vous trouverez dans l'annexe comptable, pages 27 et 28, le détail du calcul des provisions constituées pour l'entretien du patrimoine.

PERFORMANCES FINANCIÈRES

Toujours dans le but de permettre une comparaison entre les SCPI, l'ASPIM avec l'accord de l'AMF a également normalisé les modalités de calcul des principaux indicateurs de performance des SCPI, que les sociétés de gestion se sont engagées à diffuser de manière permanente à compter du 1^{er} janvier 2013.

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

Le taux de rentabilité interne est un indicateur de performance sur plusieurs années.

Le TRI net de frais au 31 décembre 2013 est calculé avec :

- à l'entrée le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée,
- à la sortie la valeur de retrait au terme de la période considérée,
- et sur la période les revenus distribués avant prélèvement forfaitaire obligatoire.

TRI sur 5 ans 31.12.2008 - 31.12.2013	TRI sur 10 ans 31.12.2003 - 31.12.2013	TRI sur 15 ans 31.12.1998 - 31.12.2013	TRI sur 20 ans 31.12.1993 - 31.12.2013
3,86 %	5,73 %	6,26 %	6,21 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

Le taux de distribution sur valeur de marché est un indicateur de performance sur un exercice.

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

	2009	2010	2011	2012	2013
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	5,75 %	5,625 %	5,25 %	5,00 %	5,00 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VARIATION DU PRIX MOYEN DE LA PART

La variation du prix moyen de la part est un indicateur de performance sur un exercice.

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.

	2009	2010	2011	2012	2013
Variation du prix moyen de la part	0,66 %	0 %	0 %	0 %	0 %

INVENTAIRE DETAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2013 (EN EUROS)

L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans la mesure où elle est susceptible de porter préjudice à la SCPI à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la société de gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

L'augmentation de la valeur comptable de l'exercice N par rapport à l'exercice N-1 sur certains immeubles achevés correspond à des aménagements immobilisés plus amplement explicités en page 26.

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>bureaux</i>					
01	Bourg-en-Bresse - Inopolis - Bâtiment D - 323, avenue du Parme	2008	1 764	3 223 544,00	3 223 544,00
01	Neyron - ZAC du Champ Perrier - 14, porte du Grand-Lyon	2010	2 485	4 065 000,00	4 065 000,00
06	Biot - Aristote - 445, route des Lucioles	2006	3 598	4 703 355,30	4 703 355,30
06	Valbonne - Le Pétra - 291, avenue Albert-Caquot	2006	1 886	3 229 492,89	3 229 492,89
10	Troyes - La Porte des Arts - rue Nicolas-Siret	2007	1 140	1 626 231,00	1 626 231,00
10	Troyes - Le Cercle Concorde	2004	1 463	2 009 665,39	2 009 665,39
13	Aix-en-Provence - Europarc de Pichaury - 1330, rue Guillibert-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	1 991 136,61
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment A	2006	1 452	2 075 355,66	2 071 930,66
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment B	2005	2 497	3 376 012,56	3 372 587,56
13	Aix-en-Provence - ZAC de Pichaury II - avenue de la Lauzière	1998	1 505	<i>cédé en 2013</i>	2 211 747,61
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	5 605 758,88	5 605 758,88
13	Marseille 10 ^e - Cœur Capelette - Le 17 - Bâtiment A - 34, rue Alfred-Curtel	2013	3 587	10 093 607,98	-
13	Marseille 10 ^e - Cœur Capelette - Le 17 - Bâtiment B - 34, rue Alfred-Curtel	2013	7 860	27 155 392,02	-
13	Marseille 13 ^e - Technopôle de Château-Gombert - 262, rue Albert-Einstein	1999	2 002	1 550 267,77	1 550 267,77
13	Marseille 16 ^e - Espace Séon - Bâtiment A	2001	1 153	1 335 453,39	1 335 453,39
13	Marseille 6 ^e - 50, rue de Village	2004	1 331	1 803 114,07	1 803 114,07
13	Marseille 8 ^e - 360, avenue du Prado	1997	440	641 353,02	641 353,02
14	Hérouville-Saint-Clair - Le Citis - 1, avenue de Tsukuba	2005	1 753	2 080 785,59	2 080 785,59
21	Dijon - Parc de Valmy - Le Katamaran	2009	5 128	9 541 726,81	9 541 726,81
26	Alixan - Rhovalaparc - 1, avenue de la Gare	2007	3 536	5 415 015,21	5 414 403,01
28	Chartres - Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment B	2006	790	1 238 954,40	1 238 954,40
28	Chartres - Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment C	2007	790	1 183 460,69	1 238 954,39
28	Chartres - Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment D	2007	790	1 183 460,70	1 238 954,40
28	Chartres - Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment F	2007	790	1 210 516,38	1 238 954,40
31	Labège - Technoparc de Labège - avenue l'Occitane - Bâtiment 7	2000	722	820 023,26	820 023,26

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>bureaux</i>					
31	Labège - Technoparc de Labège - avenue l'Occitane - Bâtiment 8	2000	730	566 533,60	566 533,60
31	Labège - 34, rue Magellan	2002	1 612	2 443 000,66	2 443 000,66
31	Toulouse - ZAC de la Grande Plaine Le Bougainville - 25 bis, avenue Marcel-Dassault	2000	1 750	1 978 369,54	1 978 369,54
31	Toulouse - Basso Combo West Park	2001	893	1 028 160,60	1 028 160,60
31	Toulouse - 5-7, rue du Moulin-Bayard	2002	2 253	2 661 207,60	2 661 207,60
31	Toulouse - Espace Jeanne d'Arc - Bâtiment A - 7-11, rue Matabiau	1998	934	809 407,79	809 407,79
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 1	2004	1 158	1 608 320,00	1 608 320,00
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 2	2005	1 227	1 575 000,94	1 575 000,94
31	Toulouse - rue Alaric-II	2001	2 136	1 850 575,69	1 847 837,19
33	Bordeaux - Quai Deschamps - rue René-Buthaut	2004	865	1 175 000,00	1 175 000,00
33	Bordeaux - 6-12, allée Haussmann	2002	2 253	3 008 622,00	3 008 622,00
33	Bordeaux - Managers Saint-Jean - 19-23, quai de Paludate	2003	3 811	3 766 896,00	3 766 896,00
33	Bordeaux-Lac - Immeuble Le Fugon - rue du Grand-Barrail	1999	1 674	1 506 159,88	1 506 159,88
33	Mérignac - Parc d'activités de Mérignac Innolin - 9, rue du Golf	2000	957	1 058 758,42	1 058 758,42
33	Mérignac - Domaine de Pelus - 10, avenue de Pythagore	1995	787	846 952,50	846 952,50
33	Pessac - Europarc - Bâtiment B26	2001	955	1 192 913,56	1 192 913,56
34	Castelnau-le-Lez - Montpellier VI - 1460 et 1464, avenue de l'Europe	2008	617	1 176 130,00	1 172 000,00
34	Mauguio - Le Rajol - Espace commercial de Fréjorgues - 95, rue de Rajol	2008	1 574	1 816 769,50	1 815 150,00
34	Mauguio - L'Oiseau Blanc - 166, rue Charles-Nungesser	2008	885	969 375,00	968 300,00
34	Mauguio - La Croix du Sud - 230, rue Saint-Exupéry	2008	774	942 755,00	942 755,00
34	Mauguio - Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesser	2008	500	593 700,00	593 700,00
34	Mauguio - Le Courrier Sud - 79, rue Henri-Fabre	2008	987	700 330,00	700 035,00
34	Montpellier - Parc du Millénaire - avenue Albert-Einstein	1998	1 273	926 641,77	926 641,77
34	Montpellier - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	2002	3 949	6 547 763,48	6 547 763,48
34	Sète - Les Sommets - Parc Aquatechnologique n° 68 - 4, rue de Dublin	2008	3 509	2 212 830,00	2 212 830,00
35	Cesson-Sévigné - Le Newton - 3 bis, avenue Belle-Fontaine	2011	10 544	22 106 385,00	22 101 525,00
35	Cesson-Sévigné - Technoparc - rue des Peupliers - rue de Paris	1995	704	633 304,43	633 304,43
35	Chantepie - Le Saint-Christophe - 33, rue de la Frébardière	1995	106	90 614,56	90 614,56
35	Rennes - Le Salomon - 8, rue du Sapeur-Jouan	1995	50	<i>cédé en 2013</i>	56 949,34
35	Rennes - ZAC de Beauregard - Ilôt D	2007	1 076	1 860 030,00	1 860 030,00
35	Saint-Grégoire - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	2009	1 897	3 641 338,98	3 633 741,37
35	Saint-Grégoire - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	2009	2 333	4 527 473,38	4 519 875,78
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	7 815 043,13	7 815 043,13
38	Grenoble - Eurenopolis B2 - 4, place Robert-Schuman - 3 ^e étage	1998	697	796 901,93	796 901,93
38	Grenoble - Eurenopolis B2 - 4, place Robert-Schuman - 4 ^e étage	1997	697	830 847,14	830 847,14
38	Meylan - ZAC de Maupertuis - 11, chemin de la Dhuy - Bâtiment F	2000	1 774	1 919 729,95	1 919 729,95
38	Montbonnot - Les Gémeaux A - rue Galilée	2008	1 065	2 026 166,31	2 026 166,31

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>bureaux</i>					
38	Montbonnot - Les Gêmeaux B - rue Galilée	2008	1 050	1 811 293,40	1 811 293,40
38	Saint-Quentin-Fallavier - Parc de Chesnes Ouest Bâtiment A1 - 12, rue de Madrid	2010	910	1 467 912,65	1 467 912,65
38	Saint-Quentin-Fallavier - Parc de Chesnes Ouest Bâtiment A2 - 18, rue de Madrid	2010	1 103	1 793 302,65	1 782 802,65
44	Nantes - Technoparc de l'Aubinière 3, avenue des Améthystes - Bâtiment 16	1999	749	866 352,30	866 352,30
44	Nantes - Technoparc de l'Aubinière 5, avenue des Améthystes - Bâtiment 18	2000	743	927 962,05	927 962,05
44	Nantes - ZAC de la Chantrerie II 11, rue Edmé-Mariotte - Bâtiment A	2003	2 192	2 920 324,18	2 920 324,18
44	Nantes - ZAC de la Chantrerie II 11, rue Edmé-Mariotte - Bâtiment B	2003	2 355	2 987 224,20	2 987 224,20
44	Nantes - Exalis - Bâtiment B - rue du Chemin-Rouge	2008	1 339	1 935 535,20	1 935 535,20
44	Nantes - Exalis - Bâtiment C - rue du Chemin-Rouge	2008	1 340	1 920 550,00	1 920 550,00
44	Nantes-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 - Bâtiment D	2011	2 842	6 021 744,36	6 021 744,36
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza 5 à 7, impasse Claude-Nougaro - Bâtiment B et C	2011	4 579	10 779 909,57	10 779 909,57
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza 9, impasse Claude-Nougaro - Bâtiment A	2011	3 935	8 568 646,07	8 568 646,07
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 518 138,40	1 518 138,40
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 518 138,40	1 518 138,40
44	Saint-Herblain - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	2004	5 372	7 811 484,00	7 811 484,00
44	Saint-Herblain - Parc Solaris - Le Belna	2009	3 073	4 905 479,46	4 897 500,00
45	Orléans (45) - Le Léga-cité - Bâtiment A - 18, av. des Droits-de-l'Homme	2003	1 541	2 220 200,00	2 220 200,00
49	Angers-Angevinière - rue George-Mandel - ZAC du Lac de Maine	1995	1 043	792 457,46	792 457,46
57	Metz - World Trade Center - 2, rue Augustin-Fresnel	1998	1 132	1 238 932,83	1 238 932,83
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	5 823 725,26
59	Marcq-en-Barœul - Parc République - 843, avenue de la République - Bâtiment G	2000	2 110	2 547 386,13	2 547 386,13
59	Marcq-en-Barœul - Domaine du Buisson - rue de l'Abbé-Bonpain	1989	990	878 324,70	878 324,70
59	Marcq-en-Barœul - Parc Europe Jean Monnet - 340, avenue de la Marne	1989	980	848 580,52	848 580,52
59	Villeneuve-d'Ascq - Europarc de la Haute Borne - Bâtiment B2 - 5, rue Héloïse	2005	1 148	1 673 493,74	1 670 770,00
59	Villeneuve-d'Ascq - Europarc de la Haute Borne - Bâtiment B4 - 9, rue Héloïse	2005	1 162	1 799 594,94	1 799 594,94
59	Villeneuve-d'Ascq - Technoparc des Prés - 35, allée Lavoisier	1993	418	358 255,19	358 255,19
59	Wasquehal - 3, allée du Château-Blanc - Bâtiment A	2010	781	1 320 277,35	1 320 277,35
59	Wasquehal - 5, allée du Château-Blanc - Bâtiment B	2008	930	1 596 328,90	1 585 853,25
59	Wasquehal - 10, allée du Château-Blanc - Bâtiment C	2006	581	1 006 369,40	1 006 369,40
60	Compiègne - 8, rue Clément-Bayard - Bâtiment 3	2010	1 326	2 433 480,00	2 433 480,00

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>bureaux</i>					
60	Compiègne - 8 bis, rue Clément-Bayard - Bât. 1	2011	2 717	5 690 570,00	5 690 570,00
63	Clermont-Ferrand - Atrium République	2007	4 999	11 105 103,06	11 105 103,06
64	Bayonne - Aritxague - Le Toki Lona	2009	2 517	4 973 649,63	4 973 649,63
67	Oberhausbergen - Valparc - 6 et 8, rue du Parc	2008	3 160	4 760 000,00	4 760 000,00
67	Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâtiment B1	2009	1 218	2 189 660,00	2 189 660,00
67	Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâtiments B2-B3	2009	6 108	10 882 940,00	10 882 940,00
67	Strasbourg - Le Mathis - 204, route de Colmar	1995	232	183 065,12	183 065,12
67	Wolfisheim - 4, route de Paris	2002	3 318	4 163 574,00	4 163 574,00
69	Bron - Europarc du Chêne - 14, rue Edison	2003	2 982	4 264 871,25	4 264 871,25
69	Écully - 4, allée Moulin-Berger	1999	1 102	959 072,85	959 072,85
69	Écully - Espace Européen - Bâtiment G - 15, chemin du Saquin	2006	3 326	6 192 855,00	6 192 855,00
69	Limas - Le Parc du Martelet - 75, rue Depagneux	2005	2 048	2 672 000,00	2 672 000,00
69	Limonest - Parc des Tuileries	2006	1 782	3 400 800,00	3 400 800,00
69	Lyon 3 ^e - 107, rue Servient	2000	5 450	6 117 283,74	6 117 283,74
69	Lyon 3 ^e - Eldorado - 21, rue du commandant-Fuzier	2001	1 256	1 707 951,61	1 707 951,61
69	Lyon 3 ^e - Le Capitole - 97, cours Gambetta	1994	252	397 891,93	397 891,93
69	Lyon 5 ^e - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2002	2 630	2 315 625,54	2 315 625,54
69	Lyon 6 ^e - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	1 150	1 610 295,00	1 610 295,00
69	Lyon 6 ^e - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	11 514	38 969 360,09	38 966 293,09
69	Lyon 7 ^e - 5, rue du Vercors	1999	2 410	2 470 847,20	2 456 173,20
69	Lyon 9 ^e - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	2012	6 501	17 881 000,00	17 881 000,00
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières Bâtiment A - 884 - 888, rue des Mercières	2008	722	1 153 560,61	1 153 560,61
69	Sainte-Foy-lès-Lyon - Bureaux des Érables - allée des Lilas	2007	2 309	4 524 382,20	4 524 382,20
69	Saint-Genis-Laval - Inopolis - route de Vourles	2004	1 471	1 872 432,70	1 872 432,70
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A	2006	1 665	3 040 857,29	3 040 857,29
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment B	2006	1 665	3 113 831,71	3 113 831,71
69	Tassin-la-Demi-Lune - 93, rue du 11-novembre-1918	2004	1 732	2 325 494,92	2 325 494,92
69	Vaulx-en-Velin - Immeuble Tase 5/9, avenue du Bataillon-Carmagnole-Liberté	2013	7 723	24 005 300,00	-
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue 588, boulevard Albert-Camus - Bâtiment A	2009	2 412	3 183 861,44	3 183 861,44
75	Paris 10 ^e - 251, rue du Faubourg-St-Martin	1996	528	640 285,87	640 285,87
75	Paris 14 ^e - rue de l'Amiral-Mouchez	2001	1 136	2 274 055,65	2 274 055,65
75	Paris 17 ^e - 30, rue des Épinettes	2002	1 207	3 901 980,01	3 901 980,01
75	Paris 20 ^e - 3/5, rue Lespagnol	1996	430	914 694,10	914 694,10
75	Paris 8 ^e - 13-15, rue de la Baume	2009	2 818	22 060 369,36	22 060 369,36
76	Bois-Guillaume - ZAC des Bocquets - allée Robert-Lemasson	1999	652	641 810,36	641 810,36
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B2	2006	1 997	3 263 342,00	3 263 342,00

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>bureaux</i>					
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B3	2007	2 468	4 614 424,13	4 604 173,13
76	Rouen - 5 et 7, avenue de Caen	1999	420	469 896,06	469 896,06
77	Bussy-Saint-Georges - 7, avenue Jacques-Cartier	2006	4 913	12 817 203,00	12 817 203,00
77	Bussy-Saint-Georges - Gobacap - 1, rue Raoul-Follereau	2003	2 867	4 658 616,97	4 658 616,97
77	Chelles - Le Chilpéric - 48/50, boulevard Chilpéric	2009	3 913	9 184 119,96	9 171 365,99
77	Chessy - Le Galilée - boulevard Circulaire	2005	3 465	8 802 050,19	8 802 050,19
77	Montevrain - Le Citalium - 1, avenue de l'Europe	2012	16 118	58 551 664,00	58 084 400,00
77	Montévrain - Le Mons Verins - rue de Berlin	2007	1 836	3 936 848,47	3 936 848,47
77	Serris - Le Rive Gauche - cours du Danube	2007	2 718	7 738 590,00	7 738 590,00
78	Guyancourt - 1, rue James-Joule	1999	1 909	2 639 657,96	2 639 657,96
78	Guyancourt - 7, route de Dampierre	2001	2 583	4 309 437,15	4 304 466,15
78	Guyancourt - Rachmaninov - 4, rue de la Redoute	2013	13 371	39 456 555,00	-
78	Jouy-en-Josas - 2-4, rue Jean-Baptiste-Huet	2001	2 535	3 901 086,80	3 864 918,05
78	Montigny-le-Bretonneux - 6, avenue du Vieil-Étang	2000	5 018	5 935 214,29	5 917 862,95
78	Poissy - rue Gustave-Eiffel	1995	1 500	2 184 841,83	2 184 841,83
78	Vélizy-Villacoublay - rue du Petit-Clamart	1998	2 883	3 184 083,95	3 184 083,95
78	Versailles - 3, rue de Marly	2002	819	1 904 777,87	1 904 777,87
78	Versailles - Le Montcalm - 2, rue du Pont-Colbert	2004	3 723	6 824 404,91	6 803 978,91
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment A	2005	1 880	2 653 230,24	2 653 230,24
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment C	2005	2 077	2 869 677,86	2 869 677,86
86	Saint-Benoît - Bâtiment A - 14, rue du Pré-Médard	2008	1 075	1 744 217,33	1 744 217,33
86	Saint-Benoît - Bâtiment B - 12, rue du Pré-Médard	2009	1 075	1 828 625,70	1 828 625,70
91	Bièvres - Burospace - Bâtiment 25	2001	978	1 196 210,19	1 188 384,54
91	Bièvres - Parc Burospace - route de Gisy - Bâtiment 16	1994	786	1 353 326,84	1 353 326,84
91	Les Ulis - 7, avenue des Andes	2005	1 444	1 618 575,50	1 618 575,50
91	Les Ulis - 9, avenue des Andes	2005	1 458	1 740 172,90	1 740 172,90
91	Massy - Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu	2004	5 311	6 324 439,49	6 295 713,15
91	Villebon-sur-Yvette - ZAC de Courtabœuf - avenue du Québec	1997	1 600	2 213 685,28	2 213 685,28
92	Antony (92) - Parc II - Croix de Berny 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle - 117 à 131, av. Aristide-Briand	2011	27 137	106 048 504,66	106 042 688,00
92	Nanterre - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	2010	9 291	44 451 295,50	44 451 295,50
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	Bagnole - 6-12, rue Jean-Jaurès	2004	2 053	3 958 600,00	3 958 600,00
93	Bobigny - L'Européen - avenue Paul-Vaillant-Couturier	2010	19 430	61 852 459,00	61 850 958,00
93	Montreuil - Le Major - 38, rue de la République	2004	3 825	5 384 634,04	5 289 682,99
93	Montreuil - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	2013	11 957	57 499 662,38	-
93	Montreuil - Le Cap Horn - 51 à 63, rue Gaston-Lauriau	2008	5 865	14 733 561,00	14 733 561,00
93	Saint-Denis (93) - Ornano 2 - 28/28 bis, boulevard d'Ornano	2008	3 315	9 570 495,76	9 570 495,76

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>bureaux</i>					
93	Saint-Denis - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	2006	4 306	8 291 359,24	8 291 359,24
93	Saint-Ouen - 1, rue Charles-Schmidt	2004	1 526	2 692 243,47	2 692 243,47
93	Saint-Ouen - 108 et 108 bis, avenue Gabriel-Péri	1995	1 399	3 238 054,51	3 238 054,51
94	Créteil - 127, chemin des Bassins - Hameau C	2006	1 061	1 931 013,20	1 931 013,20
94	Créteil - 131, chemin des Bassins - Hameau D	2006	1 061	1 755 096,30	1 755 096,30
94	Créteil - 135, chemin des Bassins - Hameau B	2006	1 061	1 644 477,50	1 644 477,50
94	Créteil - 3 bis, rue des Archives	2004	4 470	5 527 312,60	5 525 551,60
94	Créteil - Europarc - BV5 - 1, allée des Érables	2005	1 172	1 721 790,80	1 721 790,80
94	Créteil - Le Prado - Europarc - 5, rue Fernand-Pouillon	2012	3 615	9 034 100,00	9 034 100,00
94	Gentilly - Axe Sud - 12, avenue Raspail	2005	4 894	10 028 249,53	10 022 554,53
95	Argenteuil - Le Beverly - 12, boulevard Berteaux	2005	2 069	3 210 563,39	3 210 563,39
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	5 335 020,00	5 335 020,00
95	Cergy - Les Bureaux de l'Horloge - Bâtiment C - 12, rue de la Bastide	2008	680	662 969,00	662 969,00
95	Cergy-Pontoise - Athéna - 23, boulevard de l'Oise	2004	2 950	3 939 811,39	3 937 603,39
95	Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours	2006	3 295	3 865 400,00	3 865 400,00
95	Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours - Bâtiment P	1997	1 139	935 865,18	935 865,18
95	Éragny-sur-Oise - Westminster - 12, allée Rosa-Luxemburg	2004	1 561	2 562 132,42	2 562 132,42
95	Éragny-sur-Oise - Buckingham et Kensington - 14-15, allée Rosa-Luxemburg	2004	2 834	4 120 080,10	4 120 080,10
95	Ermont - Bali - 1, rue Raoul-Dautry	2013	5 361	19 779 961,00	-
95	Ermont - Cap Vert - 6, esplanade d'Ermont	2013	5 937	22 066 183,00	-
95	Osny - Le Louisiane - avenue les Beaux-Soleils - 10, chaussée Jules-César	2008	6 366	8 972 298,03	8 963 255,18
95	Saint-Ouen-l'Aumône - 2/4, av. de l'Éguillette	2007	6 132	9 930 860,00	9 912 426,00
<i>locaux d'activités</i>					
38	Fontaine - Activillage - Les Vouillands - 38, rue du Commandant-Lenoir	2008	2 227	1 957 376,18	1 957 376,18
38	Moirans - Inopolis - Bâtiment C - 170, rue de Chatagnon	2008	843	1 203 286,00	1 203 286,00
67	Strasbourg - 8, rue Schertz - Bâtiment 2	2010	7 033	7 073 146,67	7 070 014,67
67	Strasbourg - 8, rue Schertz - Bâtiment 3	2012	1 742	1 795 016,67	1 795 016,67
67	Strasbourg - 8C, rue Schertz - Bâtiment 1	2012	3 486	3 023 663,14	3 023 663,14
69	Caluire-et-Cuire - 28, avenue Barthélémy-Thimonnier	2007	6 362	6 153 470,00	6 153 470,00
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières Bâtiment B - 884-888, rue des Mercières	2008	3 227	3 029 878,89	3 029 878,89
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières Bâtiment C - 884-888, rue des Mercières	2009	826	861 252,49	861 252,49
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue - 604, boulevard Albert-Camus - Bâtiment C	2009	1 850	3 103 225,54	3 096 492,64
93	Saint-Denis - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	2008	8 874	14 835 531,44	14 834 337,44
93	Saint-Denis - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	2008	5 279	8 478 897,34	8 467 038,70
93	Saint-Ouen - 155-159, rue du Docteur-Bauer - 1 ^{er} étage	1998	594	706 908,73	706 908,73

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>locaux d'activités</i>					
93	Saint-Ouen - 155-159, rue du Docteur-Bauer - 2 ^e étage	1998	503	596 238,73	596 238,73
93	Saint-Ouen - 155-159, rue du Docteur-Bauer - 2 ^e étage	1999	165	169 522,81	169 522,81
<i>locaux commerciaux</i>					
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	2 870 350,00	2 870 350,00
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilots A-B-C	2006	1 163	2 608 524,37	2 608 524,37
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilot D	2006	727	1 632 945,63	1 632 945,63
59	La Madeleine - Point Central - rue du Général-de-Gaulle	1992	263	285 079,66	285 079,66
92	Levallois-Perret - ZAC du Front de Seine - Résidence Bellevue	1998	289	895 333,08	895 333,08
92	Levallois-Perret - ZAC du Front de Seine - 27, avenue Georges-Pompidou	1996	162	609 796,07	609 796,07
<i>entrepôts</i>					
27	Criquebeuf-sur-Seine - Parc d'activités Le Bosc Hétre	2012	31 220	18 321 000,00	18 321 000,00
30	Garons - Zone Aéroport - chemin de Saint-Estève	2008	9 956	5 299 199,00	5 299 199,00
31	Montrabé - Zone d'Activités de Longueterre	2008	1 925	2 135 181,00	2 135 181,00
34	Saint-Jean-de-Vedas - L'Arc-en-Ciel - Parc d'activités de la Peyreire	2008	1 574	1 326 360,00	1 326 360,00
35	Cesson-Sévigné-Erbonnière - 17, rue de l'Erbonnière - ZI sud est de Rennes	1995	1 550	701 265,48	701 265,48
63	Cournon-d'Auvergne - 76-78, avenue du Midi	2010	32 410	19 025 399,42	19 025 399,42
67	Strasbourg - Port Autonome - 10, rue de Chalon-sur-Saône	2010	17 639	9 756 350,00	9 756 350,00
77	Compans - 16, rue Elisabeth-Boseli	2013	19 986	12 587 131,00	-
78	Ablis - rue des Antonins	2004	2 194	1 872 693,46	1 872 693,46
<i>autres</i>					
69	Saint-Priest - Les Iris III - Boulevard de la Porte-des-Alpes	2008	5 851	15 571 496,25	15 571 496,25
total			696 650	1 319 786 904,60	1 108 690 558,23
immobilisations en cours					
	bureaux			8 936 706,40	97 787 145,12
	locaux d'activités				
	locaux commerciaux				
	entrepôts				
	autres				
total				8 936 706,40	97 787 145,12
TOTAL GÉNÉRAL				1 328 723 611,00	1 206 477 703,35

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2013 (EN EUROS)

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
terrains et constructions				
bureaux	1 170 615 364,97	1 179 702 402,80	972 129 067,13	996 415 332,00
locaux d'activités	52 987 414,63	53 525 575,39	52 964 497,09	48 825 000,00
locaux commerciaux	9 588 049,39	15 928 880,92	9 588 049,39	13 030 000,00
entrepôts	71 024 579,36	70 426 472,89	58 437 448,36	60 950 000,00
autres	15 571 496,25	15 800 000,00	15 571 496,25	15 600 000,00
total	1 319 786 904,60	1 335 383 332,00	1 108 690 558,23	1 134 820 332,00
immobilisations en cours				
bureaux	8 936 706,40	8 936 706,40	97 787 145,12	97 787 145,12
locaux d'activités				
locaux commerciaux				
entrepôts				
autres				
total	8 936 706,40	8 936 706,40	97 787 145,12	97 787 145,12
TOTAL GÉNÉRAL	1 328 723 611,00	1 344 320 038,40	1 206 477 703,35	1 232 607 477,12

RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2013

Le résultat net de l'exercice s'élève à 73 753 560,68 €. Si vous approuvez l'affectation des résultats qui vous est proposée, il vous aura été distribué au titre de l'exercice 2013, un dividende de 17,502 € 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 (en €)
30 avril 2013	4,374 €
31 juillet 2013	4,374 €
31 octobre 2013	4,374 €
31 janvier 2014	4,38 €

Dans ces conditions, le taux de distribution par part s'établit pour 2013 à : 5,00 % en taux annualisé pour un prix de part de 350 €.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 65 362 235,33 €, nous vous proposons de reporter le solde de 8 391 325,35 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à 17 534 379,12 €.

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ EN EUROS

année	prix d'entrée ⁽¹⁾	prix de sortie ⁽²⁾	rentabilité brute ⁽³⁾		rentabilité nette ⁽⁴⁾	
			prix d'entrée	prix de sortie	prix d'entrée	prix de sortie
2009	350 €	322,00 €	7,66 %	8,32 %	5,75 %	6,25 %
2010	350 €	322,00 €	6,99 %	7,60 %	5,625 % ⁽⁵⁾	6,11 %
2011	350 €	322,00 €	7,04 %	7,65 %	5,25 % ⁽⁵⁾	5,71 %
2012	350 €	322,00 €	7,27 %	7,91 %	5,00 %	5,44 %
2013	350 €	322,00 €	7,53 %	8,18 %	5,00 %	5,44 %

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

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

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

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

(5) taux moyen pour 12 mois de jouissance

Pour une part ayant jouissance au 1^{er} janvier 2013, le revenu de l'année se décompose de la façon suivante :

• revenu total	17,502 €
<i>dont</i>	
– revenu foncier	16,959 €
– revenu financier	0,543 €

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

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

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

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013 (EN EUROS)

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	bilan	valeurs estimées	bilan	valeurs estimées
<i>placements immobiliers</i>				
<i>immobilisations locatives</i>				
• terrains et constructions locatives	1 319 786 904,60	1 335 383 332,00	1 108 690 558,23	1 134 820 332,00
• immobilisations en cours	8 936 706,40	8 936 706,40	97 787 145,12	97 787 145,12
<i>charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
• commissions de souscription				
• frais de recherche des immeubles				
• TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
• autres frais d'acquisition des immeubles				
<i>provisions liées aux placements immobiliers</i>				
• dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
• grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-17 425 893,66		-13 204 985,28	
• autres provisions pour risques et charges	-38 112,50		-38 112,50	
total I	1 311 259 604,84	1 344 320 038,40	1 193 234 605,57	1 232 607 477,12
<i>autres actifs et passifs d'exploitation</i>				
<i>actifs immobilisés</i>				
• associés capital souscrit non appelé				
• immobilisations incorporelles				
• immobilisations corporelles d'exploitation				
• immobilisations financières	112 769,04	112 769,04	17 144,04	17 144,04
<i>créances</i>				
• locataires et comptes rattachés	17 531 072,30	17 531 072,30	16 954 907,59	16 954 907,59
• autres créances	13 117 759,28	13 117 759,28	39 288 090,38	39 288 090,38
• provisions pour dépréciation des créances	-1 283 267,59	-1 283 267,59	-1 418 003,33	-1 418 003,33
<i>valeurs de placement et disponibilités</i>				
• valeurs mobilières de placement				
• fonds de roulement				
• autres disponibilités	33 835 938,71	33 835 938,71	16 556 736,54	16 556 736,54
<i>provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>dettes</i>				
• dettes financières	-20 513 135,58	-20 513 135,58	-58 145 352,76	-58 145 352,76
• dettes d'exploitation	-26 956 620,86	-26 956 620,86	-26 173 347,09	-26 173 347,09
• dettes diverses	-46 360 897,64	-46 360 897,64	-55 611 855,45	-55 611 855,45
total II	-30 516 382,34	-30 516 382,34	-68 531 680,09	-68 531 680,09
<i>comptes de régularisation actif et passif</i>				
charges constatées d'avance	20 000,00	20 000,00	47 321,43	47 321,43
charges à répartir sur plusieurs exercices			8 560,00	8 560,00
produits constatés d'avance				
total III	20 000,00	20 000,00	38 761,43	38 761,43
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 280 763 222,50	1 313 823 656,06	1 124 741 686,92	1 164 114 558,47

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EUROS)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	situation d'ouverture	affectation résultat N-1	autres mouvements	situation de clôture
<i>capital</i>	891 958 362,72		114 237 736,72	1 006 196 099,44
capital souscrit	891 958 362,72		114 237 736,72	1 006 196 099,44
capital en cours de souscription				
<i>prime d'émission</i>	214 884 649,59		33 446 170,47	248 330 820,06
primes d'émission	358 953 441,25		50 182 465,15	409 135 906,40
primes d'émission en cours de souscription				
prélèvement sur primes d'émission	-144 068 791,66		-16 736 294,68	-160 805 086,34
<i>écarts d'évaluation</i>				
écarts de réévaluation				
écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<i>fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</i>				
<i>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</i>	8 755 620,83		-53 696,95	8 701 923,88
<i>réserves</i>				
<i>report à nouveau</i>	2 861 784,12	6 281 269,65		9 143 053,77
résultat de l'exercice N-1 à affecter	2 861 784,12			2 861 784,12
résultat de l'exercice N-1 affecté		6 281 269,65		6 281 269,65
résultat de l'exercice affectable en RAN	6 281 269,65	-6 281 269,65	8 391 325,35	8 391 325,35
résultat de l'exercice	65 171 697,84	-65 171 697,84	73 753 560,68	73 753 560,68
acomptes sur distribution	-43 416 910,19	43 416 910,19	-48 460 913,25	-48 460 913,25
acomptes à distribuer	-15 473 518,00	15 473 518,00	-16 901 322,08	-16 901 322,08
TOTAL GÉNÉRAL	1 124 741 686,91	-	156 021 535,59	1 280 763 222,50

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (EN EUROS)

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
		totaux partiels		totaux partiels
<i>produits de l'activité immobilière et produits annexes</i>		105 427 134,27		91 583 236,81
produits de l'activité immobilière		98 967 124,23		90 200 764,62
• loyers	89 929 618,23		81 784 587,67	
• charges facturées	9 037 506,00		8 416 176,95	
produits annexes	6 460 010,04	6 460 010,04	1 382 472,19	1 382 472,19
<i>autres produits d'exploitation</i>		5 580 282,92		6 435 965,69
reprise d'amortissement d'exploitation				
reprise de provision d'exploitation		4 590 314,13		6 014 840,65
• provisions pour risques				
• provisions pour créances douteuses	666 193,17		1 527 803,95	
• provisions pour grosses réparations	3 924 120,96		4 487 036,70	
transferts de charges d'exploitation	983 400,80	983 400,80	407 727,66	407 727,66
autres produits d'exploitation	6 567,99	6 567,99	13 397,38	13 397,38
<i>produits financiers</i>		1 431 776,13		2 555 695,77
produits financiers	1 431 776,13		2 555 695,77	
reprise de provisions sur charges financières				
<i>produits exceptionnels</i>				
produits exceptionnels				
reprise d'amort. et provisions exceptionnelles				
total des produits		112 439 193,32		100 574 898,27
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL		112 439 193,32		100 574 898,27

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (EN EUROS)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
		totaux partiels		totaux partiels
<i>charges immobilières⁽¹⁾</i>		20 289 814,60		19 553 583,85
charges ayant leur contrepartie en produits	9 037 506,00		8 416 176,95	
charges d'entretien du patrimoine locatif	990 134,01		407 157,95	
grosses réparations	3 924 120,96		4 487 036,70	
autres charges immobilières	6 338 053,63		6 243 212,25	
<i>charges d'exploitation de la société</i>		17 872 566,39		15 362 002,81
diverses charges d'exploitation	8 848 616,01	8 848 616,01	7 768 169,87	7 768 169,87
dotations aux amortissements d'exploitation				
dotations aux provisions d'exploitation		8 676 486,54		7 413 909,98
• provisions pour risques			38 112,50	
• provisions pour créances douteuses	531 457,20		1 111 919,72	
• provisions pour grosses réparations	8 145 029,34		6 263 877,76	
autres charges	347 463,84	347 463,84	179 922,96	179 922,96
<i>charges financières</i>		451 101,65		487 613,77
charges financières diverses	451 101,65		487 613,77	
dotations aux amortissements et aux provisions				
<i>charges exceptionnelles</i>		72 150,00		
charges exceptionnelles	72 150,00			
dotations aux amortissements et aux provisions				
total des charges		38 685 632,64		35 403 200,43
solde créditeur = bénéfice		73 753 560,68		65 171 697,84
TOTAL GÉNÉRAL		112 439 193,32		100 574 898,27

(1) dont achats et variations de stocks le cas échéant

ANNEXE COMPTABLE

Les règles générales d'établissement des comptes annuels 2013 résultent de l'application du plan comptable des SCPI modifié par l'arrêté du 26 avril 1995 et par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Pour les immobilisations locatives, la valeur des terrains n'est pas dissociée de celle des bâtiments. Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, le patrimoine locatif est maintenu au coût historique.

La valeur actuelle des immobilisations locatives est déterminée chaque année à partir de l'expertise quinquennale et de l'actualisation annuelle de l'ensemble des immeubles effectuée par un expert indépendant. Les immeubles de la SCPI ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

PLACEMENTS IMMOBILIERS

A – TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2012 s'élevaient à 1 206 477 703,35 €.

Au cours de l'exercice :

- 3 nouveaux immeubles ont été acquis achevés,
- 5 immeubles acquis en état futur d'achèvement en 2011 et 2012 ont été livrés en 2013,
- 1 immeuble acquis en 2012 a fait l'objet, en 2013, d'un complément de prix suite à la location des locaux (Montevrain Le Citalium),
- 3 immeubles ont fait l'objet d'une baisse de prix suite à la non réalisation de travaux (Chartres bâtiments B, D et F),
- 2 immeubles ont fait l'objet d'une cession.

1 – Immeubles acquis achevés et livraison VEFA

	date de livraison ou d'acquisition	valeur immeubles acquis achevés en 2013	valeur immeubles livrés (VEFA) en 2013	valorisation immeubles VEFA au 31-12-2012
Marseille Capelette A	15/01/2013		10 093 607,98 €	-9 992 671,90 €
Marseille Capelette B	15/02/2013		27 155 392,02 €	-26 340 730,26 €
Montevrain Le Citalium	08/11/2012	467 264,00 €		
Montreuil B Initial	21/05/2013		57 499 662,38 €	-39 031 352,37 €
Guyancourt Rachmaninov	03/06/2013	39 456 555,00 €		
Chartres Bât B-D-F	30/06/2013	-139 425,42 €		
Ermont Bali	04/07/2013		19 779 961,00 €	-13 193 233,99 €
Vaulx en Velin	31/07/2013	24 005 300,00 €		
Compans	15/11/2013	12 587 131,00 €		
Ermont Cap Vert	28/11/2013		22 066 183,00 €	-6 994 980,01 €
Total		76 376 824,58 €	41 041 837,85 €	

2 – Immeubles vendus

Le 10/10/2013	Aix - Parc Club du Golf (1 505 m ²)	2 210 097,61 €
Le 16/12/2013	Rennes Salomon (50 m ²)	56 949,34 €
Soit		2 267 046,95 €

3 – Aménagements immobilisés

Installation climatisation ⁽¹⁾ :	11 864,80 €
Travaux d'électricité ⁽²⁾ :	20 261,76 €
Installation de cloisons séparatives et faux plafonds ⁽³⁾ :	37 322,54 €
Travaux de clôture ⁽⁴⁾ :	12 109,46 €
Sortie suite cession immeuble ⁽⁵⁾ :	-1 650,00 €
Travaux divers autres ⁽⁶⁾ :	220 542,65 €
Aménagement bureaux ⁽⁷⁾ :	91 311,15 €
Soit	391 762,36 €

(1) Immeubles Guyancourt, Dampierre - Montreuil, Le Major - Cesson, Le Newton

(2) Immeubles Strasbourg, Schertz 2 - Saint-Denis, Ornano 1 - Montigny - Gentilly - Antony

(3) Immeubles Montreuil, Le Major - Saint-Quentin-Fallavier, A2 - Mauguio, L'Oiseau Blanc - Saint-Denis, Ornano 3

(4) Immeubles Castelnau-le-Lez - Saint-Herblain, Solaris Belna

(5) Immeuble Aix, Parc Club Golf

(6) Immeubles Aix, La Duranne, La Duranne Descartes A, La Duranne Descartes B - Guyancourt, Dampierre - Lyon, Etoile Part Dieu - Villefranche, Parc Avenue C - Chelles - Montigny - Alixan, Rhovalparc - Bièvres, Bât 25 - Toulouse, Alaric - Mauguio, Le Courrier Sud, Le Rajol - Bobigny - Créteil, Archives - Saint-Grégoire, Pentagone 1, Pentagone 2 - Cergy, Confluence - Saint-Ouen-l'Aumône - Lille, Le Vendôme - Osny, Le Louisiane - Villeneuve-d'Ascq, Europarc B2 - Wasquehal, Château Blanc B - Massy

(7) Immeubles Lyon, Vercors - Versailles, Montcalm - Petit-Couronne, Zénith B3 - Saint-Denis, Ornano 3 - Jouy-en-Josas

4 – Immobilisations en cours au 31/12/2013

	date de livraison prévue	prix hors frais, hors axes, hors droits	% avancement des travaux	avancement des travaux 31-12-13	avancement des travaux 31-12-12
La Madeleine	31/03/2014	11 170 883,00 €	80,00%	8 936 706,40 €	-2 234 176,60 €
Variation 2013-2012				6 702 529,80 €	

L'évaluation de l'avancement des travaux au 31/12/2013, a été établie par le cabinet d'architecture en charge des travaux.

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique, à la somme de 1 328 723 611,00 €.

B – PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées des provisions suivantes :

1 – Provision pour risques locatifs

- Cette provision n'est plus dotée depuis le 1^{er} janvier 2008, et le solde avait fait l'objet d'une reprise.

2 – Autre provision pour risques et charges

- Cette provision concerne un litige sur le bâtiment La Valette Valgora Bât C (montant provisionné à hauteur de la franchise assureur sur ce sinistre technique).

3 – Provision pour grosses réparations, travaux d'aménagement, de rénovation, de remise aux normes

Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :

- Objectif de la provision

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

L'objectif est de constituer une provision représentant :

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

Cette provision est majorée de la provision représentant le plan triennal et les travaux d'aménagement, de rénovation pour l'optimisation du patrimoine.

- Dotation de la provision

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

- Reprise de la provision

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

4 – Rappels des provisions constituées au 31 décembre 2012 (en euros)

	risques et charges	grosses réparations
Report au 1 ^{er} janvier 2012	0,00	11 428 144,22
Dotation	0,00	6 263 877,76
Reprise provision	0,00	-4 487 036,70
Provisions au 31 décembre 2012	0,00	13 204 985,28

5 – Provisions constituées au 31 décembre 2013 (en euros)

	risques et charges	grosses réparations
Report au 1 ^{er} janvier 2013	0,00	13 204 985,28
Dotation	0,00	8 145 029,34
Reprise provision	0,00	-3 924 120,96
Provisions au 31 décembre 2013	0,00	17 425 893,66

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

L'ensemble des créances et dettes d'exploitation sont à moins d'un an, à l'exception 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 17 144,04 €,
- sur un bail à construction pour un montant de 95 625 €.

B – LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires :	13 191 147,53 €
Les clients débiteurs :	2 148 147,56 €
Les créances douteuses des locataires :	2 191 777,21 €
soit :	17 531 072,30 €

C – AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 13 117 759,28 € et s'analysent comme suit :

1 – Créances fiscales et sociales

Elles se composent essentiellement des différentes rubriques de TVA :

Crédit de TVA à récupérer :	4 630 061,00 €
TVA déductible en attente sur biens immobilisés :	717 603,26 €
TVA sur loyers payés d'avance :	855 257,99 €
TVA factures non parvenues :	400 583,74 €
TVA déductible en attente sur biens et services :	34 992,55 €
soit :	6 638 498,54 €

2 – Autres créances

Elles sont composées par :

Les provisions versées aux syndicats des différents immeubles avant reddition

au titre de 2013 :	4 934 073,49 €
Avances et acomptes versés sur le CPI et l'achat d'immobilisation en VEFA :	1 203 000,00 €
Fournisseurs débiteurs :	72 494,18 €
État - produits à recevoir	18 990,24 €
Divers produits à recevoir :	250 702,83 €
soit :	6 479 260,74 €

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^e mois, 50 % de la créance à compter du 6^e mois, 75 % de la créance à compter du 9^e 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 1 283 267,59 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	provision au 01-01-2013	dotation 2013	reprise 2013	provision au 31-12-2013
Créances locataires douteux	1 418 003,56 €	531 457,20 €	666 193,17 €	1 283 267,59 €

E – DISPONIBILITÉS**1 – Autres disponibilités**

Cette somme de 33 835 938,71 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

F – DETTES**1 – Dettes financières**

Emprunts bancaires :	17 000 000,00 €
(ligne de crédit reconductible auprès de la BNP, échéance au 22/01/2014)	
Comptes bancaires créditeurs :	3 508 481,36 €
(créateur en date d'opération du 31/12/2013 sans pour autant être débiteur en date de valeur)	
Intérêts courus sur emprunts :	4 654,22 €
soit :	20 513 135,58 €

2 – Dettes d'exploitation

Fournisseurs et comptes rattachés :	3 273 562,49 €
Locataires créditeurs :	7 927 208,77 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives :	15 755 849,60 €
soit :	26 956 620,86 €

3 – Dettes diverses

Ces dettes représentent :

• Associés :

Le 4 ^e acompte de l'exercice 2013 versé le 31 janvier 2014 pour :	16 901 322,08 €
Les rachats des associés remboursés au 15 janvier 2014 :	732 550,00 €
Dividendes 2013 en attente de paiement :	10 365,09 €
Dettes sur taxation des plus values de cession :	7 263,19 €

• Locataires :

Dépôts de garantie des locataires :	17 685 836,95 €
---	-----------------

• Immeubles :

Solde dû sur acquisitions d'immeubles :	4 706 244,39 €
Solde dû sur immobilisations en cours (VEFA) :	3 235 706,40 €

• Diverses :

Diverses charges à payer (dont charges sur les lots vacants pour 2 987 223,41 €) :	2 996 535,40 €
État - charges à payer :	85 074,14 €
soit :	46 360 897,64 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance : 20 000,00 €

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

A – CAPITAL

Le capital représenté par 4 125 107 parts au 31/12/2013, s'est accru de 468 341 parts supplémentaires représentant 518 626 souscriptions moins 50 285 rachats soit 114 237 736,72 €, ce qui porte celui-ci à 1 006 196 099,44 €.

B – PRIMES D'ÉMISSION

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 33 446 170,47 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2013 à 248 330 820,06 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

- Souscription de capital :

Prime d'émission sur 518 626 parts à 106,08 € soit : 55 015 846,08 €

Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit : -4 833 380,93 €

(ce qui représente 50 285 primes d'émission remboursées à la valeur d'origine)

soit un net de : 50 182 465,15 €

- Les prélèvements sur les primes d'émission de 16 736 294,68 €, ont essentiellement été effectués au titre des frais d'acquisition des immeubles et au titre des commissions de souscription sur la collecte majorées du prorata de TVA non récupérable, soit :

Prélèvement au titre des commissions de souscription : 14 521 528,00 €

Prorata de TVA non récupérable sur les commissions de souscription de l'exercice : 1 868,81 €

Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles : 3 120 026,00 €

Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle

et la prime d'émission d'origine : -907 128,13 €

soit : 16 736 294,68 €

La commission de souscription est fixée à 8 % HT du prix de souscription, soit 28,00 € par part.

C – PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLE

Deux éléments du patrimoine ont fait l'objet d'une cession au cours de l'exercice et ont généré une moins value nette des prélèvements à la source, d'un montant de 53 696,95 €. Le solde du compte est ainsi porté à 8 701 923,88 €.

D – REPORT À NOUVEAU

L'assemblée générale du 26 juin 2013, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012, a entériné la distribution d'une somme de 58 890 428,19 € sur un bénéfice comptable de 65 171 697,84 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du solde, soit 6 281 269,65 € au compte report à nouveau, le portant à un solde créditeur de 9 143 053,77 €.

E – RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat s'élève à 73 753 560,68 €, sur lequel les acomptes distribués représentent 65 362 235,33 € soit un reliquat non distribué affectable en report à nouveau de 8 391 325,35 €.

ENGAGEMENTS

La SCPI NOTAPIERRE a renouvelé le 31 juillet 2013, auprès de la BNP, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant de quatre-vingts millions d'euros consenti jusqu'au 31 juillet 2014. Au 31 décembre 2013, dix-sept millions d'euros ont été mobilisés.

La SCPI NOTAPIERRE a, par ailleurs, renouvelé le 31 décembre 2013, auprès d'HSBC, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant de soixante-quinze millions d'euros. Au 31 décembre 2013, la ligne n'est pas utilisée.

COMPTE DE RÉSULTAT

LES PRODUITS

A – PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES

1 – Loyers

L'ensemble des loyers facturés en 2013 représente la somme de : 89 929 618,23 €
contre 81 784 587,67 € pour l'exercice 2012.

2 – Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à : 9 037 506,00 €
Il s'agit de la récupération des charges immobilières refacturées aux locataires.

3 – Produits annexes

Dégrèvement impôts : 281 953,86 €
Indemnités compensatrices de loyers : 4 571 955,78 €
Indemnités non compensatrices de loyers : 1 606 100,40 €
(dont 336 784,25 € de remboursement suite à un sinistre et 380 073,98 € suite à une condamnation)

soit : 6 460 010,04 €

B – AUTRES PRODUITS DE L'EXPLOITATION

1 – Reprises de provisions d'exploitation

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

La reprise de provision pour grosses réparations de 3 924 120,96 € se décompose en :

Reprise sur travaux provisionnés au 31/12/2012 et réalisés sur l'exercice : 2 551 469,62 €
Reprise sur travaux non provisionnés au 31/12/2012 et réalisés sur l'exercice : 1 372 651,34 €

La reprise de la provision pour créances douteuses s'élève à 666 193,17 € (dont 339 090,76 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2 – Transferts de charges :

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres : 983 400,80 €

3 – Autres produits :

Divers produits de gestion courante : 6 567,99 €

C – PRODUITS FINANCIERS

Ce sont :

Intérêts de retard :	2 096,88 €
Rémunération des acomptes versés sur les VEFA ⁽¹⁾ :	1 429 679,25 €
soit :	1 431 776,13 €

(1) Le taux moyen de rémunération des VEFA sur l'exercice 2013 s'élève à 3,32 %.

LES CHARGES

A – CHARGES IMMOBILIÈRES**1 – Charges ayant une contrepartie en produits**

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

Elles représentent 9 037 506,00 €

2 – Charges d'entretien du patrimoine locatif

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

Elles s'élèvent à 990 134,01 €

3 – Grosses réparations

Il s'agit de charges de réparation couvertes par des provisions pour 3 924 120,96 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

Montreuil - Le Major	456 751,13 €
Saint-Denis - Ornano 1	424 263,57 €
Cergy-Pontoise - Confluence	352 749,18 €
Créteil - Europarc BV5	307 311,44 €
Lyon - Étoile Part Dieu	171 276,09 €
Saint-Herblain - Atalante II	164 386,65 €
Créteil - Archives	157 750,10 €
Nanterre - Le Nautille	144 338,31 €
Nantes - Chantierie A et B	112 753,85 €
Marseille - Village	112 672,00 €
Saint-Denis - Ornano 3	95 666,39 €
Travaux de remise en état sur divers immeubles	1 424 202,25 €
Total	3 924 120,96 €

4 – Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives et de copropriété non récupérables :	3 072 279,63 €
Commissions et honoraires :	1 140 677,68 €
Impôts fonciers non récupérables :	1 603 986,33 €
Frais de contentieux :	211 128,84 €
Taxe sur les bureaux d'Ile-de-France non récupérable :	217 155,60 €
Primes d'assurances non récupérables :	92 825,55 €
soit :	6 338 053,63 €

B – CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ**1 – Diverses charges d'exploitation :**

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

Rémunération de la gérance :	7 719 201,97 €
Contribution économique territoriale (dont: 546 559,90 € au titre de la CVAE).....	546 883,90 €
Services bancaires :	477 291,81 €
Autres charges :	105 238,33 €
soit :	8 848 616,01 €

2 – Dotations aux provisions d'exploitation :

Elles sont constituées par deux provisions :

Pour grosses réparations :	8 145 029,34 €
Pour créances douteuses :	531 457,20 €
soit :	8 676 486,54 €

3 – Autres charges :

Ces charges correspondent à :

Perte sur créances irrécouvrables :	320 732,25 €
Rémunération du conseil de surveillance :	10 000,00 €
Autres charges de gestion courante :	16 731,59 €
soit :	347 463,84 €

C – CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts sur HSBC :	203 234,79 €
Intérêts d'emprunts sur BNP :	247 866,86 €
soit :	451 101,65 €

D – CHARGES EXCEPTIONNELLES

Indemnités de retard sur livraison Montreuil B Initial :	72 150,00 €
soit :	72 150,00 €

RÉSULTAT BÉNÉFICIAIRE

L'exercice 2013 dégage un résultat bénéficiaire de 73 753 560,68 € contre 65 171 697,84 € pour l'exercice précédent soit une progression de 13,17 % contre une augmentation de 23,14 % en 2012.

Le résultat bénéficiaire représente 65,59 % du total des produits du compte de résultat contre 64,80 % en 2012 et 80,73 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 77,27 % pour l'exercice précédent.

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2012 ET L'EXERCICE 2013 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste s'élève à 17 531 072,30 € au 31 décembre 2013 contre 16 954 907,59 € au 31 décembre 2012 soit une progression de 576 164,71 €. L'augmentation se justifie comme suit :

- **Charges à refacturer aux locataires**

Ce poste passe de 11 665 188,71 € au 31 décembre 2012 à 13 191 147,53 € au 31 décembre 2013, l'augmentation 1 525 958,82 € s'explique par :

- une augmentation de 220 781,18 € des charges à refacturer pour les immeubles acquis en 2011 et antérieurement,
- une augmentation des charges à refacturer des immeubles acquis au cours de l'année 2012 de 1 000 563,91 €, et correspondant à l'annualisation de ces dernières,
- des charges à refacturer sur les immeubles acquis au cours de l'exercice 2013 pour 304 613,73 €.

- **Créances douteuses des locataires**

Ce poste a diminué de 211 309,44 €, passant de 2 403 086,65 € au 31 décembre 2012 à 2 191 777,21 € au 31 décembre 2013.

La variation s'explique par :

- l'apurement de quarante-deux créances douteuses pour 679 185,79 € :
 - 33 sont passées en créances irrécouvrables pour 451 810,57 € : les plus importantes concernent les locataires des immeubles de Gentilly pour 60 475,16 €, de Bussy-Saint-Georges pour 58 500,54 € et de Rennes Beaugard pour 63 923,26 €,
 - 9 ont été soldées sur 2013 pour un montant global de 227 375,22 €.
- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2012 pour 188 006,00 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2013 pour 176 464,44 €,
- les nouveaux locataires pour 456 334,79 €.

- **Soldes restant dus par les locataires**

Ce poste passe de 2 886 632,23 € à 2 148 147,56 € soit une diminution de 738 484,67 € s'expliquant pour l'essentiel par les créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en diminution de 409 104,34 €,
- la rémunération sur les VEFA qui passe de 707 949,31 € au 31 décembre 2012 à 127 034,93 € au 31 décembre 2012 soit une baisse de 580 914,38 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en augmentation de 474 063,02 €,
- les refacturations diverses en diminution de 133 347,68 €,
- les dépôts de garantie qui progressent de 142 870,56 €,
- le solde dû sur les redevances de charges qui diminue de 232 051,85 €.

AUTRES CRÉANCES

Ce poste s'élève à 13 117 759,28 € au 31 décembre 2013 contre 39 288 090,38 € au 31 décembre 2012. Il comprend :

- **Créances fiscales et sociales**

Ce poste, qui s'élève à 6 638 498,54 € au 31 décembre 2013 contre 5 350 366,36 € au 31 décembre 2012, est principalement composé :

- d'un crédit de TVA pour un montant de 4 630 061,00 € au 31 décembre 2013 contre 4 215 657,00 € au 31 décembre 2012,
- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 855 257,99 € au 31 décembre 2013 contre 575 478,39 € au 31 décembre 2012. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1^{er} trimestre 2014 payés courant décembre 2013),
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour un montant de 717 603,26 € au 31 décembre 2013 contre 216 681,80 € au 31 décembre 2012. Les principaux immeubles concernés sont Marseille Capelette, Saint-Denis Ornano, Ermont Bali et Ermont Ilot 6 qui représentent à eux seuls 72,51 %.

- **Autres créances**

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 5 277 593,59 € au 31 décembre 2012 à 4 934 073,49 € au 31 décembre 2013,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 250 702,83 € au 31 décembre 2013 contre 138 861,53 € au 31 décembre 2012,
- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2013 s'élèvent à 1 203 000,00 € et sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2013. Ce poste s'élevait à 16 944 132,83 € au 31 décembre 2012,
- la demande de dégrèvement sur la CVAE pour 18 990,24 €,
- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 72 494,18 € au 31 décembre 2013 contre 186 894,43 € au 31 décembre 2012.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT, AUTRES DISPONIBILITÉS ET DETTES FINANCIÈRES

Aucun placement en valeurs mobilières de placement n'est effectué au 31 décembre 2013.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 16 556 736,54 € au 31 décembre 2012 à 33 835 938,71 € au 31 décembre 2013, soit une augmentation de 17 279 202,17 €.

La dette financière s'élève à 20 513 135,58 € au 31 décembre 2013 contre 58 145 352,76 € au 31 décembre 2012 et est constituée essentiellement par :

- les comptes bancaires devenus créditeurs en date d'opération du 31 décembre 2013 sans que pour autant ils soient débiteurs en date de valeur pour un montant de 3 508 481,36 €,
- un crédit, ouvert auprès de BNP Paribas, utilisé à hauteur de 17 000 000,00 € pour financer des acquisitions.

La variation des dettes et des créances, la hausse de la collecte nette, l'acquisition des actifs immobiliers, génèrent un surinvestissement de 65 millions d'euros (hors engagement VEFA).

DETTES D'EXPLOITATION

Ce poste s'élève à 26 956 620,86 € au 31 décembre 2013 contre 26 173 347,09 € au 31 décembre 2012 soit une augmentation de 783 273,77 €. Il est composé de :

- **Fournisseurs et comptes rattachés :**

Ce poste augmente de 718 929,42 €, passant de 2 554 633,07 € à 3 273 562,49 € au 31 décembre 2013. La variation s'explique par :

- une augmentation de 139 166,20 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation »,
- une augmentation de 579 763,22 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».

- **Locataires créditeurs :**

Ce poste passe de 8 215 634,42 € à 7 927 208,77 € au 31 décembre 2013. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 7 034 757,48 € au 31 décembre 2013 contre 7 275 814,81 € au 31 décembre 2012,
- les soldes de charges créditeurs en augmentation de 456 081,12 €, passant de 434 741,21 € à 890 822,33 €,
- le poste de refacturation des impôts fonciers, assurances et taxes de bureaux en diminution de 164 490,40 €, passant de – 28 103,94 € à – 192 594,34 € au 31 décembre 2013.
- les dépôts de garantie en baisse de 325 055,17 €, passant de 380 572,03 € à 55 516,86 € au 31 décembre 2013.

- **Avances et acomptes reçus des locataires :**

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 15 403 079,60 € à 15 755 849,60 € au 31 décembre 2013.

AUTRES DETTES DIVERSES

Ce poste s'élève à 46 360 897,64 € au 31 décembre 2013 contre 55 611 855,45 € au 31 décembre 2012 soit une diminution de 9 250 957,81 €. Il est composé des dettes :

- **Associés :**

Ce poste comprend :

- les retraits compensés en décembre 2013 et réglés en janvier 2014 qui s'élèvent à 732 550 € contre 3 701 712,00 € en décembre 2012,
- la distribution du 4^e trimestre 2013 qui s'élève à 16 908 585,27 € contre 15 482 875,00 € pour le 4^e trimestre 2012, augmentation corrélative à l'augmentation du capital,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 10 365,09 € contre 8 792,44 € au 31 décembre 2012.

- **Dépôts de garantie des locataires :**

Ce poste progresse de 1 544 056,66 € portant le solde du compte de 16 141 780,29 € à 17 685 836,95 € au 31 décembre 2013.

Les variations de l'année concernent :

- les remboursements de dépôt de garantie suite au départ des locataires ou cession d'immeubles pour 766 365,90 €,
- les indexations et les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2013 pour 1 199 384,55 €,
- les cautions de garantie de paiement pour 129 445,76 €,
- les dépôts de garantie sur les locataires des immeubles acquis en 2013 pour 981 592,25 €.

- **Solde dû sur les acquisitions d'immeubles :**

- le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 4 706 244,39 € au 31 décembre 2013 pour 18 immeubles contre 1 649 601,14 € au 31 décembre 2012 pour 20 immeubles. Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2013 concernent les immeubles de « Marseille Capelette » pour 1 111 371,04 €, Saint-Denis Ornano pour 700 173,75 € et Ermont (deux bâtiments) pour 1 522 512,38 €.
- le solde dû sur les immeubles en cours d'achèvement (y compris travaux d'aménagement) s'élève à 3 235 706,40 € au 31 décembre 2013 pour un immeuble contre 16 287 721,85 € au 31 décembre 2012 pour cinq immeubles.

- **Dettes fiscales :**

Ce poste s'élève à 85 074,14 € au 31 décembre 2013 et correspond au solde à verser en 2014 au titre de la CVAE.

- **Diverses charges à payer :**

Ce poste s'élève à 2 996 535,40 € au 31 décembre 2013 contre 2 290 967,88 € au 31 décembre 2012. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2012 ET L'EXERCICE 2013 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

- **Charges constatées d'avance :**

Ce poste est constitué des commissions d'engagement d'emprunt pour un montant de 20 000,00 € au 31 décembre 2013.

- **Produits constatés d'avance :**

Aucun produit constaté d'avance n'est comptabilisé sur l'exercice 2013 contre 8 560,00 € au 31 décembre 2012.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS (EN EUROS)

	2013		2012		2011		2010		2009	
	montant	% du total des revenus								
<i>revenus</i>										
• recettes locatives brutes	24,08	91,43 %	24,31	95,48 %	23,95	97,21 %	23,82	97,39 %	25,45	94,97 %
• produits financiers avant prélèvement libératoire	0,26	1,00 %	0,61	2,41 %	0,25	1,00 %	0,26	1,05 %	0,97	3,63 %
• produits divers	1,99	7,57 %	0,54	2,11 %	0,44	1,79 %	0,38	1,56 %	0,38	1,40 %
Total revenus	26,34	100,00 %	25,46	100,00 %	24,64	100,00 %	24,46	100,00 %	26,79	100,00 %
<i>charges</i>										
• commission de gestion	2,07	7,85 %	2,03	7,97 %	1,98	8,05 %	1,95	7,97 %	2,15	8,03 %
• autres frais de gestion	0,41	1,57 %	0,33	1,31 %	0,18	0,73 %	0,19	0,77 %	0,12	0,46 %
• entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,32	5,00 %	1,45	5,71 %	1,14	4,63 %	1,85	7,55 %	1,47	5,49 %
• charges locatives non récupérables	1,70	6,44 %	1,86	7,29 %	1,74	7,08 %	1,97	8,05 %	1,50	5,59 %
sous-total charges externes	5,49	20,86 %	5,67	22,28 %	5,05	20,48 %	5,95	24,34 %	5,24	19,57 %
• amortissements nets patrimoine autres exploitations										
• provisions nettes pour travaux pour risques pour dépréciation	1,13	4,29 %	0,53	2,07 %	0,76	3,09 %	0,22	0,88 %	0,33	1,22 %
	-0,04	-0,14 %	-0,12	-0,49 %	0,38	1,54 %	0,18	0,75 %	-0,02	-0,08 %
sous-total charges internes	1,09	4,15 %	0,42	1,63 %	1,14	4,63 %	0,40	1,63 %	0,31	1,14 %
Total des charges	6,59	25,02 %	6,09	23,91 %	6,19	25,11 %	6,35	25,97 %	5,55	20,71 %
<i>résultat courant</i>										
	19,75	74,98 %	19,37	76,09 %	18,45	74,89 %	18,11	74,03 %	21,25	79,29 %
• report à nouveau ⁽¹⁾	2,45	9,30 %	0,85	3,34 %	0,88	3,59 %	2,61	10,67 %	1,83	6,83 %
• variation autres réserves (éventuellement) ⁽¹⁾										
• revenu distribué avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	17,502	66,45 %	17,502	68,75 %	18,336	74,43 %	19,672	80,43 %	20,127	75,12 %
• revenu distribué après prélèvement libératoire ⁽¹⁾	17,24	65,46 %	17,39	68,30 %	18,25	74,10 %	19,575	80,03 %	19,783	73,83 %
solde à distribuer sur le résultat de l'année ⁽¹⁾	2,25	8,53 %	1,87	7,33 %	0,114	0,46 %	-1,56	-6,40 %	1,12	4,17 %
solde à distribuer cumulé ⁽¹⁾	4,70	17,83 %	2,72	10,67 %	1,00	4,05 %	1,04	4,27 %	2,95	11,01 %

(1) calcul effectué par rapport au total des revenus

TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (EN EUROS)

	2013		2012		2011	
	montants	totaux et soldes	montants	totaux et soldes	montants	totaux et soldes
<i>revenus locatifs</i>		85 137 319,67		72 029 652,96		61 475 934,60
loyers	89 929 618,23		81 784 587,67		68 699 942,94	
produits annexes	6 460 010,04		1 382 472,19		1 050 034,32	
<i>charges immobilières</i>						
autres charges immobilières	-11 252 308,60		-11 137 406,90		-8 274 042,66	
Revenu locatif net		85 137 319,67		72 029 652,96		61 475 934,60
<i>revenu financier net</i>		980 674,48		2 068 082,00		703 481,54
produits	980 674,48		2 068 082,00		703 481,54	
Revenu net total		86 117 994,15		74 097 734,96		62 179 416,14
<i>charges hors dotations</i>		8 206 111,06		7 526 967,79		5 984 005,43
rémunération de la gérance	7 697 396,04		6 803 566,64		5 664 061,72	
autres charges	508 715,02		723 401,15		319 943,71	
Excédent brut d'exploitation		77 911 883,09		66 570 767,17		56 195 410,71
<i>dotations nettes</i>		-4 086 172,41		-1 399 069,33		-3 269 772,05
aux amortissements d'exploitation	-8 676 486,54		-7 413 909,98		-6 845 785,41	
aux provisions	4 590 314,13		6 014 840,65		3 576 013,36	
reprise sur provisions						
Résultat d'exploitation		73 825 710,68		65 171 697,84		52 925 638,66
<i>opérations exceptionnelles</i>		-72 150,00		—		—
produits	—		—		—	
charges	-72 150,00		—		—	
RÉSULTAT NET COMPTABLE		73 753 560,68		65 171 697,84		52 925 638,66

EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)

	total au 31 décembre 2012	durant l'année	total au 31 décembre 2013
Fonds collectés	1 250 911 803,97	164 420 201,87	1 415 332 005,84
+ cessions d'immeubles	8 755 620,83	(53 696,95)	8 701 923,88
- commission à recevoir	—	—	—
- commission de souscription et frais d'acquisition	144 068 791,66	16 736 294,68	160 805 086,34
- achat d'immeubles	1 206 477 703,35	122 245 907,65	1 328 723 611,00
- frais de constitution	—	—	—
= Somme restant à investir	(90 879 070,20)	25 384 302,59	(65 494 767,61)

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

année	recettes locatives brutes	charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	pourcentage
2013	89 929 618,23	24 534 560,86 (7 719 202,67)	27,28 (8,58)
2012	81 784 587,67	20 484 569,06 (6 825 875,53)	25,05 (8,35)
2011	68 699 942,94	17 743 823,57 (5 686 678,20)	25,83 (8,28)
2010	57 820 974,25	15 417 446,31 (4 729 532,93)	26,66 (8,18)
2009	54 637 065,50	11 913 846,48 (4 617 689,25)	21,81 (8,45)

(1) total des charges moins les charges locatives récupérables, les charges financières et la reprise de provisions

TABLEAU DES RESSOURCES ET DES EMPLOIS (EN EUROS)

	2013	2012	2011	2010
<i>valeurs disponibles au début de l'exercice</i>	16 411 383,78	38 916 035,67	61 282 470,38	73 948 570,30
<i>ressources de l'exercice</i>				
capital apporté				
augmentation de capital, prime comprise	164 420 201,87	149 912 229,64	169 416 284,65	149 759 673,89
bénéfice de l'exercice	73 753 560,68	65 171 697,84	52 925 638,66	43 950 647,35
cessions d'actifs	-53 696,95	2 747 978,55	1 727 371,68	2 067 243,89
augmentation ou diminution des dettes à long terme				
emprunts auprès d'établissements de crédit	17 000 000,00	58 000 000,00	70 000 000,00	
remboursement emprunts auprès d'éts. de crédit	-58 000 000,00	-70 000 000,00		
augmentation ou diminution des dettes à court terme	-8 476 244,04	25 395 400,61	1 080 677,84	4 675 512,83
dotations aux provisions	4 220 908,38	1 814 953,56	2 182 199,29	524 419,51
dotations aux amortissements				
diminution du report à nouveau				
Total des ressources de l'exercice	209 276 113,72	271 958 295,87	358 614 642,50	274 926 067,77
<i>emplois de l'exercice</i>				
- investissements de l'exercice				
• corporels (achat immeubles)	122 245 907,65	166 144 619,34	232 273 939,50	145 150 597,17
• incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	16 736 294,68	15 156 362,15	20 015 695,42	16 321 543,06
- augmentation ou diminution des valeurs réalisables	-25 391 127,08	15 355 502,42	14 809 811,08	4 424 130,23
- distribution de l'exercice				
• solde du dividende de l'exercice précédent	-6 281 269,65	-326 477,83	3 796 679,58	-2 400 906,37
• acomptes sur dividende de l'exercice en cours	65 362 235,33	58 890 428,19	52 599 160,83	47 747 326,93
- reprises d'amortissements et provisions				
- augmentation du report à nouveau	6 281 269,65	326 477,83	-3 796 679,58	2 400 906,37
Total des emplois de l'exercice	178 953 310,59	255 546 912,10	319 698 606,83	213 643 597,39
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	30 322 803,13	16 411 383,78	38 916 035,67	61 282 470,38

RAPPORT DE CONTRÔLE INTERNE

Conformément à l'article L. 225-37 du code de commerce modifié par la loi n° 2003-706 du 1^{er} août 2003 dite de sécurité financière, le présent rapport a pour objet de rendre compte des procédures de contrôle interne mises en place par la société NOTAPIERRE.

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON ACTIVITÉ

La société NOTAPIERRE est une société civile de placement immobilier à capital variable qui a confié sa gestion à la société Sécurinot.

Sécurinot est filiale à 94,88 % de la société Unofi-Services, elle-même filiale à parité des sociétés Unofi-Crédit et Unofi-Assurances qui sont détenues par la société holding du groupe, SAS Unofi.

Les faits marquants concernant directement ou indirectement NOTAPIERRE en 2013 se résument de la façon suivante :

- a) le patrimoine de NOTAPIERRE s'est enrichi de trois nouveaux immeubles en leur état achevé. Par ailleurs, cinq immeubles, acquis en état futur d'achèvement, ont été livrés et un immeuble fera l'objet d'une réhabilitation lourde qui s'achèvera fin 2015, début 2016.
- b) deux opérations d'arbitrage ont été réalisées au cours de l'exercice.
- c) le taux d'occupation financier moyen des immeubles atteint 90,05 %.
- d) 3924 K€ ont été investis sous forme de gros travaux.
- e) La société de gestion a décidé de revaloriser le prix de la part au 1^{er} janvier 2014 pour la porter à 360 euros soit une augmentation de 2,86 %.
- f) La SCPI NOTAPIERRE, comme toutes les SCPI commercialisées en France, est désormais codifiée comme « Fond d'Investissement Alternatif » (FIA) selon la nouvelle directive AIFM en vigueur depuis le mois de juillet 2013. En conséquence, sa société de gestion a l'obligation de détenir un agrément de « société de gestion de portefeuille AIFM » auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) avant le 23 juillet 2014. Elle a en conséquence organisé la préparation du dossier à déposer au plus tard le 23 avril 2014 à l'AMF.

1. LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIÉTÉ

1.1. LE RAPPEL DES OBJECTIFS DU CONTRÔLE INTERNE

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

- le respect de la politique de gestion,
- la conservation des actifs de la société,
- l'exactitude et l'exhaustivité des enregistrements comptables,
- l'élaboration des informations financières de la société.

1.2. LE CONTRÔLEUR INTERNE

Depuis le 8 janvier 2001, la fonction de Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) a été confiée à M. Lionel Clerget, directeur du contrôle interne du groupe Unofi. M. Clerget rend directement compte au président-directeur-général et au directeur général délégué de Sécurinot. Les moyens qui lui sont affectés lui permettent de remplir ses missions.

1.3. L'ORGANISATION DES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE CONTRÔLE

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

le contrôle de premier niveau :

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

le contrôle de second niveau :

Les contrôles de second niveau sont réalisés par la direction du contrôle interne, sous la responsabilité de M. Clerget. Celle-ci élabore les politiques en matière de risque et de déontologie, les procédures en matière de contrôle et de conformité ainsi que les reportings internes et réglementaires. Elle met en œuvre le plan de contrôle permanent dont elle présente les conclusions trimestriellement au président-directeur-général et au directeur général délégué de Sécurinot.

Le plan de contrôle permanent se décline en 45 points de contrôle révisés annuellement, qui s'articulent autour des six thématiques suivantes :

- respect des règles relatives à l'activité de la société et des relations avec les régulateurs,
- respect des règles relatives à l'organisation et aux procédures,
- respect des règles en matière déontologique et de bonne conduite incluant le dispositif de prévention du blanchiment de capitaux et la gestion des conflits d'intérêts potentiels,
- respect des règles relatives à la gestion des associés porteurs de parts de la SCPI d'une part et aux investissements immobiliers d'autre part,
- contrôle des prestataires,
- respect des règles relatives à la démarche commerciale, à l'information des porteurs et à la qualité de service rendu aux clients.

Le plan de contrôle permanent a été entièrement exécuté pour l'exercice 2013. Les points d'amélioration relèvent de la mise à jour de procédures notamment dans le cadre de la mise en œuvre de la directive AIFM. Certains ont été pris en compte dès la fin 2013, sinon ils seront inscrits dans un plan de correction pour l'exercice 2014.

le contrôle de troisième niveau :

- Les contrôles de troisième niveau, ou contrôles périodiques, sont réalisés, comme la réglementation le permet pour les entreprises de petite taille, par la direction du contrôle interne, sous la responsabilité de M. Clerget. Quatre missions d'audit ont été réalisées en 2013 concernant la sécurité du système d'information comptable ; le circuit comptable des encaissements ; les opérations de commissionnement ; le respect des normes de souscription en matière de parts de SCPI.
- Ces missions, intégrées dans un plan pluriannuel de contrôle visant à couvrir sur une période de trois ans la totalité de l'activité de Sécurinot et de NOTAPIERRE, donnent lieu à des rapports transmis aux dirigeants responsables de Sécurinot.

1.4. LES DIFFÉRENTS COMITÉS PARTICIPANT A L'ACTIVITÉ DE CONTRÔLE

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

- **le comité exécutif** : ce comité se réunit deux fois par mois. Il regroupe les membres de la direction générale du groupe Unofi dont le directeur du contrôle interne et le directeur général délégué de Sécurinot par ailleurs directeur de l'immobilier. Au cours de ces séances, les responsables opérationnels présentent le reporting du mois et soumettent des propositions pour améliorer la rentabilité ou minimiser la prise de risque.
- **le comité immobilier** : ce comité se tient chaque mois. Il regroupe des administrateurs de Sécurinot, des membres de la direction du Groupe UNOFI, la direction opérationnelle du département immobilier et le contrôle interne. Son avis est consultatif. Il est chargé de sélectionner les projets d'investissement immobilier et de surveiller la réalisation des projets retenus.
- **le comité qualité** : ce comité, composé des responsables des services de la gestion, du contentieux, des risques, du contrôle interne et du développement, se réunit trimestriellement afin d'examiner et de traiter les réclamations émanant des porteurs de parts de la SCPI NOTAPIERRE et de la conformité des opérations des clients.
- **Le comité technique de gestion immobilière** : ce comité se réunit trimestriellement regroupant l'ensemble des services de la direction de l'immobilier ainsi que les gestionnaires techniques de proximité et le contrôleur interne. A cette occasion une revue complète de portefeuille des immeubles en gestion est réalisée pour faire le point sur la gestion locative et la relocation des surfaces vacantes, les réclamations des locataires, la réalisation des travaux de rénovation et d'aménagement.

1.5. LE CONTRÔLE DE L'ACTIVITÉ COMPTABLE

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

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

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

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

D'autre part, des réunions régulières sont organisées entre la direction générale du groupe UNOFI, la direction de la comptabilité et les commissaires aux comptes. Elles permettent d'informer la direction générale des travaux effectués par les commissaires aux comptes et de leur suivi.

2 LA PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

2.1 LE RESPECT DE LA DÉMARCHE COMMERCIALE

Le respect de la démarche commerciale est organisé par le contrôleur interne avec le concours du bureau d'analyse patrimoniale. Il s'assure que les normes et obligations commerciales définies par le directeur du développement sont correctement appliquées par le réseau.

Par direction régionale, pour un échantillon d'affaires réalisées sur l'exercice, les points suivants sont analysés :

- l'existence de deux documents distincts, l'un analysant la situation patrimoniale du client et proposant une stratégie patrimoniale à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de celui-ci, l'autre préconisant les caractéristiques des produits adaptés à l'exécution de la stratégie proposée,
- l'emploi des outils mis à la disposition des directions régionales, en particulier les différentes matrices élaborées et mises à jour par le bureau d'analyse patrimoniale en fonction des évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles,
- le contrôle du respect des règles de simulation et des délais de fabrication des études,
- l'analyse de l'étude patrimoniale pour apprécier la qualité de la collecte d'informations réalisée et le conseil apporté au client (ce contrôle est réalisé par le bureau d'analyse patrimoniale),
- le respect du dispositif de lutte anti-blanchiment.

Un rapport est établi après chaque contrôle par le contrôleur interne, puis diffusé au directeur du développement, au directeur régional et au directeur du bureau d'analyse patrimoniale.

2.2 LA PROCÉDURE DE GESTION DES ASSOCIES

Il existe une procédure opérationnelle concernant le traitement des opérations de souscription, de rachat, de distribution de revenus ainsi que la fiscalité des porteurs de parts.

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

- l'existence d'un récépissé conformément à la réglementation,
- le nombre de parts souscrites et l'existence de l'accord de la direction de l'ingénierie patrimoniale pour les souscriptions portant le montant total souscrit par un associé à plus de 400 400 €,
- le règlement des retraits,
- la distribution de revenus.

Le contrôleur interne a pu vérifier que ces contrôles sont effectués.

En 2013, un suivi de la liquidité du marché secondaire des parts a été mis en place par le Contrôle interne établissant des scénarios d'évolution des souscriptions et des rachats. Aucun problème de liquidité du marché secondaire des parts n'a été identifié à partir de ce suivi mensuel. La SCPI NOTAPIERRE ne garantit pas la liquidité des parts dans la note d'information et les statuts.

2.3 LES PROCÉDURES D'INVESTISSEMENT POUR LE COMPTE DE LA S.C.P.I. NOTAPIERRE

La société Sécurinot assure, pour le compte de la SCPI NOTAPIERRE, l'investissement des capitaux apportés par les associés, provisoirement en certificats de dépôt, puis en immeubles.

Le contrôleur interne a pu vérifier :

- le suivi de la trésorerie à investir,
- la conformité des acquisitions par rapport aux décisions du comité immobilier mensuel,
- le respect de la limite d'investissement par emprunts et acquisitions payables à terme, fixée à 25 % maximum de la valeur de capitalisation,
- la demande de rattachement des nouveaux immeubles aux contrats d'assurance multirisques du propriétaire,
- le suivi de la procédure d'expertise des immeubles.

2.4 LES PROCÉDURES DE COMMERCIALISATION POUR LE COMPTE DE LA S.C.P.I. NOTAPIERRE

Le contrôleur interne a pu vérifier :

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

2.5 LES PROCÉDURES DE GESTION IMMOBILIÈRE POUR LE COMPTE DE LA S.C.P.I. NOTAPIERRE

La société Sécurinot assure pour le compte de la SCPI NOTAPIERRE la gestion des locataires et des baux.

Le contrôleur interne a pu vérifier :

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

2.6 LES PROCÉDURES DE REPORTING FINANCIER POUR LE COMPTE DE LA SCPI NOTAPIERRE

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

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

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

Les principales variables qui impactent le résultat de NOTAPIERRE sont contrôlées tous les mois ou tous les trimestres par les services comptables.

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

Le contrôleur a pu vérifier la matérialisation des contrôles et l'exactitude des informations enregistrées en comptabilité et n'a aucune observation à formuler.

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

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

— EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013 —

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 15 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

L'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un plan d'entretien, tel que décrit dans la note B.3 de l'annexe intitulée « Provisions liées aux placements immobiliers – Provisions pour grosses réparations, travaux d'aménagement, de rénovation, de remise aux normes », nos travaux ont notamment consisté à vérifier la concordance entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion et les provisions constituées.

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Paris La Défense, le 15 avril 2014

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Bernard PAULET, Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

— ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013 —

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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'attachait 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.

1. CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

2. 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 Sécurinot S.A.

Conformément à l'article 20 des statuts modifiés par l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2012, votre société verse à la société gérante Sécurinot 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 la recherche des immeubles.

Cette rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à €14 523 396,81, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2013.

- Une commission de gestion de 8 % hors taxes maximum des produits financiers et des loyers 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.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2013 un montant de €7 718 926,99 prorata de TVA compris.

Paris La Défense, le 15 avril 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Bernard PAULET
Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EXERCICE 2013

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 2013.

Le conseil de surveillance a été régulièrement informé, par la société de gestion SÉCURINOT, de la situation de notre SCPI NOTAPIERRE. Il s'est réuni les 26 mars et 13 novembre 2013, ainsi que le 25 mars 2014 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 2013.

La collecte brute réalisée par la SCPI au 31 décembre 2013 s'est élevée à 181 519 100 euros. Elle a notamment permis d'assurer la fluidité du marché des parts en compensant les demandes de retrait, celles-ci représentant 1,41 % du nombre total de parts en circulation au 1^{er} janvier 2013. Au 31 décembre 2013, aucune part n'était en attente de cession.

Parallèlement, la SCPI a poursuivi ses opérations d'investissement. Huit ensembles immobiliers générateurs de revenus dès 2013 ont été acquis et/ou livrés pendant l'exercice pour un montant global de l'ordre de 216 millions d'euros HT droits et frais inclus.

Au cours de l'exercice, la SCPI a également investi 10 M€ dans un programme de réhabilitation d'un immeuble situé à Lyon, dont la livraison devrait intervenir fin 2015, début 2016.

Ainsi, le patrimoine de la SCPI se compose, au 31 décembre 2013, de 225 immeubles représentant 696 650 m² de locaux, essentiellement de bureaux, répartis sur tout le territoire français.

Rappelons qu'une opération en état futur d'achèvement acquise par la SCPI à La Madeleine (Nord) en 2012, sera livrée en 2014, pour un montant de 11,4 millions d'euros HT droits et frais inclus.

Par ailleurs, la société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage. Au cours de l'exercice, deux éléments du patrimoine ont été vendus. Votre conseil, après étude des dossiers, a pu constater que les conditions des cessions correspondaient aux critères du marché ainsi qu'à la politique d'arbitrage de la SCPI. Les fonds ainsi dégagés, soit 2,2 millions d'euros, seront totalement réinvestis, déduction faite de la fiscalité.

Le montant des loyers facturés en 2013 ressort à 89 929 618,23 euros HT contre 81 784 587,67 euros HT en 2012. Cette augmentation de 9,96 % provient des nouvelles acquisitions, des renouvellements de bail et des relocations intervenus sur l'exercice.

En 2013, la société de gestion a maintenu l'intensité de sa politique commerciale pour conserver les locataires en place et en capter de nouveaux.

Le taux d'occupation financier pour l'ensemble de l'année 2013 ressort à 90,05 % contre 88,60 % en 2012. Le taux d'occupation calculé en m² ressort à 88,73 % pour l'année 2013, contre 88,27 % en 2012.

Le résultat comptable de l'exercice s'élève à 73 753 560 euros contre 65 171 697 euros pour l'exercice 2012, soit une augmentation de 13,17 %.

Les expertises du patrimoine, réalisées par la société Crédit Foncier Expertise, nommée par l'assemblée générale des associés, font ressortir une valeur vénale de 1 335 383 332 euros au 31 décembre 2013.

Les valeurs vénales ont résisté. C'est ainsi qu'à patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2013 par rapport à celle du 31 décembre 2012 reste stable.

Le prix de souscription de la part a été porté de 350 à 360 euros au 1^{er} janvier 2014, soit une revalorisation de 2,86 %.

Le mandat de membre du conseil de surveillance de M^e Jean-Luc BAYOU arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, ce dernier n'ayant pas sollicité le renouvellement de son mandat.

A la suite de l'appel réalisé dans le bulletin trimestriel n^o 2014-01, ont, en outre, été reçues les candidatures suivantes : M^e Jean-Michel BOUVIER, M. Sylvain COUVE, M^e Daniel DAUDÉ, M^e Louis de VULLIOD, M. Claude DUGOU, la SC RP INVESTISSEMENT, M^e Claude SEGAUT, M^e Denis-Pierre SIMON et M^e Pascal WILPOTTE.

Ainsi, neuf candidatures existent pour un poste à pourvoir. Le candidat réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, sera élu.

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.

Nous vous invitons à approuver les comptes ainsi que les résolutions qui vous sont proposées sous réserve du choix à opérer pour la résolution N^o 12 relative à l'élection d'un membre du conseil de surveillance.

Michel GUITARD
Président du conseil de surveillance

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport annuel, les comptes et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 73 753 560,68 € ainsi qu'un capital social de 1 006 196 099,44 €.

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 2013.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant net de 16 736 294,68 € au titre de l'amortissement des frais de prospection des capitaux et des frais d'acquisition du patrimoine immobilier de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve la distribution d'une somme de 65 362 235,33 € et le versement du solde du résultat soit 8 391 325,35 € au compte « report à nouveau » qui s'établira ainsi à 17 534 379,12 €.

CINQUIÈME 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.

SIXIÈME 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 2014.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la cession d'immeubles du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par l'article R214-157 du Code monétaire et financier.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'impôt sur les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux d'actifs de la société doit être déclaré et payé lors de la mutation.

Les sommes correspondant à l'impôt pour les associés présents au moment de la cession, — personnes physiques résidant fiscalement en France et non résidents — retenues sur le prix de vente et versées directement à l'administration par le notaire, constituent la répartition d'une partie de la plus-value.

Afin de préserver l'équité entre les différentes catégories fiscales d'associés, l'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la répartition de la partie de plus-value correspondant au taux d'impôt en vigueur, soit partielle pour les personnes physiques non résidentes taxables, soit en totalité pour les associés non assujettis.

La présente autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte que le mandat d'expert immobilier de la société CRÉDIT 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 renouveler le mandat de la société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE pour une durée de cinq ans. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des associés à tenir dans l'année 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe à 10 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2014, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec la directive européenne dite AIFM, mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de ladite directive qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

– prend acte que le mandat d'un membre du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale,

– vu les candidatures exprimées de :

- M^e Jean-Michel BOUVIER
- M. Sylvain COUVE
- M^e Daniel DAUDÉ
- M^e Louis de VULLIOD
- M. Claude DUIGOU
- la SC RP INVESTISSEMENT
- M^e Claude SEGAUT
- M^e Denis-Pierre SIMON
- M^e Pascal WILPOTTE

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, 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 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

M. ...

(sera élu le candidat ayant obtenu le plus grand nombre de voix).

TREIZIÈME RÉOLUTION

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

NOTAPIERRE
société civile de placement immobilier à capital variable
siège social: 7, rue Galvani 75017 PARIS — RCS: Paris D 347 726 812