

NOTAPIERRE

Société civile de placement immobilier

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE



UNOFI



Rapport annuel 2014

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	page 2
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	page 3
• inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2014	page 13
• tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2014	page 20
• résultats de l'exercice 2014	page 20
• évolution de la rentabilité	page 21
• état du patrimoine au 31 décembre 2014	page 22
• analyse de la variation des capitaux propres	page 23
• compte de résultat au 31 décembre 2014	page 24
• annexe comptable	page 26
RAPPORT DE CONTRÔLE INTERNE	page 44
RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	page 49
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	page 50
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 52
TEXTE DES RÉOLUTIONS	page 54

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION

Unofi-Gestion d'Actifs

société anonyme au capital
de 1 000 572 €

siège social : 7, rue Galvani
75809 PARIS CEDEX 17

adresse postale :

40, rue la Boétie

75008 PARIS

CONSEIL D'ADMINISTRATION

président

- Monsieur Bernard MICHEL

vice-président

- Maître Didier PICHON

administrateurs

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

DIRECTION

directeur général

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

directeur général délégué

- Madame Florence DOURDET-
FRANZONI (directrice du pôle
immobilier)

CONSEIL DE SURVEILLANCE

président

- Maître Michel GUITARD

vice-président

- Maître Christian ÉGRET

membres

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

titulaire

- Cabinet KPMG
Monsieur Bernard PAULET

suppléant

- Madame Isabelle GOALEC

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité de votre société et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2014.

A ce titre, nous aborderons les thèmes suivants :

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

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

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour trois postes à pourvoir de membre du conseil de surveillance, nous avons reçu 12 candidatures au 16 mars 2015.

Les trois candidats réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, seront élus.

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

DIRECTIVE AIFM

Dans le cadre de la transposition de la directive AIFM, votre société de gestion Sécurinot a été agréée société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers sous le n° GP-14000023.

Par suite de la fusion par absorption de Finogest, autre société de gestion de portefeuille du Groupe Unofi, réalisée en décembre 2014, Sécurinot a été renommée UNOFI-GESTION D'ACTIFS.

Elle se conforme désormais aux dispositions nouvellement applicables à la gestion des SCPI, notamment :

- mise en place des fonctions conformité, contrôle interne et gestion des risques, pour détecter, mesurer, gérer et suivre de manière appropriée les risques de non-conformité, et notamment ceux relevant de la mise en œuvre des stratégies d'investissement, et de s'assurer de la protection des intérêts du client s'agissant du marché des parts ;
- désignation d'un dépositaire, chargé, entre autres, de veiller au suivi des flux de liquidités de la société, de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion ;
- reporting détaillé auprès de l'Autorité des marchés financiers.

2. POLITIQUE DE GESTION

La capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) de NOTAPIERRE s'établit à 1 616 307 120 € au 31 décembre 2014 contre 1 443 787 450 € au 31 décembre 2013, soit + 11,95 %.

Au 31 décembre 2014, le patrimoine de NOTAPIERRE est constitué de 226 actifs immobiliers contre 225 à la fin de l'exercice précédent.

En 2014, la collecte brute de NOTAPIERRE s'est élevée à 154 310 040 € contre 181 519 100 € en 2013.

Cette collecte a permis :

- d'une part, d'assurer tout au long de l'exercice la totale fluidité du marché des parts.

Au 31 décembre 2014, il n'existe aucune demande de retrait non satisfaite.

- d'autre part, de poursuivre la politique d'investissement.

Au cours de l'exercice, le patrimoine de votre SCPI s'est enrichi de cinq nouveaux ensembles immobiliers pour un montant global de 135,22 M€ HT : acquisition de quatre immeubles achevés et livraison d'un immeuble acquis en l'état futur d'achèvement en 2012.

En outre, un immeuble a également été acquis en l'état futur d'achèvement en 2014 pour un montant de 15,70 M€ HT et sera livré courant 2015.

Seuls les immeubles acquis achevés en 2014 ou acquis en l'état futur d'achèvement au cours d'exercices précédents et livrés durant l'exercice 2014 sont pris en compte dans l'état détaillé du patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2014.

De plus, deux contrats de promotion immobilière ont été signés courant 2014 pour un montant de 20,40 M€ HT : l'un porte sur l'extension d'un entrepôt existant en Auvergne et l'autre sur la restructuration lourde d'un immeuble au cœur du quartier de la Part-Dieu à Lyon.

La valeur du patrimoine au bilan, comprenant les immobilisations en cours, s'élève à 1 459 634 970,59 € au 31 décembre 2014 ; vous en trouverez le détail en page 13.

Afin de permettre à la société de gestion de saisir les opportunités d'investissement en l'état futur d'achèvement et de procéder à des acquisitions à crédit, nous vous proposons dans la sixième résolution présentée à l'assemblée générale, dans les limites fixées par l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, de fixer à 25 % de la valeur de capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2014 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 2015.

3. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2014, le capital social s'élève à 1 095 137 868,64 € et la SCPI comprend 20 207 associés, avec un total de 4 489 742 parts.

année	montant du capital nominal au 31 décembre	montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année, net des retraits	nombre de parts au 31 décembre	nombre d'associés au 31 décembre	rémunération HT des organismes collecteurs et de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	prix d'entrée au 31 décembre
2010	670 380 215,12 €	149 308 250 €	2 748 361	14 660	12 818 400,00 €	350 €
2011	788 094 055,76 €	168 907 200 €	3 230 953	16 284	14 623 028,00 €	350 €
2012	891 958 362,72 €	149 034 550 €	3 656 766	17 642	13 568 044,00 €	350 €
2013	1 006 196 099,44 €	163 919 350 €	4 125 107	19 023	14 521 528,00 €	350 €
2014	1 095 137 868,64 €	131 268 600 €	4 489 742	20 207	12 344 803,20 €	360 €

4. ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

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

Le délai moyen de retrait compensé, constaté en 2014, est d'environ un mois. Toutefois, lors de demandes de retrait importantes, ce délai peut être prolongé. Les modalités de sortie sont formulées plus précisément dans les statuts, la note d'information et dans le bulletin transmis chaque trimestre à tous les associés.

Au cours de l'année 2014, 64 004 parts ont fait l'objet d'un retrait, ceci représente 1,55 % du nombre total de parts émises au 1^{er} janvier 2014.

En 2014, 2 483 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la gérance.

Au 31 décembre 2014, aucune demande de retrait ne restait en attente.

année	nombre de parts cédées ou retirées	par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	demandes de cessions ou de retraits ⁽¹⁾ en suspens	délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	rémunération de la gérance sur les cessions (HT)
2010	31 437	1,35 %	0	1 mois	137,76 €
2011	39 972	1,45 %	0	1 mois	91,84 €
2012	60 146	1,86 %	0	1 mois	320,18 €
2013	51 387	1,41 %	0	1 mois	274,98 €
2014	66 487	1,61 %	0	1 mois	274,44 €

(1) au prix fixé par la société de gestion

5. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

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

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

En outre, NOTAPIERRE demeure une des rares SCPI à n'avoir jamais décoté le prix de sa part depuis sa création en 1988.

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

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

situation au 31 décembre 2014	valeur globale en €	valeur par part en €
Valeur vénale du patrimoine immobilier (1)	1 447 550 839,36 €	322,41 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	-40 364 725,47 €	-8,99 €
= valeur de réalisation	1 407 186 113,89 €	313,42 €
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	219 052 721,64 €	48,79 €
= valeur de reconstitution	1 626 238 835,53 €	362,21 €

(1) d'après l'estimation de la société d'expertise immobilière corrigée des écarts sur les prix de cession envisagés et des provisions déduites par l'expert

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	du 01/01/10 au 30/06/10	du 01/07/10 au 31/12/10	du 1/01/11 au 30/06/11	du 1/07/11 au 31/12/11	2012	2013	2014
prix de souscription ou de cession conseillé au 1 ^{er} janvier	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	360 €
dividende versé au titre de l'année	19,689 €		18,372 €		17,502 €	17,502 €	18,00 €
taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,75 %	5,50 %	5,50 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
report à nouveau cumulé par part	0,92 €		0,89 €		2,50 €	4,25 €	5,19 €

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

6. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le patrimoine au 31 décembre 2014 est composé de 226 actifs immobiliers, représentant une surface de plus de 732 000 m² de locaux. Conformément à la politique d'investissement définie dans la note d'information, les acquisitions de Notapierre portent principalement sur des immeubles à usage de bureaux, entrepôts, locaux d'activités et commerces.

INVESTISSEMENTS

En 2014, les investissements de la SCPI, pour un montant global de 159,5 M€ HT droits et frais inclus, acte en mains, sont les suivants :

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT DATE D'ACQUISITION

Grenoble (38) – L'Austral avenue de l'Europe	6 480 m ² de bureaux et 127 parkings	10 février 2014
<i>préloué en totalité au groupe AG2R LA MONDIALE, par bail de 9 ans fermes à effet de la livraison prévue en juin 2015.</i>		

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES ACHEVÉS DATE D'ACQUISITION

Nantes (44) – Le Skyline 22/26, mail Pablo-Picasso	deux bâtiments achevés en avril 2011 représentant 16 432 m ² de bureaux, 853 m ² de commerces et 238 parkings	30 juin 2014
<i>totalelement loué à 12 locataires, dont BNP PARIBAS par bail de 6 ans fermes à effet du 8 avril 2011, QUILLE CONSTRUCTION par bail de 9 ans fermes à effet du 8 avril 2011 et DIRECCTE par bail de 6 ans fermes à effet du 7 mars 2011.</i>		

Montigny-le-Bretonneux (78) – L'Australia avenue du Centre	un bâtiment achevé en janvier 2011 représentant 10 895 m ² de bureaux et 241 parkings	30 juin 2014
<i>loué à la société ETDE (filiale du groupe Bouygues) par bail de 9 ans fermes à effet du 3 janvier 2011</i>		

Gennevilliers (92) – Le Trièdre 2, rue Transversale	deux bâtiments livrés en août 2009 représentant 3 990 m ² de bureaux, 1 034 m ² de locaux d'activités et 140 parkings	30 juin 2014
<i>totalelement loué à 3 locataires, dont 85 % à Bouygues Bâtiment IDF par bail de 6 ans fermes à effet du 30 juin 2014.</i>		

Montpellier (34) – Le Gaïa 52, rue d'Odin	un bâtiment achevé en juillet 2009 représentant 2 925 m ² de bureaux et 105 parkings	30 juin 2014
<i>loué à 4 locataires – 402 m² sont en cours de commercialisation.</i>		

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

CONTRATS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE (CPI)

DATE DE SIGNATURE

Cournon-d'Auvergne (63)	extension du bâtiment existant	10 juillet 2014
76/78, avenue du Midi	14 900 m ² d'entrepôts	
	livraison prévue en mai 2015	

l'ensemble représentera une surface de 47 300 m² et un nouveau bail de 12 ans fermes sera régularisé avec le locataire actuel, la société Centre Spécialistes Pharmaceutiques, à compter de la livraison de l'extension.

Lyon 3 ^e (69)	restructuration lourde de l'immeuble	16 décembre 2014
107, rue Servient	5 612 m ² utiles de bureaux	
	livraison prévue en décembre 2016	

nouveau contrat de promotion immobilière en date du 16 décembre 2014 qui annule et remplace celui conclu le 4 décembre 2013.

LIVRAISON

Une livraison d'immeuble est intervenue le 28 mars 2014 dans la région lilloise, pour un montant global de 11,82 M€ HT, droits et frais inclus, acte en mains. Il s'agit de l'immeuble de La Madeleine (59) – Le 250 – 250 avenue de la République, représentant une surface utile de 4 031 m² de bureaux et 63 parkings.

L'immeuble est intégralement loué à la société BNP PARIBAS par bail de 6 ans fermes à effet du 15 juin 2014.

ARBITRAGES

Au cours de l'exercice, quatre immeubles du patrimoine ont fait l'objet d'une cession, pour un montant global de 3,91 M€.

date	adresse	surface	prix net vendeur
19 juin 2014	Guyancourt (78)7, route de Dampierre (vacant – vente à un utilisateur)	2 583 m ²	1 740 000 €
22 septembre 2014	Labège (31) – Technoparc de Labège avenue de l'Occitane – bâtiment 7 (50 % vacant – vente à un investisseur privé)	722 m ²	675 000 €
22 septembre 2014	Labège (31) – Technoparc de Labège avenue de l'Occitane – bâtiment 8 (100 % loué – vente à un investisseur privé)	730 m ²	725 000 €
30 décembre 2014	Chartres (28) – Le Jardin d'entreprises bâtiment F – rue Blaise-Pascal (100 % loué – vente à un investisseur privé)	790 m ²	770 000 €
	total	4 825 m ² dont 2 944 m ² vacants	3 910 000 €

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en m²)

en m²	bureaux	activités	commerciaux	entrepôts	autres	TOTAL
Province	306 937 41,9%	23 244 3,2%	7 653 1,0%	91 514 12,5%	5 851 0,8%	435 198 59,4%
Région	251 955 34,4%	16 870 2,3%	1 729 0,3%	20 199 2,8%	—	290 753 39,8%
Paris	5 926 0,8%	193 0,0%	—	—	—	6 119 0,8%
TOTAL	564 818 77,1%	40 307 5,5%	9 382 1,3%	111 713 15,3%	5 851 0,8%	732 070 100%

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

	bureaux	activités	commerciaux	entrepôts	autres	TOTAL
Province	38,59%	1,60%	0,72%	4,04%	1,10%	46,05%
Région parisienne	48,32%	1,45%	0,20%	1,01%	0	50,98%
Paris	2,97%	0	0	0	0	2,97%
TOTAL	89,88%	3,05%	0,92%	5,05%	1,10%	100,00%

7. SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Afin de permettre une comparaison entre les SCPI, l'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPI) avec l'accord de l'Autorité des marchés financiers (AMF) a normalisé, à partir de 2012, les modalités de calcul du taux d'occupation financier.

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

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

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

Ci-après, les taux d'occupation financier trimestriels et annuel pour 2014 :

TOF du 1 ^{er} trimestre 2014	88,98 %
TOF du 2 ^e trimestre 2014	89,26 %
TOF du 3 ^e trimestre 2014	87,65 %
TOF du 4 ^e trimestre 2014	87,47 %
TOF de l'année 2014	88,34 %

RECETTES LOCATIVES

Au 31 décembre 2014, le montant des loyers facturés s'élève à 98 452 984,25 € HT.

Le montant des loyers facturés et encaissés au titre de l'exercice 2014 est de 98 014 549,04 € HT, le taux de recouvrement est de 99,55 %.

Le taux de loyers quittancés impayés s'élève à 0,45 %, dont 0,32 % en contentieux.

PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS

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

La méthode de constitution des provisions reste inchangée.

Vous trouverez dans l'annexe comptable, pages 28 et 29, le détail du calcul des provisions constituées pour l'entretien du patrimoine.

8. PERFORMANCES FINANCIÈRES

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

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

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

Le TRI net de frais au 31 décembre 2014 est calculé avec :

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

TRI sur 5 ans 31.12.2009 - 31.12.2014	TRI sur 10 ans 31.12.2004 - 31.12.2014	TRI sur 15 ans 31.12.1999 - 31.12.2014	TRI sur 20 ans 31.12.1994 - 31.12.2014
4,23 %	5,82 %	6,38 %	6,25 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Pour mémoire le taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2013 s'établissait à :

TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans	TRI sur 15 ans	TRI sur 20 ans
3,86 %	5,73 %	6,26 %	6,21 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

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

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

	2010	2011	2012	2013	2014
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	5,625 %	5,25 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VARIATION DU PRIX MOYEN DE LA PART

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

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

	2010	2011	2012	2013	2014
Variation du prix moyen de la part	0 %	0 %	0 %	0 %	2,86 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EN EUROS)

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

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

L'augmentation de la valeur comptable de l'exercice N par rapport à l'exercice N-1 sur certains immeubles achevés correspond à des aménagements immobilisés plus amplement explicités en page 27.

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>bureaux</i>					
01	Bourg-en-Bresse - Inopolis - Bâtiment D - 323, avenue du Parme	2008	1 764	3 223 544,00	3 223 544,00
01	Neyron - ZAC du Champ Perrier - 14, porte du Grand-Lyon	2010	2 485	4 065 000,00	4 065 000,00
06	Biot - Aristote - 445, route des Lucioles	2006	3 598	4 703 355,30	4 703 355,30
06	Valbonne - Le Pétra - 291, avenue Albert-Caquot	2006	1 886	3 229 492,89	3 229 492,89
10	Troyes - La Porte des Arts - rue Nicolas-Siret	2007	1 140	1 626 231,00	1 626 231,00
10	Troyes - Le Cercle Concorde	2004	1 463	2 009 665,39	2 009 665,39
13	Aix-en-Provence - Europarc de Pichaury - 1330, rue Guilbert-de-la-Lauzière	2003	2 884	3 746 884,01	3 746 884,01
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bâtiment A - 240, avenue Louis-de-Broglie	2001	885	1 233 169,38	1 233 169,38
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bâtiment B - 240, avenue Louis-de-Broglie	2002	886	1 161 686,00	1 161 686,00
13	Aix-en-Provence - Parc de la Duranne - L'Opale	2001	1 621	1 996 096,61	1 996 096,61
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment A	2006	1 452	2 075 355,66	2 075 355,66
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment B	2005	2 497	3 376 012,56	3 376 012,56
13	Aubagne - Optimum - Bât. B - avenue du Marin-Blanc	2008	1 793	3 480 660,96	3 480 660,96
13	La Ciotat - 785, voie Antiope - ZA Athélia III - Bâtiment C1	2010	3 450	5 607 629,88	5 605 758,88
13	Marseille 10 ^e - Cœur Capelette - Le 17 - Bâtiment A - 34, rue Alfred-Curtel	2013	3 587	10 112 977,98	10 093 607,98
13	Marseille 10 ^e - Cœur Capelette - Le 17 - Bâtiment B - 34, rue Alfred-Curtel	2013	7 860	27 155 392,02	27 155 392,02
13	Marseille 13 ^e - Technopôle de Château-Gombert - 262, rue Albert-Einstein	1999	2 002	1 550 267,77	1 550 267,77
13	Marseille 16 ^e - Espace Séon - Bâtiment A	2001	1 153	1 337 915,54	1 335 453,39
13	Marseille 6 ^e - 50, rue de Village	2004	1 331	1 803 114,07	1 803 114,07
13	Marseille 8 ^e - 360, avenue du Prado	1997	440	641 353,02	641 353,02
14	Hérouville-Saint-Clair - Le Citis - 1, avenue de Tsukuba	2005	1 753	2 080 785,59	2 080 785,59
21	Dijon - Parc de Valmy - Le Katamaran	2009	5 128	9 541 726,81	9 541 726,81
26	Alixan - Rhovalaparc - 1, avenue de la Gare	2007	3 536	5 415 015,21	5 415 015,21
28	Chartres - Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment B	2006	790	1 246 441,40	1 238 954,40
28	Chartres - Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment C	2007	790	1 193 554,39	1 183 460,69
28	Chartres - Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment D	2007	790	1 193 554,40	1 183 460,70
28	Chartres - Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment F	2007	790	cédé en 2014	1 210 516,38
31	Labège - Technoparc de Labège - avenue l'Occitane - Bâtiment 7	2000	722	cédé en 2014	820 023,26
31	Labège - Technoparc de Labège - avenue l'Occitane - Bâtiment 8	2000	730	cédé en 2014	566 533,60

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>bureaux</i>					
31	Labège - 34, rue Magellan	2002	1 612	2 443 000,66	2 443 000,66
31	Toulouse - ZAC de la Grande Plaine Le Bougainville - 25 bis, avenue Marcel-Dassault	2000	1 750	2 002 370,50	1 978 369,54
31	Toulouse - Basso Combo West Park	2001	893	1 028 160,60	1 028 160,60
31	Toulouse - 5-7, rue du Moulin-Bayard	2002	2 253	2 664 984,20	2 661 207,60
31	Toulouse - Espace Jeanne d'Arc - Bâtiment A - 7-11, rue Matabiau	1998	934	809 407,79	809 407,79
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 1	2004	1 158	1 608 320,00	1 608 320,00
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 2	2005	1 227	1 575 000,94	1 575 000,94
31	Toulouse - rue Alaric-II	2001	2 136	1 850 575,69	1 850 575,69
33	Bordeaux - Quai Deschamps - rue René-Buthaut	2004	865	1 175 000,00	1 175 000,00
33	Bordeaux - 6-12, allée Haussmann	2002	2 253	3 008 622,00	3 008 622,00
33	Bordeaux - Managers Saint-Jean - 19-23, quai de Paludate	2003	3 811	3 769 516,00	3 766 896,00
33	Bordeaux-Lac - Immeuble Le Fugon - rue du Grand-Barrail	1999	1 674	1 506 159,88	1 506 159,88
33	Mérignac - Parc d'activités de Mérignac Innolin - 9, rue du Golf	2000	957	1 058 758,42	1 058 758,42
33	Mérignac - Domaine de Pelus - 10, avenue de Pythagore	1995	787	846 952,50	846 952,50
33	Pessac - Europarc - Bâtiment B26	2001	955	1 192 913,56	1 192 913,56
34	Castelnau-le-Lez - Montpellier VI - 1460 et 1464, avenue de l'Europe	2008	617	1 176 130,00	1 176 130,00
34	Mauguio - Le Rajol - Espace commercial de Fréjorgues - 95, rue de Rajol	2008	1 574	1 816 769,50	1 816 769,50
34	Mauguio - L'Oiseau Blanc - 166, rue Charles-Nungesser	2008	885	969 375,00	969 375,00
34	Mauguio - La Croix du Sud - 230, rue Saint-Exupéry	2008	774	946 576,00	942 755,00
34	Mauguio - Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesser	2008	500	593 700,00	593 700,00
34	Mauguio - Le Courrier Sud - 79, rue Henri-Fabre	2008	987	700 330,00	700 330,00
34	Montpellier - Parc du Millénaire - avenue Albert-Einstein	1998	1 273	926 641,77	926 641,77
34	Montpellier - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	2002	3 949	6 547 763,48	6 547 763,48
34	Montpellier - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	2014	2 925	6 675 400,00	—
34	Sète - Les Sommets - Parc Aquatechnologique n° 68 - 4, rue de Dublin	2008	3 509	2 212 830,00	2 212 830,00
35	Cesson-Sévigné - Le Newton - 3 bis, avenue Belle-Fontaine	2011	10 544	22 127 085,00	22 106 385,00
35	Cesson-Sévigné - Technoparc - rue des Peupliers - rue de Paris	1995	704	634 794,43	633 304,43
35	Chantepie - Le Saint-Christophe - 33, rue de la Frébarrière	1995	106	90 614,56	90 614,56
35	Rennes - ZAC de Beauregard - Ilôt D	2007	1 076	1 864 501,00	1 860 030,00
35	Saint-Grégoire - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	2009	1 897	3 641 338,98	3 641 338,98
35	Saint-Grégoire - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	2009	2 333	4 527 473,38	4 527 473,38
35	Vern-sur-Seiche - rue de Plessis	2006	2 580	3 633 500,00	3 633 500,00
38	Échirolles - Parc Sud Galaxie - Le Calypso - avenue de l'Astrolabe	2008	4 242	7 817 999,56	7 815 043,13
38	Grenoble - Eurenopolis B2 - 4, place Robert-Schuman - 3 ^e étage	1998	697	796 901,93	796 901,93
38	Grenoble - Eurenopolis B2 - 4, place Robert-Schuman - 4 ^e étage	1997	697	830 847,14	830 847,14
38	Meylan - ZAC de Maupertuis - 11, chemin de la Dhuy - Bâtiment F	2000	1 774	1 919 729,95	1 919 729,95
38	Montbonnot - Les Gémeaux A - rue Galilée	2008	1 065	2 026 166,31	2 026 166,31
38	Montbonnot - Les Gémeaux B - rue Galilée	2008	1 050	1 811 293,40	1 811 293,40

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>bureaux</i>					
38	Saint-Quentin-Fallavier - Parc de Chesnes Ouest Bâtiment A1 - 12, rue de Madrid	2010	910	1 475 494,65	1 467 912,65
38	Saint-Quentin-Fallavier - Parc de Chesnes Ouest Bâtiment A2 - 18, rue de Madrid	2010	1 103	1 799 718,65	1 793 302,65
44	Nantes - Technoparc de l'Aubinière 3, avenue des Améthystes - Bâtiment 16	1999	749	866 352,30	866 352,30
44	Nantes - Technoparc de l'Aubinière 5, avenue des Améthystes - Bâtiment 18	2000	743	927 962,05	927 962,05
44	Nantes - ZAC de la Chantrerie II 11, rue Edmé-Mariotte - Bâtiment A	2003	2 192	2 920 324,18	2 920 324,18
44	Nantes - ZAC de la Chantrerie II 11, rue Edmé-Mariotte - Bâtiment B	2003	2 355	2 987 224,20	2 987 224,20
44	Nantes - Exalis - Bâtiment B - rue du Chemin-Rouge	2008	1 339	1 935 535,20	1 935 535,20
44	Nantes - Exalis - Bâtiment C - rue du Chemin-Rouge	2008	1 340	1 920 550,00	1 920 550,00
44	Nantes - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	2014	17 285	53 586 009,58	—
44	Nantes-Carquefou - Centre d'affaires Europe - rue du Tertre	1995	2 048	1 338 879,65	1 338 879,65
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza 3, impasse Claude-Nougaro - Bâtiment D	2011	2 842	6 021 744,36	6 021 744,36
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza 5 à 7, impasse Claude-Nougaro - Bâtiment B et C	2011	4 579	10 779 909,57	10 779 909,57
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza 9, impasse Claude-Nougaro - Bâtiment A	2011	3 935	8 568 646,07	8 568 646,07
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 518 138,40	1 518 138,40
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 518 138,40	1 518 138,40
44	Saint-Herblain - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	2004	5 372	7 842 084,00	7 811 484,00
44	Saint-Herblain - Parc Solaris - Le Belna	2009	3 073	4 905 479,46	4 905 479,46
45	Orléans (45) - Le Léga-cité - Bâtiment A - 18, av. des Droits-de-l'Homme	2003	1 541	2 220 200,00	2 220 200,00
49	Angers-Angevinière - rue George-Mandel - ZAC du Lac de Maine	1995	1 043	792 457,46	792 457,46
57	Metz - World Trade Center - 2, rue Augustin-Fresnel	1998	1 132	1 238 932,83	1 238 932,83
59	La Madeleine - Le 250 - 250, avenue de la République	2014	4 031	11 593 657,21	—
59	Lille - 123, rue Nationale	2000	2 270	2 341 769,35	2 341 769,35
59	Lille - Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory	2002	3 349	5 824 581,26	5 824 581,26
59	Marcq-en-Barœul - Parc République - 843, avenue de la République - Bâtiment G	2000	2 110	2 547 386,13	2 547 386,13
59	Marcq-en-Barœul - Domaine du Buisson - rue de l'Abbé-Bonpain	1989	990	878 324,70	878 324,70
59	Marcq-en-Barœul - Parc Europe Jean Monnet - 340, avenue de la Marne	1989	980	848 580,52	848 580,52
59	Villeneuve-d'Ascq - Europarc de la Haute Borne - Bâtiment B2 - 5, rue Héloïse	2005	1 148	1 673 493,74	1 673 493,74
59	Villeneuve-d'Ascq - Europarc de la Haute Borne - Bâtiment B4 - 9, rue Héloïse	2005	1 162	1 799 594,94	1 799 594,94
59	Villeneuve-d'Ascq - Technoparc des Prés - 35, allée Lavoisier	1993	418	358 255,19	358 255,19
59	Wasquehal - 3, allée du Château-Blanc - Bâtiment A	2010	781	1 320 277,35	1 320 277,35
59	Wasquehal - 5, allée du Château-Blanc - Bâtiment B	2008	930	1 596 328,90	1 596 328,90
59	Wasquehal - 10, allée du Château-Blanc - Bâtiment C	2006	581	1 006 369,40	1 006 369,40

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>bureaux</i>					
60	Compiègne - 8, rue Clément-Bayard - Bâtiment 3	2010	1 326	2 433 480,00	2 433 480,00
60	Compiègne - 8 bis, rue Clément-Bayard - Bât. 1	2011	2 717	5 690 570,00	5 690 570,00
63	Clermont-Ferrand - Atrium République	2007	4 999	11 105 103,06	11 105 103,06
64	Bayonne - Aritxague - Le Toki Lona	2009	2 517	4 973 649,63	4 973 649,63
67	Oberhausbergen - Valparc - 6 et 8, rue du Parc	2008	3 160	4 760 000,00	4 760 000,00
67	Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâtiment B1	2009	1 218	2 189 660,00	2 189 660,00
67	Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâtiments B2-B3	2009	6 108	10 882 940,00	10 882 940,00
67	Strasbourg - Le Mathis - 204, route de Colmar	1995	232	183 065,12	183 065,12
67	Wolfsheim - 4, route de Paris	2002	3 318	4 163 574,00	4 163 574,00
69	Bron - Europarc du Chêne - 14, rue Edison	2003	2 982	4 264 871,25	4 264 871,25
69	Écully - 4, allée Moulin-Berger	1999	1 102	959 072,85	959 072,85
69	Écully - Espace Européen - Bâtiment G - 15, chemin du Saquin	2006	3 326	6 192 855,00	6 192 855,00
69	Limas - Le Parc du Martelet - 75, rue Depagneux	2005	2 048	2 672 000,00	2 672 000,00
69	Limonest - Parc des Tuileries	2006	1 782	3 400 800,00	3 400 800,00
69	Lyon 3 ^e - 107, rue Servient	2000	5 450	6 117 283,74	6 117 283,74
69	Lyon 3 ^e - Eldorado - 21, rue du Commandant-Fuzier	2001	1 256	1 716 071,61	1 707 951,61
69	Lyon 3 ^e - Le Capitole - 97, cours Gambetta	1994	252	397 891,93	397 891,93
69	Lyon 5 ^e - Le Séquoïa - 127/129, avenue B.-Buyer	2002	2 630	2 315 625,54	2 315 625,54
69	Lyon 6 ^e - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	1 150	1 610 295,00	1 610 295,00
69	Lyon 6 ^e - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	11 514	38 969 360,09	38 969 360,09
69	Lyon 7 ^e - 5, rue du Vercors	1999	2 410	2 470 847,20	2 470 847,20
69	Lyon 9 ^e - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	2012	6 501	17 883 975,00	17 881 000,00
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières Bâtiment A - 884 - 888, rue des Mercières	2008	722	1 153 560,61	1 153 560,61
69	Sainte-Foy-lès-Lyon - Bureaux des Érables - allée des Lilas	2007	2 309	4 530 545,20	4 524 382,20
69	Saint-Genis-Laval - Inopolis - route de Vourles	2004	1 471	1 872 432,70	1 872 432,70
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A	2006	1 665	3 040 857,29	3 040 857,29
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment B	2006	1 665	3 113 831,71	3 113 831,71
69	Tassin-la-Demi-Lune - 93, rue du 11-novembre-1918	2004	1 732	2 325 494,92	2 325 494,92
69	Vaulx-en-Velin - Immeuble Tase - 5/9, avenue du Bataillon-Carmagnole-Liberté	2013	7 723	24 005 300,00	24 005 300,00
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue - 588, boulevard Albert-Camus - Bâtiment A	2009	2 412	3 183 861,44	3 183 861,44
75	Paris 10 ^e - 251, rue du Faubourg-St-Martin	1996	528	640 285,87	640 285,87
75	Paris 14 ^e - rue de l'Amiral-Mouchez	2001	1 136	2 274 055,65	2 274 055,65
75	Paris 17 ^e - 30, rue des Épinettes	2002	1 207	3 901 980,01	3 901 980,01
75	Paris 20 ^e - 3/5, rue Lespagnol	1996	430	914 694,10	914 694,10
75	Paris 8 ^e - 13-15, rue de la Baume	2009	2 818	22 062 019,36	22 060 369,36
76	Bois-Guillaume - ZAC des Bocquets - allée Robert-Lemasson	1999	652	641 810,36	641 810,36
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B2	2006	1 997	3 263 342,00	3 263 342,00
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B3	2007	2 468	4 614 424,13	4 614 424,13

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>bureaux</i>					
76	Rouen - 5 et 7, avenue de Caen	1999	420	469 896,06	469 896,06
77	Bussy-Saint-Georges - 7, avenue Jacques-Cartier	2006	4 913	12 817 203,00	12 817 203,00
77	Bussy-Saint-Georges - Gobacap - 1, rue Raoul-Follereau	2003	2 867	4 681 665,97	4 658 616,97
77	Chelles - Le Chilpéric - 48/50, boulevard Chilpéric	2009	3 913	9 184 119,96	9 184 119,96
77	Chessy - Le Galilée - boulevard Circulaire	2005	3 465	8 802 050,19	8 802 050,19
77	Montevrain - Le Citalium - 1, avenue de l'Europe	2012	16 118	58 569 385,00	58 551 664,00
77	Montévrain - Le Mons Verins - rue de Berlin	2007	1 836	3 936 848,47	3 936 848,47
77	Serris - Le Rive Gauche - cours du Danube	2007	2 718	7 738 590,00	7 738 590,00
78	Guyancourt - 1, rue James-Joule	1999	1 909	2 639 657,96	2 639 657,96
78	Guyancourt - 7, route de Dampierre	2001	2 583	<i>cédé en 2014</i>	4 309 437,15
78	Guyancourt - Rachmaninov - 4, rue de la Redoute	2013	13 371	39 456 555,00	39 456 555,00
78	Jouy-en-Josas - 2-4, rue Jean-Baptiste-Huet	2001	2 535	3 901 086,80	3 901 086,80
78	Montigny-le Bretonneux - 6, avenue du Vieil-Étang	2000	5 018	5 942 222,95	5 935 214,29
78	Montigny-le Bretonneux - L'Australie - avenue du Centre	2014	10 895	45 711 900,00	—
78	Poissy - rue Gustave-Eiffel	1995	1 500	2 184 841,83	2 184 841,83
78	Vélizy-Villacoublay - rue du Petit-Clamart	1998	2 883	3 184 083,95	3 184 083,95
78	Versailles - 3, rue de Marly	2002	819	1 904 777,87	1 904 777,87
78	Versailles - Le Montcalm - 2, rue du Pont-Colbert	2004	3 723	6 824 404,91	6 824 404,91
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment A	2005	1 880	2 653 230,24	2 653 230,24
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment C	2005	2 077	2 869 677,86	2 869 677,86
86	Saint-Benoît - Bâtiment A - 14, rue du Pré-Médard	2008	1 075	1 755 206,63	1 744 217,33
86	Saint-Benoît - Bâtiment B - 12, rue du Pré-Médard	2009	1 075	1 838 066,99	1 828 625,70
91	Bièvres - Burospace - Bâtiment 25	2001	978	1 196 210,19	1 196 210,19
91	Bièvres - Parc Burospace - route de Gisy - Bâtiment 16	1994	786	1 353 326,84	1 353 326,84
91	Les Ulis - 7, avenue des Andes	2005	1 444	1 618 575,50	1 618 575,50
91	Les Ulis - 9, avenue des Andes	2005	1 458	1 740 172,90	1 740 172,90
91	Massy - Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu	2004	5 311	6 326 834,49	6 324 439,49
91	Villebon-sur-Yvette - ZAC de Courtabœuf - avenue du Québec	1997	1 600	2 213 685,28	2 213 685,28
92	Antony (92) - Parc II - Croix de Berny 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle - 117 à 131, av. Aristide-Briand	2011	27 137	106 048 504,66	106 048 504,66
92	Gennevilliers - Le Trièdre - 2, rue Transversale	2014	5 024	16 064 100,00	—
92	Nanterre - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	2010	9 291	44 451 295,50	44 451 295,50
92	Neuilly-sur-Seine - 8-10, rue Victor-Noir	2009	3 862	20 422 000,00	20 422 000,00
92	Rueil-Malmaison - 55-57, avenue de Colmar	2011	2 950	13 800 000,00	13 800 000,00
93	Bagnole - 6-12, rue Jean-Jaurès	2004	2 053	3 958 600,00	3 958 600,00
93	Bobigny - L'Européen - avenue Paul-Vaillant-Couturier	2010	19 430	61 861 032,85	61 852 459,00
93	Montreuil - Le Major - 38, rue de la République	2004	3 825	5 397 839,07	5 384 634,04
93	Montreuil - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	2013	11 957	57 499 662,38	57 499 662,38
93	Montreuil - Le Cap Horn - 51 à 63, rue Gaston-Lauriau	2008	5 865	14 733 561,00	14 733 561,00

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>bureaux</i>					
93	Saint-Denis (93) - Ornano 2 - 28/28 bis, boulevard d'Ornano	2008	3 315	9 570 495,76	9 570 495,76
93	Saint-Denis - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	2006	4 306	8 308 058,64	8 291 359,24
93	Saint-Ouen - 1, rue Charles-Schmidt	2004	1 526	2 692 243,47	2 692 243,47
93	Saint-Ouen - 108 et 108 bis, avenue Gabriel-Péri	1995	1 399	3 238 054,51	3 238 054,51
94	Créteil - 127, chemin des Bassins - Hameau C	2006	1 061	1 931 013,20	1 931 013,20
94	Créteil - 131, chemin des Bassins - Hameau D	2006	1 061	1 755 096,30	1 755 096,30
94	Créteil - 135, chemin des Bassins - Hameau B	2006	1 061	1 644 477,50	1 644 477,50
94	Créteil - 3 bis, rue des Archives	2004	4 470	5 528 312,60	5 527 312,60
94	Créteil - Europarc - BV5 - 1, allée des Érables	2005	1 172	1 721 790,80	1 721 790,80
94	Créteil - Le Prado - Europarc - 5, rue Fernand-Pouillon	2012	3 615	9 034 100,00	9 034 100,00
94	Gentilly - Axe Sud - 12, avenue Raspail	2005	4 894	10 035 063,81	10 028 249,53
95	Argenteuil - Le Beverly - 12, boulevard Berteaux	2005	2 069	3 219 637,87	3 210 563,39
95	Argenteuil - Les Algorithmes - Bâtiment Sophocle	1994	1 075	1 566 543,27	1 566 543,27
95	Cergy - Le Cervier - Bâtiment A - 12, avenue des Béguines	2008	3 890	5 335 020,00	5 335 020,00
95	Cergy - Les Bureaux de l'Horloge - Bâtiment C - 12, rue de la Bastide	2008	680	662 969,00	662 969,00
95	Cergy-Pontoise - Le Confluence - 23, boulevard de l'Oise	2004	2 950	3 951 347,47	3 939 811,39
95	Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours	2006	3 295	3 865 400,00	3 865 400,00
95	Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours - Bâtiment P	1997	1 139	935 865,18	935 865,18
95	Éragny-sur-Oise - Westminster - 12, allée Rosa-Luxemburg	2004	1 561	2 562 132,42	2 562 132,42
95	Éragny-sur-Oise - Buckingham et Kensington - 14-15, allée Rosa-Luxemburg	2004	2 834	4 135 980,10	4 120 080,10
95	Ermont - Bali - 1, rue Raoul-Dautry	2013	5 361	19 779 961,00	19 779 961,00
95	Ermont - Cap Vert - 6, esplanade d'Ermont	2013	5 937	22 066 183,00	22 066 183,00
95	Osny - Le Louisiane - avenue les Beaux-Soleils - 10, chaussée Jules-César	2008	6 452	8 972 298,03	8 972 298,03
95	Saint-Ouen-l'Aumône - 2/4, av. de l'Éguillette	2007	6 132	9 930 860,00	9 930 860,00
<i>locaux d'activités</i>					
38	Fontaine - Activillage - Les Vouillands - 38, rue du Commandant-Lenoir	2008	2 227	1 957 376,18	1 957 376,18
38	Moirans - Inopolis - Bâtiment C - 170, rue de Chatagnon	2008	843	1 203 286,00	1 203 286,00
67	Strasbourg - 8, rue Schertz - Bâtiment 2	2010	7 033	7 073 146,67	7 073 146,67
67	Strasbourg - 8, rue Schertz - Bâtiment 3	2012	1 742	1 795 016,67	1 795 016,67
67	Strasbourg - 8C, rue Schertz - Bâtiment 1	2012	3 486	3 023 663,14	3 023 663,14
69	Caluire-et-Cuire - 28, avenue Barthélémy-Thimonnier	2007	6 362	6 153 470,00	6 153 470,00
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières - Bâtiment B - 884-888, rue des Mercières	2008	3 227	3 029 878,89	3 029 878,89
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières - Bâtiment C - 884-888, rue des Mercières	2009	826	861 252,49	861 252,49
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue - 604, boulevard Albert-Camus - Bâtiment C	2009	1 850	3 103 225,54	3 103 225,54
93	Saint-Denis - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	2008	8 874	14 835 531,44	14 835 531,44
93	Saint-Denis - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	2008	5 279	8 478 897,34	8 478 897,34
93	Saint-Ouen - 155-159, rue du Docteur-Bauer - 1 ^{er} étage	1998	594	706 908,73	706 908,73

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m²	valeur comptable exercice N	valeur comptable exercice N-1
<i>locaux d'activités</i>					
93	Saint-Ouen - 155-159, rue du Docteur-Bauer - 2 ^e étage	1998	503	596 238,73	596 238,73
93	Saint-Ouen - 155-159, rue du Docteur-Bauer - 2 ^e étage	1999	165	169 522,81	169 522,81
<i>locaux commerciaux</i>					
02	Soissons - ZAC de Chevreux - Zone de l'Archer	1995	1 800	686 020,58	686 020,58
34	La Grande-Motte - Le Forum - place du Forum	2008	2 014	2 870 350,00	2 870 350,00
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilots A-B-C	2006	1 163	2 608 524,37	2 608 524,37
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilot D	2006	727	1 632 945,63	1 632 945,63
59	La Madeleine - Point Central - rue du Général-de-Gaulle	1992	263	285 079,66	285 079,66
92	Levallois-Perret - ZAC du Front de Seine - Résidence Bellevue	1998	289	895 333,08	895 333,08
92	Levallois-Perret - ZAC du Front de Seine - 27, avenue Georges-Pompidou	1996	162	609 796,07	609 796,07
<i>entrepôts</i>					
27	Criquebeuf-sur-Seine - Parc d'activités Le Bosc Hétre	2012	31 220	18 321 000,00	18 321 000,00
30	Garons - Zone Aéroport - chemin de Saint-Estève	2008	9 956	5 299 199,00	5 299 199,00
31	Montrabé - Zone d'Activités de Longuettere	2008	1 925	2 130 033,18	2 135 181,00
34	Saint-Jean-de-Vedas - L'Arc-en-Ciel - Parc d'activités de la Peyreire	2008	1 574	1 326 360,00	1 326 360,00
35	Cesson-Sévigné-Erbonnière - 17, rue de l'Erbonnière - ZI sud-est de Rennes	1995	1 550	703 191,48	701 265,48
63	Cournon-d'Auvergne - 76-78, avenue du Midi	2010	32 410	19 025 399,42	19 025 399,42
67	Strasbourg - Port Autonome - 10, rue de Châlon-sur-Saône	2010	17 639	9 761 381,00	9 756 350,00
77	Compans - 16, rue Elisabeth-Boseli	2013	19 986	12 587 131,00	12 587 131,00
78	Ablis - rue des Antonins	2004	2 194	1 872 693,46	1 872 693,46
<i>autres</i>					
69	Saint-Priest - Les Iris III - Boulevard de la Porte-des-Alpes	2008	5 851	15 571 496,25	15 571 496,25
total			732 070	1 446 845 397,09	1 319 786 904,60
immobilisations en cours					
bureaux				7 686 448,50	8 936 706,40
locaux d'activités					
locaux commerciaux					
entrepôts				5 103 125,00	
autres					
total				12 789 573,50	8 936 706,40
TOTAL GÉNÉRAL				1 459 634 970,59	1 328 723 611,00

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EN EUROS)

	2014		2013	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
terrains et constructions				
bureaux	1 297 672 048,27	1 289 590 368,46	1 170 615 364,97	1 179 702 402,80
locaux d'activités	52 987 414,63	43 780 897,40	52 987 414,63	53 525 575,39
locaux commerciaux	9 588 049,39	13 145 000,00	9 588 049,39	15 928 880,92
entrepôts	71 026 388,54	72 445 000,00	71 024 579,36	70 426 472,89
autres	15 571 496,25	15 800 000,00	15 571 496,25	15 800 000,00
total	1 446 845 397,09	1 434 761 265,86	1 319 786 904,60	1 335 383 332,00
immobilisations en cours				
bureaux	7 686 448,50	7 686 448,50	8 936 706,40	8 936 706,40
locaux d'activités				
locaux commerciaux				
entrepôts	5 103 125,00	5 103 125,00		
autres				
total	12 789 573,50	12 789 573,50	8 936 706,40	8 936 706,40
TOTAL GÉNÉRAL	1 459 634 970,59	1 447 550 839,36	1 328 723 611,00	1 344 320 038,40

9. RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2014

Le résultat net de l'exercice s'élève à 81 047 568,44 €.

Si vous approuvez l'affectation des résultats qui vous est proposée, il vous aura été distribué au titre de l'exercice 2014, un dividende de 18 € par part pour 12 mois de jouissance, versé en quatre acomptes.

Date de versement de l'acompte	Montant de l'acompte par part pour un trimestre (en €)
30 avril 2014	4,50 €
31 juillet 2014	4,50 €
31 octobre 2014	4,50 €
30 janvier 2015	4,50 €

Dans ces conditions, le taux de distribution par part s'établit pour 2014 à :

- 5,00 % en taux annualisé pour un prix de part de 360 €.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 75 263 440,37 €, nous vous proposons de reporter le solde de 5 784 128,07 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à 23 318 507,19 €, correspondant à 3,59 mois de distribution.

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ EN EUROS

année	prix d'entrée ⁽¹⁾	prix de sortie ⁽²⁾	rentabilité brute ⁽³⁾		rentabilité nette ⁽⁴⁾	
			prix d'entrée	prix de sortie	prix d'entrée	prix de sortie
2010	350 €	322,00 €	6,99 %	7,60 %	5,625 % ⁽⁵⁾	6,11 %
2011	350 €	322,00 €	7,04 %	7,65 %	5,25 % ⁽⁵⁾	5,71 %
2012	350 €	322,00 €	7,27 %	7,91 %	5,00 %	5,44 %
2013	350 €	322,00 €	7,53 %	8,18 %	5,00 %	5,44 %
2014	360 €	331,20 €	6,71 %	7,29 %	5,00 %	5,43 %

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

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

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

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

(5) taux moyen pour 12 mois de jouissance

Pour une part ayant jouissance au 1^{er} janvier 2014, le revenu de l'année se décompose de la façon suivante :

• revenu total	18 €
dont – revenu foncier	17,928 €
– revenu financier	0,072 €

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

Les revenus financiers, provenant du placement de la trésorerie de la SCPI NOTAPIERRE, qui vous sont versés pour les parts que vous détenez, sont, à compter du 1^{er} janvier 2013, obligatoirement soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

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

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EN EUROS)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	bilan	valeurs estimées	bilan	valeurs estimées
<i>placements immobiliers</i>				
<i>immobilisations locatives</i>				
• terrains et constructions locatives	1 446 845 397,09	1 434 761 265,86	1 319 786 904,60	1 335 383 332,00
• immobilisations en cours	12 789 573,50	12 789 573,50	8 936 706,40	8 936 706,40
<i>charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
• commissions de souscription				
• frais de recherche des immeubles				
• TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
• autres frais d'acquisition des immeubles				
<i>provisions liées aux placements immobiliers</i>				
• dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-16 695 128,05		-17 425 893,66	
• grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-50 112,50		-38 112,50	
• autres provisions pour risques et charges				
total I	1 442 889 730,04	1 447 550 839,36	1 311 259 604,84	1 344 320 038,40
<i>autres actifs et passifs d'exploitation</i>				
<i>actifs immobilisés</i>				
• associés capital souscrit non appelé				
• immobilisations incorporelles				
• immobilisations corporelles d'exploitation				
• immobilisations financières	110 936,11	110 936,11	112 769,04	112 769,04
<i>créances</i>				
• locataires et comptes rattachés	18 715 875,63	18 715 875,63	17 531 072,30	17 531 072,30
• autres créances	7 957 430,51	7 957 430,51	13 117 759,28	13 117 759,28
• provisions pour dépréciation des créances	-1 211 330,97	-1 211 330,97	-1 283 267,59	-1 283 267,59
<i>valeurs de placement et disponibilités</i>				
• valeurs mobilières de placement				
• fonds de roulement				
• autres disponibilités	11 348 303,73	11 348 303,73	33 835 938,71	33 835 938,71
<i>provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>dettes</i>				
• dettes financières	-150 026,91	-150 026,91	-20 513 135,58	-20 513 135,58
• dettes d'exploitation	-26 798 693,48	-26 798 693,48	-26 956 620,86	-26 956 620,86
• dettes diverses	-50 337 220,09	-50 337 220,09	-46 360 897,64	-46 360 897,64
total II	-40 364 725,47	-40 364 725,47	-30 516 382,34	-30 516 382,34
<i>comptes de régularisation actif et passif</i>				
charges constatées d'avance	114 302,84	114 302,84	20 000,00	20 000,00
charges à répartir sur plusieurs exercices				
produits constatés d'avance				
total III	114 302,84	114 302,84	20 000,00	20 000,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 402 639 307,41	1 407 300 416,73	1 280 763 222,50	1 313 823 656,06

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EUROS)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	situation d'ouverture	affectation résultat N-1	autres mouvements	situation de clôture
<i>capital</i>	1 006 196 099,44		88 941 769,20	1 095 137 868,64
capital souscrit	1 006 196 099,44		88 941 769,20	1 095 137 868,64
capital en cours de souscription				
<i>prime d'émission</i>	248 330 820,06		30 170 311,80	278 501 131,86
primes d'émission	409 135 906,40		43 500 881,24	452 636 787,64
primes d'émission en cours de souscription				
prélèvement sur primes d'émission	-160 805 086,34		-13 330 569,44	-174 135 655,78
<i>écarts d'évaluation</i>				
écarts de réévaluation				
écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<i>fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</i>				
<i>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</i>	8 701 923,88		-3 020 124,16	5 681 799,72
<i>réserves</i>				
<i>report à nouveau</i>	9 143 053,77	8 391 325,35		17 534 379,12
résultat de l'exercice N-1 à affecter	9 143 053,77			9 143 053,77
résultat de l'exercice N-1 affecté		8 391 325,35		8 391 325,35
résultat de l'exercice affectable en RAN	8 391 325,35	-8 391 325,35	5 784 128,07	5 784 128,07
résultat de l'exercice	73 753 560,68	-73 753 560,68	81 047 568,44	81 047 568,44
acomptes sur distribution	-48 460 913,25	48 460 913,25	-55 761 956,87	-55 761 956,87
acomptes à distribuer	-16 901 322,08	16 901 322,08	-19 501 483,50	-19 501 483,50
TOTAL GÉNÉRAL	1 280 763 222,50	—	121 876 084,91	1 402 639 307,41

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EN EUROS)

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
		totaux partiels		totaux partiels
<i>produits de l'activité immobilière et produits annexes</i>		111 794 575,96		105 427 134,27
produits de l'activité immobilière		109 524 194,17		98 967 124,23
• loyers	98 452 984,25		89 929 618,23	
• charges facturées	11 071 209,92		9 037 506,00	
produits annexes	2 270 381,79	2 270 381,79	6 460 010,04	6 460 010,04
<i>autres produits d'exploitation</i>		4 683 108,34		5 580 282,92
reprise d'amortissement d'exploitation				
reprise de provision d'exploitation		4 428 404,77		4 590 314,13
• provisions pour risques				
• provisions pour créances douteuses	414 572,64		666 193,17	
• provisions pour grosses réparations	4 013 832,13		3 924 120,96	
transferts de charges d'exploitation	248 271,16	248 271,16	983 400,80	983 400,80
autres produits d'exploitation	6 432,41	6 432,41	6 567,99	6 567,99
<i>produits financiers</i>		196 230,79		1 431 776,13
produits financiers	196 230,79		1 431 776,13	
reprise de provisions sur charges financières				
<i>produits exceptionnels</i>				
produits exceptionnels				
reprise d'amort. et provisions exceptionnelles				
total des produits		116 673 915,09		112 439 193,32
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL		116 673 915,09		112 439 193,32

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EN EUROS)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
		totaux partiels		totaux partiels
<i>charges immobilières⁽¹⁾</i>		21 700 006,38		20 289 814,60
charges ayant leur contrepartie en produits	11 071 209,92		9 037 506,00	
charges d'entretien du patrimoine locatif	248 184,22		990 134,01	
grosses réparations	4 013 832,13		3 924 120,96	
autres charges immobilières	6 366 780,11		6 338 053,63	
<i>charges d'exploitation de la société</i>		13 672 880,81		17 872 566,39
diverses charges d'exploitation	9 803 551,11	9 803 551,11	8 848 616,01	8 848 616,01
dotation aux amortissements d'exploitation				
dotation aux provisions d'exploitation		3 637 702,54		8 676 486,54
• provisions pour risques	12 000,00			
• provisions pour créances douteuses	342 636,02		531 457,20	
• provisions pour grosses réparations	3 283 066,52		8 145 029,34	
autres charges	231 627,16	231 627,16	347 463,84	347 463,84
<i>charges financières</i>		217 385,32		451 101,65
charges financières diverses	217 385,32		451 101,65	
dotation aux amortissements et aux provisions				
<i>charges exceptionnelles</i>		36 074,14		72 150,00
charges exceptionnelles	36 074,14		72 150,00	
dotation aux amortissements et aux provisions				
total des charges		35 626 346,65		38 685 632,64
solde créditeur = bénéfice		81 047 568,44		73 753 560,68
TOTAL GÉNÉRAL		116 673 915,09		112 439 193,32

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

ANNEXE COMPTABLE

Les règles générales d'établissement des comptes annuels 2014 résultent de l'application du plan comptable des SCPI modifié par l'arrêté du 26 avril 1995 et par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

PLACEMENTS IMMOBILIERS

A – TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2013 s'élevaient à 1 328 723 611,00 €.

Au cours de l'exercice :

- un portefeuille composé de 4 nouveaux immeubles achevés a été acquis,
- 1 immeuble acquis en état futur d'achèvement en 2012 a été livré durant l'exercice 2014,
- 2 parcelles de terrain ont été acquises : Créteil, rue des Archives et Nantes, Chantrierie (la SCPI n'ayant supporté que les coûts liés aux frais d'acquisition pour cette dernière),
- 3 immeubles ont fait l'objet d'une régularisation suite à des levées de séquestres (Chartres bâtiments B, D et F),
- 4 immeubles, ainsi qu'une parcelle de terrain, ont fait l'objet d'une cession.

1 – Immeubles acquis achevés et livraison VEFA

	date de livraison ou d'acquisition	valeur immeubles acquis achevés en 2014	valeur immeubles livrés (VEFA) en 2014	valorisation immeubles VEFA au 31-12-2013
La Madeleine	28/03/2014		11 588 363,27 €	-8 936 706,40 €
Montpellier - Le Gaïa	30/06/2014	6 675 400,00 €		
Nantes - Le Skyline	30/06/2014	53 546 400,00 €		
Montigny - L'Australie	30/06/2014	45 711 900,00 €		
Gennevilliers - Le Triède	30/06/2014	16 064 100,00 €		
Créteil	16/09/2014	1 000,00 €		
Chartres - C	30/06/2013	9 094,28 €		
Chartres - D	30/06/2013	9 094,28 €		
Chartres - F	30/06/2013	4 660,41 €		
Total		122 021 648,97 €		2 651 656,87 €

2 – Immeubles vendus

Le 06/01/2014	Montrabé - parcelle terrain (125 m²)	5 147,82 €
Le 19/06/2014	Guyancourt Dampierre (2 583 m²)	4 260 340,24 €
Le 22/09/2014	Labège - Bâtiment 8 (730 m²)	548 054,22 €
Le 22/09/2014	Labège - Bâtiment 7 (722 m²)	820 023,26 €
Le 30/12/2014	Chartres F (790,45 m²)	1 215 177,95 €
Soit		6 848 743,49 €

3 – Aménagements immobilisés

Nature de l'aménagement	Immeubles concernés	Montant
Travaux climatisation	Saint-Benoit - Pré Médard - A • Saint-Benoit - Pré Médard - B	13 939,00 €
Travaux de chauffage / VMC	Saint-Benoit - Pré Médard - A	1 548,00 €
Travaux d'électricité	Chartres - Technopolis - Bât B • Chartres - Technopolis - Bât C Chartres - Technopolis - Bât D • Chartres - Technopolis - Bât F Massy - Parc du moulin • Mauguio - La Croix du Sud Sainte-Foy-lès-Lyon • Montigny-le-Bretonneux Bobigny - Européen 2	22 184,41 €
Installation cloisons / faux plafonds	Chartres - Technopolis - Bât B • Toulouse - Bayard Bordeaux - Saint-Jean • Sainte-Foy-lès-Lyon St-Quentin-Fallavier - Bât A2 • Cergy-Pontoise - Confluence Marseille - Séon	36 835,83 €
Travaux de clôture / portail	Toulouse - Gde Plaine • Saint-Herblain	54 600,96 €
Sortie suite cession immeuble	Guyancourt - Dampierre • Chartres - Technopolis - Bât F Labège - Technoparc - Bât A • Labège - Technoparc - Bât B	-74 765,58 €
Travaux divers autres	Marseille - La Capelette • Labège - Technoparc - Bât A Labège - Technoparc - Bât B • Cesson - Technoparc Cesson - Erbonnière • Rennes - Beauregard St-Quentin-Fallavier - Bât A1 • La Madeleine - Le 250 Strasbourg - Port Autonome • Lyon - Eldorado Lyon - L'@dresse • Paris 8 - rue de la Baume Eragny - Buckingham • Bussy - Gobacap Montevrain - Le Citalium • Saint-Benoit - Pré Médard - Bât A Nantes - Le Skyline • La Ciotat - 785 Anthiope Cesson-Sévigné - Le Newton • Saint-Benoit - Pré Médard - Bât B Montreuil - Le Major • Saint-Denis-Parc du Colombier Bobigny - Européen 2 • Gentilly - avenue Raspail Cergy-Pontoise - Confluence	226 509,21 €
Travaux ascenseurs	Gentilly - avenue Raspail	4 341,00 €
Aménagement bureaux	Echirolles - Galaxie - Calypso • Argenteuil - Le Beverly	12 030,91 €
Soit		297 223,74 €

4 – Immobilisations en cours au 31/12/2014

	date de livraison prévue	prix hors frais, hors taxes, hors droits	% avancement des travaux	avancement des travaux 31-12-14	avancement des travaux 31-12-13
<i>CPI</i>					
Lyon - Servient	15/09/2016	12 460 000,00 €			
Cournon		8 165 000,00 €	62,50%	5 103 125,00 €	
<i>VEFA</i>					
Grenoble	30/06/2015	15 372 897,00 €	50,00%	7 686 448,50 €	
Variation 2013-2014				12 789 573,50 €	

L'évaluation de l'avancement des travaux au 31/12/2014, a été établie par un cabinet d'architecture en charge des travaux.

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique à la somme de 1 459 634 970,59 €.

B – PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées des provisions suivantes :

1 – Provisions pour risques et charges

- Cette provision concerne des litiges techniques sur les bâtiments de La Valette Valgora Bât C (montant provisionné à hauteur de la franchise assureur sur un sinistre technique) et de Paris Baume (montant provisionné à hauteur de 50 % d'une demande de préjudice invoqué par le locataire compte tenu d'un retard de travaux lié au remplacement d'un escalier non conforme).

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

- Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :
- Objectif de la provision

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

L'objectif est de constituer une provision représentant :

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

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

- Dotation de la provision

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

- Reprise de la provision

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

3 – Rappels des provisions constituées au 31 décembre 2013 (en euros)

	risques et charges	grosses réparations
Report au 1 ^{er} janvier 2013	38 112,50 €	13 204 985,28 €
Dotation	0,00 €	8 145 029,34 €
Reprise provision	0,00 €	-3 924 120,96 €
Provisions au 31 décembre 2013	38 112,50 €	17 425 893,66 €

4 – Provisions constituées au 31 décembre 2014 (en euros)

	risques et charges	grosses réparations
Report au 1 ^{er} janvier 2014	38 112,50 €	17 425 893,66 €
Dotation	12 000,00 €	3 283 066,52 €
Reprise provision	0,00 €	-4 013 832,13 €
Provisions au 31 décembre 2014	50 112,50 €	16 695 128,05 €

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

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

A – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Il s'agit de cautions versées :

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

B – LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires :	15 159 479,59 €
Les clients débiteurs :	1 411 266,02 €
Les créances douteuses des locataires :	2 145 130,02 €
soit :	18 715 875,63 €

C – AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 7 957 430,51 € et s'analysent comme suit :

1 – Créances fiscales et sociales

Elles sont composées essentiellement des différentes rubriques de TVA :

TVA déductible en attente sur biens immobilisés :	316 824,20 €
TVA sur loyers payés d'avance :	692 229,28 €
TVA sur factures non parvenues :	233 993,94 €
TVA déductible en attente sur biens et services :	47 001,83 €
soit :	1 290 049,25 €

2 – Autres créances

Elles sont composées par :

Les provisions versées aux syndicats des différents immeubles avant reddition au titre de 2014 :	4 473 573,23 €
Avances et acomptes versés sur le contrat de promotion immobilière de Lyon Servient :	1 040 400,00 €
Fournisseurs débiteurs :	114 259,20 €
Créances sur cessions d'immobilisations :	735 507,76 €
Divers produits à recevoir :	303 641,07 €
soit :	6 667 381,26 €

D – PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

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

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

Ce poste s'élève à 1 211 330,97 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	provision au 01-01-2014	dotation 2014	reprise 2014	provision au 31-12-2014
Créances locataires douteux	1 283 267,59 €	342 636,02 €	414 572,64 €	1 211 330,97 €

E – DISPONIBILITÉS**1 – Autres disponibilités**

Cette somme de 11 348 303,73 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

F – DETTES**1 – Dettes financières**

Ce montant de 150 026,91 € correspond aux comptes bancaires créditeurs en date d'opération sans pour autant être débiteurs en date de valeur. Au 31/12/2014, les lignes de crédit ne sont pas utilisées.

2 – Dettes d'exploitation

Fournisseurs et comptes rattachés :	2 240 382,26 €
Locataires créditeurs :	8 048 176,53 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives :	16 115 564,69 €
TVA à décaisser :	394 570,00 €
soit :	26 798 693,48 €

3 – Dettes diverses

Ces dettes représentent :

- Associés :

Le 4 ^e acompte de l'exercice 2014 versé le 31 janvier 2015 pour :	19 501 483,50 €
Les rachats des associés remboursés au 15 janvier 2015 :	2 144 188,80 €
Dividendes 2014 en attente de paiement :	25 668,57 €
Dettes sur taxation des plus values de cession :	7 263,19 €

- Locataires :

Dépôts de garantie des locataires : 17 481 310,82 €

- Immeubles :

Solde dû sur acquisitions d'immeubles : 2 065 504,56 €

Solde dû sur immobilisations en cours (VEFA) : 6 588 073,50 €

- Diverses :

Diverses charges à payer (dont charges sur les lots vacants pour 2 465 190,07 €) : 2 475 697,61 €

État - charges à payer : 48 029,54 €

soit : 50 337 220,09 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance : 114 302,84 €

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

A – CAPITAL

Le capital représenté par 4 489 742 parts au 31/12/2014, s'est accru de 364 635 parts supplémentaires représentant 428 639 souscriptions moins 64 004 rachats soit 88 941 769,20 €, ce qui porte celui-ci à 1 095 137 868,64 €.

B – PRIMES D'ÉMISSION

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 30 170 311,80 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2014 à 278 501 131,86 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

- Souscription de capital :

Prime d'émission sur 428 639 parts à 116,08 € soit : 49 756 415,12 €

Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit : -6 255 533,88 €

(ce qui représente 64 004 primes d'émission remboursées à la valeur d'origine)

soit un net de : 43 500 881,24 €

- Les prélèvements sur les primes d'émission de 13 330 569,44 €, ont essentiellement été effectués au titre des frais d'acquisition des immeubles et au titre des commissions de souscription sur la collecte, soit :

Prélèvement au titre des commissions de souscription : 12 344 803,20 €

Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles : 1 655 031,00 €

Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle

et la prime d'émission d'origine : -669 264,76 €

soit : 13 330 569,44 €

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 CESSION D'IMMEUBLE

Quatre éléments du patrimoine et une parcelle de terrain ont fait l'objet d'une cession au cours de l'exercice et ont généré :

- une plus-value nette des prélèvements à la source, d'un montant de 143 756,71 €,
- une moins-value d'un montant de 3 163 880,87 €,

Le solde du compte est ainsi ramené à 5 681 799,72 €.

D – REPORT À NOUVEAU

L'assemblée générale du 12 juin 2014, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2013, a entériné la distribution d'une somme de 65 362 235,33 € sur un bénéfice comptable de 73 753 560,68 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du solde, soit 8 391 325,35 € au compte report à nouveau, le portant à un solde créditeur de 17 534 379,12 €.

E – RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat s'élève à 81 047 568,44 €, sur lequel les acomptes distribués représentent 75 263 440,37 € soit un reliquat non distribué affectable en report à nouveau de 5 784 128,07 €.

ENGAGEMENTS

La SCPI NOTAPIERRE a renouvelé le 23 juillet 2014, auprès de la BNP, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant de quatre-vingts millions d'euros consenti jusqu'au 31 juillet 2015.

La SCPI NOTAPIERRE a, par ailleurs, renouvelé le 29 décembre 2014, auprès d'HSBC, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant de soixante-quinze millions d'euros consenti jusqu'au 31 décembre 2015.

Au 31 décembre 2014, ces lignes ne sont pas utilisées.

COMPTES DE RÉSULTAT

LES PRODUITS

A – PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES

1 – Loyers

L'ensemble des loyers facturés en 2014 représente la somme de : 98 452 984,25 €
contre 89 929 618,23 € pour l'exercice 2013.

2 – Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à : 11 071 209,92 €
Il s'agit de la récupération des charges immobilières refacturées aux locataires.

3 – Produits annexes

Dégrèvement impôts : 574 775,48 €
Indemnités compensatrices de loyers : 1 253 743,54 €
(dont 679 655,10 € de prise en charge de franchise de loyer sur les acquisitions de 2014)
Indemnités non compensatrices de loyers : 441 862,77 €
soit : 2 270 381,79 €

B – AUTRES PRODUITS DE L'EXPLOITATION

1 – Reprises de provisions d'exploitation

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

La reprise de provision pour grosses réparations de 4 013 832,13 € se décompose en :

Reprise sur travaux provisionnés au 31/12/2013 et réalisés sur l'exercice : 1 764 601,76 €
Reprise sur travaux non provisionnés au 31/12/2013 et réalisés sur l'exercice : 2 249 230,37 €

La reprise de la provision pour créances douteuses s'élève à 414 572,64 € (dont 215 608,08 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2 – Transferts de charges :

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres : 248 271,16 €

3 – Autres produits :

Divers produits de gestion courante : 6 432,41 €

C – PRODUITS FINANCIERS

Ce sont :

Intérêts de retard : 5 119,86 €
Le résultat des placements effectués en certificats de dépôts⁽¹⁾ : 36 452,39 €
Rémunération des acomptes versés sur les VEFA⁽²⁾ : 154 658,54 €
soit : 196 230,79 €

(1) Le taux moyen de placements échus sur l'exercice 2014 s'élève à 0,55 %.

(2) Le taux moyen de rémunération des VEFA sur l'exercice 2014 s'élève à 3,32 %.

LES CHARGES

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

Ces charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires, sont refacturées. La contrepartie se retrouve dans les produits.

Elles représentent 11 071 209,92 €

2 – Charges d'entretien du patrimoine locatif

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

Elles s'élèvent à 248 184,22 €

3 – Grosses réparations

Il s'agit de charges de réparation couvertes par des provisions pour 4 013 832,13 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

Neuilly - Victoir Noir	369 568,58 €
Cergy - Confluence	328 117,96 €
Saint-Benoit - Pré Médard A et B	290 371,60 €
Aix - La Duranne	215 069,20 €
Jouy-en-Josas	184 497,38 €
Velizy-Villacoublay	163 923,66 €
Saint-Denis - Colombier	162 396,26 €
Saint-Herblain - Atalante	140 580,66 €
Nantes Aubinière	134 873,44 €
Saint-Denis - Ornano 1	130 806,93 €
Versailles - Montcalm	122 683,25 €
Paris - Baume	112 000,00 €
Travaux de remise en état sur divers immeubles	1 658 943,21 €
Total	4 013 832,13 €

4 – Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives et de copropriété non récupérables : 2 698 106,50 €
 Commissions et honoraires : 986 919,56 €
 Impôts fonciers non récupérables : 2 061 669,10 €
 Frais de contentieux : 257 107,39 €
 Taxe sur les bureaux d'Ile-de-France non récupérable : 250 549,75 €
 Primes d'assurances non récupérables : 112 427,81 €

soit : 6 366 780,11 €

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

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

Rémunération de la gérance :	8 352 925,48 €
Contribution économique territoriale (dont : 750 219,54 € au titre de la CVAE)	750 544,54 €
Services bancaires :	581 747,34 €
Autres charges :	118 333,75 €
soit :	9 803 551,11 €

2 – Dotations aux provisions d'exploitation :

Elles sont constituées par trois provisions :

Pour grosses réparations :	3 283 066,52 €
Pour créances douteuses :	342 636,02 €
Pour risques :	12 000,00 €
soit :	3 637 702,54 €

3 – Autres charges :

Ces charges correspondent à :

Perte sur créances irrécouvrables :	220 000,47 €
Rémunération du conseil de surveillance :	10 000,00 €
Autres charges de gestion courante :	1 626,69 €
soit :	231 627,16 €

C – CHARGES FINANCIÈRES

Rémunération dépôt de garantie supérieur à 2 termes de loyer :	196,67 €
Intérêts d'emprunts sur HSBC :	14 678,34 €
Intérêts d'emprunts sur BNP :	202 510,31 €
soit :	217 385,32 €

D – CHARGES EXCEPTIONNELLES

Condamnations sur certains dossiers en contentieux :	36 074,14 €
soit :	36 074,14 €

RÉSULTAT BÉNÉFICIAIRE

L'exercice 2014 dégage un résultat bénéficiaire de 81 047 568,44 € contre 73 753 560,68 € pour l'exercice précédent soit une progression de 9,89 % contre une augmentation de 13,17 % en 2013.

Le résultat bénéficiaire représente 69,47 % du total des produits du compte de résultat contre 65,59 % en 2013 et 82,16 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 80,73 % pour l'exercice précédent.

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2013 ET L'EXERCICE 2014 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste s'élève à 18 715 875,63 € au 31 décembre 2014 contre 17 531 072,30 € au 31 décembre 2013 soit une progression de 1 184 803,33 €. L'augmentation se justifie comme suit :

- **Charges à refacturer aux locataires**

Ce poste passe de 13 191 147,53 € au 31 décembre 2013 à 15 159 479,59 € au 31 décembre 2014, l'augmentation 1 968 332,06 € s'explique par :

- une augmentation de 937 520,29 € des charges à refacturer pour les immeubles acquis en 2012 et antérieurement,
- une augmentation des charges à refacturer des immeubles acquis au cours de l'année 2013 de 641 677,59 €, et correspondant à l'annualisation de ces dernières,
- des charges à refacturer sur les immeubles acquis au cours de l'exercice 2014 pour 389 134,18 €.

- **Créances douteuses des locataires**

Ce poste a diminué de 46 647,27 €, passant de 2 191 777,29 € au 31 décembre 2013 à 2 145 130,02 € au 31 décembre 2014.

La variation s'explique par :

- l'apurement de dix-huit créances douteuses pour 511 920,39 € :
 - 10 ont été apurées pour 281 588,06 € suite au passage en créances irrécouvrables : les plus importantes concernent les locataires des immeubles de Toulouse Grande Plaine pour 106 813,72 € et Fontaine pour 48 682,05 €,
 - 8 ont été soldées sur 2014 pour un montant global de 230 332,33 €.
- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2013 pour 166 612,73 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2014 pour 155 117,82 €,
- les nouveaux locataires pour 453 778,21 €.

- **Soldes restant dus par les locataires**

Ce poste passe de 2 148 147,48 € à 1 411 266,02 € soit une diminution de 736 881,46 € s'expliquant pour l'essentiel par les créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en diminution de 295 158,71 €,
- la rémunération sur les VEFA qui passe de 127 034,93 € au 31 décembre 2013 à 49 533,28 € au 31 décembre 2014 soit une baisse de 77 501,65 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en diminution de 227 157,50 €,
- les refacturations diverses en diminution de 127 091,81 €,
- les dépôts de garantie qui diminuent de 144 266,91 €,
- le solde dû sur les redevances de charges qui augmente de 134 295,12 €.

AUTRES CRÉANCES

Ce poste s'élève à 7 957 430,51 € au 31 décembre 2014 contre 13 117 759,28 € au 31 décembre 2013. Il comprend :

• Créances fiscales et sociales

Ce poste, qui s'élève à 1 290 049,25 € au 31 décembre 2014 contre 6 638 498,54 € au 31 décembre 2013, est principalement composé :

- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 692 229,28 € au 31 décembre 2014 contre 855 257,99 € au 31 décembre 2013. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1er trimestre 2015 payés courant décembre 2014),
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour un montant de 316 824,20 € au 31 décembre 2014 contre 717 603,26 € au 31 décembre 2013. Les principaux immeubles concernés sont La Madeleine « Le 250 », Vaulx-en-Velin et Marseille Capelette qui représentent à eux seuls 74,18 %.

• Autres créances

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 4 934 073,49 € au 31 décembre 2013 à 4 473 573,23 € au 31 décembre 2014,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 303 641,07 € au 31 décembre 2014 contre 250 702,83 € au 31 décembre 2013,
- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2014 s'élèvent à 1 040 400,00 € et sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2014. Ce poste s'élevait à 1 203 000,00 € au 31 décembre 2013,
- les créances sur les cessions des immeubles intervenues sur la période pour 735 507,76 €,
- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 114 259,20 € au 31 décembre 2014 contre 72 494,18 € au 31 décembre 2013.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT, AUTRES DISPONIBILITÉS ET DETTES FINANCIÈRES

Aucun placement en valeurs mobilières de placement n'est réalisé au 31 décembre 2014.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 33 835 938,71 € au 31 décembre 2013 à 11 348 303,73 € au 31 décembre 2014, soit une diminution de 22 487 634,98 €.

La dette financière s'élève à 150 026,91 € au 31 décembre 2014 contre 20 513 135,58 € au 31 décembre 2013 et correspond aux comptes bancaires créditeurs en date d'opération sans pour autant être débiteurs en date de valeur.

Au 31 décembre 2014, les crédits ouverts auprès de BNP Paribas et HSBC France ne sont pas utilisés.

La variation des dettes et des créances, la hausse de la collecte nette, l'acquisition des actifs immobiliers, génèrent un surinvestissement de 80 millions d'euros (hors engagement VEFA).

DETTES D'EXPLOITATION

Ce poste s'élève à 26 798 693,48 € au 31 décembre 2014 contre 26 956 620,86 € au 31 décembre 2013 soit une diminution de 157 927,38 €. Il est composé de :

- **Fournisseurs et comptes rattachés :**

Ce poste diminue de 1 033 180,23 €, passant de 3 273 562,49 € à 2 240 382,26 € au 31 décembre 2014. La variation s'explique par :

- une diminution de 138 560,87 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation »,
- une diminution de 894 619,36 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».

- **Locataires créditeurs :**

Ce poste passe de 7 927 208,77 € à 8 048 176,53 € au 31 décembre 2014. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 7 182 789,91 € au 31 décembre 2014 contre 7 034 757,48 € au 31 décembre 2013,
- les soldes de charges créditeurs en diminution de 246 731,92 €, passant de 890 822,33 € à 644 090,41 € au 31 décembre 2014,
- le poste de refacturation diverses en augmentation de 235 016,95 €, passant de 209 742,12 € à 444 759,07 € au 31 décembre 2014,
- les dépôts de garantie en baisse de 46 478,48 €, passant de 55 516,86 € à 9 038,38 € au 31 décembre 2014.

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

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 15 755 849,60 € à 16 115 564,69 € au 31 décembre 2014.

- **TVA à décaisser :**

Le paiement du solde de la TVA à décaisser d'un montant de 394 570,00 € au 31 décembre 2014 est intervenu courant janvier 2015.

AUTRES DETTES DIVERSES

Ce poste s'élève à 50 337 220,09 € au 31 décembre 2014 contre 46 360 897,64 € au 31 décembre 2013 soit une augmentation de 3 976 322,45 €. Il est composé des dettes :

- **Associés :**

Ce poste comprend principalement :

- les retraits compensés en décembre 2014 et réglés en janvier 2015 qui s'élèvent à 2 144 188,80 € au 31 décembre 2014 contre 732 550,00 € en décembre 2013,
- la distribution du 4^e trimestre 2014 qui s'élève à 19 501 483,50 € contre 16 901 322,08 € pour le 4^e trimestre 2013, augmentation corrélative à l'augmentation du prix de la part qui a été porté de 350 € à 360 € au 1^{er} janvier 2014 et à l'augmentation du capital,

– des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 24 464,47 € au 31 décembre 2014 contre 10 365,09 € au 31 décembre 2013.

• **Dépôts de garantie des locataires :**

Ce poste diminue de 204 526,13 € ramenant le solde du compte de 17 685 836,95 € à 17 481 310,82 € au 31 décembre 2014.

Les variations de l'année concernent :

- les remboursements de dépôt de garantie suite au départ des locataires ou cession d'immeubles pour 1 178 861,18 €,
- les indexations et les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2014 pour 253 719,17 €,
- les cautions de garantie de paiement pour 28 461,25 €,
- le remboursement ou l'utilisation de cautions de garantie de paiement pour 44 821,99 €,
- les dépôts de garantie sur les locataires des immeubles acquis en 2014 pour 736 976,62 €.

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

- le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 2 065 504,56 € au 31 décembre 2014 pour 14 immeubles contre 4 706 244,39 € au 31 décembre 2013 pour 18 immeubles. Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2014 concernent les immeubles de La Madeleine « Le 250 » pour 545 471,68 €, Marseille Capelette (deux bâtiments) pour 452 135,84 € et Vaulx-en-Velin pour 439 530,00 €.
- le solde dû sur les immeubles en cours d'achèvement et en contrat de promotion immobilière s'élève à 6 588 073,50 € au 31 décembre 2014 pour deux immeubles contre 3 235 706,40 € au 31 décembre 2013 pour un immeuble.

• **Dettes fiscales :**

Ce poste s'élève à 48 029,54 € au 31 décembre 2014 et correspond au solde à verser en 2015 au titre de la CVAE.

• **Diverses charges à payer :**

Ce poste s'élève à 2 475 697,61 € au 31 décembre 2014 contre 2 996 535,40 € au 31 décembre 2013. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2013 ET L'EXERCICE 2014 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 114 302,84 € au 31 décembre 2014.

• **Produits constatés d'avance :**

Aucun produit constaté d'avance n'est comptabilisé au 31 décembre 2014.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS (EN EUROS)

	2014		2013		2012		2011		2010	
	montant	% du total des revenus	montant	% du total des revenus	montant	% du total des revenus	montant	% du total des revenus	montant	% du total des revenus
<i>revenus</i>										
• recettes locatives brutes	23,55	97,52 %	24,08	91,43 %	24,31	95,48 %	23,95	97,21 %	23,82	97,39 %
• produits financiers avant prélèvement libératoire	-0,01	-0,02 %	0,26	1,00 %	0,61	2,41 %	0,25	1,00 %	0,26	1,05 %
• produits divers	0,60	2,50 %	1,99	7,57 %	0,54	2,11 %	0,44	1,79 %	0,38	1,56 %
Total revenus	24,14	100,00 %	26,34	100,00 %	25,46	100,00 %	24,64	100,00 %	24,46	100,00 %
<i>charges</i>										
• commission de gestion	2,00	8,27 %	2,07	7,85 %	2,03	7,97 %	1,98	8,05 %	1,95	7,97 %
• autres frais de gestion	0,41	1,70 %	0,41	1,57 %	0,33	1,31 %	0,18	0,73 %	0,19	0,77 %
• entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,02	4,22 %	1,32	5,00 %	1,45	5,71 %	1,14	4,63 %	1,85	7,55 %
• charges locatives non récupérables	1,52	6,31 %	1,70	6,44 %	1,86	7,29 %	1,74	7,08 %	1,97	8,05 %
sous-total charges externes	4,95	20,50 %	5,49	20,86 %	5,67	22,28 %	5,05	20,48 %	5,95	24,34 %
• amortissements nets patrimoine autres exploitations										
• provisions nettes pour travaux	-0,17	-0,72 %	1,13	4,29 %	0,53	2,07 %	0,76	3,09 %	0,22	0,88 %
• pour risques	0,00	0,01 %			0,01	0,04 %				
• pour dépréciation	-0,02	-0,07 %	-0,04	-0,14 %	-0,12	-0,49 %	0,38	1,54 %	0,18	0,75 %
sous-total charges internes	-0,19	-0,78 %	1,09	4,15 %	0,42	1,63 %	1,14	4,63 %	0,40	1,63 %
Total des charges	4,76	19,72 %	6,59	25,02 %	6,09	23,91 %	6,19	25,11 %	6,35	25,97 %
<i>résultat courant</i>	19,38	80,28 %	19,75	74,98 %	19,37	76,09 %	18,45	74,89 %	18,11	74,03 %
• report à nouveau ⁽¹⁾	4,19	17,37 %	2,45	9,30 %	0,85	3,34 %	0,88	3,59 %	2,61	10,67 %
• variation autres réserves (éventuellement) ⁽¹⁾										
• revenu distribué avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	18,00	74,55 %	17,502	66,45 %	17,502	68,75 %	18,336	74,43 %	19,672	80,43 %
• revenu distribué après prélèvement libératoire ⁽¹⁾	17,96	74,40 %	17,24	65,46 %	17,39	68,30 %	18,25	74,10 %	19,575	80,03 %
solde à distribuer sur le résultat de l'année ⁽¹⁾	1,38	5,73 %	2,25	8,53 %	1,87	7,33 %	0,114	0,46 %	-1,56	-6,40 %
solde à distribuer cumulé ⁽¹⁾	5,58	23,10 %	4,70	17,83 %	2,72	10,67 %	1,00	4,05 %	1,04	4,27 %

(1) calcul effectué par rapport au total des revenus

TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (EN EUROS)

	2014		2013		2012	
	montants	totaux et soldes	montants	totaux et soldes	montants	totaux et soldes
<i>revenus locatifs</i>		90 094 569,58		85 137 319,67		72 029 652,96
loyers	98 452 984,25		89 929 618,23		81 784 587,67	
produits annexes	2 270 381,79		6 460 010,04		1 382 472,19	
<i>charges immobilières</i>						
autres charges immobilières	-10 628 796,46		-11 252 308,60		-11 137 406,90	
Revenu locatif net		90 094 569,58		85 137 319,67		72 029 652,96
<i>revenu financier net</i>		-21 154,53		980 674,48		2 068 082,00
produits	-21 154,53		980 674,48		2 068 082,00	
Revenu net total		90 073 415,05		86 117 994,15		74 097 734,96
<i>charges hors dotations</i>		9 780 474,70		8 206 111,06		7 526 967,79
rémunération de la gérance	8 347 228,09		7 697 396,04		6 803 566,64	
autres charges	1 433 246,61		508 715,02		723 401,15	
Excédent brut d'exploitation		80 292 940,35		77 911 883,09		66 570 767,17
<i>dotations nettes</i>		790 702,23		-4 086 172,41		-1 399 069,33
aux amortissements d'exploitation						
aux provisions	-3 637 702,54		-8 676 486,54		-7 413 909,98	
reprise sur provisions	4 428 404,77		4 590 314,13		6 014 840,65	
Résultat d'exploitation		81 083 642,58		73 825 710,68		65 171 697,84
<i>opérations exceptionnelles</i>		-36 074,14		-72 150,00		
produits						
charges	-36 074,14		-72 150,00			
RÉSULTAT NET COMPTABLE		81 047 568,44		73 753 560,68		65 171 697,84

EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)

	total au 31 décembre 2013	durant l'année	total au 31 décembre 2014
Fonds collectés	1 415 332 005,84	132 442 650,44	1 547 774 656,28
+ cessions d'immeubles	8 701 923,88	(3 020 124,16)	5 681 799,72
- commission à recevoir	—	—	—
- commission de souscription et frais d'acquisition	160 805 086,34	13 330 569,44	174 135 655,78
- achat d'immeubles	1 328 723 611,00	130 911 359,59	1 459 634 970,59
- frais de constitution	—	—	—
= Somme restant à investir	(65 494 767,61)	(14 819 402,75)	(80 314 170,36)

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

année	recettes locatives brutes	charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	pourcentage
2014	98 452 984,25	19 873 272,50 (8 352 925,48)	20,19 (8,48)
2013	89 929 618,23	24 534 560,86 (7 719 202,67)	27,28 (8,58)
2012	81 784 587,67	20 484 569,06 (6 825 875,53)	25,05 (8,35)
2011	68 699 942,94	17 743 823,57 (5 686 678,20)	25,83 (8,28)
2010	57 820 974,25	15 417 446,31 (4 729 532,93)	26,66 (8,18)

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

TABLEAU DES RESSOURCES ET DES EMPLOIS (EN EUROS)

	2014	2013	2012	2011
<i>valeurs disponibles au début de l'exercice</i>	30 322 803,13	16 411 383,78	38 916 035,67	61 282 470,38
<i>ressources de l'exercice</i>				
capital apporté				
augmentation de capital, prime comprise	132 442 650,44	164 420 201,87	149 912 229,64	169 416 284,65
bénéfice de l'exercice	81 047 568,44	73 753 560,68	65 171 697,84	52 925 638,66
cessions d'actifs	-3 020 124,16	-53 696,95	2 747 978,55	1 727 371,68
augmentation ou diminution des dettes à long terme				
emprunts auprès d'établissements de crédit		17 000 000,00	58 000 000,00	70 000 000,00
remboursement emprunts auprès d'éts. de crédit	-17 000 000,00	-58 000 000,00	-70 000 000,00	
augmentation ou diminution des dettes à court terme	3 818 395,07	-8 476 244,04	25 395 400,61	1 080 677,84
dotations aux provisions	-718 765,61	4 220 908,38	1 814 953,56	2 182 199,29
dotations aux amortissements				
diminution du report à nouveau				
Total des ressources de l'exercice	226 892 527,31	209 276 113,72	271 958 295,87	358 614 642,50
<i>emplois de l'exercice</i>				
– investissements de l'exercice				
• corporels (achat immeubles)	130 911 359,59	122 245 907,65	166 144 619,34	232 273 939,50
• incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	13 330 569,44	16 736 294,68	15 156 362,15	20 015 695,42
– augmentation ou diminution des valeurs réalisables	-3 811 118,91	-25 391 127,08	15 355 502,42	14 809 811,08
– distribution de l'exercice				
• solde du dividende de l'exercice précédent	-8 391 325,35	-6 281 269,65	-326 477,83	3 796 679,58
• acomptes sur dividende de l'exercice en cours	75 263 440,37	65 362 235,33	58 890 428,19	52 599 160,83
– reprises d'amortissements et provisions				
– augmentation du report à nouveau	8 391 325,35	6 281 269,65	326 477,83	-3 796 679,58
Total des emplois de l'exercice	215 694 250,49	178 953 310,59	255 546 912,10	319 698 606,83
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	11 198 276,82	30 322 803,13	16 411 383,78	38 916 035,67

RAPPORT DE CONTRÔLE INTERNE

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

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON ACTIVITÉ

La société Notapierre est une société civile de placement immobilier à capital variable qui a confié sa gestion à la société Sécurinot, dont la dénomination est devenue UNOFI-GESTION D'ACTIFS à la suite de l'AG du 3 décembre 2014.

Ladite société, anciennement filiale à 95,15 % de la société Unofi-Services, est désormais - à la suite de la fusion par absorption de la société Unofi-Services par la SA Sécurinot décidée par l'AG du 3 décembre 2014 - détenue très majoritairement par les sociétés Unofi-Crédit et Unofi-Assurances, elles-mêmes détenues par la société holding du groupe, SAS Unofi.

Les faits marquants concernant directement ou indirectement Notapierre en 2014 en matière de contrôle interne se résument de la façon suivante :

- a) En raison de la mise en œuvre de la Directive AIFM, Sécurinot a demandé et obtenu l'agrément de « société de gestion de portefeuille AIFM » auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 11/07/2014 ;
- b) Le groupe Unofi ne pouvant conserver deux sociétés de gestion, Sécurinot a fusionné, avec effet au 31/12/2014, avec l'autre société de gestion du groupe Unofi, la SA FINOGEST pour former UNOFI-GESTION D'ACTIFS
UNOFI-GESTION D'ACTIFS est filiale à 48,85 % d'Unofi-Assurances et à 48,77 % d'Unofi-Crédit ;
- c) M. Lionel Clerget, directeur de la conformité et du contrôle interne du Groupe Unofi et responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) de Sécurinot a été nommé RCCI d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS par le conseil d'administration du 25 mars 2014.

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

1.1. LE RAPPEL DES OBJECTIFS DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

1.2. LE CONTRÔLEUR INTERNE

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

1.3. L'ORGANISATION DES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE CONTRÔLE

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

le contrôle de premier niveau :

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

le contrôle de second niveau :

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

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

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

Le plan de contrôle permanent a été entièrement exécuté pour l'exercice 2014. Les points d'amélioration relèvent de la mise à jour de procédures notamment dans le cadre de la création d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS et de l'automatisation de certains contrôles par l'utilisation de la base PREMIANCE. Certains ont été pris en compte dès la fin 2014, sinon ils seront inscrits dans un plan de correction pour l'exercice 2015.

le contrôle de troisième niveau :

- Les contrôles de troisième niveau, ou contrôles périodiques, sont réalisés, comme la réglementation le permet pour les entreprises de petite taille, par la direction du contrôle interne, sous la responsabilité de M. Clerget.
- Ces missions, intégrées dans un plan pluriannuel de contrôle visant à couvrir sur une période de trois ans la totalité de l'activité de Sécurinot et de Notapierre, donnent lieu à des rapports transmis aux dirigeants responsables de Sécurinot.

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

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

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

1.5. LE CONTRÔLE DE L'ACTIVITÉ COMPTABLE

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

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

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

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

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

2. LA PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

2.1 LE RESPECT DE LA DÉMARCHE COMMERCIALE

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

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

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

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

2.2 LA PROCÉDURE DE GESTION DES ASSOCIÉS

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

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

- l'existence d'un récépissé conformément à la réglementation,
- le nombre de parts souscrites et l'existence de l'accord de la direction de l'ingénierie patrimoniale pour les souscriptions portant le montant total souscrit par un associé à plus de 400 680 €,
- le règlement des retraits,
- la distribution de revenus.

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

Depuis 2013, un suivi de la liquidité du marché secondaire des parts a été mis en place par le Contrôle interne établissant des scénarii d'évolution des souscriptions et des rachats. Aucun problème de liquidité du marché secondaire des parts n'a été identifié en 2014 à partir de ce suivi mensuel. Il est rappelé que la SCPI Notapierre ne garantit pas la liquidité des parts dans sa note d'information et ses statuts.

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

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

Le contrôleur interne a pu vérifier :

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

- l'existence d'un acte notarié pour chaque acquisition,
- la réalisation du transfert de propriété matérialisée au bureau des hypothèques,
- le suivi de la procédure d'expertise des immeubles.

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

Le contrôleur interne a pu vérifier :

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

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

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

Le contrôleur interne a pu vérifier :

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

2.6 LES PROCÉDURES DE REPORTING FINANCIER POUR LE COMPTE DE LA S.C.P.I. NOTAPIERRE

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

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

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

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

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

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

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

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

— EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014 —

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

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

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénale des immeubles déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.

- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un plan d'entretien, tel que décrit dans la note B.2 de l'annexe intitulée « Provisions liées aux placements immobiliers – Provisions pour grosses réparations, travaux d'aménagement, de rénovation, de remise aux normes », nos travaux ont notamment consisté à vérifier la cohérence entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Paris La Défense, le 2 avril 2015
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Olivier Fontaine, Associé Bernard Paulet Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

— ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014 —

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés 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 28 juin 2012, 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 la recherche des immeubles.

Cette rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à €12 344 803,20, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2014.

- Une commission de gestion de 8 % hors taxes maximum des produits financiers et des loyers de la société, destinée à couvrir notamment tous les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, et de gestion du patrimoine.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2014 un montant de €8 352 925,48 prorata de TVA compris.

A titre d'information, le nouvel article 20 des statuts modifiés par assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 2014 sera applicable à compter de 2015.

Paris La Défense, le 2 avril 2015

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Olivier Fontaine, Associé Bernard Paulet Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

EXERCICE 2014

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 2014.

Le conseil de surveillance a été régulièrement informé, par la société de gestion, de la situation de notre SCPI NOTAPIERRE. Il s'est réuni les 25 mars et 4 novembre 2014, ainsi que le 25 mars 2015 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 2014.

La collecte brute réalisée par la SCPI au 31 décembre 2014 s'est élevée à 154 310 040 euros. Elle a notamment permis d'assurer la fluidité du marché des parts en compensant les demandes de retrait, celles-ci représentant 1,61 % du nombre total de parts en circulation au 1^{er} janvier 2014. Au 31 décembre 2014, aucune part n'était en attente de cession.

Parallèlement, la SCPI a poursuivi ses opérations d'investissement. Cinq ensembles immobiliers générateurs de revenus dès 2014 ont été acquis et/ou livrés pendant l'exercice pour un montant global de 135,22 millions d'euros HT droits et frais inclus. En outre, la SCPI a acquis en 2014 un immeuble en l'état futur d'achèvement qui sera livré courant 2015, pour un montant global de 15,7 millions d'euros HT droits et frais inclus.

Au cours de l'exercice, la SCPI a également investi 20,4 M€ dans deux contrats de promotion immobilière, l'un portant sur l'extension d'un entrepôt existant en Auvergne et l'autre sur la restructuration lourde d'un immeuble situé au cœur du quartier de la Part-Dieu à Lyon.

Ainsi, le patrimoine de la SCPI se compose, au 31 décembre 2014, de 226 immeubles représentant 732 070 m² de locaux, essentiellement de bureaux, répartis sur tout le territoire français.

Par ailleurs, la société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage. Au cours de l'exercice, quatre éléments du patrimoine ont été vendus. Votre conseil a pu constater que les conditions des cessions correspondaient aux critères du marché ainsi qu'à la politique d'arbitrage de la SCPI. Les fonds ainsi dégagés, soit 3,91 millions d'euros, seront totalement réinvestis, déduction faite de la fiscalité.

Le montant des loyers facturés en 2014 ressort à 98 452 984,25 euros HT contre 89 929 618,23 euros HT en 2013. Cette augmentation de 9,47 % provient des nouvelles acquisitions, des renouvellements de bail et des relocations intervenus sur l'exercice.

En 2014, la société de gestion a maintenu l'intensité de sa politique commerciale pour conserver les locataires en place et en capter de nouveaux.

Le taux d'occupation financier pour l'ensemble de l'année 2014 ressort à 88,34 % contre 90,05 % en 2013. Le taux d'occupation calculé en m² ressort à 86,80 % pour l'année 2014, contre 88,73 % en 2013.

Le résultat comptable de l'exercice s'élève à 84 047 568 euros contre 73 753 560 euros pour l'exercice 2013, soit une augmentation de 9,88 %.

Les expertises du patrimoine, réalisées par la société Crédit Foncier Expertise nommée par l'assemblée générale des associés, corrigées des écarts sur les prix de cession envisagés et des provisions déduites par l'expert, font ressortir une valeur vénale de 1 434 761 265,86 euros au 31 décembre 2014.

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

Les mandats de membre du conseil de surveillance de Me Christian EGRET, Pierre GUINEBAULT et moi-même arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Pierre GUINEBAULT et moi-même sollicitons le renouvellement de notre mandat.

A la suite de l'appel réalisé dans le bulletin trimestriel n° 2015-01, ont, en outre, été reçues les candidatures suivantes : M. Patrick BETTIN, Me Daniel CHOLEZ, Me Daniel DAUDÉ, M. Emmanuel de MOFFARTS, Me Bruno FISCHER, M. Alain LAFOSSE, Me Yves MARTIN, Me Jean-Marc MOLLET, la SCI CAT QUATRE, Me Denis-Pierre SIMON.

Ainsi, douze candidatures existent pour trois postes à pourvoir. Les trois candidats réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, seront élus.

Nous avons pu vérifier l'exactitude et la sincérité des informations contenues dans le rapport que vous soumet la société de gestion, lequel comporte tous les renseignements utiles sur le patrimoine constitué, sur les comptes et la gestion locative de l'exercice.

Nous vous invitons à approuver les comptes ainsi que les résolutions qui vous sont proposées sous réserve du choix à opérer pour la résolution N° 10 relative à l'élection de trois membres du conseil de surveillance.

Michel GUITARD

Président du conseil de surveillance

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport annuel, les comptes et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 81 047 568,44 € ainsi qu'un capital social de 1 095 137 868,64 €.

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 2014.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant net de 13 330 569,44 € au titre de l'amortissement des frais de prospection des capitaux et des frais d'acquisition du patrimoine immobilier de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve la distribution d'une somme de 75 263 440,37 € et le versement du solde du résultat soit 5 784 128,07 € au compte « report à nouveau » qui s'établira ainsi à 23 318 507,19 €.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

SIXIÈME RÉOLUTION

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

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

La présente autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES et confère tous pouvoirs à la société de gestion pour le nommer en qualité de dépositaire.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe à 10 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2015, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte que le mandat de trois membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale,

– vu les candidatures exprimées de :

- M. Patrick BETTIN,
- Me Daniel CHOLEZ,
- Me Daniel DAUDÉ,
- M. Emmanuel de MOFFARTS,
- Me Bruno FISCHER,
- Me Pierre GUINEBAULT,
- Me Michel GUITARD,
- M. Alain LAFOSSE,
- Me Yves MARTIN,
- Me Jean-Marc MOLLET,
- La SCI CAT QUATRE,
- Me Denis-Pierre SIMON

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, nomme en qualité de membre du conseil de surveillance, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2018 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

M. ...

M. ...

M. ...

(seront élus les trois candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix).

ONZIÈME RÉOLUTION

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

NOTAPIERRE

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