

NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

RAPPORT ANNUEL 2019



UNOfi

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE



Limonest (69) - "Le Linux" - 81 rue de Sans Souci

photo de couverture : Nice (06) - "Connexio" - 7/11 route de Grenoble

1	ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	4
1	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2019	6
1.1	Informations générales	7
1.2	Le capital et le marché des parts	10
1.3	La politique de gestion	12
1.4	Le patrimoine	14
1.5	La situation locative	17
1.6	Les expertises immobilières et les valeurs représentatives de la SCPI	20
1.7	Les résultats de l'exercice	21
1.8	Les délais de paiement	25
1.9	Évènements post-clôture : exposition de la SCPI Notapierre aux risques liés à la pandémie Covid-19	25
1.10	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	27
2	COMPTES DE L'EXERCICE	32
2.1	État du patrimoine au 31 décembre 2019 (en euro)	33
2.2	Analyse de la variation des capitaux propres (en euro)	35
2.3	Compte de résultat au 31 décembre 2019 (en euro)	36
2.4	Annexe comptable	38
2.5	Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2018 et l'exercice 2019 des autres actifs et passifs d'exploitation	48
2.6	Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2018 et l'exercice 2019 des comptes de régularisation actif et passif	51
2.7	Tableaux complétant les comptes de l'exercice	52
3	LE CONTRÔLE INTERNE & LA GESTION DES RISQUES	55
3.1	Le contrôle interne	55
3.2	La gestion des risques	57
4	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	59
4.1	Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	59
4.2	Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	61
5	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	63
6	TEXTE DES RÉOLUTIONS	65
6.1	Annexe aux résolutions	67

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

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

UNOFI-GESTION D'ACTIFS

SOCIÉTÉ DE GESTION

Société anonyme au capital de 1 000 572 €

RCS Paris B 347 710 824

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

Direction de l'immobilier : 40, rue la Boétie - 75008 PARIS

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-14000023 en date du 09/12/2014

CONSEIL D'ADMINISTRATION

président

•Monsieur Bernard MICHEL

vice-président

•Maître Bertrand RYSEN

administrateurs

Monsieur Olivier BARTHE

Monsieur Marc GARNIER

Monsieur Jean-Yves HERMENIER

Monsieur Jean-Claude JEGOU

Maître Thierry LAIRÉ

Maître François PERSON

Maître Daniel RABAT

Monsieur Benoit RENAUD

Unofi-Assurances S.A., représentée par Monsieur Christian BURRUS

Unofi-Crédit S.A., représentée par Monsieur Bernard DEBIENNE

DIRECTION

directeur général

•Monsieur Bernard MICHEL

directeur général délégué

•Madame Florence DOURDET-FRANZONI

DIRECTION DU PÔLE IMMOBILIER

Madame Florence DOURDET-FRANZONI

SCPI NOTAPIERRE

Société civile de placement immobilier à capital variable investie en immobilier d'entreprise

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

RCS Paris D 347 726 812

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

président

•Maître Gilles AUBRY-MARAIS

vice-président

•Monsieur Jean-Paul BARRÉ

membres

Maître Olivier ADIASSE

Maître Marie-Hélène BERNAUD LESUEUR

Maître Pierre BLEVIN

Maître Eric CHATON

Maître Eric DAMOISY

Maître Daniel DAUDÉ

Maître Bruno FISCHER

Maître Pierre GUINEBAULT

Maître Daniel LAFORET

Maître Denis-Pierre SIMON

COMMISSAIRE AUX COMPTES

titulaire

KPMG SA - Monsieur Olivier FONTAINE

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services

EXPERT IMMOBILIER

BNP Real Estate Valuation France (BNPRE)

au 31 décembre 2019

CHIFFRES CLÉS

31/12/2019

31/12/2018

 Capitalisation	2 482 851 240 €	2 300 245 920 €
Nombre d'associés	27 756	26 278
Nombre de parts	6 896 809	6 389 572
Nouvelles parts émises	507 237	334 220
Collecte nette	182 605 320 €	120 319 200 €

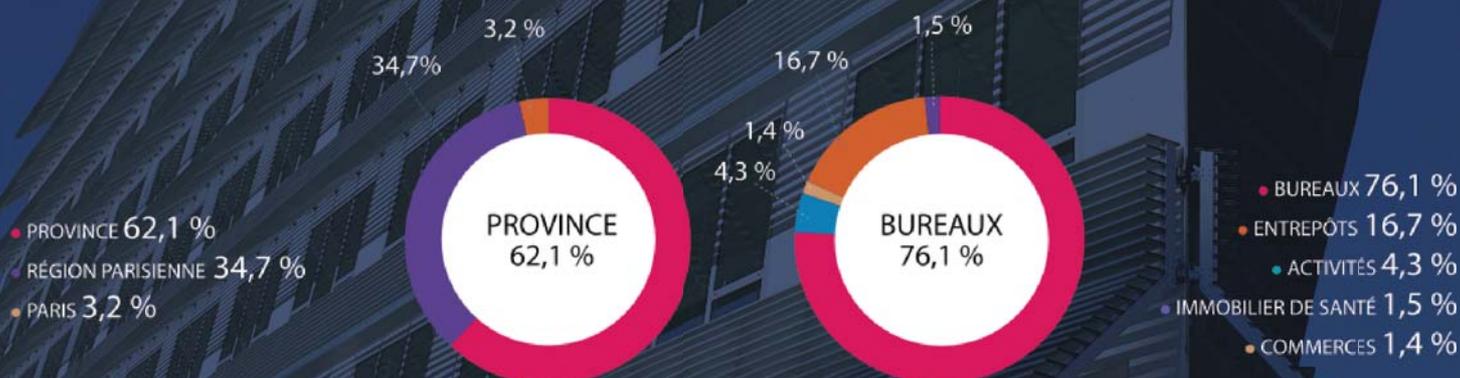
 Prix de souscription de la part	360 €	360 €
Valeur de retrait	331,20 €	331,20 €
Nombre de parts en attente de retrait	-	-
Valeur nette comptable de la SCPI	2 133 116 958 €	1 982 275 952 €
Valeur de réalisation (ANR)	2 247 204 541 €	2 037 618 643 €
Valeur de reconstitution	2 596 192 398 €	2 371 761 301 €
Recettes locatives brutes par part (*)	17,96 €	17,51 €
Résultat par part (*)	15,50 €	15,00 €
Distribution par part au titre de l'année (*)	14,40 €	14,40 €
DVM (taux de distribution annuel)	4,00 %	4,00 %
Report à nouveau (en mois de distribution)	3,4	2,6

 Surface du patrimoine	759 373 m ²	777 246 m ²
 - dont avec labels ou certifications environnementaux	39,7 %	37,3 %
Nombre d'immeubles	152	161
Nombre de locataires	488	509

 Taux d'occupation financier moyen annuel	90,33 %	88,46 %
---	---------	---------

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (en m²)



1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2019

1.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES	7
1.2	LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS	10
1.3	LA POLITIQUE DE GESTION	12
1.4	LE PATRIMOINE	14
1.5	LA SITUATION LOCATIVE	17
1.6	LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	20
1.7	LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE	21
1.8	LES DÉLAIS DE PAIEMENT	25
1.9	ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE : EXPOSITION DE LA SCPI NOTAPIERRE AUX RISQUES LIÉS À LA PANDÉMIE COVID-19	25
1.10	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	27

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

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité de votre société au cours de l'année 2019 et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2019.

À ce titre, nous aborderons les thèmes suivants :

- 1 - informations générales,
- 2 - le capital et le marché des parts,
- 3 - la politique de gestion,
- 4 - le patrimoine,
- 5 - la situation locative,
- 6 - les expertises immobilières et les valeurs représentatives de la SCPI,
- 7 - les résultats de l'exercice,
- 8 - les délais de paiement,
- 9 - évènements post-clôture : exposition de la SCPI Notapierre aux risques liés à la pandémie Covid-19.

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

1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

1.1.1 LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

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

41,5 milliards d'euros ont été investis en France, en 2019, en actifs d'immobilier d'entreprise. C'est près de 20% de plus qu'en 2018. Les SCPI représentent 14% du marché de l'investissement en 2019.

C'est une très forte accélération sur la seconde partie de l'année, qui permet au marché de l'investissement en immobilier d'entreprise français d'établir un nouveau record. En effet, avec 41,5 Md€ investis en 2019, il progresse de 19% par rapport à 2018. Un exercice déjà considéré comme historique.

Si les bureaux restent l'actif le plus prisé des investisseurs (61% des montants investis), c'est du côté des commerces, des entrepôts et des locaux d'activités que la croissance est la plus forte. L'investissement en commerces bondit de 37%, avec environ la moitié des flux en faveur des pieds d'immeuble de centre-ville. Les centres commerciaux, en dépit d'un sentiment de marché négatif, tirent néanmoins leur épingle du jeu. Les secteurs logistique et locaux d'activité enregistrent, quant à eux, un quasi-doublement des flux acquéreurs. Les services sont également bien orientés, l'hôtellerie, notamment, affiche une progression de 50% par rapport à 2018.

En termes de volumes, les transactions supérieures à 100 M€ dominent le marché et représentent 61% des montants investis, contre 13% pour les transactions comprises entre 50 et 100 M€ et 15% pour les transactions comprises entre 20 et 50 M€.

L'Île-de-France regroupe 71% des volumes de transactions de l'année contre 75% en 2018, Les régions, avec 29%

progressent de 4% comparativement à 2018 (25%). En 2019, les investissements en régions ont représenté 11,9 Md€, dont 29% en bureaux.

Les investisseurs français pèsent pour 62% dans le volume d'investissement en 2019, contre 63% en 2018, et les acteurs étrangers pour 38%.

Avec 51% des investissements réalisés, les fonds d'investissement augmentent encore leur part relative (celle-ci n'était que de 34% en 2017 et de 47% en 2018). Les compagnies d'assurance se situent en deuxième position, avec 15% et les SCPI en 3^{ème} position avec 14%, loin de leur score de 2017 (31%).

Les taux de rendement « prime » en bureaux et à Paris baissent encore en 2019 pour s'établir à 2,80% contre 3% en 2018. Une baisse plus marquée est enregistrée en logistique sur l'ensemble du territoire (taux « prime » à 4% en 2019 contre 4,75% en 2018) et les commerces restent stables avec un taux « prime » à 2,50%.

Source BNP PARIBAS REAL ESTATE



St-Mandé (94) clinique "Jeanne d'Arc" - 55 rue du Cdt Mouchotte

LE MARCHÉ DES SCPI : UNE ANNÉE PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE

Capitalisation et actif net :

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI atteignait au total 65,2 Md€ (dont 61 Md€ pour les SCPI Immobilier d'entreprise), soit une augmentation de 17 % par rapport à la fin 2018.

Collecte nette et investissements :

En 2019 avec une collecte totale de 8,6 Md€, les SCPI ont atteint un nouveau record historique depuis la création de ce véhicule d'investissement il y a une cinquantaine d'années. Après avoir marqué une pause l'an dernier, la croissance de la collecte s'établit à +68 % par rapport à l'exercice 2018 et +36 % par rapport à l'exercice 2017.

Les SCPI ont réalisé 14 % des acquisitions en 2019, particulièrement actives au dernier trimestre 2019 avec 3,7 Md€ d'acquisitions. Sur l'année, les acquisitions se sont orientées sur les bureaux (63 %), les locaux commerciaux (12 %), la santé, les EPHAD et résidences de service pour seniors (10 %), l'hôtellerie (4 %), la logistique et locaux d'activité (6 %). Les autres catégories (dont le résidentiel, les crèches/écoles, les locaux mixtes) complètent les investissements à hauteur de 5 %.

D'un point de vue géographique, les acquisitions ont concerné d'abord l'Île-de-France (48 %, avec 10 % à Paris), puis l'étranger (28 %, pour moitié à destination de l'Allemagne et un quart du Benelux) et les régions (24 %). Les SCPI ont également arbitrés des actifs pour un montant de 1,7 Md€, soit le double de l'exercice précédent. 79 % des cessions ont concerné des bureaux très majoritairement localisés en Île-de-France hors de Paris.

Marché secondaire :

Avec un peu plus de 1 Md€ de parts échangées, le marché secondaire des parts de SCPI connaît un léger ralentissement (-8,4 % par rapport à l'exercice précédent). Le taux de rotation annuel se situe à 1,53 % pour l'ensemble des parts de SCPI (hors SCPI résidentiel). Surtout, le marché secondaire des SCPI ne connaît pas de tension sur sa liquidité : le cumul des parts en attente de cessions et des retraits non compensés se limite à 0,21 % de la capitalisation globale.

Performances :

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution remonter à 4,4 % (contre 4,34 % en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'État à 10 ans).

Source ASPIM

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Île de France :

Avec 2 316 500 m² de volumes placés en 2019, le marché des bureaux franciliens finit l'année en retrait de 10 % par rapport à 2018 mais se maintient proche de sa moyenne décennale (2 336 200 m²).

Ce repli touche toutes les surfaces, en particulier le créneau des grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²) qui s'établissent à 872 700 m² (-14 %) avec 72 transactions contre 83 en 2018. Les petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m²) connaissent également un coup de frein avec une baisse de 7 % sur l'année

2019. Toutefois, avec près de 1 444 000 m², elles se maintiennent légèrement au-dessus de leur moyenne décennale.

À l'inverse, la dynamique du coworking se poursuit en 2019 avec près de 180 000 m² placés sur l'ensemble de l'Île-de-France (+38 % sur un an) et s'exporte désormais au-delà du simple Quartier Central des Affaires de Paris.

Au 1^{er} janvier 2020, l'offre à un an atteint 4,2 millions de m² disponibles (+4 % sur un an). La part des locaux neufs et restructurés augmente à nouveau et atteint 28 % de l'offre à un an.

Le taux de vacance poursuit sa baisse pour s'établir à 5 % en Île-de-France fin 2019. La capitale affiche toujours un taux historiquement bas (2,2 %). Cette faible disponibilité provoque une forte hausse des loyers moyens dans Paris. Les loyers « Prime » suivent également cette tendance. À l'inverse, les valeurs locatives moyennes se stabilisent en périphérie.

Régions :

Avec près de 1 299 000 m² loués ou vendus en 2019, le marché des bureaux en Régions dépasse pour la 6^{ème} année consécutive son record historique. Cette performance représente une hausse de 11 % par rapport à 2018, due notamment à des résultats exceptionnels enregistrés à Lyon et Bordeaux.

Signal positif, la hausse a autant touché les surfaces neuves, les plus recherchées par les utilisateurs, que les surfaces de seconde main, ce qui permet d'absorber l'offre disponible. De plus, les transactions enregistrées dans les immeubles neufs lancés en blanc ou en gris représentent 506 000 m², un record, et progressent de 23 % en un an. Ces succès valident les prises de risque locatif en régions, avec un bon taux de remplissage sur ce type d'opération.

En termes de créneaux de surfaces, c'est la tranche des opérations supérieures à 5 000 m² qui a été la plus dynamique avec une progression de 34 %. L'évolution reste stable pour les petites surfaces (<1 000 m²) et en hausse pour les moyennes surfaces (+7 %). Sur l'ensemble de l'année, ce sont 34 transactions supérieures à 5 000 m² qui se sont traitées dans les 6 principales villes de régions, contre seulement 28 en 2018.

Lyon, Bordeaux et Nantes tirent le marché vers le haut : Lyon domine le classement avec un nouveau record s'établissant à 442 000 m² commercialisés en 2019. Il s'agit d'une hausse de 33 % par rapport à l'année 2018. Une autre ville a connu une année record en 2019 : il s'agit de Bordeaux qui dépasse pour la première fois la barre des 200 000 m² placés, ce qui lui permet de se hisser sur la 3^{ème} marche du podium. Elle ne parvient pas néanmoins à inquiéter Lille, qui conforte sa 2^{ème} place avec 264 000 m² placés, en légère contraction par rapport à 2018.

Offre stable mais hausse du neuf : l'offre à un an est restée particulièrement stable en fin d'année 2019, en s'établissant à 1,55 million de m². Toutefois, la composition de cette offre a évolué : on retrouve plus d'offre neuve (+11 %) et un léger repli de l'offre de seconde main (-3 %). Cette situation montre un regain de confiance des investisseurs dans la bonne tenue des marchés locatifs régionaux. C'est notamment le cas à Lyon, Lille et Bordeaux.

Les valeurs locatives "prime" ont progressé dans la plupart des métropoles : Lyon, Bordeaux, Lille et Nantes. La hausse globale des loyers "prime" résulte de tensions à l'offre sur certains secteurs centraux pour les meilleurs immeubles. Cette tension pourrait continuer, car il existe toujours un volume soutenu de demandes exprimées.

Source BNP PARIBAS REAL ESTATE

1.1.2 RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA SCPI NOTAPIERRE EN 2019

En 2019, la SCPI NOTAPIERRE se fixait comme objectif de maintenir un bon niveau d'investissement dans des immeubles de qualité, neufs, très récents ou réhabilités. L'attrait de l'immobilier auprès des investisseurs ne se démentant pas en 2019, les volumes d'investissement sont restés contraints par le faible nombre d'actifs mis en vente. Les taux de rendement immobiliers ont de ce fait poursuivi leur contraction. De plus, la baisse des taux sur les marchés financiers a accru cette appétence des investisseurs professionnels pour l'immobilier. Aussi les circonstances n'ont pas permis à Notapierre de concrétiser en 2019 de nouveaux investissements, à l'exception de l'extension d'un entrepôt à Criquebeuf-sur-Seine (27). Toutefois certaines opérations significatives ont pu être initiées en 2019 et seront réalisées en 2020.

Au cours de l'exercice, votre SCPI a pris livraison d'un immeuble de bureaux situé à Nice (06) et a signé un contrat de promotion immobilière d'un montant de 4,6 M€ HT.

Elle a également réalisé 11 opérations d'arbitrage (10 actifs + 1 lot de copropriété vendus) pour un montant net vendeur de 38,03 M€. Ces opérations d'arbitrage ont représenté 29 387 m² de locaux, dont 75 % étaient vacants à la date de cession. Pour mémoire, depuis 2014, ce sont 100 opérations d'arbitrage, représentant 145 377 m² de locaux cédés, qui ont été réalisées sur le patrimoine de votre SCPI, qui, grâce aux investissements réalisés, conserve néanmoins un nombre de m² identique.

Sur cette période, le montant moyen des arbitrages par dossier s'établit à près de 2 M€.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de NOTAPIERRE est composé de 152 actifs immobiliers représentant une surface de 759 373 m² de locaux, dont 39,7 % bénéficient d'un label ou d'une certification environnementale (à titre indicatif, au 31 décembre 2018, 27 % des actifs des fonds d'investissement immobilier non cotés étaient certifiés ou labellisés).

La situation locative est en nette amélioration avec un taux d'occupation financier annuel moyen qui ressort à 90,33 %, en hausse de 1,87 point par rapport à 2018.

La valeur du patrimoine au bilan au 31 décembre 2019 nette des amortissements mais avant provisions, comprenant les immobilisations en cours, s'élève à 2 055 794 397,84 €, soit + 0,20 % par rapport à 2018.

Le résultat net de l'exercice ressort à 15,50 € par part⁽¹⁾, soit + 3,30 % par rapport à 2018. Les revenus distribués en 2019 se sont élevés à 14,40 euros par part pour 12 mois de jouissance sur l'année.

La capitalisation de la SCPI progresse de 7,94 % sur une année pour s'établir à près de 2,5 Mds€ au 31 décembre 2019.

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

1.1.3 CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

- En juin 2019, à la suite du départ de Monsieur Pascal Henri-Galli, directeur général de la société Unofi-Gestion d'Actifs, Monsieur Bernard Michel, président du conseil d'administration de la société de gestion, a été nommé directeur général, cumulant ainsi les deux fonctions. Il exerce son mandat de directeur général pour la durée du mandat restant à courir de Monsieur Henri-Galli, soit jusqu'à l'assemblée générale d'Unofi-Gestion d'Actifs à tenir en 2020.
- La société BNP Real Estate Valuation France (BNPRE), expert immobilier nommé par l'assemblée générale de la SCPI Notapierre du 13 juin 2019 à l'expiration du mandat de la société Crédit Foncier Expertise, a procédé fin 2019 à l'expertise des immeubles qui constituent son patrimoine.
- Le 13 mars 2019, l'Autorité des marchés financiers a publié une nouvelle instruction commune aux SCPI, groupements forestiers d'investissements (GFI) et sociétés d'épargne

forestière (SEF). À l'occasion de cette publication, le régulateur a effectué quelques ajustements concernant le régime juridique des SCPI afin, notamment, de tenir compte des dispositions de la directive AIFM et de la réglementation PRIIPs.

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

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

Ainsi, à compter de 2020, les bulletins d'information de la SCPI NOTAPIERRE paraîtront une fois par semestre, au lieu d'une fois par trimestre.

1.1.4 ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour un poste de membre du conseil de surveillance à pourvoir, nous avons reçu sept candidatures au 13 mars 2020.

Nous vous proposons dans la huitième résolution d'élire un membre du conseil de surveillance. Le candidat réunissant le plus

grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, sera élu.

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

1.2 LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute en parts de la SCPI Notapierre, qui s'élève à 222,5 millions d'euros sur l'année 2019, progresse de 36 % par rapport à 2018 et retrouve son niveau de 2017 (222,6 M€).

La collecte nette de l'année s'établit à 182,6 M€ et la capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) s'élève au 31 décembre 2019 à 2,48 Md€, soit une hausse de 7,94 % par rapport à 2018.

1.2.1 LE CAPITAL NOMINAL

Date de création de la SCPI : 16 août 1988

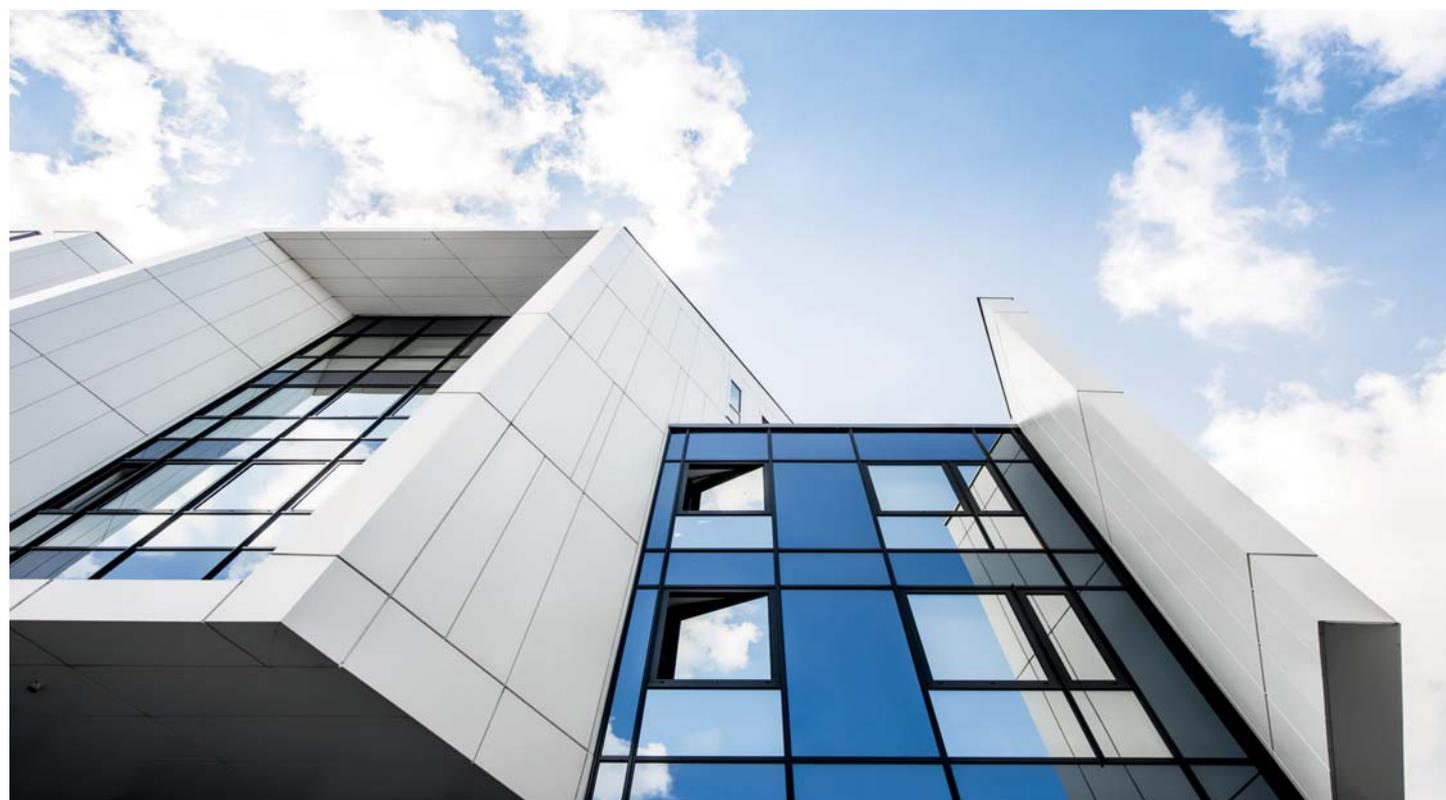
Montant nominal de la part à la date de création : 243,92 €

Au 31 décembre 2019, avec 507 237 nouvelles parts émises en 2019, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 682 269 651,28 € et la SCPI compte 27 756 associés pour un total de 6 896 809 parts.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre en K€	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année, net des retraits (collecte nette)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année) ⁽¹⁾ en K€	Prix d'entrée au 31 décembre
2015	1 214 239,13 K€	175 780 800 €	4 978 022	21 822	15 922,48 K€	360 €
2016	1 346 367,66 K€	195 007 680 €	5 519 710	23 588	17 447,16 K€	360 €
2017	1 477 021,46 K€	192 831 120 €	6 055 352	25 246	17 805,00 K€	360 €
2018	1 558 544,40 K€	120 319 200 €	6 389 572	26 278	13 081,02 K€	360 €
2019	1 682 269,65 K€	182 605 320 €	6 896 809	27 756	17 801,28 K€	360 €

⁽¹⁾ commission de souscription 8 % HT



Ermont (95) "Cap Vert" - 6, esplanade d'Ermont

1.2.2 LE MARCHÉ SECONDAIRE

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

Le retrait compensé intervient en moyenne un mois à compter du jour où la demande a été notifiée à la société de gestion. 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 à tous les associés.

Au cours de l'année 2019, 110 863 parts ont fait l'objet d'un retrait. Ceci représente 1,74 % du nombre total de parts émises au 1er janvier 2019.

En 2019, 2 239 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la société de gestion.

Au cours de l'année 2019, toutes les demandes de retrait ont été satisfaites.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits ⁽¹⁾ en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions & retraits (en € HT)
2015	65 942	1,47 %	0	1 mois	900,00 €
2016	67 882	1,36 %	0	1 mois	600,00 €
2017	83 174	1,51 %	0	1 mois	800,00 €
2018	120 476	1,99 %	0	1 mois	300,00 €
2019	113 102	1,77 %	0	1 mois	1 100,00 €

⁽¹⁾ au prix fixé par la société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1.2.3 ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	360 €	360 €	360 €	360 €	360 €
Dividende versé au titre de l'année	18,00 €	17,10 €	16,20 €	14,40 €	14,40 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,00 %	4,75 %	4,50 %	4,00 %	4,00 %
Report à nouveau cumulé par part	3,93 €	2,08 €	2,63 €	3,07 €	3,86 €

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1.3 LA POLITIQUE DE GESTION

1.3.1 LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

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

- ajuster, en fonction de la collecte nette et du niveau des taux d'intérêt, la politique de surinvestissement réamorcée en 2018 en privilégiant toujours des opérations labellisées et détenant une certification environnementale, en VEFA ou sur des immeubles de bureaux très récents ou restructurés, situés à Paris, en région parisienne ou dans les plus grandes métropoles régionales (Lyon, Lille, Bordeaux, ...)
- poursuivre la politique d'arbitrage régulière des actifs de la SCPI Notapierre, visant en priorité les biens en copropriété, en indivision, vides ou même loués mais susceptibles, par leur typologie et leur emplacement, d'être déclassés à terme ;

- faire évoluer l'ensemble du patrimoine, afin qu'il soit en permanence en adéquation avec les attentes des entreprises locataires : suivre les travaux, anticiper les mises aux normes du parc, piloter les audits techniques et renforcer le contrôle des gestionnaires de proximité. Il s'agit de mettre en place un reporting plus précis sur les immeubles et de mieux contrôler les prestataires (poursuivre le développement de la plateforme d'échanges avec les gestionnaires techniques de proximité) ;
- « digitaliser » les immeubles récemment acquis (en liaison avec La Foncière Numérique).

1.3.2 L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS L'INVESTISSEMENT ET L'EXPLOITATION RESPONSABLES

Votre société de gestion a fait le choix que le développement durable fasse partie de ses priorités et a intégré les performances environnementales dans ses critères d'investissements. Ainsi au 31 décembre 2019, 39,7 % de la surface du patrimoine de Notapierre est certifiée et/ou labellisée, contre moins de 20 % à fin 2013.

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

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

À noter qu'une certification avec un niveau élevé est un vrai critère différenciant : viser et obtenir une certification avec le meilleur niveau possible donnera à l'avenir un avantage compétitif accru à l'actif. L'enjeu majeur, au-delà de la construction neuve, est d'agir sur la rénovation, principal levier de la transition énergétique par exemple.

Deux dispositifs législatifs issus de la loi Élan vont accompagner cette voie : la future réglementation environnementale (RE 2020) qui devrait remplacer la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) et surtout le décret relatif à l'obligation d'amélioration de la performance énergétique du parc tertiaire existant dit décret « tertiaire » qui est entré en vigueur le 1er octobre 2019.

Ce décret rend obligatoire la réduction des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires et vise une réduction des consommations d'énergie finale d'au moins 40 % dès 2030, puis de 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à une année de référence au choix, 2010 au plus tôt, ou atteindre un seuil de consommation déterminé en valeur absolue.

Sont concernés tous les bâtiments privés ou publics, ou les ensembles de bâtiments qui accueillent une activité tertiaire sur 1 000 m² ou plus.

Les actions destinées à atteindre les objectifs doivent porter sur la performance énergétique des bâtiments, l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, les modalités d'exploitation des équipements et l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

Les objectifs pourront être modulés en fonction de contraintes d'ordre technique, architectural ou patrimonial, du changement du volume de l'activité ou du coût global des actions si ce dernier est disproportionné au regard des économies d'énergie réalisées.

Dans tous les cas, l'ensemble des acteurs concernés (bailleurs, locataires...) vont devoir d'ores et déjà renseigner leurs consommations d'énergie associées. Ceci sera réalisé via la plateforme numérique OPERAT gérée par l'ADEME et bientôt disponible.

1.3.3 LA POLITIQUE DE MEILLEURE EXÉCUTION / SÉLECTION DES INTERMÉDIAIRES

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

- le conseil en investissements immobiliers externalisé pour la recherche des investissements,
- les gestionnaires techniques de proximité en charge de la maintenance et du suivi des travaux sur les immeubles (tous les travaux sont soumis à appel d'offre au-delà d'un certain montant),

- l'expert immobilier,
- le dépositaire.

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

1.3.4 LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

Les dirigeants et les salariés d'Unofi-Gestion d'Actifs ne perçoivent aucune part variable de salaire, bonus ou autres formes de rémunération prenant en compte des critères liés à la gestion ou à la performance de la SCPI Notapierre et ne sont intéressés en aucune façon aux transactions réalisées par la SCPI. Il peut cependant être attribué des primes exceptionnelles sans lien avec la performance. La politique de rémunération prévoit par ailleurs des indemnités de fin de carrière supra légale dont les principes ont été autorisés préalablement par le conseil d'administration.

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations versées au personnel d'Unofi-Gestion d'Actifs attaché à la gestion financière et à la gestion immobilière (soit 32 personnes) s'est élevé à 1 794 236 €, dont 1 669 497 € en rémunération fixe et 124 739 € en rémunération variable.

Au titre de l'exercice 2019, le personnel identifié en qualité de preneurs de risques et concerné par la politique de rémunération comprend 15 personnes dont 9 salariés d'Unofi-Gestion d'Actifs et 6 salariés d'une autre entité du groupe Unofi.

Pour le personnel preneur de risque affecté à l'activité immobilière, le montant total de leur rémunération s'est élevé à 631 571 €, dont 519 732 € sous forme de rémunération fixe, 28 500 € de primes exceptionnelles et 83 339 € d'indemnité de fin de contrat supra légale.

Par ailleurs, du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (2 au 31 décembre 2019) et de « gérants décisionnaires » (2 personnes au 31 décembre 2019), le montant des rémunérations attribuées par catégorie de personnel n'est pas publié.

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



St-Herblain (44) "Ar Mor Plaza" - 3/9 imp. Claude Nougaro

1.4 LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de la SCPI est composé de 152 actifs immobiliers, représentant une surface de 759 373 m² de locaux, dont 39,7 % bénéficient d'un label ou d'une certification environnementale.

1.4.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE SUR L'EXERCICE

ACQUISITIONS

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

En 2019, la SCPI NOTAPIERRE se fixait comme objectif de maintenir un bon niveau d'investissement dans des immeubles de qualité, neufs, très récents ou réhabilités. L'attrait de l'immobilier auprès des investisseurs ne se démentant pas en 2019, les volumes d'investissement sont restés contraints par le faible nombre d'actifs mis en vente. Les taux de rendement immobiliers ont de ce fait poursuivi leur contraction. De plus, la baisse des taux sur les marchés financiers a accru cette appétence des investisseurs professionnels pour l'immobilier. Aussi les

circonstances n'ont pas permis à Notapierre de concrétiser en 2019 de nouveaux investissements à l'exception de l'extension d'un entrepôt à Criquebeuf-sur-Seine (27). Toutefois certaines opérations ont pu être initiées en 2019 et seront réalisées en 2020.

CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

Le 10 décembre 2019, la SCPI a signé un contrat de promotion immobilière portant sur la création d'une extension de 6 066 m² d'entrepôts aux bâtiments existants sis à **Criquebeuf-sur-Seine (27)**, pour un montant de 4,6 M€ HT. L'extension devrait être livrée au 4^e trimestre 2020, ce qui porterait la surface totale de cet actif à 37 286 m².

Un nouveau bail de 9 ans dont 7 ans fermes à effet du 1^{er} juin 2020 a été signé avec le locataire en place, **Interparfums**, le bail actuel prenant fin au 31 mai 2020.



Criquebeuf-sur-Seine (27) - Parc d'activités Le Bosc Hétreil

LIVRAISON INTERVENUE SUR L'EXERCICE

Le 28 novembre 2019, NOTAPIERRE a pris livraison d'un immeuble situé à **Nice (06)** dénommé « **Connexio** », acquis en état futur d'achèvement le 5 juillet 2018, pour un montant global s'élevant à plus de 50 M€ HT acte en mains hors frais accessoires.

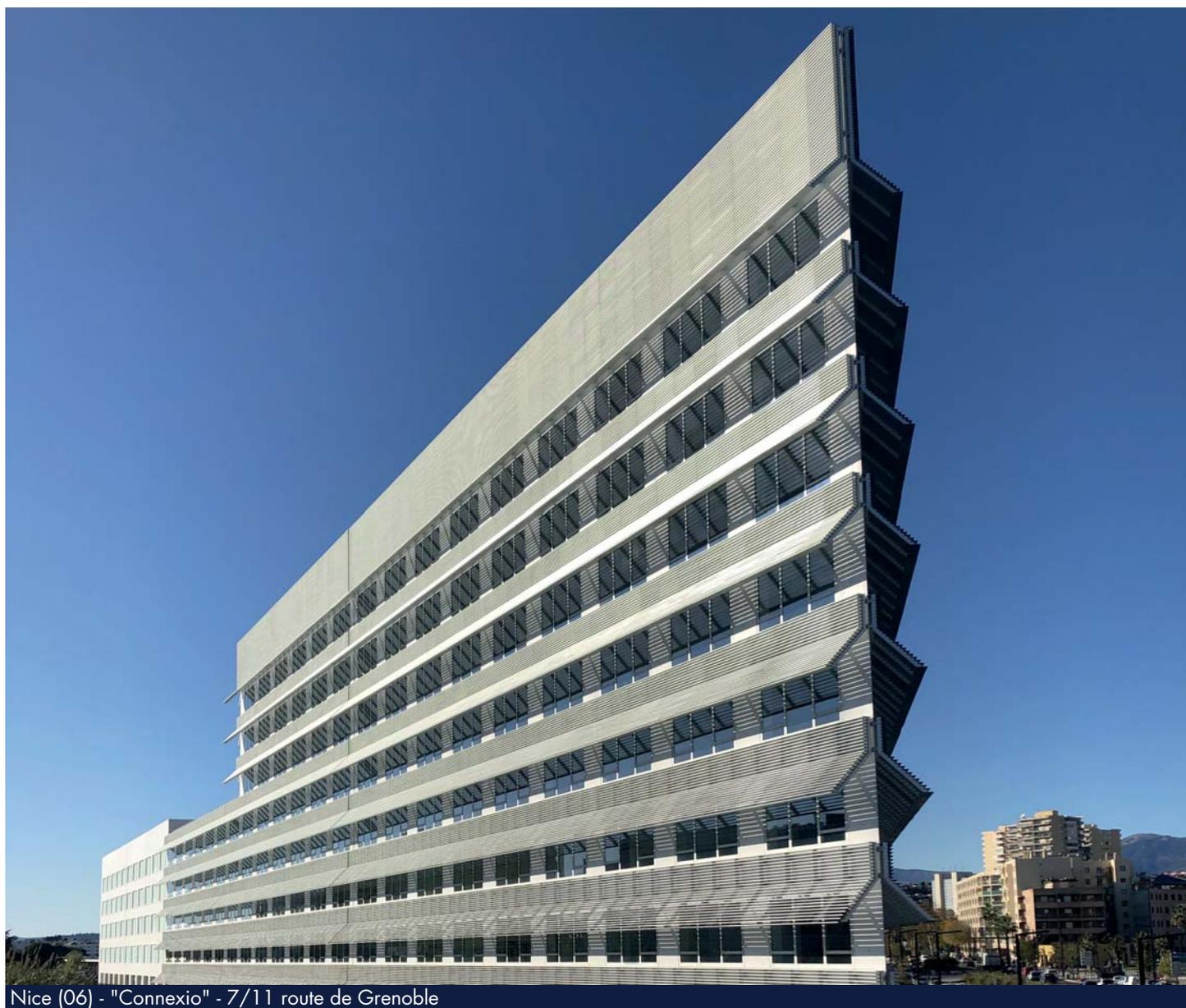
Conçu par l'architecte Marc Barani, « Connexio » est le premier immeuble mis en chantier dans le Grand Arénas, le quartier d'Affaires international de Nice Ecovallée, et bénéficie de la présence d'une station de tramway située au pied de l'immeuble.

Cet ensemble immobilier à usage principal de bureaux, composé de deux corps de bâtiments de cinq et huit étages, agrémentés

d'une terrasse accessible de 624 m², représente une surface locative de **11 611 m²**, avec un parc de stationnement silo comportant 104 emplacements de stationnement véhicules légers et 64 emplacements de stationnement motos ainsi que des locaux vélos au rez-de-chaussée.

Sur le plan environnemental, « Connexio » bénéficie d'une certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires avec un passeport « excellent » et respecte le référentiel local EcoVallée Qualité.

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



Nice (06) - "Connexio" - 7/11 route de Grenoble

Les investissements réalisés ne présagent pas des futures acquisitions.

ARBITRAGES

En 2019, la SCPI NOTAPIERRE a poursuivi sa politique régulière d'arbitrage et a réalisé 11 opérations d'arbitrage (10 actifs et un lot de copropriété vendus), pour un montant net vendeur de 38,03 M€.

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

- les 11 opérations d'arbitrage ont porté sur 29 387 m² de locaux, dont 75 % étaient vacants à la date de cession ;
- en moyenne, ces immeubles étaient âgés de 22 ans et étaient détenus depuis plus de 14 ans ;
- aucun de ces immeubles ne bénéficiait d'une certification ou d'un label environnemental.

Date de cession	Dept Ville	Adresse	Nature des locaux	Surface	M ² vacants à la date de cession	PRIX NET VENDEUR
28/01/19	35	VERN-SUR-SEICHE	2 rue du Plessis	bur / act	2 580 m ²	1 150 000 €
19/03/19	94	CRETEIL	3 bis, rue des Archives	bureaux	4 470 m ²	6 500 000 €
25/04/19	93	MONTREUIL	Le Cap Horn	bureaux	5 865 m ²	6 000 000 €
26/04/19	76	BOIS-GUILLAUME	Allée Robert Lemasson	bureaux	652 m ²	500 000 €
20/05/19	78	POISSY	rue Gustave Eiffel	bureaux	1 404 m ²	821 000 €
12/06/19	77	BUSSY-ST-GEORGES	7 avenue Jacques Cartier	bureaux	4 913 m ²	6 000 000 €
22/07/19	92	RUEIL-MALMAISON	55-57 Avenue de Colmar	bureaux	2 950 m ²	14 000 000 €
12/09/19	38	FONTAINE ⁽¹⁾	Activillage (lot 116)	activité	751 m ²	380 000 €
30/09/19	67	SCHILTIGHEIM	Espace Européen - B1	bureaux	1 218 m ²	1 710 000 €
16/10/19	95	ARGENTEUIL	Le Sophocle - 9 av du Marais	bureaux	1 075 m ²	465 000 €
17/12/19	34	SETE	Les Somnets - 4, rue de Dublin	bur/act/entrepôt	3 509 m ²	500 000 €
11 opérations d'arbitrage réalisées					29 387 m²	38 026 000 €

⁽¹⁾ vente de lots de copropriété à la découpe

74,97 %

Ces opérations ont généré une moins-value brute comptable de 22,1 M€, mais seulement un écart de 0,325 M€ par rapport à la valeur retenue pour le calcul de la valeur de reconstitution de la part au 31 décembre 2018.

Pour mémoire, depuis 2014, ce sont 100 opérations d'arbitrage, représentant 145 377 m² de locaux cédés, qui ont été réalisées sur le patrimoine de votre SCPI, qui, grâce aux investissements effectués, conserve néanmoins un nombre de m² équivalent. Sur cette période, le montant moyen des arbitrages par dossier s'établit à près de 2 M€.

1.4.2 RÉPARTITION ET COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Les tableaux ci-après reprennent le portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2019, hors immeubles en état futur d'achèvement (immeubles non encore livrés).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (en m²)

en m ²	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Province	333 343,8	19 386,3	9 591	102 757,5	5 851	470 929,6
	43,9 %	2,6 %	1,3 %	13,5 %	0,8 %	62,1 %
Région parisienne	220 175,9	13 489,3	707	23 903	5 701	263 976,2
	29 %	1,7 %	0,1 %	3,2 %	0,7 %	34,7 %
Paris	24 467,6	0	0	0	0	24 467,6
	3,2 %	-	-	-	-	3,2 %
TOTAL	577 987,3	32 875,6	10 298	126 660,5	11 552	759 373,4
	76,1 %	4,3 %	1,4 %	16,7 %	1,5 %	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉC. 2019 (en % de la valeur vénale des immeubles)

en % de la valeur vénale	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Province	39,22 %	0,88 %	0,36 %	3,60 %	0,73 %	44,79 %
Région parisienne	39,04 %	0,89 %	-	1,19 %	1,57 %	42,69 %
Paris	12,52 %	-	-	-	-	12,52 %
TOTAL	90,78 %	1,77 %	0,36 %	4,79 %	2,30 %	100,00 %

1.5 LA SITUATION LOCATIVE

1.5.1 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

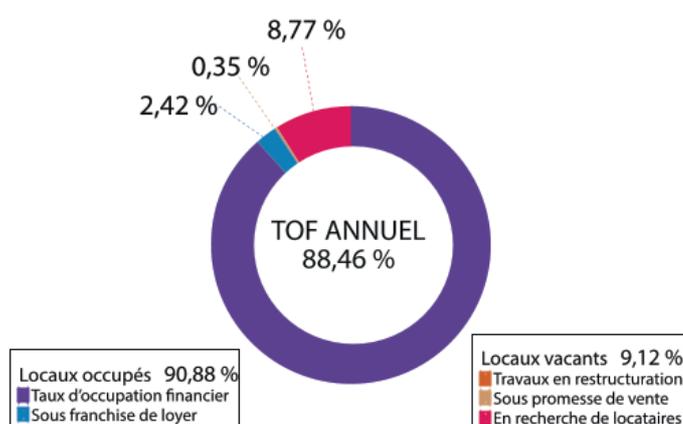
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où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

Le taux d'occupation financier annuel de l'exercice ressort à 90,33 %, en hausse de 1,87 points par rapport au TOF annuel 2018 qui s'établissait à 88,46 %, la part corrélative aux locaux vacants diminuant de 2,21 points.

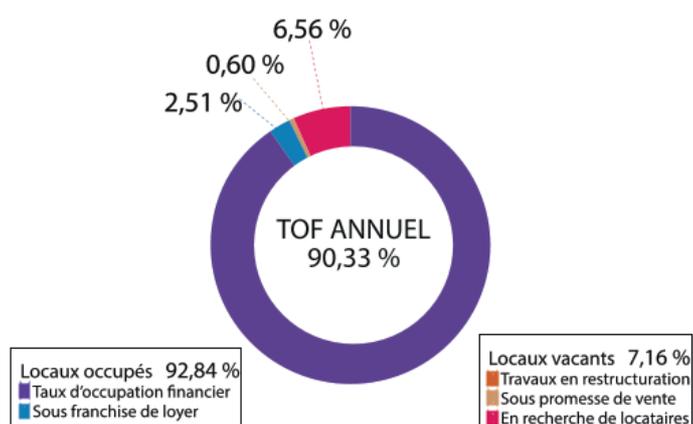
La stratégie mise en place par la société de gestion (politique de gestion, d'acquisition et d'arbitrage) porte ses fruits au regard de l'évolution positive du TOF sur les années 2018 et 2019. En effet, le TOF annuel, qui s'établissait à 85,87 % en 2017, a progressé de 4,46 points entre 2017 et 2019.

Ci-après, le taux d'occupation financier annuel 2018 et 2019 :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2018



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2019



1.5.2 MOUVEMENTS LOCATIFS



Paris 8^{ème} (75) - 5-7, rue Alfred de Vigny

Au 31 décembre 2019, les surfaces vacantes représentent 9,85 % de la surface globale du patrimoine, contre 11 % au 31 décembre 2018.

Évolution des surfaces vacantes	31-déc-18	31-déc-19
Surface du patrimoine	777 246 m ²	759 373 m ²
Surface vacante	85 465 m ²	74 803 m ²
Taux de vacance	11,00 %	9,85 %

En 2019 :

- 23 448 m² ont été libérés,
- 18 389 m² ont été reloués,
- 13 488 m² ont fait l'objet de renégociation (de la surface ou des loyers) avec les locataires en place,
- 22 030 m² vacants ont été vendus.

En 2019, le nombre moyen de mois de franchise accordés non pris en charge s'élève à 2,31 mois contre 4,2 en 2018.

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2019 (> 1 000 m²) :

Principaux congés	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Massy (91) – Parc du Moulin	4 103 m ²	bureaux	BRIDGESTONE EUROPE NS/SA
Biot (06) - Aristote	1 802 m ²	bureaux	BFI
Lille (59) - Le Vendôme	1 370 m ²	bureaux	C2RP
Saint-Herblain (44) - Ar Mor Plaza - bât A	1 314 m ²	bureaux	GIE VEOLIA EAU FRANCE
Saint-Grégoire (35) - Pentagone 2	1 231 m ²	bureaux	VIVALTO SANTE MANAGEMENT

L'ensemble des congés intervenus en 2019, qui ont porté sur 23 448 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 3 486 K€.

PRINCIPALES RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2019 (> 1 000 m²) :

Principales renégociations	Surface libérée (m ²)	Surface relouée (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Saint-Herblain (44) - Atalante II	2 896 m ²	1 942 m ²	bureaux	ENGIE
La Ciotat (13) - 785, voie Antiope	2 040 m ²	2 040 m ²	bureaux	ARPEGE
Bourg-en-Bresse (01) - Inopolis - bât D	1 764 m ²	1 764 m ²	bureaux	POLE EMPLOI RHONE ALPES
Montbonnot (38) - Les Gémeaux A & B	1 588 m ²	1 588 m ²	bureaux	DIGIGRAM
Bordeaux (33) - 6/12 allée Haussmann	1 140 m ²	1 140 m ²	bureaux	C.N.A.M.T.S.

L'ensemble des renégociations de baux intervenues en 2019, qui ont porté sur 13 488 m² de locaux (pour 12 205 m² de surface relouée), représentent un loyer annuel renégocié de 1 901 K€ contre 2 164 K€.

PRINCIPALES RELOCATIONS DE 2019 (> 1 000 m²) :

Principales relocations	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Saint-Herblain (44) - Atalante II	1 350 m ²	bureaux	HOROQUARTZ
Toulouse (31) - rue Alaric II	1 250 m ²	bureaux	LETSBRO
Le Haillan (33) - Pégase	1 184 m ²	bureaux	BORDEAUX METROPOLE

L'ensemble des relocations (y compris les extensions) intervenues en 2019, qui ont porté sur 18 389 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 3 022 K€.

1.5.3 RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

Avec 488 locataires au 31 décembre 2019, le risque locatif est correctement maîtrisé. Le locataire le plus important représente 12,2 % du montant total des loyers facturés au titre de l'exercice 2019, mais il est présent sur 3 actifs (Paris, Clichy et Rouen) et les dates d'échéance des baux ne sont pas simultanées.

1.5.4 RECETTES LOCATIVES

Au 31 décembre 2019, le montant des loyers facturés s'élève à 115 268 727,43 € HT, soit + 7,43 % par rapport à 2018, avec un taux de recouvrement de 99,52 %.

Le total des loyers quittancés impayés s'élève donc à 0,48 %, dont 0,13 % en contentieux.

Le montant des loyers facturés et encaissés au titre de l'exercice 2019 ressort à 117 734 751,59 € HT.

Parallèlement, le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives) s'élève à 6 549 516,34 €, contre 6 539 539,83 € en 2018.

LOYERS ENCAISSÉS
ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT (en %)



ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS (en M€)



1.5.5 TRAVAUX

GROS ENTRETIENS

Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition des immeubles, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

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

En 2019, les dépenses de gros entretiens du patrimoine ont représenté un montant global de 2 491 990,24 €. Les principales dépenses sont précisées en annexe au présent rapport.

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



Vaulx-en-Velin (69) "Tase" - 5/9 avenue du Bataillon Carmagnole Liberté

1.6 LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

1.6.1 EXPERTISES

La société BNP Real Estate Valuation France (BNPRE), expert immobilier nommé par l'assemblée générale du 13 juin 2019, a procédé fin 2019 à l'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI NOTAPIERRE.

Sur la base des éléments fournis par l'expert et après prise en compte des éléments nouveaux survenus entre la date de réalisation de l'expertise et la date d'évaluation, de la valeur de cession pour les immeubles à l'arbitrage et des informations ayant une incidence sur la valeur de reconstitution, l'appréciation de l'évaluateur interne aboutit à une valeur vénale du patrimoine livré de 2 121 M€ au 31 décembre 2019.

À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2019 par rapport à celle de l'exercice antérieur, est en progression de 1,98 %.



Compans (77) - 16, rue Elisabeth Boseli

1.6.2 VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION

Vous trouverez dans l'état, ci-après, le détail des différentes valeurs de la SCPI au 31 décembre 2019. Ces valeurs sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION DE LA PART

Situation au 31 décembre 2019	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur nette comptable des actifs immobiliers	2 050 817 510,81 €	297,36 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	82 299 447,04 €	11,93 €
= VALEUR NETTE COMPTABLE	2 133 116 957,85 €	309,29 €
Valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	2 164 905 094,03 €	313,90 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	82 299 447,04 €	11,93 €
= VALEUR DE RÉALISATION (ANR)	2 247 204 541,07 €	325,83 €
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	348 987 857,38 €	50,60 €
= VALEUR DE RECONSTITUTION	2 596 192 398,44 €	376,43 €

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

La valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2019 augmente de 1,41 % par rapport à la valeur au 31 décembre 2018.

1.7 LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

1.7.1 RÉSULTAT NET & DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice s'élève à 99 506 037,59 €, soit 15,50 €/part pour 12 mois de jouissance.

Si vous approuvez l'affectation des résultats qui vous est proposée, il vous aura été distribué au titre de l'exercice 2019, un dividende de **14,40 €** par part pour 12 mois de jouissance, versé en quatre acomptes :

Date de versement de l'acompte	Montant de l'acompte par part pour un trimestre
30 avril 2019	3,60 €
31 juillet 2019	3,60 €
31 octobre 2019	3,60 €
31 janvier 2020	3,60 €

Dans ces conditions, le taux de distribution par part s'établit pour 2019 à **4 %** en taux annualisé pour un prix de part de 360 €.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 92 437 736,40 €, nous vous proposons de reporter le solde de 7 068 301,19 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à 26 654 795,67 €, correspondant à près de 3,4 mois de distribution.

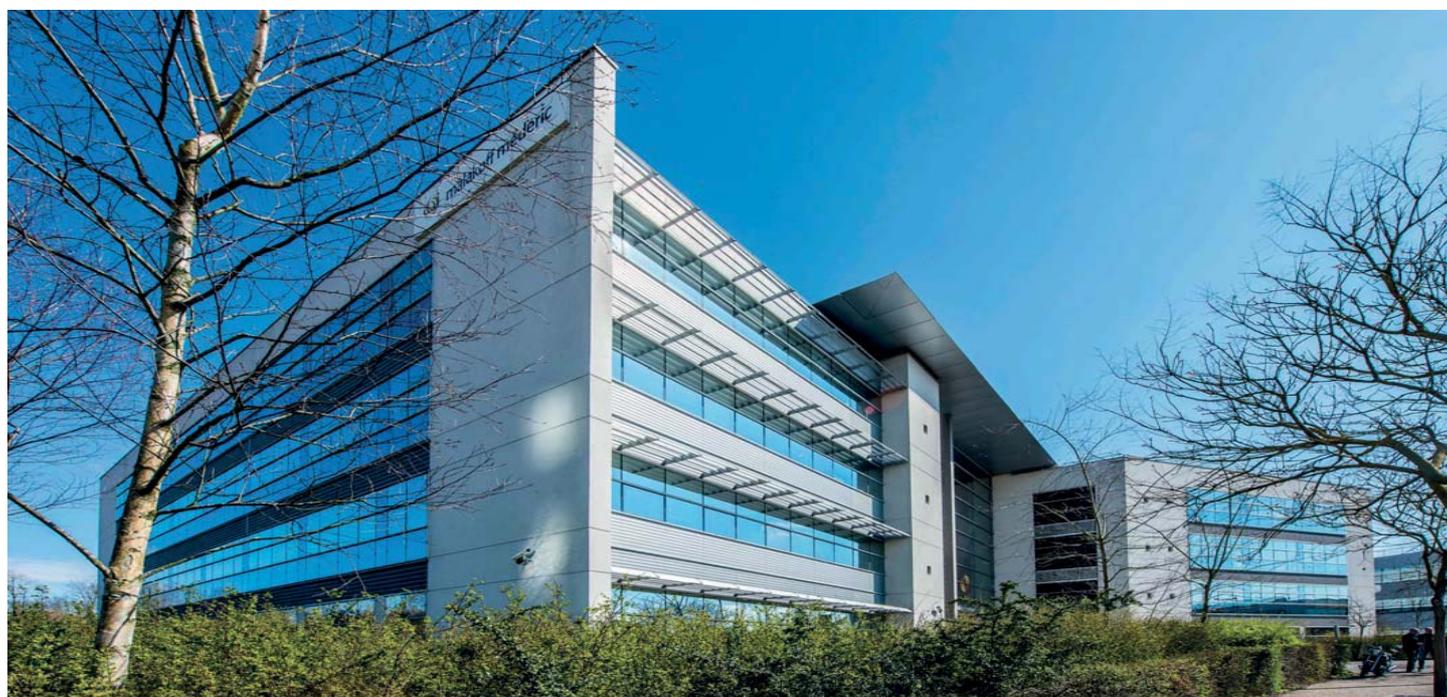
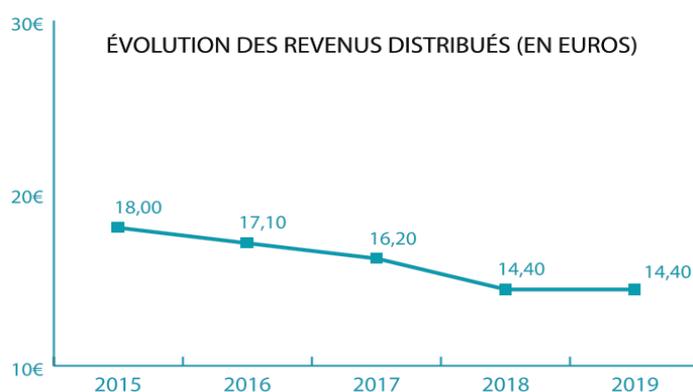
Pour une part ayant jouissance au 1er janvier 2019, le revenu distribué de l'année se décompose de la façon suivante :

Revenu total **14,40 €**

dont

revenu foncier 14,28 €

revenu financier 0,12 €



Guyancourt (78) - "Rachmaninov" - 4, rue de la Redoute

1.7.2 FISCALITÉ DES ASSOCIÉS SOUMIS À L'IRPP

Fiscalité des revenus financiers

(revenus générés par le placement de la trésorerie disponible)

Les revenus financiers perçus par les personnes physiques résidentes fiscales françaises sont, depuis le 1er janvier 2018, soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (prélèvement forfaitaire unique au titre de l'impôt sur le revenu au taux de 12,80 % et prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %), sauf si les contribuables, sous réserve de remplir certaines conditions, ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement.

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

Fiscalité des revenus fonciers

(revenus provenant de la location des immeubles)

Depuis le 1er janvier 2019, les revenus fonciers font normalement l'objet d'un prélèvement à la source au taux de prélèvement du foyer fiscal et aux prélèvements sociaux (17,20 %) à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux dus sur l'année.

Le montant de l'imposition définitive sera effectif l'année qui suit la perception des revenus et donnera lieu, après déclaration annuelle des revenus, à restitution ou complément d'imposition.

Pour limiter la régularisation du solde de l'impôt et des prélèvements sociaux à régler à partir du mois de septembre de l'année de la déclaration des revenus, il est possible :

- d'anticiper le paiement des impôts en demandant aux services fiscaux de mettre en place le versement d'un acompte dès la perception des revenus,
- de demander une modification du montant du prélèvement en cas de hausse ou de baisse des revenus.

Fiscalité des plus ou moins-values immobilières

(cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeubles par la SCPI)

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

Cession de parts : en cas de plus-value réalisée à l'occasion d'une cession de parts, l'associé doit déposer, sous sa responsabilité, une déclaration à la recette des impôts de son domicile dans le délai d'un mois à compter de l'opération. Cette déclaration est à effectuer au moyen de l'imprimé 2048-M-SD disponible sur le site www.impots.gouv.fr.

Les plus-values immobilières sont imposables à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et soumises également aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %. Elles devront également être déclarées sur la déclaration de revenus pour être intégrées au revenu fiscal de référence.

Pour les immeubles cédés par la SCPI, comme pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values sont les suivants :

Durée de détention (date à date)	taux d'abattement applicable pour chaque année de détention	
	pour l'impôt sur le revenu	pour les prélèvements sociaux
moins de 6 ans	0 %	0 %
de la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année révolue	4 %	1,60 %
au-delà de la 22 ^{ème} année	exonération	9 %
au-delà de la 30 ^{ème} année	exonération	exonération

Impôt sur la fortune immobilière

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

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

1.7.3 PERFORMANCES AU 31 DÉCEMBRE 2019

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

Le TRI net de frais au 31 décembre 2019 est calculé avec à l'entrée le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la première année considérée, à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année considérée, et sur la période les revenus distribués.

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2019	TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans	TRI sur 15 ans	TRI sur 20 ans
	31.12.2014 31.12.2019	31.12.2009 31.12.2019	31.12.2004 31.12.2019	31.12.1999 31.12.2019
	2,96 %	4,50 %	5,59 %	6,15 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ EN %

Année	Prix d'entrée ⁽¹⁾	Prix de sortie ⁽²⁾	Rentabilité brute ⁽³⁾		Rentabilité nette ⁽⁴⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2015	360 €	331,20 €	6,18 %	6,71 %	5,00 %	5,43 %
2016	360 €	331,20 €	5,80 %	6,31 %	4,75 %	5,16 %
2017	360 €	331,20 €	5,35 %	5,82 %	4,50 %	4,89 %
2018	360 €	331,20 €	5,27 %	5,73 %	4,00 %	4,35 %
2019	360 €	331,20 €	5,41 %	5,88 %	4,00 %	4,35 %

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

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

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

(4) dividende versé par part au titre de l'année, rapporté au prix de celle-ci avant application des prélèvements fiscaux et sociaux en vigueur.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	5,00 %	4,75 %	4,50 %	4,00 %	4,00 %
dont % au titre des revenus non récurrents	0,23 %	0,44 %	0,38 %		

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

À noter que le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) moyen des SCPI bureaux en 2019 s'établit à 4,28 %.^(*)

(*) Source IEIF – SCPI Marché des parts et performances en 2019 – édition février 2020

VARIATION DU PRIX MOYEN DE LA PART (VPM)

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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Variation du prix moyen de la part	2,86 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1.7.4 ENDETTEMENT ET LEVIERS

EMPRUNTS BANCAIRES :

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

- BNP pour un montant de 20 M€ consentie jusqu'au 30 novembre 2019. Cette ligne n'a pas été renouvelée ;
- UNOFI ASSURANCES pour un montant de 25 M€ consentie jusqu'au 31 décembre 2019. Au 31 décembre 2019, cette convention n'a pas été reconduite ;
- HSBC pour un montant de 20 M€ consentie jusqu'au 30 juin 2020. Au 31 décembre 2019, cette ligne de crédit n'est pas utilisée.

AUTRES DETTES :

Les autres dettes, qui s'élèvent à 105 M€, sont détaillées dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2019 :

L'assemblée générale ordinaire des associés du 13 juin 2019 a fixé à 25 % de la valeur de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2018, la faculté de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Ratio d'endettement et d'engagement VEFA au 31 décembre 2019	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2018		2 300
Autorisation d'emprunt et d'engagement (en %maximum de la capitalisation)	25 %	575
Dettes et engagements 2019 sur capitalisation au 31 décembre 2018	10 %	234

Afin de permettre à la société de gestion de saisir les opportunités d'investissement en état futur d'achèvement et de procéder à des acquisitions à crédit, nous vous proposons dans la cinquième résolution présentée à l'assemblée générale, dans les limites fixées par l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, de maintenir à 25 % de la valeur de capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2019 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 2020.

1.7.5 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- d'une commission de souscription au taux forfaitaire de 8 % HT maximum du prix de souscription des parts,
- d'une commission de gestion forfaitaire de 9,50 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

À ce titre, la société de gestion a décidé, en 2019, comme c'était déjà le cas en 2018 et 2017, de limiter sa perception à 9% HT sur les 9,50% HT votés au titre de la commission de gestion forfaitaire,

- d'une commission d'arbitrage de 1,25 % HT maximum du prix de cession net vendeur des actifs, et d'une commission de 1,25 % HT maximum au titre du réinvestissement de ces mêmes actifs,
- d'une commission de cession des parts intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, correspondant à une rémunération forfaitaire de 100 € HT par cession.

La société de gestion a donc perçu au titre de l'année 2019 :

- une commission de souscription forfaitaire de 8 % HT, représentant un montant de 17 801 K€ (contre 13 081 K€ en 2018) ;
- une commission de gestion forfaitaire de 9 % HT, représentant un montant de 11 249 K€ (contre 10 219 K€ en 2018) ;
- une commission de 1,25 % HT sur le prix de cession des actifs, et une commission de 1,25 % HT au titre du réinvestissement de ces mêmes actifs, représentant un montant global de 939 K€ (contre 705 K€ en 2018) ;
- une commission de cession des parts intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, représentant un montant de 1,1 K€ HT (contre 0,3 K€ HT en 2018).

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

1.8 LES DÉLAIS DE PAIEMENT

1.8.1 DÉLAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS

Concernant les délais de paiement des fournisseurs d'exploitation dont le solde est créditeur au 31/12/2019, les échéances de paiement sont dans le tableau ci-dessous.

108 factures sont en attente de règlement au 31/12/2019, dont 85 factures ayant un terme échu.

Exercice au 31 décembre 2019

(en k€)

Total dettes fournisseurs TTC	Encours non échus	Encours échus à la date de clôture	entre J+1 et J+30	entre J+31 et J+60	entre J+61 et J+90	au-delà de J+91
191	138	53	10	32	2	9

1.8.2 DÉLAIS DE PAIEMENT LOCATAIRES

Concernant les délais de paiement des locataires dont le solde est débiteur au 31/12/2019, les échéances de paiement sont mentionnées dans le tableau ci-dessous.

1 254 factures sont en attente de règlement au 31/12/2019 dont 1 245 factures ayant un terme échu.

1 071 775,04 €, représentant 78 % des factures en attente de règlement, concernent des dossiers contentieux.

Exercice au 31 décembre 2019

(en k€)

Total créances locataires TTC	Encours non échus	Encours échus à la date de clôture	entre J+1 et J+30	entre J+31 et J+60	entre J+61 et J+90	au-delà de J+91
3 189	47	3 142	925	73	391	1 753

1.9 ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE : EXPOSITION DE LA SCPI NOTAPIERRE AUX RISQUES LIÉS À LA PANDÉMIE COVID-19

La sécurité est une priorité absolue pour le Groupe Unofi, qui, dès l'annonce du confinement, a pris les mesures nécessaires à assurer la protection de ses salariés tout en respectant les engagements vis-à-vis des clients en restant joignable et en répondant à leurs besoins.

À ce jour, les conséquences de la crise sanitaire, économique et financière apparaissent encore délicates à évaluer, mais le groupe Unofi s'attend à ce que le contexte économique reste en 2020 particulièrement volatil et incertain.

Le Groupe Unofi a identifié les principaux domaines pouvant être impactés sur la base des informations disponibles sur l'état d'avancement de la propagation du virus à mi-avril après l'annonce du maintien du confinement jusqu'au 11 mai 2020 au moins, puis d'une sortie progressive sur les semaines suivantes.



Paris 14^{ème} (75) "Atlantique 34" - 34, rue du Cdt Mouchotte

• Gestion opérationnelle :

- L'annonce du confinement étant pressentie, le Plan de Continuité d'Activité a été déclenché dès le 16 mars afin d'assurer les opérations indispensables à l'activité du groupe et les représentants du personnel réunis en session extraordinaire ont validé l'aménagement des RTT et des horaires de travail ainsi que le recours à l'activité partielle afin de préserver le groupe face à la chute d'activité découlant du confinement.
- À partir du 17 mars 2020, tous les sites ont été fermés. Les appels des clients ont été redirigés vers des boîtes vocales et le traitement de leurs mails organisé par site. Seuls les collaborateurs indispensables au plan de continuité d'activité (informatique, salle des marchés, ...) sont restés sur site avec toutes les mesures de protection nécessaires. Le groupe a alors conduit un vaste plan de déploiement de solution de télé-travail, en mettant à disposition des ordinateurs portables avec une connexion à distance sécurisée.
- 30 salles de visioconférence virtuelles ont été paramétrées par la DSI pour faciliter les échanges avec les collaborateurs ou entre les différentes directions ainsi qu'avec les intervenants extérieurs, les notaires et les clients.
- Plus généralement, les moyens mis à disposition sont adaptés selon les besoins de l'entreprise et l'évolution de la réglementation. L'organisation mise en place ainsi que la polyvalence des collaborateurs garantissent la continuité de service que ce soit dans les directions régionales, au siège administratif ou au siège social tout en limitant les risques de contagion.
- En région, les mandataires techniques ont eux aussi déclenché le plan de continuité d'activité, afin d'assurer la mise en sécurité des collaborateurs et des immeubles alors que le confinement a ralenti le processus de commercialisation.

• Système de gouvernance :

- Les réunions en présence physique ont été supprimées et se tiennent par visioconférence sur des espaces virtuels dédiés protégés par mot de passe.
- La direction générale est en connexion permanente avec l'ensemble des directions du groupe permettant ainsi de ne pas ralentir le processus décisionnel tout en maintenant la règle des 4 yeux. Le comité exécutif se réunit toutes les semaines et plus si besoin (contre une fréquence bimensuelle en situation normale).
- Les pouvoirs antérieurement donnés à différents collaborateurs du groupe contribuent aussi à garantir la continuité de service.
- L'AG de la société de gestion Unofi-Gestion d'Actifs et le conseil de surveillance de Notapierre qui devaient se tenir fin mars ont été déplacés fin avril.

• Activité et résultats :

- Il est cependant vraisemblable qu'en raison du confinement et d'une conjoncture économique dégradée et incertaine, la prévision de collecte de 2020 ne sera pas atteinte. Toutefois, la répartition de celle-ci plus orientée vers l'immobilier devrait perdurer.
- Il n'a pas été constaté de hausse du taux des rachats sur le premier trimestre qui affiche même un recul des rachats de plus de 22 %.
- Malgré une collecte quasiment à l'arrêt sur le mois d'avril, à la date du 17 avril 2020, les demandes de retrait pourront être compensées.
- Une surmortalité sera sans doute observée dans les prochains mois, toutefois il a pu être constaté par le passé qu'il s'agit généralement de décès prématurés sans incidence durable sur les taux de mortalité futurs. Ces décès pourraient néanmoins augmenter le taux de rachat par les héritiers.
- En matière d'actifs immobiliers, l'arrêt des chantiers et le report de signature des acquisitions ou cessions d'immeubles devraient avoir un impact assez faible sur la rentabilité dans la mesure où les signatures ou livraisons devraient être décalées de moins d'un trimestre.
- En ce qui concerne les mesures prises en faveur des locataires, elles sont tournées vers les TPE qui ne sont pas représentatives de notre typologie de locataires et ne devraient donc pas avoir d'impact significatif sur les loyers et donc le rendement servi. Toutefois, nous observons chez certains locataires non concernés par les mesures gouvernementales, la recherche d'opportunités de reconstitution de trésorerie.
- Le report à nouveau constitué et la recherche constante d'acquisition en anticipation de la collecte devraient contribuer à limiter les conséquences sur la distribution.

• Risques métiers :

- Le faible taux de rachat permet de limiter le risque de blocage du marché secondaire.
- La capacité de la SCPI à se refinancer pour saisir les opportunités de marchés et donc des loyers, le fait que le parc soit majoritairement loué à des locataires renommés ou à des administrations, le montant du report à nouveau qui représentait au 31 décembre 2019 plus d'un trimestre de distribution, le taux de recouvrement des loyers du 1^{er} trimestre qui dépasse 99 % ou encore celui du 2^{ème} trimestre qui atteint près de 70 % au 17 avril 2020, sont autant d'éléments favorables qui contribueront à limiter les impacts sur le taux servi.
- À court terme, la SCPI est protégée d'un repli des loyers par les baux en cours mais comme il est généralement observé une forte corrélation entre les marchés financiers et le prix de l'immobilier d'entreprise sur le long terme, il est possible que dans les prochains mois, il soit constaté une baisse sur le prix des actifs prime.

La société de gestion reste attentive aux décisions gouvernementales et à l'évolution de la situation sanitaire, économique et financière. Toutefois, l'opérationnalité est assurée et les fondamentaux de la société de gestion et de la SCPI sont solides.

1.10 TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1.10.1 INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

Le tableau ci-après reprend l'inventaire complet du portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2019, hors immeubles en état futur d'achèvement (non encore livrés).

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

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

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

dpt adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2019	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2018
BUREAUX				
01 Bourg-en-Bresse - Inopolis - Bât. D - 323, avenue du Parme	2008	1 764	3 230 803	3 230 803
01 Neyron - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon	2010	2 459	4 178 768	4 168 570
06 Biot - Aristote - 445, route des Lucioles	2006	3 598	4 703 355	4 703 355
06 Nice - Connexio - 7/11, route de Grenoble	2019	11 611	49 248 696	--
13 Aix-en-Provence - Europarc de Pichaury - 1330, rue G. de-la-Lauzière	2003	2 884	3 746 884	3 746 884
13 Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bâtiment A - 240, av. Louis-de-Broglie	2001	885	1 233 169	1 233 169
13 Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bâtiment B - 240, av. Louis-de-Broglie	2002	886	1 161 686	1 161 686
13 Aix-en-Provence - Parc de la Duranne - L'Opale	2001	1 621	1 996 097	1 996 097
13 Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bât. A	2006	1 452	2 112 722	2 112 722
13 Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bât. B	2005	2 497	3 415 081	3 415 081
13 Aubagne - Optimum - Bât. B - avenue du Marin-Blanc	2008	1 793	3 480 661	3 480 661
13 La Ciotat - 785, voie Antiope - ZA Athélia III - Bâtiment C1	2010	3 450	5 608 855	5 608 855
13 Marseille 10e - Cœur Capelette - Bâtiment A - 34, rue Alfred-Curtel	2013	3 587	10 112 978	10 112 978
13 Marseille 10e - Cœur Capelette - Bâtiment B - 34, rue Alfred-Curtel	2013	7 860	27 155 392	27 155 392
13 Marseille 16e - Espace Séon - Bâtiment A	2001	1 153	1 342 693	1 342 693
21 Dijon - Parc de Valmy - Le Katamaran	2009	5 128	9 582 502	9 575 230
26 Alixan - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	2007	3 536	5 415 015	5 415 015
31 Colomiers - Sky Park - 1, boulevard de l'Europe	2018	14 933	52 224 827	52 224 827
31 Labège - 34, rue Magellan	2002	1 612	2 443 001	2 443 001
31 Toulouse - 5-7, rue du Moulin-Bayard	2002	2 253	2 670 401	2 670 401
31 Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 1	2004	1 158	1 615 328	1 615 328
31 Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 2	2005	1 227	1 589 019	1 589 019
31 Toulouse - rue Alaric-II	2001	2 136	1 850 576	1 850 576
33 Bordeaux - 6-12, allée Haussmann	2002	2 253	3 016 010	3 016 010
33 Bordeaux - Managers Saint-Jean - 19-23, quai de Paludate	2003	3 811	3 837 269	3 837 269
33 Le Haillan - Pégase - 10/12 avenue des Satellites	2018	6 756	19 237 922	18 967 142
34 Castelnau-le-Lez - Montpellier VI - 1460 et 1464, avenue de l'Europe	2008	617	1 185 578	1 185 578
34 Mauguio - Le Rajol - Espace comm. de Fréjorgues - 95, rue de Rajol	2008	1 574	1 901 649	1 899 009
34 Mauguio - L'Oiseau Blanc - 166, rue Charles-Nungesser	2008	885	1 015 446	1 015 446
34 Mauguio - La Croix du Sud - 230, rue Saint-Exupéry	2008	774	986 622	986 622
34 Mauguio - Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesser	2008	500	608 503	608 503
34 Mauguio - Le Courrier Sud - 79, rue Henri-Fabre	2008	987	740 985	740 985

dpt adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2019	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2018
34 Montpellier - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	2002	3 949	6 555 473	6 555 473
34 Montpellier - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	2014	2 925	6 697 523	6 697 523
34 Sète - Les Sommets - Parc Aquatechnologique n° 68 - 4, rue de Dublin	2008	3 509	cédé en 2019	2 212 830
35 Cesson-Sévigné - Champs Blancs - 975 avenue des Champs Blancs	2018	18 035	52 901 000	52 901 000
35 Cesson-Sévigné - Le Newton - 3 bis, avenue Belle-Fontaine	2011	10 544	22 149 247	22 127 085
35 Chantepie - Le Saint-Christophe - 33, rue de la Frébardière	1995	106	90 615	90 615
35 Rennes - ZAC de Beauregard - Ilôt D	2007	1 076	1 864 501	1 864 501
35 Saint-Grégoire - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	2009	1 897	3 641 339	3 641 339
35 Saint-Grégoire - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	2009	2 333	4 527 473	4 527 473
35 Vern-sur-Seiche - rue de Plessis	2006	2 580	cédé en 2019	3 633 500
38 Échirolles - Parc Sud Galaxie - Le Calypso - avenue de l'Astrolabe	2008	4 242	7 835 458	7 829 290
38 Grenoble - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin	2015	6 447	15 478 060	15 478 060
38 Montbonnot - Les Gémeaux A - rue Galilée	2008	1 065	2 033 388	2 033 388
38 Montbonnot - Les Gémeaux B - rue Galilée	2008	1 050	1 818 516	1 818 516
38 Saint-Quentin-Fallavier - Bât A1 - 12, rue de Madrid	2010	910	1 487 014	1 487 014
38 Saint-Quentin-Fallavier - Bât A2 - 18, rue de Madrid	2010	1 103	1 815 701	1 815 701
44 Nantes - Technoparc de l'Aubinière - 3, av. des Améthystes - Bât 16	1999	749	872 952	872 952
44 Nantes - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	2014	17 285	53 618 694	53 618 694
44 Nantes-Carquefou - Centre d'affaires Europe - rue du Tertre	1995	2 048	1 338 880	1 338 880
44 Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 3, impasse Claude-Nougaro - Bât D	2011	2 842	6 027 294	6 023 994
44 Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 5 à 7, impasse Claude-Nougaro - Bât B et C	2011	4 579	10 779 910	10 779 910
44 Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 9, impasse Claude-Nougaro - Bât A	2011	3 681	8 605 155	8 599 695
44 Saint-Herblain - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	2004	5 372	7 876 384	7 876 384
44 Saint-Herblain - Parc Solaris - Le Belna	2009	3 073	4 905 479	4 905 479
44 Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 519 954	1 519 954
44 Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 520 101	1 520 101
59 La Madeleine - Le 250 - 250, avenue de la République	2014	4 031	11 593 657	11 593 657
59 Lille - 123, rue Nationale	2000	2 270	2 341 769	2 341 769
59 Lille - Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory	2002	3 349	5 824 581	5 824 581
59 Lomme - Greentech - 7 avenue Marie-Louise Delwaille	2018	8 480	25 705 150	25 705 150
59 Marcq-en-Barœul - Domaine du Buisson - rue de l'Abbé-Bonpain	1989	990	878 325	878 325
59 Marcq-en-Barœul - Parc République - 843, av. de la République - Bât G	2000	2 110	2 547 386	2 547 386
59 Wasquehal - 3, allée du Château-Blanc - Bâtiment A	2010	781	1 329 322	1 329 322
59 Wasquehal - 5, allée du Château-Blanc - Bâtiment B	2008	930	1 605 562	1 605 562
59 Wasquehal - 10, allée du Château-Blanc - Bâtiment C	2006	581	1 012 583	1 012 583
60 Compiègne - 8, rue Clément-Bayard - Bâtiment 3	2010	1 326	2 434 571	2 434 571
60 Compiègne - 8 bis, rue Clément-Bayard - Bât. 1	2011	2 717	5 690 570	5 690 570
63 Clermont-Ferrand - Atrium République	2007	4 999	11 116 725	11 105 103
64 Bayonne - Aritxague - Le Toki Lana	2009	2 517	5 034 398	5 034 398
67 Oberhausbergen - Valparc - 6 et 8, rue du Parc	2008	3 160	4 773 782	4 773 782
67 Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâtiment B1	2009	1 218	cédé en 2019	2 189 660
67 Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâtiments B2-B3	2009	6 108	10 882 940	10 882 940
69 Bron - Europarc du Chêne - 14, rue Edison	2003	2 982	4 264 871	4 264 871
69 Écully - 4, allée Moulin-Berger	1999	1 102	959 073	959 073
69 Écully - Espace Européen - Bâtiment G - 15, chemin du Saquin	2006	3 326	6 200 355	6 200 355
69 Limonest - Le Linux - 81 rue de Sans Souci	2017	12 744	51 475 420	51 470 765
69 Limonest - Parc des Tuileries	2006	1 782	3 411 757	3 400 800
69 Lyon 2 ^{ème} - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	2015	10 300	39 916 927	39 916 927
69 Lyon 3 ^{ème} - Le 107 - 107, rue Servient	2000	5 639	18 905 654	18 821 214
69 Lyon 5 ^{ème} - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2002	2 630	2 328 712	2 328 712
69 Lyon 6 ^{ème} - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	1 150	1 611 695	1 611 695
69 Lyon 6 ^{ème} - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	11 514	38 969 360	38 969 360
69 Lyon 9 ^{ème} - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	2012	6 501	17 883 975	17 883 975
69 Rillieux-la-Pape - Bât A - 884 - 888, rue des Mercières	2008	722	1 165 537	1 161 699
69 Sainte-Foy-lès-Lyon - Bureaux des Érables - allée des Lilas	2007	2 309	4 555 626	4 555 626

dpt adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2019	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2018
69 Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A	2006	1 665	3 040 857	3 040 857
69 Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment B	2006	1 665	3 113 832	3 113 832
69 Vaulx-en-Velin - Tase - 5/9, av. du Bataillon-Carmagnole-Liberté	2013	7 723	24 005 300	24 005 300
69 Villefranche-sur-Saône - 588, boulevard Albert-Camus - Bât A	2009	2 412	3 200 925	3 200 925
76 Bois-Guillaume - ZAC des Bocquets - allée Robert-Lemasson	1999	652	cédé en 2019	647 831
76 Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B2	2006	1 997	3 327 624	3 327 624
76 Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B3	2007	2 468	4 623 868	4 623 868
76 Rouen - 5 et 7, avenue de Caen	1999	420	469 896	469 896
83 La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment A	2005	1 880	2 653 230	2 653 230
83 La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment C	2005	2 077	2 882 277	2 882 277
86 Saint-Benoît - Bâtiment A - 14, rue du Pré-Médard	2008	1 075	1 761 011	1 761 011
86 Saint-Benoît - Bâtiment B - 12, rue du Pré-Médard	2009	1 075	1 823 658	1 823 658
75 Paris 8 ^{ème} - 13-15, rue de la Baume	2009	2 818	22 091 253	22 091 253
75 Paris 8 ^{ème} - 5-7 rue Alfred de Vigny	2016	2 877	40 000 170	40 000 170
75 Paris 14 ^{ème} - Atlantique 34 - 34 rue du Commandant Mouchotte	2015	18 773	151 348 306	151 348 306
77 Bussy-Saint-Georges - 7, avenue Jacques-Cartier	2006	4 913	cédé en 2019	12 817 203
77 Chessy - Le Galilée - boulevard Circulaire	2005	3 465	8 812 250	8 812 250
77 Montévrain - Le Citalium - 1, avenue de l'Europe	2012	16 118	58 582 995	58 582 995
77 Montévrain - Le Mons Verins - rue de Berlin	2007	1 836	3 936 848	3 936 848
78 Guyancourt - Rachmaninov - 4, rue de la Redoute	2013	13 371	39 456 555	39 456 555
78 Montigny-le-Bretonneux - 6, avenue du Vieil-Étang	2000	5 018	5 964 723	5 964 723
78 Montigny-le-Bretonneux - L'Australia - avenue du Centre	2014	10 895	45 501 900	45 501 900
78 Poissy - rue Gustave-Eiffel	1995	1 500	cédé en 2019	2 184 842
78 Versailles - 3, rue de Marly	2002	819	1 913 745	1 913 745
91 Massy - Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu	2004	5 311	6 359 959	6 359 959
92 Antony - Parc II - Croix de Berny - 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle	2011	27 137	106 260 382	106 260 382
92 Clichy - Gate One - 21/23 place des Nations-Unies	2018	8 136	72 694 419	72 680 069
92 Clichy - Urbia - 12/16 bis rue Henri Barbusse	2016	16 536	122 078 488	122 078 488
92 Gennevilliers - Le Trièdre - 2, rue Transversale	2014	5 024	16 064 100	16 064 100
92 Nanterre - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	2010	9 291	44 511 505	44 511 505
92 Neuilly-sur-Seine - 8-10, rue Victor-Noir	2009	3 862	20 422 000	20 422 000
92 Rueil-Malmaison - 55-57, avenue de Colmar	2011	2 950	cédé en 2019	13 800 000
93 Bobigny - L'Européen - avenue Paul-Vaillant-Couturier	2010	19 430	61 885 400	61 868 583
93 Montreuil - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	2013	11 957	57 508 376	57 508 376
93 Montreuil - Digital - 6 rue Elsa Triolet	2018	5 959	38 080 267	35 780 399
93 Montreuil - Le Cap Horn - 51 à 63, rue Gaston-Lauriau	2008	5 865	cédé en 2019	14 733 561
93 Saint-Denis - Axeor - Ornano 2 - 28/28 bis, boulevard d'Ornano	2008	3 343	9 890 244	9 890 244
93 Saint-Denis - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	2006	4 306	8 320 745	8 320 745
94 Créteil - 3 bis, rue des Archives	2004	4 470	cédé en 2019	5 540 540
94 Créteil - Europarc - BV5 - 1, allée des Érables	2005	1 172	1 721 791	1 721 791
94 Créteil - Le Prado - Europarc - 5, rue Fernand-Pouillon	2012	3 615	9 036 054	9 036 054
95 Argenteuil - Le Beverly - 12, boulevard Berteaux	2005	2 069	3 232 213	3 219 638
95 Argenteuil - Les Algorithmes - Bâtiment Sophocle	1994	1 075	cédé en 2019	1 566 543
95 Cergy - Le Cervier - Bâtiment A - 12, avenue des Béguines	2008	3 890	5 343 635	5 343 635
95 Cergy-Pontoise - Le Confluence - 23, boulevard de l'Oise	2004	2 950	3 962 038	3 953 147
95 Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours	2006	3 295	3 865 400	3 865 400
95 Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours - Bât P	1997	1 139	935 865	935 865
95 Éragny-sur-Oise - Westminster - 12, allée Rosa-Luxemburg	2004	1 561	2 728 197	2 728 197
95 Éragny-sur-Oise - Buckingham & Kensington - 14-15, allée Rosa-Luxemburg	2004	2 834	4 151 335	4 151 335
95 Ermont - Bali - 1, rue Raoul-Dautry	2013	5 361	19 783 593	19 783 593
95 Ermont - Cap Vert - 6, esplanade d'Ermont	2013	5 937	22 069 815	22 069 815
95 Osny - Le Louisiane - av. les Beaux-Soleils - 10, chaussée Jules-César	2008	6 452	8 972 298	8 972 298
95 Saint-Ouen-l'Aumône - 2/4, av. de l'Éguillette	2007	6 132	9 938 642	9 938 642

dpt adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2019	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2018
LOCAUX D'ACTIVITÉS				
38 Fontaine - Activillage - Les Vouillands - 38, rue du Commandant-Lenoir	2008	872	757 810	1 415 057
			<i>cédé partiellement en 2019</i>	
67 Strasbourg - 8, rue Schertz - Bâtiment 3	2012	1 742	1 816 977	1 816 977
67 Strasbourg - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	2010	7 033	7 073 147	7 073 147
67 Strasbourg - 8c, rue Schertz - Bâtiment 1	2012	3 486	3 023 663	3 023 663
69 Caluire-et-Cuire - 28, avenue Barthélémy-Thimonnier	2007	6 362	6 232 323	6 232 323
69 Rillieux-la-Pape - Bât. B - 884-888, rue des Mercières	2008	3 227	3 041 514	3 041 514
69 Rillieux-la-Pape - Bât. C - 884-888, rue des Mercières	2009	826	869 290	869 290
69 Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue - 604, bd Albert-Camus - Bât C	2009	1 850	3 117 395	3 117 395
93 Saint-Denis - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	2008	8 874	15 069 564	14 993 638
93 Saint-Denis - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	2008	5 279	8 496 636	8 496 636
LOCAUX COMMERCIAUX				
02 Soissons - ZAC de Chevreux - Zone de l'Archer	1995	1 800	686 021	686 021
34 La Grande-Motte - Le Forum - place du Forum	2008	2 014	2 922 429	2 922 429
35 Rennes - Espace Beauregard - Ilots A-B-C	2006	1 163	2 674 689	2 608 524
35 Rennes - Espace Beauregard - Ilot D	2006	727	1 704 936	1 639 826
ENTREPÔTS				
27 Criquebeuf-sur-Seine - Parc d'activités Le Bosc Hétreil	2012	31 220	18 654 600	18 654 600
30 Garons - Zone Aéroport - chemin de Saint-Estève	2008	9 956	5 299 199	5 299 199
34 Saint-Jean-de-Vedas - L'Arc-en-Ciel - Parc d'activités de la Peyreire	2008	1 574	1 343 749	1 343 749
63 Cournon-d'Auvergne - 76-78, avenue du Midi	2010	47 280	27 192 424	27 192 424
67 Strasbourg - Port Autonome - 10, rue de Châlon-sur-Saône	2010	17 639	9 761 381	9 761 381
77 Compans - 16, rue Elisabeth-Boseli	2013	25 901	16 956 618	16 956 618
IMMOBILIER DE SANTÉ				
69 Saint-Priest - Les Iris III - Boulevard de la Porte-des-Alpes	2008	5 851	15 588 538	15 572 640
94 Saint-Mandé - Jeanne d'Arc - 55 rue du Commandant Mouchotte	2016	5 701	31 108 442	31 108 442
TOTAL		759 373	2 014 748 223	2 022 464 193
IMMOBILISATIONS EN COURS				
bureaux			44 000 022	31 129 225
locaux d'activités				
locaux commerciaux				
entrepôts				
autres (installations générales, agencements et aménagements)			217 466	134 280
TOTAL			44 217 488	31 263 505
TOTAL GÉNÉRAL			2 058 965 712	2 053 727 698

⁽¹⁾ avant amortissement

1.10.2 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EURO)

	2019		2018	
	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾	valeurs estimées	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾	valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
- bureaux	1 831 356 878	1 925 187 606	1 838 638 698	1 884 174 300
- locaux d'activités	49 498 320	37 450 000	50 079 642	36 909 500
- locaux commerciaux	7 988 073	7 680 000	7 856 799	7 900 000
- entrepôts	79 207 972	101 670 000	79 207 972	91 370 000
- immobilier de santé	46 696 980	48 700 000	46 681 082	51 300 000
TOTAL	2 014 748 223	2 120 687 606	2 022 464 193	2 071 653 800
IMMOBILISATIONS EN COURS				
- bureaux	44 000 022	44 000 022	31 129 225	31 129 225
- locaux d'activités				
- locaux commerciaux				
- entrepôts				
- autres (installations générales, agencements et aménagements)	217 466	217 466	134 280	134 280
TOTAL	44 217 488	44 217 488	31 263 505	31 263 505
TOTAL GÉNÉRAL	2 058 965 712	2 164 905 094	2 053 727 698	2 102 917 305

⁽¹⁾ avant amortissement



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

2



Lyon 3ème (69)
« Le 107 »
107, rue Servient

COMPTES DE L'EXERCICE

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)	33
2.2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)	35
2.3	COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)	36
2.4	ANNEXE COMPTABLE	38
2.4.1	État du patrimoine	38
2.4.2	Compte de résultat	45
2.4.3	Résultat bénéficiaire	47
2.4.4	Engagements hors bilan	47
2.5	ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2018 ET L'EXERCICE 2019 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	48
2.5.1	Immobilisations financières	48
2.5.2	Locataires et comptes rattachés	48
2.5.3	Autres créances	49
2.5.4	Valeurs mobilières de placement, autres disponibilités et dettes financières	49
2.5.5	Dettes d'exploitation	49
2.5.6	Autres dettes diverses	50
2.6	ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2018 ET L'EXERCICE 2019 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	51
2.7	TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE	52
2.7.1	Évolution par part des résultats financiers au 31 décembre 2019 (en euro)	52
2.7.2	Emploi des fonds au 31 décembre 2019 (en euro)	53
2.7.3	Pourcentage des charges par rapport aux recettes (en euro)	53
2.7.4	Tableau des ressources et des emplois (en euro)	54

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE		Bilan au 31/12/2019	Valeurs estimées au 31/12/2019	Bilan au 31/12/2018	Valeurs estimées au 31/12/2018
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes ...)	+				
Amortissement droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+	47 437 007,59	74 100 000,00	47 437 007,59	67 300 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	2 880 643,89		1 886 505,85	
Terrains et constructions locatives ⁽¹⁾	+	1 967 020 545,82	2 046 587 605,71	1 974 901 859,89	2 004 353 800,00
Immobilisations en cours	+	44 217 488,32	44 217 488,32	31 263 504,74	31 263 504,74
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens	-	4 893 998,50		3 843 748,89	
Provisions pour risques et charges	-	82 888,53		297 503,77	
Titres financiers contrôlés					
Immobilisations financières contrôlées	+				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)		2 050 817 510,81	2 164 905 094,03	2 047 574 613,71	2 102 917 304,74
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées	-				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)		0,00	0,00	0,00	0,00
⁽¹⁾ Constructions / immeubles / Terrain		1 957 305 580,95		1 964 955 111,91	
Aménagements		10 005 634,79		10 072 073,58	
Amortissements sur aménagements		- 290 669,92		- 125 325,60	
Terrains et constructions locatives		1 967 020 545,82		1 974 901 859,89	

SCPI NOTAPIERRE		Bilan au 31/12/2019	Valeurs estimées au 31/12/2019	Bilan au 31/12/2018	Valeurs estimées au 31/12/2018
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participation (dépôt de garantie...)	+	7 066 580,04	7 066 580,04	6 968 335,04	6 968 335,04
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-				
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	19 841 055,60	19 841 055,60	22 170 697,03	22 170 697,03
Autres créances	+	12 200 857,50	12 200 857,50	30 276 560,04	30 276 560,04
Provisions pour dépréciation des créances	-	739 823,45	739 823,45	1 338 785,84	1 338 785,84
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement ⁽²⁾	+				
Fonds de roulement	+				
Autres disponibilités ⁽²⁾	+	148 315 823,09	148 315 823,09	11 113 560,18	11 113 560,18
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)		186 684 492,78	186 684 492,78	69 190 366,45	69 190 366,45
Provisions générales pour risques et charges					
	-				
Dettes					
Dettes financières ⁽²⁾	-	12 644,06	12 644,06	40 014 857,23	40 014 857,23
Dettes d'exploitation	-	39 836 977,66	39 836 977,66	37 199 045,97	37 199 045,97
Dettes diverses	-	64 689 683,88	64 689 683,88	57 414 351,40	57 414 351,40
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)		- 104 539 305,60	- 104 539 305,60	- 134 628 254,60	- 134 628 254,60
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+	154 259,86	154 259,86	139 226,50	139 226,50
Produits constatés d'avance	-				
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	+				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)		154 259,86	154 259,86	139 226,50	139 226,50
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		2 133 116 957,85		1 982 275 952,06	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			2 247 204 541,07		2 037 618 643,09

⁽²⁾ La variation de trésorerie (disponibilités - dettes financières) est de **+ 177 204 476,08**

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

SCPI NOTAPIERRE	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
Capitaux propres comptables				
Évolution au cours de l'exercice				
Capital	1 558 544 402,24		123 725 249,04	1 682 269 651,28
Capital souscrit	1 558 544 402,24		123 725 249,04	1 682 269 651,28
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion	411 850 048,24		42 454 427,78	454 304 476,02
Primes d'émission ou de fusion	678 098 173,21		60 190 290,33	738 288 463,54
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 266 248 124,97		- 17 735 862,55	- 283 983 987,52
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation				
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 6 977 403,19		- 22 124 799,35	- 29 102 202,54
Réserves	- 727 589,71		- 282 172,87	- 1 009 762,58
Report à nouveau	15 900 958,05	3 685 536,43	0,00	19 586 494,48
Report à nouveau N-1	15 900 958,05			15 900 958,05
Résultat de l'exercice N-1 affecté en RAN		3 685 536,43		3 685 536,43
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AFFECTABLE EN RAN	3 685 536,43	- 3 685 536,43	7 068 301,19	7 068 301,19
Résultat de l'exercice	91 925 536,58	- 91 925 536,58	99 506 037,59	99 506 037,59
Acomptes sur distribution	- 65 855 674,15	65 855 674,15	- 68 725 119,60	- 68 725 119,60
Acomptes à distribuer	- 22 384 326,00	22 384 326,00	- 23 712 616,80	- 23 712 616,80
TOTAL GÉNÉRAL	1 982 275 952,06	0,00	150 841 005,79	2 133 116 957,85

2.3 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	+	115 268 727,43	107 294 637,58
Charges facturées	+	13 343 516,42	12 834 773,95
Produits des participations contrôlées	+		
Produits annexes	+	8 637 060,66	7 651 425,47
Reprise de provisions	+	904 551,93	4 415 172,54
Transferts de charges immobilières	+	150 849,88	431 251,13
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		138 304 706,32	132 627 260,67
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	13 343 516,42	12 834 773,95
Travaux de gros entretiens	-	2 491 990,24	3 272 154,97
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	495 993,18	531 681,38
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	1 954 801,54	2 662 666,14
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	1 159 666,37	1 090 174,56
Autres charges immobilières	-	6 684 511,90	7 923 840,45
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES		26 130 479,65	28 315 291,45
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		112 174 226,67	104 311 969,22
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+		
Reprise de provisions d'exploitation	+	365 948,07	44 238,00
Transferts de charges d'exploitation	+		
Reprise de provisions pour créances douteuses	+	845 329,53	386 195,03
Autres produits d'exploitation	+	101 385,20	17 862,52
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		1 312 662,80	448 295,55
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commissions de la société de gestion	-	11 263 605,17	10 234 658,62
Charges d'exploitation de la société	-	2 296 660,93	2 102 382,07
Diverses charges d'exploitation	-	137 277,25	19 135,41
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		
Dotations aux provisions d'exploitation	-	151 332,83	200 391,27
Dépréciation des créances douteuses	-	246 367,45	611 719,08
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION		14 095 243,63	13 168 286,45
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		- 12 782 580,83	- 12 719 990,90

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées	+		
Produits d'intérêts des comptes courants	+		
Autres produits financiers	+	788 869,93	845 522,14
Reprise de provisions sur charges financières	+		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		788 869,93	845 522,14
CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts	-	37 508,33	19 231,95
Charges d'intérêts des comptes courants	-		
Autres charges financières	-	188 223,44	390 333,34
Dépréciation	-		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES		225 731,77	409 565,29
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)		563 138,16	435 956,85
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	+		
Reprise de provisions exceptionnelles	+		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles	-	448 746,41	102 398,59
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	+		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES		448 746,41	102 398,59
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)		- 448 746,41	- 102 398,59
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		99 506 037,59	91 925 536,58



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

2.4 ANNEXE COMPTABLE

Les règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont été modifiées par le règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016 et publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016. Les règles générales d'établissement des comptes annuels 2019 résultent de ce changement applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

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

Pour les immobilisations locatives, la valeur des terrains n'est pas dissociée de celle des bâtiments. Conformément à l'arrêté du 7 juillet 2016, le patrimoine locatif est maintenu au coût historique.

La valeur actuelle des immobilisations locatives est déterminée chaque année par le valorisateur interne à partir de l'expertise quinquennale et de l'actualisation annuelle de l'ensemble des immeubles effectuée par un expert indépendant.

Tel qu'il est autorisé aux SCPI et conformément aux exercices précédents et à l'article 131-33 de l'arrêté du 7 juillet 2016, il a été décidé de ne pratiquer aucun amortissement ni aucune dépréciation sur les immeubles et les terrains postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, à l'exception des constructions sur sol d'autrui (cf ci-après).

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

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Les états financiers de la société ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les activités ont commencé à être affectées par le COVID-19 au premier trimestre 2020. En conformité avec les normes comptables applicables aux événements post-clôture, ces éléments n'ont pas d'impact sur les états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, la société n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. Un développement sur la situation est donné dans le rapport de gestion.

À la date d'arrêté des comptes par le conseil de surveillance des états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la société, sa direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

2.4.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2018 s'élevaient à 2 051 715 866,37 €.

Au cours de l'exercice :

- 1 livraison de travaux immobiliers sur un immeuble déjà acquis en septembre 2018 est intervenue,
- 1 complément de prix, suite à la signature d'un nouveau bail sur 2019 pour l'extension d'un locataire, a été constaté sur un immeuble livré en juin 2018,
- 1 livraison d'immeuble acquis en état futur d'achèvement a été effectuée,
- 11 opérations d'arbitrage ont été réalisées (10 actifs et un lot de copropriété).

1) Immeubles acquis achevés ou livrés

Immeubles	Date de livraison ou d'acquisition	Origine	Prix hors frais hors taxes hors droits	Valorisation immeubles VEFA au 31/12/2018
Montreuil Digital	08/07/2019	CPI	2 297 670,40 €	
Bordeaux Le Haillan	13/06/2018	Autres	270 780,00 €	
Nice Connexio	28/11/2019	VEFA	49 248 696,00 €	- 22 142 248,20 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			51 817 146,40 €	- 22 142 248,20 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE			29 674 898,20 €	

2) Immeubles vendus

Immeubles	Date de cession	Prix d'acquisition
Vern-Sur-Seiche	28/01/2019	3 633 500,00 €
Créteil Archives	19/03/2019	5 425 818,00 €
Montreuil Cap Horn	25/04/2019	14 728 557,00 €
Bois-Guillaume	26/04/2019	641 810,36 €
Poissy	20/05/2019	1 814 143,31 €
Bussy Jacques Cartier	12/06/2019	12 817 203,00 €
Rueil-Malmaison Colmar	22/07/2019	13 800 000,00 €
Fontaine - Lot N°116 + 16 parkings	12/09/2019	657 247,42 €
Schiltigheim - Allée d'Oslo - B1	30/09/2019	2 189 660,00 €
Argenteuil - Les Algorithmes	16/10/2019	1 559 698,27 €
Sète - Les Trois Sommets	17/12/2019	2 199 040,00 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		59 466 677,36 €

3) Aménagements immobilisés

Nature de l'aménagement	Immeubles concernés		Montant
Travaux climatisation (1)	MAUGUIO - Le Rajol		2 640,00 €
Travaux alarme sécurité incendie (1)	SAINT DENIS - Ornano 1		75 926,00 €
Création trémie escalier métallique (1)	LYON Servient		67 011,66 €
Travaux d'électricité (2)	ECHIROLLES - Calypso	SAINT PRIEST - Les Iris	22 066,00 €
Installation cloisons & division de lots (2)	RENNES - Beauregard bât. D	RENNES - Beauregard bât. ABC	131 274,29 €
Travaux de clôture / portail (2)	LYON Servient	DIJON - Le Katamaran	8 300,47 €
Ligne de vie et garde corps (5)	ARGENTEUIL - Le Beverly CERGY PONTOISE - Confluence CLERMONT - Atrium République	LIMONEST - Les Tuileries RILLIEUX - Les Mercières A	47 883,70 €
Sortie suite cession immeuble (6)	ARGENTEUIL - Les Algorithmes BOIS GUILLAUME - Bocquets CRETEIL - Rue des Archives	MONTREUIL - Le Cap Horn POISSY - G.Eiffel SETE - Les Sommets	- 517 080,23 €
Travaux divers autres (6)	BOBIGNY - Européen 2 CESSON-SEVIGNE - Le Newton LIMONEST - Le Linux	MONTREUIL - Le Digital SAINT HERBLAIN - Ar Mor Plaza A SAINT HERBLAIN - Ar Mor Plaza D	54 591,81 €
Sécurisation de site (3)	CLICHY - Gate One LYON Servient	NEYRON - Porte du Gand Lyon	40 947,51 €
SOIT UNE VARIATION DE			- 66 438,79 €

4) Immobilisations en cours au 31/12/2019

- Les aménagements :

Immeubles	Nature opération	Montant HT au 31/12/2018	Montant HT au 31/12/2019
Garons	IEC Pose garde corps		33 419,19 €
Bordeaux Haussmann	IEC réfection CVC		176 452,47 €
Dijon Le Katamaran	Création clôture panneaux rigides	4 680,00 €	
Lyon Etoile Part Dieu	Mise en conformité toiture	1 330,00 €	2 320,00 €
Ste Foy Les Lyon Les Erables	IEC Caméras vidéosurveillance		5 274,34 €
Rennes Beauregard bât. ABC	Travaux aménagement cellule brute	49 844,28 €	
Rennes Beauregard bât. D	Travaux aménagement cellule brute	24 000,00 €	
Schiltigheim B1	Rénovation plateau	54 425,77 €	
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		134 280,05 €	217 466,00 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE			83 185,95 €

- les CPI (contrats de promotion immobilière) et VEFA (ventes en état futur d'achèvement) :

Immeubles	Date de signature	Date de livraison prévue	Prix hors frais, hors taxes, hors droits	% avancement des travaux	Avancement des travaux 31/12/2018	Avancement des travaux 31/12/2019
CPI						
Criquebeuf	10/12/2019	4T2020	4 601 500,00 €	0,00 %		
VEFA						
Villeneuve d'Ascq "The Cloud City"	10/07/2018	3T2020	37 461 448,00 €	51,01 %	- 7 041 000,84 €	19 101 410,32 €
Lille "Béthune"	21/12/2018	3T2020	41 531 970,00 €	60,00 %	- 1 945 975,65 €	24 898 612,00 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			83 594 918,00 €		- 8 986 976,49 €	44 000 022,32 €
DONT VARIATION AVANCEMENT DES TRAVAUX						35 013 045,83 €

L'évaluation de l'avancement des travaux au 31/12/2019 a été établie par un cabinet d'architecture en charge des travaux.

5) Amortissements au 31/12/2019

- Amortissements sur les constructions sur sol d'autrui :

Immeubles	Nature opération	Date de fin bail / contrat	Prix acquisition	Amortissements cumulés au 31/12/2018	Amortissements cumulés au 31/12/2019
Lyon Servient	Acquisition	31/12/2082	5 183 266,59 €	157 068,70 €	235 603,06 €
Lyon Servient	Livraison CPI	31/12/2082	12 686 285,00 €	384 432,88 €	576 649,32 €
Compans	Acquisition	06/02/2059	12 587 131,00 €	597 966,72 €	896 950,08 €
Compans	Extension	06/02/2059	4 353 625,00 €	109 888,65 €	215 718,09 €
Strasbourg Port Autonome	Acquisition	31/08/2058	9 756 350,00 €	468 304,80 €	702 457,20 €
La Grande Motte	Acquisition	31/12/2050	2 870 350,00 €	168 844,10 €	253 266,14 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			47 437 007,59 €	1 886 505,85 €	2 880 643,89 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE					994 138,04 €

- Amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements :

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

Immeubles	Montant HT installations gén., agencements & aménagements au 31/12/2019	Amortissement cumulé au 31/12/2018	Amortissement cumulé au 31/12/2019
Bourg en Bresse	7 258,80 €	188,93 €	914,81 €
Neyron	113 767,51 €	10 756,65 €	21 211,46 €
Aix - La Duranne - Descartes B	39 068,93 €	5 101,98 €	9 008,87 €
Aix - La Duranne - Descartes A	37 366,08 €	4 985,35 €	8 721,96 €
Dijon - Le Katamaran	26 687,52 €	117,03 €	2 208,00 €
La Grande Motte-Le Forum	3 935,00 €	774,05 €	1 167,56 €
Mauguio La croix du sud	21 801,08 €	340,13 €	2 520,24 €
Mauguio Le Courrier Sud	8 949,86 €	34,32 €	929,31 €
Mauguio l'Oiseau Blanc	32 664,42 €	2 564,00 €	5 830,43 €
Mauguio Le Rajol	19 221,08 €	63,60 €	1 945,20 €
Montpellier le Gaïa	8 980,00 €	1 466,34 €	2 364,32 €
Rennes Beauregard	66 164,29 €		6 815,83 €
Rennes Beauregard Com D	65 110,00 €		6 867,77 €
Cesson-Sévigné Le Newton	22 162,00 €		935,05 €
Échirrolles - Galaxie - Calypso	6 168,00 €		43,94 €
Montbonnot A	7 222,00 €	711,31 €	1 433,51 €
Montbonnot B	7 223,00 €	708,91 €	1 431,21 €
St Quentin Fallavier Bat A1	11 519,00 €	570,27 €	1 709,18 €
St Quentin Fallavier Bat A2	11 819,00 €	588,35 €	1 770,24 €

Immeubles	Montant HT installations gén., agencements & aménagements au 31/12/2019	Amortissement cumulé au 31/12/2018	Amortissement cumulé au 31/12/2019
Saint-Herblain Atalante	5 790,44 €	352,18 €	931,23 €
Saint-Herblain Ar Mor Plaza	16 714,14 €	141,84 €	1 359,99 €
Saint-Herblain Ar Mor Plaza	5 550,00 €	379,10 €	661,07 €
Nantes Le Skyline	32 452,73 €	814,78 €	4 060,06 €
Wasquehal - Château Blanc C	6 213,40 €	81,71 €	703,05 €
Wasquehal - Château Blanc B	9 233,50 €	80,95 €	1 004,30 €
Wasquehal - Château Blanc A	9 045,10 €	79,30 €	983,81 €
Clermont - Atrium	11 622,00 €		105,08 €
Bayonne Toki Lana	60 748,42 €	1 971,25 €	8 046,10 €
Strasbourg Schertz Bât 3	9 499,00 €	1 767,09 €	2 716,97 €
Oberhausbergen	13 782,00 €	290,74 €	1 668,94 €
Lyon King Charles	8 198,23 €	121,29 €	941,11 €
Limonest Le Linux	4 655,00 €		357,10 €
Lyon - Servient	102 085,67 €	1 854,92 €	5 338,91 €
Limonest - Les Tuileries	10 957,10 €		309,20 €
St Priest - Les Iris	15 898,00 €		270,05 €
Ecully - espace Européen Bat G	7 500,00 €	137,67 €	887,67 €
Caluire - avenue Thimonier	78 853,25 €	9 770,21 €	17 655,53 €
Ste Foy les Lyon	15 270,00 €	1 527,00 €	3 054,00 €
Rillieux Les Mercières A	11 976,60 €	864,80 €	2 084,55 €
Rillieux Les Mercières B	11 635,00 €	1 231,41 €	2 394,90 €
Rillieux Les Mercières C	8 038,00 €	855,42 €	1 659,22 €
Villefranche Parc avenue Bat A	17 063,24 €	1 294,94 €	3 001,26 €
Villefranche Parc avenue Bat C	14 169,84 €	1 075,36 €	2 492,34 €
Paris 8 rue de la baume	29 234,00 €	1 239,56 €	4 162,95 €
Paris Atlantique 34	8 374,03 €	1 622,03 €	2 459,44 €
Petit Couronne - Zénith B2	64 281,55 €	4 931,19 €	11 359,34 €
Chessy - le Galilée	10 200,00 €	855,11 €	1 875,12 €
Compans	15 862,00 €	777,89 €	2 364,09 €
Montigny Bretonneux	22 500,00 €	104,80 €	2 354,79 €
La Valette - Valgora Bat C	1 945,50 €	159,91 €	354,45 €
Massy - Parc du Moulin	33 124,62 €	580,82 €	3 893,28 €
Antony Parc II	4 468,00 €	266,86 €	713,66 €
Clichy - Gate One	14 350,00 €		114,01 €
Clichy - Urbia	43 064,14 €	486,49 €	4 792,91 €
St Denis - Ornano 1	75 926,00 €		1 996,96 €
St Denis - Ornano 2 - Bât G	318 698,45 €	55 251,89 €	87 121,76 €
St Denis - Ornano 3 - Bât C	17 738,90 €	2 371,68 €	4 145,56 €
Bobigny - Européen 2	24 367,11 €	610,83 €	1 516,15 €
Montreuil B Initial	3 390,00 €	123,53 €	462,53 €
Montreuil Le Digital	2 197,70 €		111,39 €
Créteil Archives ⁽¹⁾		184,01 €	
Créteil Le Prado	1 954,12 €	261,25 €	456,68 €
Cergy Pontoise - Confluence	8 891,00 €		153,46 €
Eragny - Westminster	158 825,00 €	1 757,71 €	17 640,21 €
Eragny - Buckingham Kensington	16 500,00 €	76,84 €	1 726,85 €
Argenteuil - Le Beverly	12 575,00 €		378,97 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE	1 892 505,35 €	125 325,60 €	290 669,92 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE			165 344,32 €

⁽¹⁾ immeubles cédés en 2019

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique net des amortissements à la somme de **2 055 794 397,84 €**.

B. PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées des provisions suivantes :

1) Provision pour risques et charges

Cette provision concerne des litiges sur les bâtiments de :

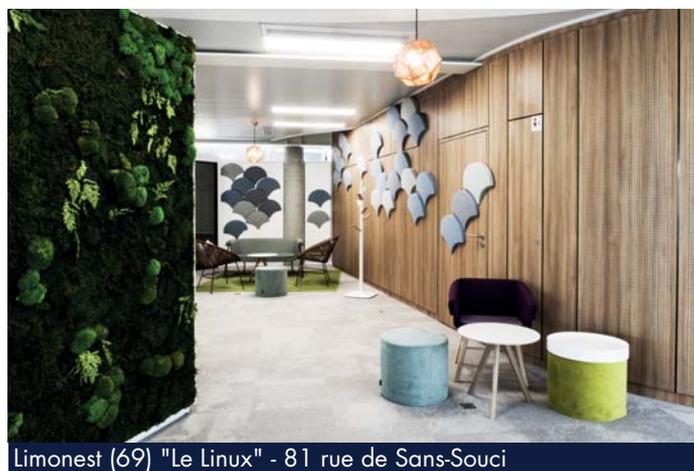
- Clermont - Atrium République,
- Saint-Grégoire - Pentagone 1,
- La Valette - Valgora Bât C,
- Paris - Baume.

Rappel des provisions constituées au 31 décembre 2018

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

Provisions constituées au 31 décembre 2019

	Risques et charges
Report au 1er janvier 2019	297 503,77 €
Dotation	151 332,83 €
Reprise provision	- 365 948,07 €
PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019	82 888,53 €



Limonest (69) "Le Linux" - 81 rue de Sans-Souci

2) Provision pour gros entretiens

Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :

- Objectif de la provision pour gros entretiens

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

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

- les travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante,
- les travaux doivent être inscrits dans le plan pluriannuel des travaux,
- les travaux doivent être prévus dans les cinq prochaines années.

Les immeubles à l'arbitrage ne font pas l'objet de provision sauf si les travaux doivent être réalisés avant la date de cession.

Rappel des provisions constituées au 31 déc. 2018

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

Provisions constituées au 31 déc. 2019

	Grosses réparations
Report au 1er janvier 2019	3 843 748,89 €
Dotation	1 954 801,54 €
Reprise provision	- 904 551,93 €
PROVISIONS AU 31 12 2019	4 893 998,50 €

Positionnement de la dépense	Provision au 1er janvier 2019	Dotation complémentaire 2019 ⁽¹⁾	Reprise 2019 (montant des travaux réalisés)	Provision au 31 décembre 2019
Dépenses prévisionnelles sur 2019	1 616 882,42 €	- 931 105,64 €	- 685 776,78 €	
Dépenses prévisionnelles sur 2020	1 424 126,46 €	837 120,59 €	- 218 775,15 €	2 042 471,90 €
Dépenses prévisionnelles sur 2021	548 940,00 €	1 227 523,20 €	0,00 €	1 776 463,20 €
Dépenses prévisionnelles sur 2022	157 200,00 €	456 563,40 €	0,00 €	613 763,40 €
Dépenses prévisionnelles sur 2023	96 600,00 €	256 800,00 €	0,00 €	353 400,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2024		107 900,00 €	0,00 €	107 900,00 €
TOTAL	3 843 748,88 €	1 954 801,55 €	- 904 551,93 €	4 893 998,50 €

⁽¹⁾ La dotation complémentaire comprend les travaux annulés ou non imputable en gros entretiens.

La dotation de - 931 K€ en 2019 correspond aux travaux annulés ou non imputables en gros entretiens ou décalés sur les années suivantes.

Autres actifs et passifs d'exploitation

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

A. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Il s'agit de cautions versées :

- sur un contrat de prestations de services pour un montant de 13 556,11 €,
- sur un bail à construction pour un montant de 131 189,93 €,
- lors de la promesse de vente pour l'acquisition d'une VEFA (Lyon New Age) pour un montant de 6 821 834,00 €,
- suite à un arrêté préfectoral dans l'attente de la finalisation de travaux pour un montant de 100 000,00 €.

B. LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires	16 651 525,34 €
Les clients débiteurs	2 199 592,06 €
Les créances douteuses des locataires	989 938,20 €
	19 841 055,60 €

C. AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 12 200 857,50 € et se décomposent comme suit :

1) Créances fiscales et sociales

Elles sont composées essentiellement des différentes rubriques de TVA :

Crédit de TVA à reporter	2 018 701,00 €
TVA déductible sur autres biens et services	624 850,56 €
TVA déductible en attente sur biens immobilisés	1 072 986,74 €
TVA sur loyers payés d'avance	1 967 090,50 €
TVA sur factures non parvenues	134 838,94 €
TVA déductible en attente sur biens et services	303 005,15 €
État - produits à recevoir	32 278,00 €
	6 153 750,89 €

2) Autres créances

Elles sont composées par :

Les appels de fonds versés aux syndicats (immeubles en copropriété)	2 515 228,15 €
Avances et acomptes	2 116 058,68 €
Fournisseurs débiteurs	121 317,09 €
Créances sur cessions d'immobilisations	589 722,37 €
Divers produits à recevoir	704 780,32 €
	6 047 106,61 €

D. PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

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

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

Ce poste s'élève à 739 823,45 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	Provision au 01/01/2019	Dotation 2019	Reprise 2019	Provision au 31/12/2019
Créances locataires douteux	1 338 785,84 €	246 367,45 €	845 329,53 €	739 823,45 €

E. AUTRES DISPONIBILITÉS

Cette somme de 148 315 823,09 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

F. DETTES FINANCIÈRES

Comptes bancaires créditeurs 12 644,06 €
(crédeur en date d'opération du 31/12/2019 sans pour autant être débiteur en date de valeur)

SOIT 12 644,06 €

G. DETTES D'EXPLOITATION

Gérance SCPI 5 386 967,98 €
Fournisseurs et comptes rattachés 1 029 411,51 €
Locataires créditeurs 13 871 542,77 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives 19 549 055,40 €

SOIT 39 836 977,66 €



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

H. DETTES DIVERSES

Ces dettes représentent :

• Associés :

Le 4 ^{ème} acompte de l'exercice 2019 versé le 31 janvier 2020 pour	23 712 616,80 €
Les rachats des associés remboursés au 15 janvier 2020	3 100 032,00 €
Dividendes 2019 en attente de paiement	87 031,84 €
Dettes sur taxation des plus-values de cession	40 626,42 €

• Locataires :

Dépôts de garantie des locataires	19 618 196,87 €
-----------------------------------	-----------------

• Immeubles :

Solde dû sur acquisitions d'immeubles	6 570 499,55 €
Solde dû sur immobilisations en cours	8 969 262,00 €

• Diverses :

Diverses charges à payer : (charges sur les lots vacants)	2 434 520,66 €
État - charges à payer	156 897,74 €

SOIT 64 689 683,88 €

Comptes de régularisation actif et passif

Charges constatées d'avance	154 259,86 €
-----------------------------	--------------

Capitaux propres comptables

A. CAPITAL

Le capital représenté par 6 896 809 parts au 31/12/2019, s'est accru de 507 237 parts supplémentaires représentant 618 100 parts souscrites moins 110 863 parts rachetées soit 123 725 249,04 €, ce qui porte celui-ci à 1 682 269 651,28 €.

B. PRIMES D'ÉMISSION

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 42 454 427,78 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2019 à 454 304 476,02 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

• Souscription de capital :

Prime d'émission sur 618 100 parts à 116,08 € soit	71 749 048,00 €
Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit	-11 558 757,67 €

SOIT UN NET DE 60 190 290,33 €

- Les prélèvements sur les primes d'émission de 17 735 862,55 €, ont été effectués au titre des frais d'acquisition des immeubles, au titre des commissions de souscription sur la collecte et des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements, soit :

Prélèvement au titre des commissions de souscription ⁽¹⁾	17 801 280,00 €
---	-----------------

Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles	878 304,00 €
--	--------------

Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle et la prime d'émission d'origine	-1 882 635,03 €
--	-----------------

Prélèvement au titre des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements	938 913,58 €
--	--------------

SOIT : 17 735 862,55 €

⁽¹⁾ La commission de souscription est fixée à 8 % HT du prix de souscription, soit 28,80 € par part.

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

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

- une plus-value comptable nette d'un montant de : 1 159 643,85 €,

- une moins-value comptable nette d'un montant de : 23 284 443,20 €,

Le solde du compte s'élève ainsi à - 29 102 202,54 €.

D. RÉSERVES

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

Au 31 décembre 2019, le solde des réserves s'élève à - 1 009 762,58 €.

E. REPORT À NOUVEAU

L'assemblée générale du 13 juin 2019 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2018, a entériné la distribution d'une somme de 88 240 000,15 € sur un bénéfice comptable de 91 925 536,58 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat après distribution, soit 3 685 536,43 € au compte report à nouveau, le portant à un solde créditeur de 19 586 494,48 €.

F. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat s'élève à 99 506 037,59 € et les acomptes distribués à 92 437 736,40 €, soit un solde non distribué de 7 068 301,19 € affectable au compte report à nouveau qui pourrait être ainsi porté à 26 654 795,67 €.

2.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

A. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1) Loyers

L'ensemble des loyers facturés en 2019 115 268 727,43 €
représente la somme de :
contre 107 294 637,58 € pour l'exercice 2018.

2) Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en 13 343 516,42 €
charges s'établissent à :
Il s'agit de la récupération des charges immobilières refacturées
aux locataires.

3) Produits annexes

Dégrèvement impôts :	877 842,01 €
Indemnités compensatrices de loyers :	6 549 516,34 €
Indemnités non compensatrices de loyers :	1 209 702,31 €
SOIT :	8 637 060,66 €

4) Reprise de provisions

Reprise de travaux provisionnés et réalisés sur l'exercice :	904 551,93 €
---	--------------

5) Transferts de charges immobilières

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres :	150 849,88 €
---	--------------

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1) Charges ayant une contrepartie en produits

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

Elles représentent	13 343 516,42 €
--------------------	-----------------

2) Charges d'entretien du patrimoine locatif

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

Elles s'élèvent à	495 993,18 €
-------------------	--------------

3) Dotations aux provisions pour gros entretiens

Dotations au titre des travaux prévus en 2019 ⁽¹⁾	- 931 105,65 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2020	837 120,59 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2021	1 227 523,20 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2022	456 563,40 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2023	256 800,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2024	107 900,00 €
SOIT :	1 954 801,54 €

⁽¹⁾ La dotation complémentaire comprend les travaux annulés ou non imputable en gros entretiens.

La dotation de - 931 K€ en 2019 correspond aux travaux annulés ou non imputables en gros entretiens ou décalés sur les années suivantes.

4) Travaux de gros entretiens

Il s'agit des charges de réparation couvertes ou non couvertes
par des provisions pour 2 491 990,24 € portant essentiellement
sur les immeubles suivants :

Anthony - Parc II	330 836,00 €
Toulouse - Alaric	284 826,00 €
Saint Denis - Ornano 1	196 714,20 €
Saint Herblain - Atalante	164 389,00 €
Lille - Le Vendôme	143 846,50 €
Paris 8 - Rue de la Baume	131 622,45 €
Neuilly - Rue Victor Noir	106 889,25 €
Marcq - République	104 178,70 €
Paris 8 - Rue Alfred de Vigny	86 708,00 €
Vaux en Velin - Immeuble Tase	85 896,00 €
Gros travaux et travaux de remise en état sur divers immeubles	856 084,14 €
SOIT :	2 491 990,24 €

5) Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers

Amortissements sur constructions sur sol d'autrui :	994 138,04 €
Amortissements sur Installations/Agencements :	165 528,33 €
SOIT :	1 159 666,37 €

6) Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives baux à construction et amodiation :	748 936,67 €
Charges locatives et de copropriété non récupérables :	1 921 225,07 €
Commissions et honoraires :	1 120 337,88 €
Surveillance immeubles :	272 367,30 €
Impôts fonciers non récupérables :	1 832 473,17 €
Frais de contentieux :	189 130,56 €
Taxe sur les bureaux d'Ile de France non récupérable :	341 175,69 €
Primes d'assurances non récupérables :	138 481,89 €
Fournitures administratives :	- 15,00 €
Droit enregistrement :	- 115,06 €
Perte sur créances irrécouvrables :	120 513,73 €
SOIT :	6 684 511,90 €

B. RÉSULTAT D'EXPLOITATIONPRODUITS D'EXPLOITATION1) Reprises de provisions

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

- La reprise de provision pour risques divers est d'un montant de 365 948,07 €.
- La reprise de la provision pour créances douteuses s'élève à 845 329,53 € (dont 229 092,69 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2) Autres produits d'exploitation

Divers produits de gestion courante :	101 385,20 €
---------------------------------------	--------------

CHARGES D'EXPLOITATION1) Commissions de la société de gestion :

Ce poste représente la rémunération de la gérance.

Commissions de la société de gestion :	11 263 605,17 €
--	-----------------

2) Charges d'exploitation de la société :

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

Contribution économique territoriale :	1 803 743,74 €
Services bancaires :	83 633,05 €
Sous traitance :	171 793,28 €
Frais dépositaire :	97 183,36 €
Autres charges :	140 307,50 €
SOIT :	2 296 660,93 €

3) Diverses charges d'exploitation :

Ces charges correspondent à :

Rémunération du conseil de surveillance :	15 000,00 €
Taxes diverses :	73 179,28 €
Autres charges de gestion courante :	49 097,97 €
SOIT :	137 277,25 €

4) Dotations aux provisions

Elles sont constituées par deux provisions :

Dotation aux provisions d'exploitation	151 332,83 €
Dépréciation des créances douteuses	246 367,45 €
SOIT :	397 700,28 €

C. RÉSULTAT FINANCIERPRODUITS FINANCIERS

Ce sont :

Intérêts de retard :	-290,08 €
Rémunération des acomptes versés sur les VEFA : ⁽¹⁾	789 160,01 €
SOIT :	788 869,93 €

⁽¹⁾ le taux moyen de rémunération des vefa sur l'exercice 2019 s'élève à 1,50 %.CHARGES FINANCIÈRES

Ce sont :

Intérêts d'emprunts :	37 508,33 €
Autres charges financières :	56,77 €
Commissions d'engagement et frais de dossier :	188 166,67 €
SOIT :	225 731,77 €

D. RÉSULTAT EXCEPTIONNELPRODUITS EXCEPTIONNELS

Aucun produit exceptionnel n'est constaté au 31/12/2019.

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités :	106,00 €
Condamnation suite à des jugements dans dossiers en contentieux :	448 640,41 €
SOIT :	448 746,41 €

2.4.3 RÉSULTAT BÉNÉFICIAIRE

L'exercice 2019 dégage un résultat bénéficiaire de 99 506 037,59 € contre 91 925 536,58 € pour l'exercice précédent soit une augmentation de 8,25 % contre une augmentation de 9,22 % en 2018.

Le résultat bénéficiaire représente 70,87 % du total des produits du compte de résultat contre 68,64 % en 2018 et 85,74 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 85,01 % pour l'exercice précédent.

2.4.4 ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Lignes de crédit ouvertes :

La SCPI NOTAPIERRE dispose d'un contrat d'ouverture de crédit auprès d'HSBC, pour un montant ramené de quarante millions d'euros à vingt millions d'euros consenti jusqu'au 30 juin 2020. Au 31 décembre 2019, cette ligne n'est pas utilisée en totalité.

La SCPI NOTAPIERRE avait, par ailleurs, contracté auprès d'UNOFI ASSURANCES, une ligne de crédit pour un montant de vingt-cinq millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2019. Au 31 décembre 2019, cette ligne n'est pas utilisée et n'a pas été renouvelée.

Promesses de vente reçues :

La SCPI Notapierre a signé sept promesses de vente dont les cessions devraient intervenir sur 2020 :

- le 08 octobre 2019, pour un immeuble situé à Toulouse, pour un montant de cinq millions trois cent vingt mille euros (5 320 000 €),
- le 11 octobre 2019, pour un immeuble situé à Nantes, pour un montant de cinq cent cinquante mille euros (550 000 €),
- le 15 octobre 2019, pour un immeuble situé à Compiègne, pour un montant de cinq millions six cent mille euros (5 600 000 €),
- le 07 novembre 2019, pour un immeuble situé à Mauguio, pour un montant de sept cent soixante-dix mille euros (770 000 €),
- le 02 décembre 2019, pour un immeuble situé à Argenteuil, pour un montant de deux millions six cent mille euros (2 600 000 €),
- le 11 décembre 2019, pour un immeuble situé à Cergy, pour un montant de quatre cent mille euros (400 000 €),
- le 18 décembre 2019, pour un immeuble situé à Éragny, pour un montant d'un million huit cent cinquante mille euros (1 850 000 €).



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

ENGAGEMENTS DONNÉS

Promesse d'acquisition signée :

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

Solde restant à payer sur les acquisitions en VEFA et en CPI :

La SCPI Notapierre a signé deux actes d'acquisition d'immeubles en VEFA sur 2018 dont les livraisons devraient intervenir sur 2020 :

- le 10 juillet 2018, pour un immeuble situé à Villeneuve d'Ascq pour quarante-cinq millions cinq cent quarante-six mille euros toutes taxes comprises (45 546 000,00 € TTC) auquel est rattaché un contrat d'assistance pour suivi de travaux, signé le 21 décembre 2018, pour cent soixante-dix-sept mille huit cent quarante vingt dix-sept euros et soixante centimes toutes taxes comprises (177 897,60 € TTC). Le solde à verser au 31 décembre 2019 s'élève à vingt millions huit cent vingt-deux mille sept cent un euros et vingt centimes toutes taxes comprises (20 822 701,20 € TTC),
- le 21 décembre 2018, pour un immeuble situé à Lille pour cinquante millions cinq cent quarante-neuf mille cent huit euros et quarante centimes toutes taxes comprises (50 549 108,40 € TTC), auquel est rattaché un contrat de suivi de la réalisation et suivi post livraison, signé le 22 décembre 2018, pour cent soixante-quatorze mille deux cent quarante euros toutes taxes comprises (174 240,00 € TTC). Le solde à verser au 31 décembre 2019 s'élève à trente et un millions six cent huit cent vingt-huit euros et quarante centimes toutes taxes comprises (31 608 128,40 € TTC).

La SCPI Notapierre a également signé un CPI le 10 décembre 2019, pour un immeuble situé à Criquebeuf pour cinq millions cinq cent vingt-huit mille cent vingt-deux euros toutes taxes comprises (5 528 122,00 € TTC). Le solde à verser au 31 décembre 2019 s'élève à quatre millions neuf cent soixante-neuf mille six cent vingt euros toutes taxes comprises (4 969 620,00 € TTC).

2.5 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2018 ET L'EXERCICE 2019 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

2.5.1 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Ce poste augmente de 98 245,00 € passant de 6 968 335,04 € au 31 décembre 2018 à 7 066 580,04 € au 31 décembre 2019 compte tenu principalement d'un versement d'un montant de 100 000,00 € dans l'attente de finalisation de travaux sur un immeuble de Strasbourg suite à un arrêté préfectoral.

2.5.2 LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste s'élève à 19 841 055,60 € au 31 décembre 2019 contre 22 170 697,03 € au 31 décembre 2018 soit une diminution de 2 329 641,43 €. Cette variation se justifie comme suit :

Charges à refacturer aux locataires

Ce poste passe de 18 377 414,72 € au 31 décembre 2018 à 16 651 525,34 € au 31 décembre 2019, la diminution de 1 725 889,38 € s'explique principalement par :

- une diminution de 2 119 584,71 € des charges à refacturer :
 - compte tenu des redevances effectuées sur les immeubles cédés pour 647 589,82 €,
 - du fait de la prise en compte d'une seule année de charges à refacturer notamment sur l'immeuble Antony – Parc,
- l'annualisation des charges à refacturer des immeubles acquis au cours de l'année 2018 pour 393 695,33 €.

Créances douteuses des locataires

Ce poste a diminué de 1 068 444,93 €, passant de 2 058 383,13 € au 31 décembre 2018 à 989 938,20 € au 31 décembre 2019.

La variation s'explique par :

- l'apurement de 33 créances douteuses pour 1 255 068,92 € :
 - dont 11 pour un montant de 144 254,09 € (y compris les montants de TVA et avant déduction des dépôts de garantie) suite au passage en créances irrécouvrables : les plus importantes concernent les immeubles de Saint-Priest – Woodstock et de Nantes – Le Skyline,
 - dont 22 ont été soldées sur 2019 pour un montant global de 1 110 814,83 € notamment sur Lille Le Vendôme.
- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2018 pour 75 164,28 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2019 pour 92 312,66 €,
- les nouveaux locataires pour 203 772,37 €.



Montpellier (34) "Le Gaïa" - 52, rue d'Odin

Soldes restant dus par les locataires

Ce poste passe de 1 734 899,18 € à 2 199 592,06 € soit une augmentation de 464 692,88 € s'expliquant essentiellement par les variations des créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en augmentation de 408 755,80 €,
- la rémunération sur les VEFA en hausse de 30 271,46 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en diminution de 235 099,21 €,
- les refacturations diverses en diminution de 180 621,46 €,
- les dépôts de garantie qui augmentent de 55 471,97 €,
- le solde dû sur les redevances de charges qui augmente de 385 914,40 €.

2.5.3 AUTRES CRÉANCES

Ce poste s'élève à 12 200 857,51 € au 31 décembre 2019 contre 30 276 560,04 € au 31 décembre 2018. Il comprend :

Créances fiscales et sociales

Ce poste, qui s'élève à 6 153 750,89 € au 31 décembre 2019 contre 7 295 179,04 € au 31 décembre 2018, est principalement composé :

- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 1 967 090,50 € au 31 décembre 2019 contre 1 045 353,41 € au 31 décembre 2018. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1er trimestre 2020 payés courant décembre 2019),
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour un montant de 1 072 986,74 € au 31 décembre 2019 contre 1 155 531,72 € au 31 décembre 2018. Les principaux immeubles concernés sont Nice - Connexio, Lille - Greentech, Lyon - King Charles, et Montreuil - Le Digital qui représentent à eux seuls 92,10 %,
- d'un crédit de TVA pour un montant de 2 018 701,00 € au 31 décembre 2019.

Autres créances

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 4 276 585,42 € au 31 décembre 2018 à 2 515 228,15 € au 31 décembre 2019,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 704 780,32 € au 31 décembre 2019 contre 269 636,54 € au 31 décembre 2018,
- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2019 qui s'élèvent à 2 116 058,68 € et qui sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2019. Ce poste s'élevait à 15 312 207,15 € au 31 décembre 2018,
- les créances sur les cessions des immeubles intervenues sur la période d'un montant de 589 722,37 € au 31 décembre 2019 contre 2 804 263,23 € au 31 décembre 2018,
- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 121 317,10 € au 31 décembre 2019 contre 317 924,03 € au 31 décembre 2018.

2.5.4 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT, AUTRES DISPONIBILITÉS ET DETTES FINANCIÈRES

Aucun placement en valeurs mobilières de placement n'est réalisé au 31 décembre 2019.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 11 113 560,18 € au 31 décembre 2018 à 148 315 823,09 € au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 137 202 262,91 €.

La dette financière s'élève à 12 644,06 € au 31 décembre 2019 contre 40 014 857,23 € au 31 décembre 2018.

La variation des dettes et des créances, la hausse de la collecte nette, l'acquisition des actifs immobiliers, génèrent un surinvestissement de 47 millions d'euros (hors engagement VEFA).

2.5.5 DETTES D'EXPLOITATION

Ce poste s'élève à 39 836 977,66 € au 31 décembre 2019 contre 37 199 045,97 € au 31 décembre 2018 soit une augmentation de 2 637 931,69 €. Il est composé de :

Fournisseurs et comptes rattachés :

Ce poste diminue de 1 709 174,01 €, passant de 2 738 585,52 € à 1 029 411,51 € au 31 décembre 2019. La variation s'explique essentiellement par :

une diminution de 972 506,32 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation »,

une diminution de 736 667,69 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».

Locataires créditeurs :

Ce poste passe de 9 959 492,97 € à 13 871 542,77 € au 31 décembre 2019. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 10 964 673,10 € au 31 décembre 2019 contre 8 123 107,28 € au 31 décembre 2018,
- le poste dépôt de garantie en augmentation de 225 818,32 €, passant de 191 263,50 € à 417 081,82 € au 31 décembre 2019,
- les refacturations diverses pour 721 304,91 € au 31 décembre 2019 contre 605 910,80 € au 31 décembre 2018.

Avances et acomptes reçus des locataires :

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 19 435 934,79 € à 19 549 055,40 € au 31 décembre 2019.

Gérance SCPI :

Ce poste s'élève à 5 386 967,98 € au 31 décembre 2019 et est constitué du montant des commissions du 4^{ème} trimestre 2019 destinées à la société de gestion soit de :

- la commission de gestion pour un montant de 1 609 272,03 €,
- la commission de souscription pour un montant de 3 749 103,36 €,
- la commission d'arbitrage pour un montant de 28 592,59 €.

2.5.6 AUTRES DETTES DIVERSES

Ce poste s'élève à 64 689 683,88 € au 31 décembre 2019 contre 57 414 351,40 € au 31 décembre 2018 soit une augmentation de 7 275 332,48 €. Il est composé des dettes :

Associés :

Ce poste comprend principalement :

- les retraits compensés en décembre 2019 et réglés en janvier 2020 qui s'élèvent à 3 100 032,00 € au 31 décembre 2019 contre 1 996 804,80 € en décembre 2018,
- la distribution du 4^{ème} trimestre 2019 qui s'élève à 23 712 616,80 € contre 22 384 326,00 € pour le 4^{ème} trimestre 2018,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 87 031,84 € au 31 décembre 2019 contre 82 540,95 € au 31 décembre 2018.

Dépôts de garantie des locataires :

Ce poste diminue de 13 171,43 € ramenant le solde du compte de 19 631 368,30 € à 19 618 196,87 € au 31 décembre 2019. Les variations de l'année concernent :

- les dépôts de garantie reversés aux locataires suite à des soldes de compte pour - 739 870,84 €,
- les dépôts de garantie rétrocédés aux acquéreurs lors des cessions intervenues sur 2018 pour - 176 913,90 €,
- les cautions de garantie de paiement pour - 115 301,79 €,
- les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2019 ainsi que les indexations pour + 1 018 915,10 €.

Solde dû sur les acquisitions d'immeubles :

Ce poste comprend principalement :

- le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 6 556 478,74 € au 31 décembre 2019 pour 15 immeubles. Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2019 concernent les immeubles livrés sur 2018 de Le Haillan - Pégase pour 221 468,40 €, de Lille - Greentech pour 785 220,00 € et de Montreuil - Le Digital pour 925 879,76 € et sur 2019 de Nice - Connexio pour 3 621 045,60 €,
- le solde dû sur les immeubles en cours d'achèvement et en contrat de promotion immobilière s'élève à 8 969 262,00 € au 31 décembre 2019 contre 3 245 500,84 € au 31 décembre 2018 et concerne Lille - Béthune.

Dettes fiscales :

Ce poste s'élève à 156 897,74 € au 31 décembre 2019 et correspond au solde de la CVAE (contribution sur la valeur ajoutée des entreprises) dû au titre de 2019, à verser en 2020.

Diverses charges à payer :

Ce poste s'élève à 2 434 520,66 € au 31 décembre 2019 contre 3 223 532,36 € au 31 décembre 2018. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

2.6 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2018 ET L'EXERCICE 2019 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance :

Ce poste est constitué des commissions d'engagement d'emprunt et de la location de la parcelle de terrain concernant l'immeuble de Compans pour un montant total de 154 259,86 € au 31 décembre 2019.

Produits constatés d'avance :

Aucun produit constaté d'avance n'est comptabilisé au 31 décembre 2019.



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

2.7 TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE

2.7.1 ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

	2019		2018		2017		2016		2015	
	Montant	% du Total des revenus								
REVENUS										
recettes locatives brutes	17,96	92,28 %	17,51	92,32 %	18,71	97,08 %	20,50	98,12 %	21,60	97,12 %
produits financiers avant prélèvement libératoire	0,12	0,60 %	0,13	0,71 %	0,14	0,74 %	-0,02	-0,09 %	0,05	0,24 %
produits divers	1,38	7,12 %	1,32	6,97 %	0,42	2,18 %	0,41	1,97 %	0,59	2,64 %
TOTAL REVENUS	19,46	100 %	18,97	100 %	19,27	100 %	20,89	100 %	22,24	100 %
CHARGES										
commission de gestion	1,75	9,02 %	1,67	8,81 %	1,76	9,16 %	1,85	8,87 %	1,96	8,81 %
autres frais de gestion	0,48	2,46 %	0,43	2,25 %	0,42	2,17 %	0,44	2,12 %	0,64	2,90 %
entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,47	2,39 %	0,62	3,27 %	0,33	1,72 %	0,82	3,92 %	1,17	5,26 %
charges locatives non récupérables	1,04	5,35 %	1,29	6,82 %	1,64	8,49 %	1,90	9,10 %	1,59	7,15 %
sous total charges externes	3,74	19,22 %	4,01	21,15 %	4,15	21,54 %	5,02	24,02 %	5,36	24,12 %
amortissements nets										
patrimoine	0,18	0,93 %	0,18	0,94 %	0,16	0,85 %				
autres										
provisions nettes										
pour travaux	0,16	0,84 %	-0,29	-1,51 %	0,12	0,61 %	0,39	1,86 %	-0,35	-1,57 %
pour risques	-0,03	-0,17 %	0,03	0,13 %	-0,01	-0,05 %	-0,02	-0,08 %	0,05	0,22 %
pour dépréciation	-0,09	-0,48 %	0,04	0,19 %	0,01	0,06 %	-0,02	-0,11 %	-0,01	-0,05 %
sous total charges internes	0,22	1,12 %	-0,05	-0,24 %	0,28	1,47 %	0,35	1,67 %	-0,31	-1,39 %
TOTAL DES CHARGES	3,96	20,34 %	3,96	20,90 %	4,43	23,01 %	5,37	25,69 %	5,05	22,73 %
RESULTAT COURANT	15,50	79,66 %	15,00	79,10 %	14,83	76,99 %	15,52	74,31 %	17,18	77,27 %
report à nouveau ⁽¹⁾	3,05	15,68 %	2,59	13,68 %	4,17	21,63 %	3,83	18,33 %	5,06	22,76 %
variation autres réserves (éventuellement) ⁽¹⁾										
revenu distribué avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	14,40	74,00 %	14,40	75,92 %	16,20	84,07 %	17,10	81,86 %	18,00	80,94 %
revenu distribué après prélèvement libératoire ⁽¹⁾	14,40	74,00 %	14,34	75,58 %	16,16	83,86 %	17,09	81,84 %	17,98	80,83 %
solde à distribuer sur le résultat de l'année ⁽¹⁾	1,10	5,66 %	0,60	3,17 %	-1,37	-7,08 %	-1,58	-7,55 %	-0,82	-3,67 %
solde à distribuer cumulé ⁽¹⁾	4,15	21,34 %	3,20	16,85 %	2,80	14,54 %	2,25	10,78 %	4,24	19,09 %

⁽¹⁾ calcul effectué par rapport au total des revenus

2.7.2 EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

	Total au 31/12/2018	Durant l'année	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	2 236 642 575,45	183 915 539,37	2 420 558 114,82
+ cessions d'immeubles	-6 977 403,19	-22 124 799,35	-29 102 202,54
- commission de souscription et frais d'acquisition	266 248 124,97	17 735 862,55	283 983 987,52
- achat d'immeubles	2 054 455 287,53	5 520 186,70	2 059 975 474,23
= SOMME RESTANT À INVESTIR	-91 038 240,23	138 534 690,77	47 496 450,54

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

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

Année	Recettes locatives brutes	Recettes globales		Charges ⁽¹⁾		Pourcentage
				(dont commission de gestion)		
2019	115 268 727,43	124 946 893,10	92 %	24 954 600,77	21,65	
				(11 263 605,17)	9,77	
2018	107 294 637,58	116 240 698,84	92 %	24 193 531,72	22,55	
				(10 234 658,62)	9,54	
2017	106 129 103,13	109 601 859,28	97 %	25 133 518,09	23,68	
				(10 011 916,54)	9,43	
2016	104 712 501,21	107 098 657,33	98 %	27 409 000,58	26,18	
				(9 469 484,34)	9,04	
2015	99 521 269,92	102 479 927,39	97 %	23 283 607,83	23,40	
				(9 024 678,34)	9,07	

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



Nantes (44) "Le Skyline" - 22/26, mail Pablo Picasso

2.7.4 TABLEAU DES RESSOURCES ET DES EMPLOIS (EN EURO)

	2019	2018	2017	2016	2015
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	11 098 702,95	20 800 327,62	38 490 668,32	28 279 651,63	11 198 276,82
RESSOURCES DE L'EXERCICE					
. capital apporté					
. augmentation de capital, prime comprise	183 915 539,37	121 924 492,18	194 029 655,36	195 977 346,22	176 936 425,41
. bénéfice de l'exercice	99 506 037,59	91 925 536,58	84 166 657,69	79 303 332,88	79 180 192,48
. cessions d'actifs	-22 124 799,35	-5 963 386,14	-9 963 271,10	3 999 350,33	-731 896,00
. augmentation ou diminution des dettes à long terme					
. emprunts auprès Ets de crédit	0,00	40 000 000,00	0,00	136 000 000,00	40 000 000,00
. rembt emprunts auprès Ets de crédit	-40 000 000,00	0,00	-136 000 000,00	-40 000 000,00	0,00
. augmentation ou diminution des dettes à court terme	9 913 264,17	5 875 918,07	1 751 441,98	11 749 750,59	-1 899 626,84
. dotations aux provisions	835 634,37	-1 596 353,13	12 762 373,31	1 898 661,06	-1 379 427,49
. dotations aux amortissements	1 159 482,36	1 087 979,01	923 852,44		
. diminution du report à nouveau					
TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE	244 303 861,46	274 054 514,19	186 161 378,00	417 208 092,71	303 303 944,38
EMPLOIS DE L'EXERCICE					
. investissements de l'exercice					
* corporels (achat immeubles)	5 520 186,70	141 808 429,04	51 882 250,58	238 293 166,43	162 836 470,89
* incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	17 735 862,55	19 263 536,90	19 162 325,38	29 788 054,38	23 898 552,53
. augmentation ou diminution des valeurs réalisables	-19 693 103,22	13 643 845,15	-9 739 345,73	23 276 330,33	5 347 988,90
. distribution de l'exercice					
* solde du dividende de l'exercice précédent	-3 685 536,43	7 744 541,64	8 056 540,37	3 761 087,95	-5 784 128,07
* acomptes sur dividende de l'exercice en cours	92 437 736,40	88 240 000,15	91 911 199,33	87 359 873,25	82 941 280,43
. reprises d'amortissements et provisions					
. augmentation du report à nouveau	3 685 536,43	-7 744 541,64	4 088 080,45	-3 761 087,95	5 784 128,07
TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE	96 000 682,43	262 955 811,24	165 361 050,38	378 717 424,39	275 024 292,75
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	148 303 179,03	11 098 702,95	20 800 327,62	38 490 668,32	28 279 651,63

LE CONTRÔLE INTERNE & LA GESTION DES RISQUES

3

3.1 LE CONTRÔLE INTERNE

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

3.1.1 TEXTES DE RÉFÉRENCE

Le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers ;

Le Code monétaire et financier ;

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM ;

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS pour son activité et s'inscrivant dans le cadre général des procédures du Groupe UNOFI.

3.1.2 PRINCIPES D'ORGANISATION

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le directeur général de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place.

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

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

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie ;
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- la définition précise des fonctions et des tâches ;
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle ;
- le suivi et contrôle des délégations ;
- le développement et l'application des normes et procédures ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par la Direction de l'audit interne du Groupe UNOFI.



Clichy (92)
« Urbia »
12-16 bis, rue Henri Barbusse

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

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

Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :

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

3.1.3 PILOTAGE DU DISPOSITIF

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

Différents organes ou comité concourent également à ce dispositif :

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

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

3.1.4 DESCRIPTION DU DISPOSITIF

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

Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est effectué par une équipe spécialisée, indépendante des fonctions opérationnelles. Le contrôle permanent de second niveau, sous la responsabilité du RCCI, a pour objectif principal de s'assurer de la conformité des procédures internes avec les lois et règlements, les normes professionnelles et déontologiques applicables ainsi que du respect desdites procédures en particulier lors de l'exécution des contrôles de 1^{er} niveau.

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



Montreuil (93) "B Initial" - 7, rue des Longs Quartiers

3.2 LA GESTION DES RISQUES

3.2.1 DISPOSITIF DE SUIVI DES RISQUES

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

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

3.2.2 PROFIL DE RISQUES

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Elle répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2019, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement.

Risque de Marché

Risque immobilier

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

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale ou nationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers. Ainsi, le marché immobilier français peut être cyclique et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique, ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

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

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

Ainsi notamment, pour l'exercice 2019 :

- la taille du portefeuille locatif permet une bonne diversification du risque locatif :
 - le taux d'occupation financier annuel de l'exercice s'établit ainsi à 90,33 % ;
 - sur les 488 locataires, le locataire le plus important représente 12,2 % du montant total des loyers facturés mais il est présent sur 3 sites (Paris, Clichy et Rouen) et les dates d'échéance des baux ne sont pas simultanées ;
 - les échéances locatives font l'objet d'une revue de portefeuille trimestrielle.

- la taille du portefeuille immobilier, qui atteint 152 immeubles pour une valeur de réalisation de 2 247 204 541 € permet une diversification satisfaisante du portefeuille tant sur le plan géographique que sur les secteurs d'activité ou la typologie des biens. Les cinq plus gros actifs de la SCPI Notapierre représentent 24,8 % (557 000 000 €) de la valeur de réalisation du patrimoine.
- la société de gestion conduit une politique d'entretien permanent du patrimoine, gage du maintien de la qualité et de son adaptation constante aux attentes des locataires.
- la politique de rajeunissement de son patrimoine immobilier se poursuit au moyen d'arbitrages d'actifs anciens ou risqués au profit d'acquisitions d'immeubles récents, neufs ou en construction (Vente en l'état futur d'achèvement – VEFA).

Risque de taux ou de change

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

Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

Le risque de contrepartie sur les locataires est limité. Ainsi le taux des loyers quittancés impayés s'élève à 0,48 % dont 0,13 % en contentieux.

Risque de liquidité

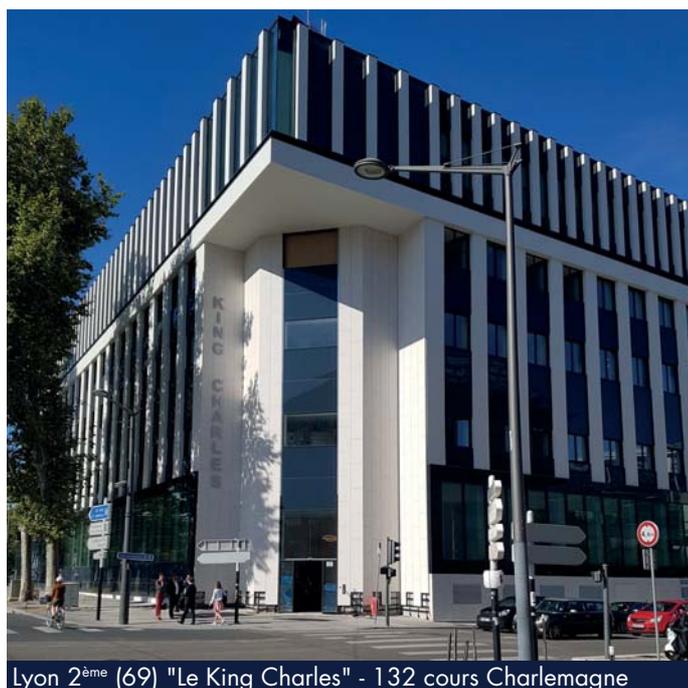
La SCPI Notapierre est à capital variable et la liquidité des parts n'est pas garantie par la SCPI.

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

En 2019, les souscriptions ont absorbé la totalité des demandes de rachats. En moyenne, le nombre de parts retirées a représenté 17,9 % des parts souscrites.

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

En outre, il convient de noter que les 10 plus gros investisseurs ne représentent que 0,75 % des parts.



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

Risque lié au levier d'endettement

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

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

Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en assemblée générale des associés selon la réglementation en vigueur. Pour 2019, ce plafond était de 25 % de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2019, les dettes et engagements représentaient 10 % de la capitalisation et n'ont pas dépassé au cours de l'année le plafond des 25 % autorisés.

Risque opérationnel

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

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4

4.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale de la SCPI Notapierre,

4.1.1 OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société NOTAPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 28 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

4.1.2 FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



Colomiers (31)
« Sky Park »
1, bd de l'Europe

4.1.3 JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note 2.4 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

4.1.4 VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date

d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

4.1.5 RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

4.1.6 RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

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

Paris La Défense, le 11 mai 2020
KPMG S.A.
Olivier Fontaine
Associé

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la SCPI Notapierre,

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

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

4.2.1 CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés d'aucune nouvelle convention mise à l'approbation de l'assemblée générale.

4.2.2 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 Unofi-Gestion d'Actifs S.A.

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

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

Cette rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à 17 801 280 €, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2019 ;

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

Cette rémunération a été retenue au taux de 9 % au titre de 2019 et à ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2019 un montant de 11 263 05,17 €, prorata de TVA compris ;

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

À ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, respectivement à 475 325 € et 463 588,58 € pour l'exercice 2019. Cette rémunération n'a pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

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

À ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à 1 100 € pour l'exercice 2019 et n'a pas d'impact sur le résultat de la SCPI.

Convention de Financement avec la société

Unofi-Assurances

La société Unofi-Assurances a mis à disposition de la SCPI Notapierre une ligne de financement de 25 000 000 €, pour une durée de 12 mois à compter du 1^{er} janvier 2019 remboursable au plus tard le 31 décembre 2019 et utilisable par tirages d'une durée minimale de 1 mois.

À ce titre, la rémunération comptabilisée à hauteur de 0,25 % pour la commission d'engagement et à hauteur de 0,80 % l'an majoré du taux Euribor de la période pour les tirages passibles d'intérêts s'élève respectivement à 62 500 € et 7 466,67 €.

Paris La Défense, le 11 mai 2020
KPMG S.A.
Olivier Fontaine
Associé



Aix-en-Provence (13) - ZAC de la Duranne - Rue Descartes

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

5

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 2019.

Le conseil de surveillance a été régulièrement informé, par la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, de la situation de notre SCPI NOTAPIERRE. Il s'est réuni les 27 mars et 13 novembre 2019, ainsi que le 30 avril 2020 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 2019.

La collecte brute, qui s'élève à 222,5 millions d'euros sur l'année 2019, progresse de 36 % par rapport à 2018 et retrouve son niveau de 2017 (222,6 M€). Le nombre de parts retirées, en baisse par rapport à l'année précédente, ramène le taux de retrait à 1,74 % au 31 décembre 2019, contre 1,98 % au 31 décembre 2018 et 1,50 % au 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2019, toutes les demandes de retrait étaient satisfaites.

L'attrait de l'immobilier auprès des investisseurs ne se démentant pas en 2019, les volumes d'investissement sont restés contraints par le faible nombre d'actifs mis en vente et les taux de rendement immobiliers ont poursuivi leur contraction. De plus, la baisse des taux sur les marchés financiers a accru cette appétence des investisseurs professionnels pour l'immobilier. Aussi les circonstances n'ont pas permis à Notapierre de concrétiser en 2019 de nouveaux investissements à l'exception de l'extension d'un entrepôt à Criquebeuf-sur-Seine (27).

Au cours de l'exercice, votre SCPI a pris livraison d'un immeuble de bureaux de 11 611 m² situé à Nice (06), générateur de revenus dès 2019 et procurant à notre SCPI une rentabilité immédiate de 4,75 %.

Parallèlement, en 2019, la société de gestion a poursuivi sa politique régulière d'arbitrage avec 11 opérations d'arbitrage réalisées sur l'exercice. Ces opérations d'arbitrage ont porté sur 29 387 m² de locaux, dont 75 % étaient vacants à la date de cession. Les fonds ainsi dégagés, soit 38 M€, seront totalement réinvestis, déduction faite de la fiscalité et de la commission versée à la société de gestion pour les arbitrages et le réinvestissement du patrimoine immobilier.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de la SCPI se compose de 152 immeubles représentant 759 373 m² de locaux, essentiellement de bureaux (76,1 %), répartis sur tout le territoire français, dont 62 % en régions. 39,7 % de la surface du patrimoine bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale.

Le montant des loyers facturés en 2019 ressort à 115,3 M€ HT soit +7,43 % par rapport à 2018 et le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives) s'élève à 6 550 K€ contre 6 540 K€ en 2018.

En 2019, la société de gestion a maintenu l'intensité de sa politique commerciale pour conserver les locataires en place et en capter de nouveaux. La stratégie mise en place par la société de gestion (politique de gestion, d'acquisition et d'arbitrage) a porté ses fruits au regard de l'évolution positive du TOF sur les années 2018 et 2019. En effet, le TOF annuel, qui s'établissait à 85,87 % en 2017, a progressé de 4,46 points entre 2017 et 2019, pour s'établir à 90,33 % en 2019.

Le résultat net comptable de l'exercice s'élève à 99,51 M€ contre 91,93 M€ pour l'exercice 2018, soit une augmentation de 8,25 %. Il s'établit donc à 15,50 €/part pour 12 mois de jouissance, contre 15 € en 2018.



Neuilly s/Seine (92)

8-10, rue Victor Noir

Sur la base des éléments fournis par la société BNP Real Estate Valuation France (BNPRE), expert immobilier nommé en assemblée générale, et après prise en compte des éléments nouveaux survenus entre la date de réalisation de l'expertise et la date d'évaluation, de la valeur de cession pour les immeubles à l'arbitrage et des informations ayant une incidence sur la valeur de reconstitution, l'appréciation de l'évaluateur interne aboutit à une valeur vénale du patrimoine immobilier de 2 121 M€ au 31 décembre 2019 (hors immobilisations en cours), contre 2 072 M€ au 31 décembre 2018. À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2019, par rapport à celle de l'exercice antérieur, est en progression de 1,98 %.

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

Il a été, au cours de l'exercice 2019, distribué un dividende de 14,40 € par part en jouissance procurant ainsi une rentabilité par part rapportée au prix de souscription au 31/12/2019 (360 €) de 4 %, à comparer au taux de rentabilité moyen des autres SCPI de même nature (SCPI bureaux) de 4,28 %.

Après affectation du résultat 2019, le report à nouveau s'établira à 3,86 € par part, compte tenu du nombre de parts détenues au 31 décembre 2019. Le report à nouveau, qui serait ainsi porté à 26,7 M€ compte tenu des acomptes sur distribution représentant 92,4 M€ pour 2019 et de l'affectation du résultat, représente 3,4 mois de distribution.

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

Le mandat de membre du conseil de surveillance de Monsieur Jean-Paul BARRÉ arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée. Celui-ci a demandé le renouvellement de son mandat.

À la suite de l'appel réalisé dans le bulletin trimestriel n° 2020-01, ont, en outre, été reçues les candidatures suivantes : MM. Jean-Michel BACQUER, Christian CUNEY, Alain LAFOSSE, Alain LEGROS, Me Benoît SAULNIER et la SC ACGD.

Il existe donc 7 candidatures pour un poste à pourvoir. Le candidat réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, sera élu.

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

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

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

ANNEXE AU RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Événements post-clôture de l'exercice 2019
Point d'actualité relatif à la pandémie Covid-19

Lors de la réunion du 30 avril 2020, la société de gestion a informé le conseil de surveillance des mesures qui avaient été prises, dès l'annonce du confinement, pour assurer la protection de ses salariés tout en respectant les engagements qui sont les siens vis-à-vis des souscripteurs ou vis-à-vis de nos locataires.

Même si, à cette date, il n'était pas facile d'apprécier les conséquences de la pandémie sur l'activité et les résultats de notre SCPI, la société de gestion a pu nous communiquer un certain nombre d'éléments d'information :

Le marché des parts n'est à ce jour pas impacté : les rachats constatés au 1er trimestre 2020 sont en recul de 22 % par rapport au même trimestre de 2019. Au 30 avril, malgré le quasi-arrêt de la collecte, les retraits sont compensés.

S'agissant des mesures pouvant être sollicitées par les locataires (échelonnement des loyers pour les petits locataires ou annulation du paiement de leurs loyers pour les locataires TPE répondant aux 5 conditions cumulatives des locataires éligibles à l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 -effectifs de moins de 10 salariés, CA inférieur à 1 M€, ...-), celles-ci représentent un montant minime sur un trimestre.

Ce montant minime, eu égard à la somme totale des loyers qui seront facturés en 2020, ne semble pas à même d'affecter significativement nos résultats et ce, quand bien même faudrait-il finalement renoncer purement et simplement à ces loyers, ainsi que le Gouvernement y incite les propriétaires immobiliers.

Plus globalement, on ne peut avoir une idée précise de l'ampleur de la crise économique à venir et des conséquences que celle-ci serait susceptible d'avoir sur notre activité et nos résultats en 2020.

Ainsi le fait que la société de gestion estime que la capacité de la SCPI à se refinancer lui permettra de saisir les opportunités de marché qui se présenteraient et donc des loyers, qu'une grande partie du parc soit louée à des locataires renommés ou à des administrations, le montant du report à nouveau (plus d'un trimestre de distribution au 31/12/2019), le taux de recouvrement des loyers du 1er trimestre 2020 qui dépasse 99 % comme celui du 2^{ème} trimestre qui atteignait fin avril près de 76 % des montants facturés contre plus de 90 % l'année dernière, sont autant d'éléments favorables qui contribueront à limiter les impacts sur le taux servi en 2020.

Votre conseil de surveillance, comme la société de gestion, restent mobilisés et attentifs tant aux décisions gouvernementales qu'à l'évolution de la situation, que ce soit au plan sanitaire, économique ou financier.

Lors de la prochaine Assemblée Générale du 07 juillet 2020 la société de gestion fera un point de la situation.

Gilles AUBRY-MARAIS
Président du conseil de surveillance

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

6

ORDRE DU JOUR

1. approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
2. approbation et reconduction des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,
3. affectation du résultat de l'exercice,
4. approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société,
5. autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme,
6. autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
7. conditions de rémunération du conseil de surveillance pour l'exercice 2020,
8. élections au conseil de surveillance,
9. pouvoirs en vue des formalités.



Grenoble (38)
« L'Austral »
30, rue Aimé Pupin

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 2019 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 99 506 037,59 € ainsi qu'un capital social de 1 682 269 651,28 €.

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 2019.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2019 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle décide d'affecter :

- le résultat de l'exercice d'un montant de 99 506 037,59 € ;
- augmenté du report à nouveau créditeur antérieur de 19 586 494,48 € ;
- soit un bénéfice distribuable de 119 092 532,07 € ;

de la façon suivante :

- distribution d'une somme de 92 437 736,40 € (déjà versée sous forme d'acomptes aux associés) ;
- et le solde, soit 26 654 795,67 €, au compte de report à nouveau.

En conséquence, le dividende unitaire pour 12 mois de jouissance est arrêté à 14,40 € et le compte de report à nouveau s'élèvera à 26 654 795,67 €.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

- valeur nette comptable : 2 133 116 957,85 €, soit 309,29 € par part,
- valeur de réalisation : 2 247 204 541,07 €, soit 325,83 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 596 192 398,44 €, soit 376,43 € par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite globale de 25 % de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée (la capitalisation est égale au nombre de parts émises multiplié par le prix de souscription), et dans les limites fixées par l'article L.214-101 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 2020.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale fixe à 15 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2020, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte que le mandat d'un membre du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale,
- nomme en qualité de membre du conseil de surveillance, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2023 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le candidat ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les sept candidats figurant dans la liste annexée aux présentes résolutions.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS

CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le membre sortant sollicitant le renouvellement de son mandat est le suivant :

Prénom NOM	âge au 13/03/20	Qualité	PARTS DÉTENUES au 13 mars 2020		
			Pleine propriété	Usufruit	Nue propriété
M. Jean-Paul BARRÉ	65 ans	<ul style="list-style-type: none"> retraité, domicilié à Paris 9^{ème} (75) ancien directeur du développement international de Sodiaal International SA, avec gestion des actifs immobiliers et des baux commerciaux diplôme d'HEC Paris et d'Expertise Comptable (DESCF) vice-président sortant 	1 002		

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

Prénom NOM	âge au 13/03/20	Qualité	PARTS DÉTENUES au 13 mars 2020		
			Pleine propriété	Usufruit	Nue propriété
M. Christian CUNEY	33 ans	<ul style="list-style-type: none"> responsable d'audit au sein de Ditto Bank, domicilié à Courbevoie (92) références professionnelles en finance et audit interne au sein de Danone, Société Générale et Finabl 	70		
M. Alain LAFOSSE	64 ans	<ul style="list-style-type: none"> retraité, domicilié à Lanne (65) ancien cadre de gestion de production chez un équipementier aéronautique ancien président du conseil de surveillance d'un Plan d'Epargne Entreprise 	345		
M. Jean-Michel BACQUER	68 ans	<ul style="list-style-type: none"> retraité, domicilié à Barcelonnette (04) ancien directeur de régime de retraite auprès de l'Ircantec et de la CNRACL ancien administrateur général, rattaché à la Caisse des dépôts membre de l'association Préfon Retraite 	430		242
M. Alain LEGROS	51 ans	<ul style="list-style-type: none"> directeur administratif et financier dans l'immobilier commercial, domicilié à Tournefeuille (31) expérience de 20 ans dans un grand groupe du BTP (Colas) ancien directeur administratif et financier chez Smac Toulouse membre de la DFCG Midi-Pyrénées (association des directeurs financiers et des contrôleurs de gestion) 			703
Me Benoît SAULNIER	63 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire, domicilié à Gennes-Val-de-Loire (49) ancien président de la Chambre des notaires du Maine-et-Loire chargé d'enseignement en master 2 de gestion de patrimoine à l'ESSCA titulaire d'un diplôme universitaire de 3^{ème} cycle expert en gestion de patrimoine 		684	
ACGD	-	<ul style="list-style-type: none"> société civile représentée par son gérant, Me Philippe DELATTRE (62 ans), notaire associé à Douai (59) 	405		



UNOFI
GESTION D'ACTIFS

NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

À CAPITAL VARIABLE

Siège social / 7 rue Galvani 75017 PARIS

RCS / Paris D 347 726 812