

NOTAPIERRE

Société civile de placement immobilier

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE



UNOFI



Rapport annuel 2012

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	page 2
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	page 3
• inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2012	page 13
• tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2012	page 29
• résultats de l'exercice 2012 et évolution de la rentabilité	page 30
• état du patrimoine au 31 décembre 2012	page 31
• analyse de la variation des capitaux propres	page 32
• compte de résultat au 31 décembre 2012	page 33
• annexe comptable	page 35
RAPPORT DE CONTRÔLE INTERNE	page 52
RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	page 56
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	page 57
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 58
TEXTE DES RÉOLUTIONS	page 60

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION

SÉCURINOT

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

président-directeur général

- Maître Didier PICHON

directeur général délégué

- Madame Françoise MAGENDIE

administrateurs

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

président

- Maître Michel GUITARD

vice-président

- Maître Christian ÉGRET

membres

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

titulaire

- Cabinet KPMG
Monsieur Bernard PAULET

suppléant

- Madame Isabelle GOALEC

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité de votre société et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2012.

A ce titre, nous aborderons les thèmes suivants :

- informations générales,
- politique de gestion,
- évolution du capital,
- évolution du marché des parts,
- évolution du prix de la part,
- évolution du patrimoine,
- situation locative,
- performances financières,
- résultat de l'exercice.

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

INFORMATIONS GÉNÉRALES

ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour huit postes à pourvoir de membre du conseil de surveillance, nous avons reçu 21 candidatures au 15 mars 2013.

Ce sont les huit candidats réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, qui seront élus.

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

DIRECTIVE AIFM

En réponse à la crise financière internationale de 2008 qui a mis en lumière les déficits de réglementations et les mauvaises pratiques concernant les activités de gestion de certains acteurs de marchés, les autorités européennes ont adopté au cours de l'été 2011 une directive sur la gestion des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA), appelée communément Directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers).

L'application de cette Directive, qui établit un cadre réglementant l'activité des gestionnaires de FIA dont font partie les SCPI, sera susceptible d'avoir des impacts sur la gestion des SCPI, en ce qu'elle impose de nouvelles exigences, dont :

- le recours à un dépositaire qui sera principalement en charge de la conservation de l'actif, de la tenue d'un registre de la propriété des autres actifs, notamment immobilier, du contrôle de certaines activités de la société de gestion,
- le renforcement de la gouvernance des SCPI (gestion et suivi du risque, notamment de la liquidité du FIA, ainsi que du niveau d'endettement),
- la mise en œuvre d'une organisation indépendante pour la valorisation des actifs et la nécessité d'un calcul de la valeur nette d'inventaire des parts ou actions du FIA chaque année.

Cette Directive doit être transposée en droit français pour le 22 juillet 2013. A compter de cette date, les gestionnaires auront un an pour se conformer aux nouvelles normes.

La mise en place de cette réglementation sera également accompagnée de nouvelles mesures concernant les fonds immobiliers, et plus particulièrement une modernisation du cadre juridique des SCPI.

SECURINOT continuera d'informer régulièrement le conseil de surveillance de la mise en œuvre de ces nouvelles dispositions, tout en s'assurant, dans la mesure du possible, de préserver le rendement de la SCPI et maintenir ainsi la confiance des associés.

POLITIQUE DE GESTION

La capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) de NOTAPIERRE s'établit à 1 279 868 100 € au 31 décembre 2012 contre 1 130 833 550 € au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2012, le patrimoine de NOTAPIERRE est constitué de 219 ensembles immobiliers contre 222 à la fin de l'exercice précédent. Parallèlement à l'entrée de nouveaux immeubles dans le patrimoine, neuf actifs ont fait l'objet d'une cession en 2012 (vous en trouverez le détail en page 9).

En 2012, la collecte brute de NOTAPIERRE s'est élevée à 169 600 550 €.

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 2012, il n'existe aucune demande de cession non satisfaite.
- d'autre part, de parfaire la mutualisation du patrimoine de la société.

En 2012, le patrimoine de NOTAPIERRE s'est enrichi de

- trois nouveaux immeubles acquis en état achevé,
- trois immeubles acquis en état futur d'achèvement, dont les livraisons interviendront postérieurement au 31 décembre 2012.

En outre, trois immeubles et une extension, acquis en état futur d'achèvement en 2008 et 2010, ont été livrés au cours de l'exercice 2012.

Seuls les immeubles acquis achevés en 2012 ou acquis en l'état futur d'achèvement au cours d'exercices précédents et livrés durant l'exercice 2012 sont pris en compte dans l'état détaillé du patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2012.

Le montant global des investissements comprenant les immobilisations en cours s'élève à 1 206 477 703,35 € au 31 décembre 2012 ; 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 de fixer à 25 % de la valeur de capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2012 la faculté de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2012, le capital social s'élève à 891 958 362,72 € et la SCPI comprend 17 642 associés, avec un total de 3 656 766 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
2008	512 823 506,00 €	70 622 876 €	2 102 425	12 326	6 593 210,56 €	350 €
2009	566 325 162,72 €	76 769 350 €	2 321 766	13 229	7 098 840,00 €	350 €
2010	670 380 215,12 €	149 308 250 €	2 748 361	14 660	12 818 400,00 €	350 €
2011	788 094 055,76 €	168 907 200 €	3 230 953	16 284	14 623 028,00 €	350 €
2012	891 958 362,72 €	149 034 550 €	3 656 766	17 642	13 568 044,00 €	350 €

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 2012, 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 2012, 58 760 parts ont fait l'objet d'un retrait. Ceci représente 1,82 % du nombre total de parts émises au 1^{er} janvier 2012.

En 2012, 1 386 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la gérance.

Au 31 décembre 2012, 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, retraits (HT)
2008	34 168	1,80 %	0	1 mois	138,28 €
2009	34 631	1,65 %	0	1 mois	91,48 €
2010	31 437	1,35 %	0	1 mois	137,76 €
2011	39 972	1,45 %	0	1 mois	91,84 €
2012	60 146	1,86 %	0	1 mois	320,18 €

(1) au prix fixé par la société de gestion

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

La qualité du patrimoine de votre SCPI et la régularité de la collecte ont permis depuis sa création en 1988 de maintenir et d'augmenter la valeur de la part. NOTAPIERRE demeure une des rares SCPI à n'avoir jamais décoté le prix de sa part depuis sa création.

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

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

Valeur vénale du patrimoine immobilier (1)	1 232 607 477,12 €	337,08 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	- 68 531 680,09 €	- 18,74 €(*)
= valeur de réalisation	1 164 075 797,04 €	318,33 €
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	178 811 111,58 €	48,90 €
= valeur de reconstitution	1 342 886 908,62 €	367,23 €

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

(*) en raison du surinvestissement financé par des lignes de crédit (dettes financières), qui ramène la valeur nette des autres actifs à un montant négatif

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	du 01/01/08 au 30/06/08	du 01/07/08 au 31/12/08	2009	du 01/01/10 au 30/06/10	du 01/07/10 au 31/12/10	du 1/01/11 au 30/06/11	du 1/07/11 au 31/12/11	2012
prix de souscription ou de cession conseillé au 1 ^{er} janvier	346 €	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €
dividende versé au titre de l'année	20,088 €		20,127 €	19,689 €		18,372 €		17,502 €
rendement de la part ⁽¹⁾ (en %)	5,80 %	5,75 %	5,75 %	5,75 %	5,50 %	5,50 %	5,00 %	5,00 %
report à nouveau cumulé par part	1,87 €		2,73 €	0,92 €		0,89 €		2,50 €

(1) dividende versé au titre de l'année en taux annualisé et rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année ou au prix de souscription fixé au cours de l'exercice.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le patrimoine au 31 décembre 2012 est composé de 219 ensembles immobiliers, représentant 622 512 m² de locaux. Conformément à la politique d'investissement définie dans la note d'information, les acquisitions de NOTAPIERRE portent essentiellement sur des immeubles à usage de bureaux, mais aussi des commerces, des locaux d'activités ou des entrepôts.

INVESTISSEMENTS

En 2012, les opérations d'investissement de la SCPI se sont réparties comme suit :

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES ACHEVÉS

Criquebeuf-sur-Seine (27)

Parc d'activités Le Bosc Hétrel	30 182 m ² d'entrepôts, 1 038 m ² de bureaux et 116 parkings
---------------------------------	--

Créteil (94) – Le Prado

5, rue Fernand-Pouillon	3 615 m ² de bureaux et 95 parkings
-------------------------	--

Montevrain (77) – Le Citalium	14 713 m ² de bureaux, 243 m ² d'archives, 1 162 m ² de restaurant d'entreprise, 337 parkings et 35 emplacements de stationnement pour 2 roues
1, avenue de l'Europe	

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

LIVRAISON PRÉVUE AU

Ermont (95)

ZAC de la Gare (2 immeubles)	11 300 m ² de bureaux et 157 parkings	2 ^e et 3 ^e trimestres 2013
------------------------------	--	--

La Madeleine (59) – Le 250

250, avenue de la République	4 072 m ² de bureaux et 62 parkings	1 ^{er} trimestre 2014
------------------------------	--	--------------------------------

LIVRAISONS D'IMMEUBLES INTERVENUES EN 2012

LIVRAISON INTERVENUE LE

Strasbourg (67) – Parc le Phœnix

Bât. 1 – 8c, rue Schertz	936 m ² de bureaux, 2 550 m ² d'activités et 52 parkings	28 février 2012
--------------------------	--	-----------------

Cournon-d'Auvergne (63)

76-78, avenue du Midi	Extension du bâtiment existant : 1 871 m ² d'entrepôts	1 ^{er} août 2012
-----------------------	---	---------------------------

Lyon 9^e (69) – L'@dresse

51 ter, rue de Saint-Cyr	6 501 m ² de bureaux et 58 parkings	31 octobre 2012
--------------------------	--	-----------------

Strasbourg (67) – Parc le Phœnix

Bât. 3 – 8, rue Schertz	578 m ² de bureaux, 1 164 m ² d'activités et 34 parkings	7 novembre 2012
-------------------------	--	-----------------

Après avis du Comité d'investissement immobilier, la sélection de ces investissements a été effectuée par la société de gestion SÉCURINOT. Cette sélection a strictement respecté non seulement les critères définis et appliqués depuis la création de NOTAPIERRE, mais également plusieurs niveaux de contrôles successifs. Les titres de propriété ainsi que les baux ont été communiqués au commissaire aux comptes.

ARBITRAGES

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

29 mars 2012	Montbonnot (38) – Novespace – 100, allée de Saint-Exupéry – Bâtiment B	799 m ²	985 000 €
20 avril 2012	Bondues-Tourcoing (59) – Parc de Ravenne les Francs – Rue d'Amsterdam	1 311 m ²	1 050 000 €
28 décembre 2012	Nancy (54) – Esplanade – 9, rue Pierre-Chalnot	934 m ²	1 250 000 €
28 décembre 2012	Grenoble (38) – Le Doyen 20/24, avenue Doyen-Louis-Weill – 6 ^e étage	895 m ²	1 440 000 €
28 décembre 2012	Marseille 10 ^e (13) – 33, chemin de l'Argile	995 m ²	2 150 000 €
28 décembre 2012	Rueil-Malmaison (92) – ZAC du Noblet IV Rue Jean-Edeline	800 m ²	2 000 000 €
28 décembre 2012	Rennes (35) – Hermès – 4/6, place des Colombes	558 m ²	910 000 €
31 décembre 2012	Nanterre (92) – Le Nautille 28, avenue de l'Île-Saint-Martin	1 451 m ²	2 960 000 €
31 décembre 2012	Toulouse (31) – Central Parc 2 Chemin du Sang-de-Serp	614 m ²	940 000 €

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

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire d'autoriser la société de gestion à procéder à la cession, après avis favorable du conseil de surveillance, d'éléments du patrimoine immobilier aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par l'article L214-50 du Code monétaire et financier. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012 (en m²)

Province	269 141 43,23 %	22 484 3,61 %	6 684 1,07 %	91 514 14,70 %	5 851 0,94 %	395 674 63,56 %
Région parisienne	201 281 32,33 %	15 836 2,54 %	1 408 0,23 %	2 194 0,35 %	—	220 719 35,46 %
Paris	5 926 0,95 %	193 0,03 %	—	—	—	6 119 0,98 %
TOTAL	476 348 76,52 %	38 513 6,19 %	8 092 1,30 %	93 708 15,05 %	5 851 0,94 %	622 512 100,00 %

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

Province	39,17 %	2,00 %	1,02 %	5,11 %	1,37 %	48,67 %
Région parisienne	44,76 %	2,58 %	0,24 %	0,15 %	—	47,74 %
Paris	3,52 %	0,07 %	—	—	—	3,59 %
TOTAL	87,45 %	4,65 %	1,26 %	5,26 %	1,37 %	100,00 %

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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

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

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

La nouvelle norme impose, dans le calcul du taux d'occupation financier, la prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement accordées aux locataires, telles que, notamment, les franchises de loyer.

Dans le tableau ci-après, les taux d'occupation financier trimestriels et annuel sont calculés selon la nouvelle norme :

TOF du 1 ^{er} trimestre 2012	88,07 %
TOF du 2 ^e trimestre 2012	88,58 %
TOF du 3 ^e trimestre 2012	88,43 %
TOF du 4 ^e trimestre 2012	89,29 %
TOF de l'année 2012	88,60 %

RECETTES LOCATIVES

En 2012, le montant des loyers facturés s'élève à 81 784 587,67 € HT.

Le montant des loyers facturés et encaissés au titre de l'exercice 2012 est de 80 883 144,64 € HT, le taux de recouvrement est de 98,90 %.

Le taux de loyers quittancés impayés s'élève à 1,10 %, 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 au commissaire aux comptes.

La méthode de constitution des provisions reste inchangée.

Vous trouverez dans l'annexe comptable, pages 37 et 38, le détail du calcul des provisions constituées pour l'entretien du patrimoine.

PERFORMANCES FINANCIÈRES

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

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

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

Le TRI net de frais au 31 décembre 2012 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 libératoire.

TRI sur 5 ans 2008-2012	TRI sur 10 ans 2003-2012	TRI sur 15 ans 1998-2012	TRI sur 20 ans 1993-2012
4,28 %	5,85 %	6,27 %	6,31 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

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

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

	2008	2009	2010	2011	2012
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	5,78 %	5,75 %	5,625 %	5,25 %	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 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.

	2008	2009	2010	2011	2012
Variation du prix moyen de la part	0,50 %	0,66 %	0 %	0 %	0 %

INVENTAIRE DETAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN EUROS)

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 36.

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
acquisitions 1989				
Marcq-en-Barœul (59) Parc Europe Jean Monnet - 340, avenue de la Marne 760 m² de bureaux, 220 m² d'activités	848 580,52 (1)	1 133 332,00 (1)	848 580,52 (1)	1 123 332,00 (1)
Marcq-en-Barœul (59) Domaine du Buisson - rue de l'Abbé-Bonpain 990 m²	878 324,70	1 250 000,00	860 574,70	1 200 000,00
acquisition 1991				
Bondues-Tourcoing (59) Parc de Ravesnes les Francs - rue d'Amsterdam immeuble cédé en 2012	— (1)	— (1)	855 543,88 (1)	800 000,00 (1)
acquisition 1993				
Villeneuve-d'Ascq (59) Technoparc des Prés - 35, allée Lavoisier 418 m²	358 255,19	415 000,00	358 255,19	440 000,00
acquisitions 1994				
Bièvres (91) Parc Burospace - route de Gisy - Bât. 16 786 m²	1 353 326,84	1 050 000,00	1 353 326,84	1 050 000,00
Argenteuil (95) Les Algorithmes - Bâtiment Sophocle 1 075 m²	1 566 543,27	1 550 000,00	1 566 543,27	1 550 000,00
Lyon 3 ^e (69) Le Capitole - 97, cours Gambetta 252 m²	397 891,93	550 000,00	397 891,93	550 000,00
Toulouse (31) - Central Parc 2 chemin du Sang-de-Serp immeuble cédé en 2012	—	—	625 040,97	890 000,00
acquisitions/apports 1995*				
Cesson-Sévigné-Erbonnière (35) 17, rue de l'Erbonnière - ZI Sud-est de Rennes 350 m² de bureaux sur 1 550 m² de locaux	— (2)	— (2)	— (2)	— (2)
Chantepie (35) ZI Sud-est de Rennes Le Saint-Christophe - 33, rue de la Frébardière 106 m²	90 614,56	110 000,00	90 614,56	110 000,00
Nantes-Carquefou (44) Centre d'affaires Europe - rue du Tertre 2 048 m²	1 338 879,65	1 750 000,00	1 338 879,65	1 750 000,00
Rennes (35) Le Salomon - 8, rue du Sapeur-Jouan 50 m²	56 949,34	67 000,00	56 949,34	67 000,00
Angers-Angevinière (49) rue George-Mandel - ZAC du Lac de Maine 1 043 m²	792 457,46	970 000,00	792 457,46	970 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Cesson-Sévigné (35) Technoparc - rue des Peupliers - rue de Paris 704 m ²	633 304,43	850 000,00	633 304,43	825 000,00
Rennes (35) - Hermès 4/6, place des Colombes immeuble cédé en 2012	—	—	817 343,80	910 000,00
Mérignac (33) Domaine de Pelus - 10, avenue de Pythagore 787 m ²	846 952,50	1 140 000,00	846 952,50	1 120 000,00
Saint-Ouen (93) 108 et 108 bis, avenue Gabriel-Péri 1 399 m ²	3 238 054,51	2 900 000,00	3 238 054,51	2 900 000,00
Poissy (78) rue Gustave-Eiffel 1 500 m ²	2 184 841,83	2 300 000,00	2 184 841,83	2 300 000,00
Strasbourg (67) Le Mathis - 204, route de Colmar 232 m ²	183 065,12	210 000,00	183 065,12	230 000,00
acquisitions 1996				
Rueil-Malmaison (92) - ZAC du Noblet IV rue Jean-Edeline immeuble cédé en 2012	—	—	1 657 066,05	2 000 000,00
Nanterre (92) - Le Nautile 28, av. de l'Île-Saint-Martin immeuble cédé en 2012	—	—	1 542 387,69	2 900 000,00
Paris 10 ^e (75) - 251, rue du Faubourg-St-Martin 395 m ² de bureaux + 133 m ² d'archives	640 285,87	1 800 000,00	640 285,87	1 650 000,00
Paris 20 ^e (75) 3/5, rue Lespagnol 430 m ²	914 694,10	1 550 000,00	914 694,10	1 550 000,00
acquisitions 1997				
Marseille 8 ^e (13) 360, avenue du Prado 440 m ²	641 353,02	1 050 000,00	641 353,02	1 050 000,00
Villebon-sur-Yvette (91) ZAC de Courtabœuf - avenue du Québec 1 600 m ²	2 213 685,28	1 900 000,00	2 213 685,28	1 950 000,00
Cergy-Pontoise (95) ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours 1 060 m ² de bureaux + 79 m ² d'archives	935 865,18	920 000,00	935 865,18	920 000,00
Grenoble (38) Eurennopolis B2 - 4, place Robert-Schuman 697 m ²	830 847,14	1 100 000,00	830 847,14	1 100 000,00
acquisitions 1998				
Grenoble (38) Eurennopolis B2 - 4, place Robert-Schuman 697 m ²	796 901,93	1 100 000,00	796 901,93	1 100 000,00
Metz (57) World Trade Center - 2, rue Augustin-Fresnel 1 132 m ²	1 238 932,83	1 360 000,00	1 238 932,83	1 400 000,00
Toulouse (31) - Espace Jeanne d'Arc Bâtiment A - 7-11, rue Matabiau 934 m ²	809 407,79	1 650 000,00	809 407,79	1 600 000,00
Montpellier (34) Parc du Millénaire - avenue A.-Einstein 1 273 m ²	926 641,77	1 080 000,00	926 641,77	1 200 000,00
Vélizy-Villacoublay (78) - rue du Petit-Clamart 2 361 m ² de bureaux + 522 m ² d'archives	3 184 083,95	4 600 000,00	3 184 083,95	4 600 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Nancy (54) 9, rue Pierre-Chalnot immeuble cédé en 2012	—	—	948 690,23	1 000 000,00
Aix-en-Provence (13) ZAC de Pichaury II - avenue de la Lauzière 1 505 m ²	2 211 747,61	1 900 000,00	2 211 747,61	2 300 000,00
acquisitions 1999				
Écully (69) 4, allée Moulin-Berger 1 102 m ²	959 072,85	1 680 000,00	959 072,85	1 680 000,00
Guyancourt (78) 1, rue James-Joule 1 909 m ²	2 639 657,96	3 300 000,00	2 639 657,96	3 200 000,00
Bordeaux-Lac (33) Immeuble Le Fugon - rue du Grand-Barrail 1 673 m ²	1 506 159,88	1 850 000,00	1 494 459,88	1 800 000,00
Rouen (76) 5 et 7, avenue de Caen 420 m ²	469 896,06	600 000,00	469 896,06	585 000,00
Bois-Guillaume (76) ZAC des Bocquets - allée Robert-Lemasson 652 m ²	641 810,36	645 000,00	641 810,36	660 000,00
Nantes (44) - Technoparc de l'Aubinière 3, avenue des Améthystes - Bâtiment 16 749 m ²	866 352,30	960 000,00	866 352,30	1 030 000,00
Lyon 7 ^e (69) 5, rue du Vercors 2 410 m ²	2 456 173,20	4 140 000,00	2 456 173,20	4 200 000,00
Marseille 13 ^e (13) - Technopôle de Château-Gombert 262, rue Albert-Einstein 2 002 m ²	1 550 267,77	2 000 000,00	1 550 267,77	2 150 000,00
acquisitions 2000				
Toulouse (31) ZAC de la Grande Plaine - Le Bougainville 25 bis, avenue Marcel-Dassault 1 750 m ²	1 978 369,54	2 400 000,00	1 978 369,54	2 300 000,00
Lyon 3 ^e (69) - 107, rue Servient 5 270 m ² de bureaux + 180 m ² d'archives	6 117 283,74	9 050 000,00	6 117 283,74	9 150 000,00
Labège (31) Technoparc de Labège avenue l'Occitane - Bâtiment 8 730 m ²	566 533,60	675 000,00	565 490,62	700 000,00
Meylan (38) ZAC de Maupertuis 11, chemin de la Dhuy - Bâtiment F 1 774 m ²	1 919 729,95	2 050 000,00	1 919 729,95	2 050 000,00
Montigny-le Bretonneux (78) 6, avenue du Vieil-Étang 4 570 m ² de bureaux + 448 m ² d'archives	5 917 862,95	5 450 000,00	5 899 340,59	5 300 000,00
Lille (59) 123, rue Nationale 2 270 m ²	2 341 769,35	3 750 000,00	2 341 769,35	3 500 000,00
Nantes (44) - Technoparc de l'Aubinière 5, avenue des Améthystes - Bâtiment 18 743 m ²	927 962,05	880 000,00	927 962,05	980 000,00
Mérignac (33) Parc d'activités de Mérignac Innolin 9, rue du Golf 957 m ²	1 058 758,42	1 300 000,00	1 058 758,42	1 260 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Labège (31) Technoparc de Labège avenue l'Occitane - Bâtiment 7 722 m ²	820 023,26	650 000,00	820 023,26	770 000,00
Marcq-en-Barœul (59) Parc République 843, av. de la République - Bâtiment G 2 110 m ²	2 547 386,13	2 900 000,00	2 512 397,76	2 880 000,00
acquisitions 2001				
Aix-en-Provence (13) Parc de la Duranne - L'Opale 1 595 m ² de bureaux, 25 m ² d'archives	1 991 136,61	2 500 000,00	1 991 136,61	2 450 000,00
Toulouse (31) Basso Combo West Park 893 m ²	1 028 160,60	1 130 000,00	1 028 160,60	1 160 000,00
Pessac (33) Europarc - Bâtiment B26 955 m ²	1 192 913,56	1 250 000,00	1 192 913,56	1 270 000,00
Lyon 3 ^e (69) - Eldorado 1 066 m ² de bureaux, 190 m ² de commerces	1 707 951,61 (1)	2 320 000,00 (1)	1 707 951,61 (1)	2 400 000,00 (1)
Guyancourt (78) route de Dampierre 2 212 m ² de bureaux, 371 m ² de restaurant d'entreprise	4 304 466,15	2 000 000,00	4 304 466,15	2 000 000,00
Montbonnot (38) Novespace - Bâtiment B immeuble cédé en 2012	—	—	887 865,24	1 000 000,00
Marseille 16 ^e (13) Espace Séon - Bâtiment A 1 153 m ²	1 335 453,39	2 000 000,00	1 335 453,39	1 900 000,00
Paris 14 ^e (75) rue de l'Amiral-Mouchez 1 136 m ²	2 274 055,65	4 500 000,00	2 274 055,65	4 250 000,00
Aix-en-Provence (13) Les Méridiens - Bâtiment A 885 m ²	1 233 169,38	1 600 000,00	1 231 314,38	1 520 000,00
Jouy-en-Josas (78) rue Jean-Baptiste-Huet 2 535 m ²	3 864 918,05	3 300 000,00	3 847 049,51	3 600 000,00
Toulouse (31) rue Alaric-II 2 136 m ²	1 847 837,19	3 400 000,00	1 843 981,53	3 300 000,00
Marseille 10 ^e (13) 33, chemin de l'Argile immeuble cédé en 2012	—	—	1 903 783,33	2 180 000,00
Bièvres (91) Burospace - Bâtiment 25 978 m ²	1 188 384,54	1 260 000,00	1 188 384,54	1 300 000,00
acquisitions 2002				
Lyon 5 ^e (69) Immeuble Le Séquoia 127/129, avenue B.-Buyer 2 630 m ²	2 315 625,54	3 900 000,00	2 315 625,54	4 000 000,00
Aix-en-Provence (13) 240, av. Louis-de-Broglie Les Méridiens - Bâtiment B 886 m ²	1 161 686,00	1 450 000,00	1 161 686,00	1 560 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Montpellier (34) Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier 3 949 m ²	6 547 763,48	9 400 000,00	6 547 763,48	9 600 000,00
Labège (31) 34, rue Magellan 1 612 m ²	2 443 000,66	1 950 000,00	2 443 000,66	1 850 000,00
Paris 17 ^e (75) 30, rue des Épinettes 875 m ² de bureaux, 139 m ² de surfaces annexes, 193 m ² d'activités	3 901 980,01 (1)	4 900 000,00 (1)	3 901 980,01 (1)	5 500 000,00 (1)
Wolfisheim (67) 4, route de Paris 3 318 m ²	4 163 574,00	3 250 000,00	4 163 574,00	3 650 000,00
Lyon 6 ^e (69) 50, cours Franklin-Roosevelt 1 150 m ²	1 610 295,00	2 600 000,00	1 610 295,00	2 600 000,00
Bordeaux (33) 6-12, allée Haussmann 2 253 m ²	3 008 622,00	3 800 000,00	3 008 622,00	3 900 000,00
Toulouse (31) 5-7, rue du Moulin-Bayard 2 253 m ²	2 661 207,60	3 700 000,00	2 661 207,60	3 800 000,00
Lille (59) Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory 3 349 m ²	5 823 725,26	6 600 000,00	5 823 725,26	6 500 000,00
Versailles (78) 3, rue de Marly 819 m ²	1 904 777,87	2 200 000,00	1 904 777,87	2 200 000,00
acquisitions 2003				
Aix-en-Provence (13) Europarc de Pichaury 1330, rue Guilibert-de-la-Lauzière 2 884 m ²	3 746 884,01	4 530 000,00	3 746 884,01	4 650 000,00
Orléans (45) - Le Léga-cité Bât. A - 18, av. des Droits-de-l'Homme 1 512 m ² de bureaux et 29 m ² d'archives	2 220 200,00	2 460 000,00	2 220 200,00	2 460 000,00
Grenoble (38) - Immeuble Le Doyen 20-22-24, av. Doyen-Louis-Weill - 6 ^e étage immeuble cédé en 2012	—	—	1 339 680,00	1 440 000,00
Bron (69) Europarc du Chêne - 14, rue Edison 2 982 m ²	4 264 871,25	4 320 000,00	4 264 871,25	4 250 000,00
Bussy-Saint-Georges (77) 1, rue Raoul-Follereau - Gobacap 2 706 m ² de bureaux et 161 m ² d'archives	4 658 616,97	4 150 000,00	4 658 616,97	4 150 000,00
Nantes (44) ZAC de la Chantreterie II 11, rue Edmé-Mariotte - Bâtiment A 2 192 m ²	2 920 324,18	3 150 000,00	2 920 324,18	2 400 000,00
Nantes (44) ZAC de la Chantreterie II 11, rue Edmé-Mariotte - Bâtiment B 2 355 m ²	2 987 224,20	3 300 000,00	2 987 224,20	2 630 000,00
Bordeaux (33) Managers Saint-Jean 19-23, quai de Paludate 3 811 m ²	3 766 896,00	4 700 000,00	3 766 896,00	4 700 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
acquisitions 2004				
Montreuil (93) Le Major - 38, rue de la République 3 824 m ² de bureaux	5 289 682,99	7 800 000,00	5 288 159,69	7 800 000,00
Saint-Ouen (93) 1, rue Charles-Schmidt 1 526 m ² de bureaux	2 692 243,47	3 150 000,00	2 685 228,99	3 100 000,00
Saint-Herblain (44) Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel 5 372 m ²	7 811 484,00	9 100 000,00	7 811 484,00	9 500 000,00
Bagnolet (93) 6-12, rue Jean-Jaurès 2 054 m ²	3 958 600,00	4 200 000,00	3 958 600,00	4 300 000,00
Bordeaux (33) Quai Deschamps - rue René-Buthaut 865 m ²	1 175 000,00	1 480 000,00	1 175 000,00	1 480 000,00
Marseille 6 ^e (13) 50, rue de Village 1 331 m ²	1 803 114,07	2 300 000,00	1 803 114,07	2 430 000,00
Tassin-la-Demi-Lune (69) 93, rue du 11-novembre-1918 1 732 m ²	2 325 494,92	2 500 000,00	2 325 494,92	2 470 000,00
Versailles (78) Le Montcalm - 2, rue du Pont-Colbert 3 723 m ²	6 803 978,91	8 550 000,00	6 795 620,91	8 600 000,00
Cergy-Pontoise (95) - Athéna 23, bd. de l'Oise 2 950 m ²	3 937 603,39	3 000 000,00	3 928 373,31	3 250 000,00
Éragny-sur-Oise (95) Westminster 12, allée Rosa-Luxemburg 1 561 m ²	2 562 132,42	2 300 000,00	2 559 071,42	2 300 000,00
Éragny-sur-Oise (95) Buckingham et Kensington 14-15, allée Rosa-Luxemburg 2 834 m ²	4 120 080,10	4 200 000,00	4 120 080,10	4 200 000,00
Troyes (10) Le Cercle Concorde 1 463 m ²	2 009 665,39	1 600 000,00	2 001 215,84	1 850 000,00
Toulouse (31) - Europarc ZAC Saint-Martin-du-Touch - B1 1 158 m ²	1 608 320,00	1 620 000,00	1 608 320,00	1 650 000,00
Massy (91) Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu 4 269 m ² de bureaux, 836 m ² d'activités et 205 m ² d'archives	6 295 713,15 (1)	6 300 000,00 (1)	6 295 713,15 (1)	6 400 000,00 (1)
Créteil (94) - 3 bis, rue des Archives 4 413 m ² de bureaux et 57 m ² d'archives	5 525 551,60	6 350 000,00	5 497 968,00	7 000 000,00
Saint-Genis-Laval (69) Inopolis - route de Vourles 1 470 m ²	1 872 432,70	1 800 000,00	1 872 432,70	1 800 000,00
acquisitions 2005				
Les Ulis (91) 7, avenue des Andes 1 444 m ²	1 618 575,50	950 000,00	1 618 575,50	1 000 000,00
Les Ulis (91) 9, avenue des Andes 1 458 m ²	1 740 172,90	1 800 000,00	1 740 172,90	1 800 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Hérouville-Saint-Clair (14) Le Citis - 1, avenue de Tsukuba 1 753 m ²	2 080 785,59	2 300 000,00	2 080 785,59	2 200 000,00
Gentilly (94) Axe Sud - 12, av. Raspail 4 805 m ² de bureaux et 88 m ² d'archives	10 022 554,53	8 300 000,00	10 022 554,53	8 800 000,00
Limas (69) Le Parc du Martelet - 75, rue Depagneux 1 895 m ² de bureaux et 153 m ² d'archives	2 672 000,00	3 200 000,00	2 672 000,00	3 200 000,00
Villeneuve-d'Ascq (59) Europarc de la Haute Borne - Bât. B2 5, rue Héloïse 1 147 m ²	1 670 770,00	1 650 000,00	1 670 770,00	1 780 000,00
Villeneuve-d'Ascq (59) Europarc de la Haute Borne - Bât. B4 9, rue Héloïse 1 162 m ²	1 799 594,94	1 850 000,00	1 774 266,12	1 790 000,00
Toulouse (31) Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - B2 1 226 m ²	1 575 000,94	1 800 000,00	1 575 000,94	1 800 000,00
La Valette-du-Var (83) Parc tertiaire de Valgora - Bât. A 1 880 m ²	2 653 230,24	3 050 000,00	2 653 230,24	2 900 000,00
La Valette-du-Var (83) Parc tertiaire de Valgora - Bât. C 2 036 m ² et 41 m ² d'archives	2 869 677,86	3 050 000,00	2 865 177,86	3 080 000,00
Argenteuil (95) Le Beverly - 12, bd. Berteaux 2 069 m ²	3 210 563,39	2 850 000,00	3 210 563,39	2 850 000,00
Créteil (94) Europarc - BV5 - 1, allée des Érables 586 m ² de bureaux et 586 m ² d'activités	1 721 790,80 (1)	2 500 000,00 (1)	1 711 000,00 (1)	1 550 000,00 (1)
Aix-en-Provence (13) ZAC de la Duranne rue Descartes - Bâtiment B 1 716 m ² de bureaux, 703 m ² de laboratoires, 78 m ² d'archives	3 372 587,56	3 950 000,00	3 372 587,56	3 800 000,00
Chessy (77) Le Galilée - bd. Circulaire 3 465 m ²	8 802 050,19	7 800 000,00	8 802 050,19	8 200 000,00
acquisitions 2006				
Valbonne (06) Le Pétra - 291, avenue Albert-Caquot 1 886 m ²	3 229 492,89	2 650 000,00	3 229 492,94	2 800 000,00
Biot (06) Aristote - 445, route des Lucioles 3 598 m ²	4 703 355,30	4 200 000,00	4 703 355,30	4 300 000,00
Aix-en-Provence (13) ZAC de la Duranne rue Descartes - Bâtiment A 1 452 m ²	2 071 930,66	2 440 000,00	2 071 930,66	2 350 000,00
Bussy-Saint-Georges (77) 7, avenue Jacques-Cartier 4 913 m ²	12 817 203,00	12 500 000,00	12 817 203,00	12 500 000,00
Saint-Priest (69) Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A 1 665 m ²	3 040 857,29	3 030 000,00	3 040 857,29	3 100 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Limonest (69) Parc des Tuileries 1 782 m ²	3 400 800,00	3 420 000,00	3 400 800,00	3 500 000,00
Le Petit-Couronne (76) Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bât. 2 1 996 m ²	3 263 342,00	3 500 000,00	3 263 342,00	3 500 000,00
Chartres (28) Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment B 790 m ²	1 238 954,40	870 000,00	1 238 954,40	940 000,00
Vern-sur-Seiche (35) rue de Plessis 1 994 m ² de bureaux, 586 m ² d'activités	3 633 500,00 (1)	3 850 000,00 (1)	3 633 500,00 (1)	3 850 000,00 (1)
Saint-Denis (93) Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier 3 295 m ² de bureaux, 831 m ² d'activités, 180 m ² d'archives	8 291 359,24 (1)	8 200 000,00 (1)	8 291 359,24 (1)	9 400 000,00 (1)
Créteil (94) 135, chemin des Bassins - Hameau B 544 m ² de bureaux, 517 m ² d'activités	1 644 477,50 (1)	1 450 000,00 (1)	1 644 477,50 (1)	1 400 000,00 (1)
Créteil (94) 127, chemin des Bassins - Hameau C 544 m ² de bureaux, 517 m ² d'activités	1 931 013,20 (1)	1 550 000,00 (1)	1 931 013,20 (1)	1 550 000,00 (1)
Créteil (94) 131, chemin des Bassins - Hameau D 536 m ² de bureaux, 525 m ² d'activités	1 755 096,30 (1)	1 500 000,00 (1)	1 755 096,30 (1)	1 450 000,00 (1)
Écully (69) Espace Européen - Bâtiment 6 15, chemin du Saquin 3 326 m ²	6 192 855,00	6 800 000,00	6 192 855,00	6 800 000,00
Wasquehal (59) 10, allée du Château-Blanc - Bâtiment C 580 m ²	1 006 369,40	1 050 000,00	1 006 369,40	1 050 000,00
Saint-Priest (69) Woodstock - allée Borodine - Bâtiment B 1 665 m ²	3 113 831,71	3 100 000,00	3 113 831,71	3 130 000,00
Cergy-Pontoise (95) ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours 2 998 m ² de bureaux et 298 m ² d'archives	3 865 400,00	2 800 000,00	3 865 400,00	2 900 000,00
acquisitions 2007				
Chartres (28) Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment C 790 m ²	1 238 954,39	755 000,00	1 238 954,39	850 000,00
Chartres (28) Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment F 790 m ²	1 238 954,40	840 000,00	1 238 954,40	880 000,00
Caluire-et-Cuire (69) 28, av. Barthélémy-Thimonnier 2 560 m ² de bureaux sur 6 450 m ² de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Rennes (35) ZAC de Beauregard - Ilôt D 1 076 m ²	1 860 030,00	1 650 000,00	1 860 030,00	1 650 000,00
Chartres (28) Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment D 790 m ²	1 238 954,40	780 000,00	1 238 954,40	800 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i> Saint-Ouen-l'Aumône (95) 2/4, av. de l'Éguillette 3 931 m² de bureaux, 1 944 m² d'activités	9 912 426,00 (1)	8 350 000,00 (1)	9 912 426,00 (1)	8 200 000,00 (1)
Alixan (26) Rhovalaparc 3 536 m²	5 414 403,01	5 350 000,00	5 414 403,01	5 500 000,00
Clermont-Ferrand (63) Atrium République 4 170 m² de bureaux, 251 m² de commerces	11 105 103,06 (1)	9 600 000,00 (1)	11 102 953,06 (1)	9 200 000,00 (1)
Serris (77) Le Rive Gauche - cours du Danube 2 719 m²	7 738 590,00	5 780 000,00	7 738 590,00	6 100 000,00
Troyes (10) La Porte des Arts - rue Nicolas-Siret 1 140 m²	1 626 231,00	885 000,00	1 626 231,00	950 000,00
Montévrain (77) Le Mons Verins - rue de Berlin 1 836 m²	3 936 848,47	3 600 000,00	3 934 010,47	3 550 000,00
Sainte-Foy-lès-Lyon (69) Bureaux des Érables - allée des Lilas 2 309 m²	4 524 382,20	3 200 000,00	4 517 882,20	3 100 000,00
Le Petit-Couronne (76) Parc du Zénith av. des Canadiens - Bâtiment B3 2 468 m²	4 604 173,13	3 400 000,00	4 587 994,33	3 400 000,00
acquisitions 2008				
Échirolles (38) Parc Sud Galaxie Le Calypso - avenue de l'Astrolabe 4 242 m²	7 815 043,13	6 800 000,00	7 815 043,13	7 000 000,00
Wasquehal (59) 5, allée du Château-Blanc - Bâtiment B 930 m²	1 585 853,25	1 850 000,00	1 585 853,25	1 800 000,00
Montrabé (31) 1, zone d'activités de Longuetterre 855 m² de bureaux sur 1 925 m² de locaux	— (2)	— (2)	— (2)	— (2)
Monbonnot (38) Les Gémeaux B - rue Galilée 1 050 m²	1 811 293,40	1 650 000,00	1 811 293,40	1 650 000,00
Saint-Benoît (86) Bâtiment A - 14, rue du Pré-Médard 1 075 m²	1 744 217,33	1 500 000,00	1 744 217,33	1 530 000,00
Bourg-en-Bresse (01) Inopolis - Bât. D - 323, avenue du Parme 1 763 m²	3 223 544,00	2 825 000,00	3 223 544,00	2 850 000,00
Aubagne (13) Optimum - Bât. B - avenue du Marin-Blanc 1 793 m²	3 480 660,96	3 300 000,00	3 480 660,96	3 380 000,00
Montbonnot (38) Les Gémeaux A - rue Galilée 1 065 m²	2 026 166,31	1 650 000,00	2 026 166,31	1 700 000,00
Nantes (44) Exalis - Bâtiment B - rue du Chemin-Rouge 1 339 m²	1 935 535,20	1 900 000,00	1 935 535,20	1 900 000,00
Nantes (44) Exalis - Bâtiment C - rue du Chemin-Rouge 1 340 m²	1 920 550,00	1 720 000,00	1 920 550,00	1 775 000,00
Rillieux-la-Pape (69) Parc des Mercières - Bâtiment A 722 m²	1 153 560,61	1 000 000,00	1 134 600,61	1 000 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Rillieux-la-Pape (69) Parc des Mercières - Bâtiment B 1 032 m² de bureaux sur 3 227 m² de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Saint-Denis (93) - Ornano 1 34, bd. d'Ornano 3 976 m² de bureaux sur 8 874 m² de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Saint-Denis (93) - Ornano 2 28/28 bis, bd. d'Ornano 3 315 m²	9 570 495,76	7 400 000,00	9 570 495,76	7 400 000,00
Saint-Denis (93) - Ornano 3 34 et 40, rue des Renouillères - Bât. C 1 919 m² de bureaux sur 5 279 m² de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Montreuil (93) - Le Cap Horn 51 à 63, rue Gaston-Lauriau 5 865 m²	14 733 561,00	12 600 000,00	14 733 561,00	12 800 000,00
Osny (95) - Le Louisiane - avenue les Beaux-Soleils 10, chaussée Jules-César 6 366 m²	8 963 255,18	7 000 000,00	8 963 255,18	7 000 000,00
Cergy (95) - Le Cervier - Bâtiment A 12, avenue des Béguines 3 890 m²	5 335 020,00	4 450 000,00	5 335 020,00	5 100 000,00
Cergy (95) - Les Bureaux de l'Horloge - Bât. C 12, rue de la Bastide 680 m²	662 969,00	570 000,00	662 969,00	730 000,00
Saint-Herblain (44) - ZAC de la Lorie Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands 928 m²	1 518 138,40	1 580 000,00	1 518 138,40	1 530 000,00
Garons (30) - chemin de Saint-Estève 619 m² de bureaux sur 9 956 m² de locaux	— (2)	— (2)	— (2)	— (2)
Saint-Herblain (44) - ZAC de la Lorie Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands 928 m²	1 518 138,40	1 580 000,00	1 518 138,40	1 530 000,00
Castelnau-le-Lez (34) - Montpellier VI 1460 et 1464, avenue de l'Europe 617 m²	1 172 000,00	1 025 000,00	1 172 000,00	1 200 000,00
Sète (34) Les Sommets - Parc Aquatechnologique n° 68 4, rue de Dublin 3 509 m²	2 212 830,00	1 950 000,00	2 212 830,00	1 900 000,00
Mauguio (34) La Croix du Sud - 230, rue Saint-Exupéry 774 m²	942 755,00	840 000,00	938 991,00	850 000,00
Mauguio (34) Le Courrier Sud - 79, rue Henri-Fabre 987 m²	700 035,00	625 000,00	685 570,00	650 000,00
Mauguio (34) L'Oiseau Blanc - 166, rue Charles-Nungesser 885 m²	968 300,00	950 000,00	968 300,00	950 000,00
Mauguio (34) Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesser 325 m² de bureaux, 175 m² d'entrepôts	593 700,00 (1)	575 000,00 (1)	593 700,00 (1)	600 000,00 (1)
Mauguio (34) Le Rajol - Espace commercial de Fréjorgues 95, rue de Rajol 1 574 m²	1 815 150,00	1 450 000,00	1 811 950,00	1 500 000,00
Oberhausbergen (67) Valparc - 6 et 8, rue du Parc 3 160 m²	4 760 000,00	3 720 000,00	4 760 000,00	3 800 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
acquisitions 2009				
Saint-Benoît (86) Le Pré-Médard - Bâtiment B 1 075 m²	1 828 625,70	1 500 000,00	1 828 625,70	1 550 000,00
Saint-Grégoire (35) Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile 1 897 m²	3 633 741,37	3 100 000,00	3 633 741,37	3 100 000,00
Villefranche-sur-Saône (69) Parc Avenue 588, bd. Albert-Camus - Bâtiment A 2 412 m²	3 183 861,44	3 600 000,00	3 183 861,44	3 470 000,00
Villefranche-sur-Saône (69) Parc Avenue - 604, bd. Albert-Camus - Bâtiment C 875 m² de bureaux sur 1 850 m² de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Rillieux-la-Pape (69) Parc des Mercières - Bâtiment C 418 m² de bureaux sur 826 m² de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Chelles (77) Le Chilpéric - 48/50, bd. Chilpéric 3 342 m² de bureaux, 571 m² de commerces	9 171 365,99 (1)	7 350 000,00 (1)	9 151 080,21 (1)	7 800 000,00 (1)
Neuilly (92) 8-10, rue Victor-Noir 3 862 m²	20 422 000,00	28 200 000,00	20 422 000,00	28 000 000,00
Saint-Herblain (44) Parc Solaris - Le Belna 3 073 m²	4 897 500,00	5 300 000,00	4 897 500,00	5 350 000,00
Bayonne (64) Aritxague - Le Toki Lona 2 517 m²	4 973 649,63	5 200 000,00	4 973 649,63	5 000 000,00
Saint-Grégoire (35) Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant 2 333 m²	4 519 875,78	3 800 000,00	4 519 875,78	3 750 000,00
Dijon (21) Parc de Valmy - Le Katamaran 5 128 m²	9 541 726,81	10 250 000,00	9 541 726,81	9 575 000,00
Schiltigheim (67) 1, allée d'Oslo - Bâtiment B1 1 218 m²	2 189 660,00	2 100 000,00	2 189 660,00	2 150 000,00
Schiltigheim (67) 1, allée d'Oslo - Bâtiments B2-B3 6 108 m²	10 882 940,00	10 800 000,00	10 882 940,00	11 100 000,00
Paris 8° (75) 13-15, rue de la Baume 2 817 m²	22 060 369,36	28 000 000,00	22 036 440,00	27 500 000,00
acquisitions 2010				
Wasquehal (59) Château Blanc - Bâtiment A 781 m²	1 320 277,35	1 550 000,00	1 320 277,35	1 550 000,00
Strasbourg (67) - 8, rue Schertz - Bâtiment 2 2 619 m² de bureaux sur 7 033 m² de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Saint-Quentin-Fallavier (38) Parc de Chesnes Ouest Bât. A1 - 12, rue de Madrid 910 m²	1 467 912,65	1 575 000,00	1 467 912,65	1 470 000,00
Saint-Quentin-Fallavier (38) Parc de Chesnes Ouest Bât. A2 - 18, rue de Madrid 1 103 m²	1 782 802,65	1 650 000,00	1 782 802,65	1 650 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Neyron (01) - ZAC du Champ Perrier 1 560 m ² de bureaux, 925 m ² d'activités	4 065 000,00 (1)	4 300 000,00 (1)	4 065 000,00 (1)	4 250 000,00 (1)
Bobigny (93) - L'Européen avenue Paul-Vaillant-Couturier 17 973 m ² de bureaux, 656 m ² d'archives et 801 m ² de restaurant d'entreprise	61 850 958,00	62 500 000,00	61 850 958,00	63 000 000,00
Compiègne (60) 8, rue Clément-Bayard - Bâtiment 3 1 326 m ²	2 433 480,00	2 600 000,00	2 433 480,00	2 600 000,00
La Ciotat (13) - 785, voie Antiope ZA Athélia III - Bât. C1 3 450 m ²	5 605 758,88	6 300 000,00	5 605 758,88	6 000 000,00
Strasbourg (67) Port Autonome - 10, rue de Chalon-sur-Saône 701 m ² de bureaux sur 17 639 m ² de locaux	— (2)	— (2)	— (2)	— (2)
Nanterre (92) Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot 9 043 m ² de bureaux, 248 m ² de commerces	44 451 295,50 (1)	44 200 000,00 (1)	44 448 000,00 (1)	44 300 000,00 (1)
Courmon-d'Auvergne (63) 76-78, avenue du Midi 2 378 m ² de bureaux sur 32 410 m ² de locaux	— (2)	— (2)	— (2)	— (2)
acquisitions 2011				
Compiègne (60) 8 bis, rue Clément-Bayard - Bât. 1 2 717 m ²	5 690 570,00	5 875 000,00	5 690 570,00	5 875 000,00
Rueil-Malmaison (92) 55-57, avenue de Colmar 2 950 m ²	13 800 000,00	13 000 000,00	13 800 000,00	13 000 000,00
Saint-Herblain (44) - Ar Mor Plaza 9, impasse Claude-Nougaro - Bât. A 3 935 m ²	8 568 646,07	8 550 000,00	8 568 646,07	8 500 000,00
Saint-Herblain (44) - Ar Mor Plaza 5 à 7, impasse Claude-Nougaro - Bât. B et C 4 579 m ²	10 779 909,57	10 300 000,00	10 779 909,57	10 300 000,00
Saint-Herblain (44) - Ar Mor Plaza 3, impasse Claude-Nougaro - Bât. D 2 842 m ²	6 021 744,36	6 150 000,00	6 021 744,36	6 000 000,00
Cesson-Sévigné (35) Le Newton - 3 bis, avenue Belle-Fontaine 10 544 m ²	22 101 525,00	21 800 000,00	22 100 000,00	21 300 000,00
Lyon 6 ^e (69) Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers 11 514 m ²	38 966 293,09	40 000 000,00	38 966 293,09	40 000 000,00
Antony (92) - Parc II - Croix de Berny 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle 117 à 131, av. Aristide-Briand 26 999 m ² de bureaux, 138 m ² de commerces	106 042 688,00 (1)	107 500 000,00 (1)	106 042 688,00 (1)	105 000 000,00 (1)
acquisitions 2012				
Criquebeuf-sur-Seine (27) Parc d'activités Le Bosc Hétrel 1 038 m ² de bureaux sur 31 220 m ² de locaux	— (2)	— (2)	— (2)	— (2)
Strasbourg (67) - 8C, rue Schertz - Bâtiment 1 936 m ² de bureaux sur 3 486 m ² de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Créteil (94) - Le Prado - Europarc 5, rue Fernand-Pouillon 3 615 m ²	9 034 100,00	9 200 000,00	—	—
Lyon 9 ^e (69) - L'@dresse 51 ter, rue de Saint-Cyr 6 501 m ²	17 881 000,00	18 100 000,00	—	—
Strasbourg (67) - 8, rue Schertz - Bâtiment 3 578 m ² de bureaux sur 1 742 m ² de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Montevrain (77) - Le Citalium - 1, avenue de l'Europe 14 713 m ² de bureaux, 243 m ² d'archives et 1 162 m ² de restaurant d'entreprise	58 084 400,00	57 000 000,00	—	—
<i>locaux d'activités</i>				
acquisition 1989				
Marcq-en-Barœul (59) Parc Europe Jean Monnet - 340, avenue de la Marne 220 m ² de locaux d'activités sur 980 m ² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
acquisitions 1998				
Saint-Ouen (93) 155-159, rue du Docteur-Bauer - 1 ^{er} étage 594 m ²	706 908,73	945 000,00	706 908,73	925 000,00
Saint-Ouen (93) 155-159, rue du Docteur-Bauer - 2 ^e étage 503 m ²	596 238,73	820 000,00	596 238,73	800 000,00
acquisition 1999				
Saint-Ouen (93) 155-159, rue du Docteur-Bauer - 2 ^e étage 165 m ²	169 522,81	260 000,00	169 522,81	260 000,00
acquisition 2002				
Paris (17 ^e) - 30, rue des Épinettes 93 m ² de locaux d'activités sur 1 207 m ² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
acquisition 2004				
Massy (91) - Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu 836 m ² locaux d'activités sur 5 012 m ² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
acquisition 2005				
Créteil (94) - Europarc - BV5 - 1, allée des Érables 586 m ² d'activités sur 1 172 m ² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
acquisitions 2006				
Vern-sur-Seiche (35) - rue de Plessis 586 m ² d'activités sur 1 793 m ² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
Saint-Denis (93) Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier 831 m ² d'activités sur 4 126 m ² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>locaux d'activités</i>				
Créteil (94) - 135, chemin des Bassins - Hameau B 517 m² d'activités sur 1 061 m² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
Créteil (94) - 127, chemin des Bassins - Hameau C 517 m² d'activités sur 1 061 m² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
Créteil (94) - 131, chemin des Bassins - Hameau D 525 m² d'activités sur 1 061 m² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
acquisitions 2007				
Caluire-et-Cuire (69) 28, av. Barthélémy-Thimonnier 3 890 m² d'activités, 2 560 m² de bureaux	6 153 470,00 (1)	4 350 000,00 (1)	6 153 470,00 (1)	5 300 000,00 (1)
Saint-Ouen-l'Aumône (95) - 2-4, av. de l'Éguillette 1 944 m² d'activités sur 6 132 m² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
acquisitions 2008				
Moirans (38) - Inopolis - Bâtiment C 170, rue de Chatagnon 843 m² d'activités	1 203 286,00	990 000,00	1 203 286,00	990 000,00
Fontaine (38) - Activillage - Les Vouillands 38, rue du Commandant-Lenoir 2 227 m² d'activités	1 957 376,18	2 000 000,00	1 957 376,18	2 000 000,00
Rillieux-la-Pape (69) - Parc des Mercières - Bât. B 2 195 m² d'activités, 1 032 m² de bureaux	3 029 878,89 (1)	3 000 000,00 (1)	3 029 878,89 (1)	2 900 000,00 (1)
Saint-Denis (93) - Ornano 1 4 898 m² d'activités, 3 976 m² de bureaux (1)	14 834 337,44 (1)	13 300 000,00 (1)	14 834 337,44 (1)	13 000 000,00 (1)
Saint-Denis (93) - Ornano 3 34 et 40, rue des Renouillères 3 360 m² d'activités, 1 919 m² de bureaux	8 467 038,70 (1)	8 300 000,00 (1)	8 467 038,70 (1)	8 400 000,00 (1)
acquisitions 2009				
Villefranche-sur-Saône (69) Parc Avenue - 604, bd. Albert-Camus - Bât. C 975 m² d'activités, 875 m² de bureaux	3 096 492,64 (1)	3 000 000,00 (1)	3 096 492,64 (1)	3 000 000,00 (1)
Rillieux-la-Pape (69) - Parc des Mercières - Bât. C 408 m² d'activités, 418 m² de bureaux	861 252,49 (1)	860 000,00 (1)	861 252,49 (1)	850 000,00 (1)
acquisitions 2010				
Strasbourg (67) - 8, rue Schertz - Bâtiment 2 4 414 m² d'activités, 2 619 m² de bureaux	7 070 014,67 (1)	6 500 000,00 (1)	7 061 048,00 (1)	6 650 000,00 (1)
Neyron (01) - ZAC du Champ Perrier 925 m² d'activités sur 2 485 m² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
acquisitions 2012				
Strasbourg (67) - 8C, rue Schertz - Bâtiment 1 2 550 m² d'activités, 936 m² de bureaux	3 023 663,14 (1)	2 800 000,00 (1)	— (1)	— (1)
Strasbourg (67) - 8, rue Schertz - Bâtiment 3 1 164 m² d'activités, 578 m² de bureaux	1 795 016,67 (1)	1 700 000,00 (1)	— (1)	— (1)

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>locaux commerciaux</i>				
acquisition 1992				
La Madeleine (59) Point Central - rue du Général-de-Gaulle 263 m ²	285 079,66	550 000,00	285 079,66	535 000,00
apport 1995*				
Soissons (02) ZAC de Chevreux - Zone de l'Archer 1 800 m ²	686 020,58	2 450 000,00	686 020,58	2 300 000,00
acquisition 1996				
Levallois-Perret (92) ZAC du Front de Seine 27, av. Georges-Pompidou 162 m ²	609 796,07	980 000,00	609 796,07	920 000,00
acquisition 1998				
Levallois-Perret (92) ZAC du Front de Seine Résidence Bellevue 289 m ²	895 333,08	1 750 000,00	895 333,08	1 650 000,00
acquisition 2001				
Lyon 3 ^e (69) - Eldorado 190 m ² de locaux commerciaux sur 1 256 m ² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
acquisitions 2006				
Rennes (35) Espace Beauregard - Ilots A-B-C 1 163 m ²	2 608 524,37	2 550 000,00	2 608 524,37	2 500 000,00
Rennes (35) Espace Beauregard - Ilot D 591 m ² + 136 m ²	1 632 945,63	1 450 000,00	1 632 945,63	1 400 000,00
acquisition 2007				
Clermont-Ferrand (63) Atrium République 251 m ² locaux commerciaux sur 4 998 m ² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
acquisition 2008				
La Grande-Motte (34) Le Forum - place du Forum 2 013 m ²	2 870 350,00	3 300 000,00	2 870 350,00	3 100 000,00
acquisition 2009				
Chelles (77) Le Chilpéric - 48-50, bd. Chilpéric 571 m ² de locaux commerciaux sur 3 913 m ² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
acquisition 2010				
Nanterre (92) Porte de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot 248 m ² de locaux commerciaux sur 9 291 m ² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>locaux commerciaux</i>				
acquisition 2011				
Antony (92) - Parc II - Croix de Berny 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle 117 à 131, av. Aristide-Briand 26 999 m² de bureaux, 138 m² de commerces	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
<i>entrepôts</i>				
acquisition 1991				
Bondues-Tourcoing (59) Parc de Ravesnes-les-Francis - rue d'Amsterdam immeuble cédé en 2012	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
apport 1995*				
Cesson-Sévigné-Erbonnière (35) 17, rue de l'Erbonnière - ZI sud est de Rennes 1 200 m² d'entrepôts, 350 m² de bureaux	701 265,48 (1)	700 000,00 (1)	701 265,48 (1)	700 000,00 (1)
acquisition 2004				
Ablis (78) rue des Antonins 2 194 m² d'entrepôts	1 872 693,46	1 750 000,00	1 872 693,46	1 750 000,00
acquisitions 2008				
Montrabé (31) Zone d'Activités de Longuerre 1 070 m² d'entrepôts, 855 m² de bureaux	2 135 181,00 (1)	2 150 000,00 (1)	2 135 181,00 (1)	2 150 000,00 (1)
Garons (30) Zone Aéroport - chemin de Saint-Estève 9 337 m² d'entrepôts, 619 m² de bureaux	5 299 199,00 (1)	5 300 000,00 (1)	5 299 199,00 (1)	5 300 000,00 (1)
Saint-Jean-de-Vedas (34) L'Arc-en-Ciel - Parc d'activités de la Peyreire 1 574 m²	1 326 360,00	1 350 000,00	1 326 360,00	1 300 000,00
Mauguio (34) Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesser 175 m² d'entrepôts sur 500 m² de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
acquisitions 2010				
Strasbourg (67) Port Autonome - 10, rue de Chalon-sur-Saône 16 938 m² d'entrepôts, 701 m² de bureaux	9 756 350,00 (1)	10 500 000,00 (1)	9 756 350,00 (1)	10 300 000,00 (1)
Courmon-d'Auvergne (63) 76-78, avenue du Midi 30 032 m² d'entrepôts, 2 378 m² de bureaux	19 025 399,42 (1)	21 000 000,00 (1)	17 629 754,24 (1)	20 000 000,00 (1)
acquisition 2012				
Criquebeuf-sur-Seine (27) Parc d'activités Le Bosc Hétreil 30 182 m² d'entrepôts, 1 038 m² de bureaux	18 321 000,00 (1)	18 200 000,00 (1)	— (1)	— (1)

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>autres</i>				
acquisition 2008				
Saint-Priest (69) - Les Iris III Boulevard de la Porte-des-Alpes 5 851 m ²	15 571 496,25	15 600 000,00	15 571 496,25	15 350 000,00
Total	1 108 690 558,23	1 134 820 332,00	1 009 393 653,78	1 040 645 332,00
immobilisation en cours				
<i>bureaux</i>	97 787 145,12	97 787 145,12	30 939 430,23	30 939 430,23
<i>locaux d'activités</i>				
<i>locaux commerciaux</i>				
<i>entrepôts</i>				
<i>autres</i>				
total	97 787 145,12	97 787 145,12	30 939 430,23	30 939 430,23
TOTAL GÉNÉRAL	1 206 477 703,35	1 232 607 477,12	1 040 333 084,01	1 071 584 762,23

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN EUROS)

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
terrains et constructions				
<i>bureaux</i>	972 129 067,13	996 415 332,00	897 376 454,34	926 315 332,00
<i>locaux d'activités</i>	52 964 497,09	48 825 000,00	48 136 850,61	45 075 000,00
<i>locaux commerciaux</i>	9 588 049,39	13 030 000,00	9 588 049,39	12 405 000,00
<i>entrepôts</i>	58 437 448,36	60 950 000,00	38 720 803,18	41 500 000,00
<i>autres</i>	15 571 496,25	15 600 000,00	15 571 496,25	15 350 000,00
total	1 108 690 558,23	1 134 820 332,00	1 009 393 653,78	1 040 645 332,00
immobilisations en cours				
<i>bureaux</i>	97 787 145,12	97 787 145,12	30 939 430,23	30 939 430,23
<i>locaux d'activités</i>				
<i>locaux commerciaux</i>				
<i>entrepôts</i>				
<i>autres</i>				
total	97 787 145,12	97 787 145,12	30 939 430,23	30 939 430,23
TOTAL GÉNÉRAL	1 206 477 703,35	1 232 607 477,12	1 040 333 084,01	1 071 584 762,23

* Pour mémoire, fusion-absorption de Notimmo-Ouest 1 par Notapierre à effet au 1^{er} janvier 1995.

(1) valeur globale des locaux toutes catégories confondues

(2) se reporter à la valeur globale du même bien dans la catégorie « entrepôts »

(3) se reporter à la valeur globale du même bien dans la catégorie « bureaux »

(4) se reporter à la valeur globale du même bien dans la catégorie « locaux d'activités »

RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2012

Le résultat net de l'exercice s'élève à 65 171 697,84 €. Si vous approuvez l'affectation des résultats qui vous est proposée, il vous aura été distribué au titre de l'exercice 2012, un dividende de 17,502 € par part pour 12 mois de jouissance, versé en quatre acomptes.

Date de versement de l'acompte	Montant de l'acompte par part pour un trimestre (en €)
30 avril 2012	4,374 €
31 juillet 2012	4,374 €
31 octobre 2012	4,374 €
31 janvier 2013	4,380 €

Dans ces conditions, le rendement par part s'établit pour 2012 à 5,00 % en taux annualisé pour un prix de part de 350 €.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 58 890 428,19 €, nous vous proposons de reporter le solde de 6 281 269,65 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à 9 143 053,77 €.

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ EN EUROS

01/01 au 30/06/08	346 €	318,32 €	7,72 %	8,39 %	5,80 %	6,31 %
01/07 au 31/12/08	350 €	322,00 €	7,63 %	8,29 %	5,75 %	6,25 %
2009	350 €	322,00 €	7,66 %	8,32 %	5,75 %	6,25 %
2010	350 €	322,00 €	6,99 %	7,60 %	5,625 % ⁽⁵⁾	6,11 %
2011	350 €	322,00 €	7,04 %	7,65 %	5,25 % ⁽⁵⁾	5,71 %
2012	350 €	322,00 €	7,27 %	7,91 %	5,00 %	5,44 %

(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 2012, le revenu de l'année se décompose de la façon suivante :

• revenu total	17,502 €
dont – revenu foncier	16,845 €
– revenu financier (<i>avant prélèvement libératoire</i>)	0,657 €

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

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

Ils sont soumis à un prélèvement de 24 % retenu à la source 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 2012 (EN EUROS)

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	bilan	valeurs estimées	bilan	valeurs estimées
<i>placements immobiliers</i>				
<i>immobilisations locatives</i>				
• terrains et constructions locatives	1 108 690 558,23	1 134 820 332,00	1 009 393 653,78	1 040 645 332,00
• immobilisations en cours	97 787 145,12	97 787 145,12	30 939 430,23	30 939 430,23
<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'acquisitions des immeubles				
<i>provisions liées aux placements immobiliers</i>				
• dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-13 204 985,28		-11 428 144,22	
• grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-38 112,50			
• autres provisions pour risques et charges				
total I	1 193 234 605,57	1 232 607 477,12	1 028 904 939,79	1 071 584 762,23
<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	17 144,04	17 144,04	3 587,93	3 587,93
<i>créances</i>				
• locataires et comptes rattachés	16 954 907,59	16 954 907,59	14 946 737,68	14 946 737,68
• autres créances	39 288 090,38	39 288 090,38	26 360 575,19	26 360 575,19
• provisions pour dépréciation des créances	-1 418 003,33	-1 418 003,33	-1 833 887,56	-1 833 887,56
<i>valeurs de placement et disponibilités</i>				
• valeurs mobilières de placement			36 000 300,00	36 000 300,00
• fonds de roulement				
• autres disponibilités	16 556 736,54	16 556 736,54	5 367 092,39	5 367 092,39
<i>provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>dettes</i>				
• dettes financières	-58 145 352,76	-58 145 352,76	-72 451 356,72	-72 451 356,72
• dettes d'exploitation	-26 173 347,09	-26 173 347,09	-19 395 717,19	-19 395 717,19
• dettes diverses	-55 611 855,45	-55 611 855,45	-36 915 855,29	-36 915 855,29
total II	-68 531 680,09	-68 531 680,09	-47 918 523,57	-47 918 523,57
<i>comptes de régularisation actif et passif</i>				
charges constatées d'avance	47 321,43	47 321,43	56 944,45	56 944,45
charges à répartir sur plusieurs exercices				
produits constatés d'avance	8 560,00	8 560,00	86 789,45	86 789,45
total III	38 761,43	38 761,43	-29 845,00	-29 845,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 124 741 686,92		980 956 571,22	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 164 114 558,47		1 023 636 393,66

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>	788 094 055,76		103 864 306,96	891 958 362,72
capital souscrit	788 094 055,76		103 864 306,96	891 958 362,72
capital en cours de souscription				
<i>prime d'émission</i>	183 993 089,06		30 891 560,53	214 884 649,59
primes d'émission	312 905 518,57		46 047 922,68	358 953 441,25
primes d'émission en cours de souscription				
prélèvement sur primes d'émission	-128 912 429,51		-15 156 362,15	-144 068 791,66
<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>	6 007 642,28		2 747 978,55	8 755 620,83
<i>réserves</i>				
<i>report à nouveau</i>	2 535 306,29			2 535 306,29
résultat de l'exercice N-1 à affecter		326 477,83		326 477,83
total report à nouveau	2 535 306,29			2 861 784,12
résultat de l'exercice affectable en RAN	326 477,83	-326 477,83	6 281 269,65	6 281 269,65
résultat de l'exercice	52 925 638,66	-52 925 638,66	65 171 697,84	65 171 697,84
acomptes sur distribution	-39 320 721,80	39 320 721,80	-43 416 910,19	-43 416 910,19
acomptes à distribuer	-13 278 439,03	13 278 439,03	-15 473 518,00	-15 473 518,00
TOTAL GÉNÉRAL	980 956 571,22	–	143 785 115,69	1 124 741 686,91

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN EUROS)

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
		totaux partiels		totaux partiels
<i>produits de l'activité immobilière et produits annexes</i>		91 583 236,81		77 412 924,38
produits de l'activité immobilière		90 200 764,62		76 362 890,06
• loyers	81 784 587,67		68 699 942,94	
• charges facturées	8 416 176,95		7 662 947,12	
produits annexes	1 382 472,19	1 382 472,19	1 050 034,32	1 050 034,32
<i>autres produits d'exploitation</i>		6 435 965,69		3 792 016,79
reprise d'amortissement d'exploitation		6 014 840,65		3 576 013,36
reprise de provision d'exploitation				
• provisions pour risques	1 527 803,95		533 616,38	
• provisions pour créances douteuses	4 487 036,70		3 042 396,98	
• provisions pour grosses réparations				
transferts de charges d'exploitation	407 727,66	407 727,66	210 011,24	210 011,24
autres produits d'exploitation	13 397,38	13 397,38	5 992,19	5 992,19
<i>produits financiers</i>		2 555 695,77		1 347 300,91
produits financiers	2 555 695,77		1 347 300,91	
reprise de provisions sur charges financières				
<i>produits exceptionnels</i>				
produits exceptionnels				
reprise d'amort. et provisions exceptionnelles				
total des produits		100 574 898,27		82 552 242,08
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL		100 574 898,27		82 552 242,08

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN EUROS)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
		totaux partiels		totaux partiels
<i>charges immobilières⁽¹⁾</i>		19 553 583,85		15 936 989,78
charges ayant leur contrepartie en produits	8 416 176,95		7 662 947,12	
charges d'entretien du patrimoine locatif	407 157,95		227 525,16	
grosses réparations	4 487 036,70		3 042 396,98	
autres charges immobilières	6 243 212,25		5 004 120,52	
<i>charges d'exploitation de la société</i>		15 362 002,81		13 045 794,27
diverses charges d'exploitation	7 768 169,87	7 768 169,87	6 063 465,96	6 063 465,96
dotation aux amortissements d'exploitation				
dotation aux provisions d'exploitation		7 413 909,98		6 845 785,41
• provisions pour risques	38 112,50			
• provisions pour créances douteuses	1 111 919,72		1 621 189,14	
• provisions pour grosses réparations	6 263 877,76		5 224 596,27	
autres charges	179 922,96	179 922,96	136 542,90	136 542,90
<i>charges financières</i>		487 613,77		643 819,37
charges financières diverses	487 613,77		643 819,37	
dotation aux amortissements et aux provisions				
<i>charges exceptionnelles</i>				
charges exceptionnelles				
dotation aux amortissements et aux provisions				
total des charges		35 403 200,43		29 626 603,42
solde créditeur = bénéfice		65 171 697,84		52 925 638,66
TOTAL GÉNÉRAL		100 574 898,27		82 552 242,08

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

ANNEXE COMPTABLE

Les règles générales d'établissement des comptes annuels 2012 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 2011 s'élevaient à 1 040 333 084,01 €.

Au cours de l'exercice :

- 3 nouveaux immeubles ont été acquis achevés,
- 3 immeubles acquis en état futur d'achèvement en 2008 et 2011 ont été livrés en 2012,
- 1 immeuble acquis en 2010 a fait l'objet, en 2012, d'un complément de prix suite à la réalisation de travaux (Cournon-d'Auvergne),
- 9 immeubles ont fait l'objet d'une cession.

1 – Immeubles acquis achevés et livraison VEFA

	date de livraison ou d'acquisition	valeur immeubles acquis achevés en 2012	valeur immeubles livrés (VEFA) en 2012	valorisation immeubles VEFA au 31-12-2011
Criquebeuf	19/01/2012	18 321 000,00 €		
Strasbourg Schertz Bât 1	28/02/2012		3 014 696,47 €	-2 934 518,47 €
Créteil Le Prado	10/07/2012	9 034 100,00 €		
Cournon-d'Auvergne	01/08/2012		1 395 645,18 €	
Lyon St-Cyr	31/10/2012		17 881 000,00 €	-9 298 120,00 €
Strasbourg Schertz Bât 3	07/11/2012		1 786 050,00 €	
Montevrain Val d'Europe	08/11/2012	58 084 400,00 €		
Total		85 439 500,00 €	11 844 753,18 €	

2 – Immeubles vendus

Le 29/03/2012	Montbonnot - Novespace (799 m²)	879 049,24 €
Le 20/04/2012	Bondues (1311 m²)	855 543,88 €
Le 28/12/2012	Marseille - Chemin de l'Argile (995 m²)	1 903 783,33 €

Le 31/12/2012	Toulouse - Central Parc (614 m²)	625 040,97 €
Le 28/12/2012	Rennes - Hermès (558 m²)	815 602,24 €
Le 28/12/2012	Grenoble - Le Doyen (895 m²)	1 339 680,00 €
Le 28/12/2012	Nancy - Chalnot (934 m²)	948 690,23 €
Le 28/12/2012	Rueil-Malmaison - Noblet (800 m²)	1 623 582,03 €
Le 31/12/2012	Nanterre - Le Nautille (1 451 m²)	1 542 387,69 €
Soit		10 533 359,61 €

3 – Aménagements immobilisés

Installation climatisation ⁽¹⁾ :	17 750,00 €
Travaux d'électricité ⁽²⁾ :	44 322,14 €
Installation de cloisons séparatives et faux plafonds ⁽³⁾ :	52 606,18 €
Travaux de clôture ⁽⁴⁾ :	26 900,01 €
Sortie suite cession immeuble ⁽⁵⁾ :	-44 041,58 €
Travaux divers autres ⁽⁶⁾ :	185 013,00 €
Travaux ascenseurs ⁽⁷⁾ :	5 236,46 €
Aménagement bureaux ⁽⁸⁾ :	25 586,20 €
Soit	313 372,41 €

(1) Immeuble « Marcq-en-Barœul Buisson »

(2) Immeubles « Chelles », « Jouy-en-Josas », « Montevrain Le Mons Vérin », « Créteil Archives »

(3) Immeubles « Villeneuve-d'Ascq Europarc », « Montigny-le-Bretonneux », « Sainte-Foy-lès-Lyon », « Jouy-en-Josas », « Petit-Couronne Zénith B3 », « La Valette-du-Var Valgora C »

(4) Immeubles « Strasbourg Schertz 1 », « Strasbourg Schertz 2 », « Strasbourg Schertz 3 »

(5) Immeubles « Rennes Hermès », « Rueil-Malmaison Noblet »

(6) Immeubles « Troyes Le Cercle Concorde », « Labège Technoparc », « Toulouse Alaric », « Bordeaux Fugon », « Maugio Le Courrier Sud », « Marcq République », « Villeneuve-d'Ascq Europarc », « Clermont Atrium », « Rillieux Les Mercières A », « Paris Baume », « Petit-Couronne Zénith B3 », « Chelles », « Montigny-le-Bretonneux », « Nanterre Les Portes de l'Arche », « St-Ouen Schmidt », « Créteil Europarc BV5 », « Cergy Athéna », « Aix Les Méridiens », « Montreuil Le Major »

(7) Immeubles « Toulouse Alaric », « Nanterre Les Portes de l'Arche »

(8) Immeubles « Maugio La Croix Du Sud », « Montigny-le-Bretonneux », « Maugio Le Rajol », « Versailles Montcalm », « Cesson Le Newton », « Créteil Archives »

5 – Immobilisations en cours au 31/12/2012

	date de livraison prévue	prix hors frais, hors axes, hors droits	% avancement des travaux	avancement des travaux 31-12-12	avancement des travaux 31-12-11
Montreuil B Initial	30/06/2013	58 255 749,80 €	67,00 %	39 031 352,37 €	-4 110 000,00 €
Marseille Capelette A	31/01/2013	10 093 607,98 €	99,00 %	9 992 671,90 €	-3 734 634,95 €
Marseille Capelette B	15/02/2013	27 155 392,02 €	97,00 %	26 340 730,26 €	-10 862 156,81 €
Ermont Ilôt PIR	30/05/2013	19 779 961,00 €	66,70 %	13 193 233,99 €	
Ermont Ilôt 6	30/09/2013	22 066 183,00 €	31,70 %	6 994 980,01 €	
La Madeleine	30/09/2013	11 170 883,00 €	20,00 %	2 234 176,60 €	
Variation 2012-2011				79 080 353,36 €	

Les évaluations de l'avancement des travaux au 31/12/2012, ont été établies par les cabinets d'architecture en charge des travaux.

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique à la somme de 1 206 477 703,35 €.

B – PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées des provisions suivantes :

1 – Provision pour risques locatifs

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

2 – Autre provision pour risques et charges

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

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

Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :

- Objectif de la provision

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

L'objectif est de constituer une provision représentant :

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

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

- Dotation de la provision

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

- Reprise de la provision

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

3 – Rappels des provisions constituées au 31 décembre 2011 (en euros)

	risques et charges	grosses réparations
Report au 1 ^{er} janvier 2011	0,00	9 245 944,93
Dotation	0,00	5 224 596,27
Reprise provision	0,00	-3 042 396,98
Provisions au 31 décembre 2011	0,00	11 428 144,22

4 – Provisions constituées au 31 décembre 2012 (en euros)

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

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

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

A – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Il s'agit de cautions versées sur trois contrats de prestations de services pour un montant de 17 144,04 €.

B – LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires :	11 665 188,71 €
Les clients débiteurs :	2 886 632,23 €
Les créances douteuses des locataires :	2 403 086,65 €
soit :	16 954 907,59 €

C – AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 39 288 090,38 € et s'analysent comme suit :

• Créances fiscales et sociales

Elles se composent essentiellement des différentes rubriques de TVA :

Crédit de TVA à récupérer :	4 215 657,00 €
TVA déductible en attente sur biens immobilisés :	216 681,80 €
TVA sur loyers payés d'avance :	575 478,39 €
TVA factures non parvenues :	311 682,16 €
TVA déductible en attente sur biens et services :	30 867,01 €
soit :	5 350 366,36 €

• Autres créances

Elles sont composées par :

Les provisions versées aux syndicats des différents immeubles avant reddition au titre de 2012 :	5 277 593,59 €
Avances et acomptes versés sur achat d'immobilisation en VEFA :	16 944 132,83 €
Fournisseurs débiteurs :	186 894,43 €
Créances sur cessions d'immobilisations :	11 295 290,44 €
État - produits à recevoir	94 951,20 €
Divers produits à recevoir :	138 861,53 €
soit :	33 937 724,02 €

D – PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

Ce poste s'élève à 1 418 003,33 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	provision au 01-01-2012	dotation 2012	reprise 2012	provision au 31-12-2012
Créances locataires douteux	1 833 887,56 €	1 111 919,72 €	1 527 803,95 €	1 418 003,33 €

E – DISPONIBILITÉS**1 – Autres disponibilités**

Cette somme de 16 556 736,54 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

F – DETTES**1 – Dettes financières**

Emprunts bancaires :	58 000 000,00 €
(lignes de crédit reconductibles auprès d'HSBC et de la BNP, échéance au 07/01/2013)	
Comptes bancaires créditeurs :	108 110,87 €
(créancier en date d'opération du 31/12/2012 sans pour autant être débiteur en date de valeur)	
Intérêts courus sur emprunts :	37 241,89 €
soit :	58 145 352,76 €

2 – Dettes d'exploitation

Fournisseurs et comptes rattachés :	2 554 633,07 €
Locataires créditeurs :	8 215 634,42 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives :	15 403 079,60 €
soit :	26 173 347,09 €

3 – Dettes diverses

Ces dettes représentent :

• Associés :	
Le 4 ^e acompte de l'exercice 2012 versé le 31 janvier 2013 pour :	15 473 518,00 €
Les rachats des associés remboursés au 15 janvier 2013 :	3 701 712,00 €
Dividendes 2012 en attente de paiement :	8 792,44 €
Dettes sur taxation des plus values de cession :	9 357,00 €
• Locataires :	
Dépôts de garantie des locataires :	16 141 780,29 €
• Immeubles :	
Solde dû sur acquisitions d'immeubles :	1 649 601,14 €
Solde dû sur immobilisation en cours (VEFA) :	16 287 721,85 €
• Diverses :	
Diverses charges à payer (dont charges sur les lots vacants pour 2 280 670,29 €) :	2 290 967,88 €
État - charges à payer :	48 404,85 €
soit :	55 611 855,45 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance :	47 321,43 €
Produits constatés d'avance :	8 560,00 €

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

1 – Capital

Le capital représenté par 3 656 766 parts au 31/12/2012, s'est accru de 425 813 parts supplémentaires représentant 484 573 souscriptions moins 58 760 rachats soit 103 864 306,96 €, ce qui porte celui-ci à 891 958 362,72 €.

2 – Primes d'émission

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 30 891 560,53 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2012 à 214 884 649,59 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

• Souscription de capital :

Prime d'émission sur 484 573 parts à 106,08 € soit : 51 403 503,84 €
 Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit : -5 355 581,16 €
 (ce qui représente 58 760 primes d'émission remboursées à la valeur d'origine)

soit un net de : 46 047 922,68 €

• Les prélèvements sur les primes d'émission de 15 156 362,15 €, ont essentiellement été effectués au titre des frais d'acquisition des immeubles et au titre des commissions de souscription sur la collecte majorées du prorata de TVA non récupérable, soit :

Prélèvement au titre des commissions de souscription : 13 568 044,00 €
 Prorata de TVA non récupérable sur les commissions de souscription de l'exercice : 53 186,75 €
 Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles : 2 302 731,76 €
 Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle
 et la prime d'émission d'origine : -767 600,36 €

soit : 15 156 362,15 €

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

3 – Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeuble

Neuf éléments du patrimoine 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 2 747 978,55 €. Le solde du compte est ainsi porté à 8 755 620,83 €.

REPORT À NOUVEAU

L'assemblée générale du 14 juin 2012, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2011, a entériné la distribution d'une somme de 52 599 160,83 € sur un bénéfice comptable de 52 925 638,66 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du solde, soit 326 477,83 € au compte report à nouveau, le portant à un solde créditeur de 2 861 784,12 €.

4 – Résultat de l'exercice

Le résultat s'élève à 65 171 697,84 €, sur lequel les acomptes distribués représentent 58 890 428,19 € soit un reliquat non distribué affectable en report à nouveau de 6 281 269,65 €.

ENGAGEMENTS

La SCPI NOTAPIERRE a contracté le 23 septembre 2011, auprès de la BNP, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant de cent millions d'euros consenti jusqu'au 31 décembre 2012. Ce contrat d'ouverture de crédit a été renouvelé jusqu'au 31 juillet 2013. Au 31 décembre 2012, huit millions d'euros ont été mobilisés.

La SCPI NOTAPIERRE a, par ailleurs, contracté le 14 septembre 2011, auprès d'HSBC, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant de cinquante millions d'euros consenti jusqu'au 31 décembre 2012. Ce contrat d'ouverture de crédit a été renouvelé jusqu'au 31 décembre 2013. Au 31 décembre 2012, la totalité de la ligne a été utilisée.

LE COMPTE DE RÉSULTAT

A – PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES

1 – Loyers

L'ensemble des loyers facturés en 2012 représente la somme de : 81 784 587,67 €
contre 68 699 942,94 € pour l'exercice 2011.

2 – Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à : 8 416 176,95 €
Il s'agit de la récupération des charges immobilières refacturées aux locataires.

3 – Produits annexes

Dégrèvement impôts : 290 903,28 €
Indemnités compensatrices de loyers : 199 366,13 €
Indemnités non compensatrices de loyers : 92 555,71 €
Indemnités diverses : 799 647,07 €
(dont 503 609,10 € de prise en charge de travaux par le futur locataire de la VEFA Montreuil)

soit : 1 382 472,19 €

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 4 487 036,70 € se décompose en :

Reprise sur travaux provisionnés au 31/12/2011 et réalisés sur l'exercice : 1 717 706,41 €
Reprise sur travaux non provisionnés au 31/12/2011 et réalisés sur l'exercice : 2 769 330,29 €

La reprise de la provision pour créances douteuses est de 1 527 803,95 € (dont 163 171,77 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2 – Transferts de charges :

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres : 407 727,66 €

3 – Autres produits :

Divers produits de gestion courante : 13 397,38 €

C – PRODUITS FINANCIERS

Ce sont :

Le résultat des placements effectués en certificats de dépôt et billets de trésorerie⁽¹⁾ : 13 244,43 €

Rémunération des acomptes versés sur les VEFA⁽²⁾ : 2 542 451,34 €

2 555 695,77 €

(1) Le taux moyen de placements échus sur l'exercice 2012 s'élève à 0,46 %.

(2) Le taux moyen de rémunération des VEFA sur l'exercice 2012 s'élève à 3,12 %.

LES CHARGESA – CHARGES IMMOBILIÈRES**1 – Charges ayant une contrepartie en produits**

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

Elles représentent 8 416 176,95 €

2 – Charges d'entretien du patrimoine locatif

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

Elles s'élèvent à 407 157,95 €

3 – Grosses réparations

Il s'agit de charges de réparation couvertes par des provisions pour 4 487 036,70 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

Créteil – Europarc BV5	824 378,27 €
Montreuil – Le Cap Horn	530 038,50 €
Nanterre – Les Portes de l'Arche	498 728,06 €
Lyon – Eldorado	223 882,57 €
Saint-Herblain – Atalante II	199 098,88 €
Marcq-en-Barœul – République	176 512,47 €
Toulouse – Alaric	135 041,97 €
Montreuil – Le Major	120 739,57 €
Gentilly – Raspail	103 279,33 €
Créteil – Archives	89 471,08 €
Lille – Nationale	88 800,76 €
Travaux de remise en état sur divers immeubles	1 497 065,24 €
Total	4 487 036,70 €

4 – Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives et de copropriété non récupérables :	2 560 409,84 €
Commissions et honoraires :	1 522 669,54 €
Impôts fonciers non récupérables :	1 668 908,41 €
Frais de contentieux :	195 176,87 €
Taxe sur les bureaux d'Ile-de-France non récupérable :	191 945,85 €
Primes d'assurances non récupérables :	104 101,74 €
soit :	6 243 212,25 €

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 :	6 825 875,53 €
Contribution économique territoriale (dont : 324 138,10 € au titre de la CVAE).....	324 460,10 €
Services bancaires :	511 395,29 €
Autres charges :	106 438,95 €
soit :	7 768 169,87 €

2 – Dotations aux provisions d'exploitation :

Elles sont constituées par trois provisions :

Pour grosses réparations :	6 263 877,76 €
Pour créances douteuses :	1 111 919,72 €
Pour risques :	38 112,50 €
soit :	7 413 909,98 €

3 – Autres charges :

Ces charges correspondent à :

Perte sur créances irrécouvrables :	163 285,20 €
Rémunération du conseil de surveillance :	10 000,00 €
Autres charges de gestion courante :	6 637,76 €
soit :	179 922,96 €

C – CHARGES FINANCIÈRES

Rémunération dépôt de garantie supérieur à 2 termes de loyer :	33,18 €
Intérêts d'emprunts sur HSBC :	37 241,89 €
Intérêts d'emprunts sur BNP :	450 338,70 €
soit :	487 613,77 €

RÉSULTAT BÉNÉFICIAIRE

L'exercice 2012 dégage un résultat bénéficiaire de 65 171 697,84 € contre 52 925 638,66 € pour l'exercice précédent soit une progression de 23,14 % contre une augmentation de 20,42 % en 2011.

Le résultat bénéficiaire représente 64,80 % du total des produits du compte de résultat contre 64,11 % en 2011 et 77,27 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 75,56 % pour l'exercice précédent.

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2011 ET L'EXERCICE 2012 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste s'élève à 16 954 907,59 € au 31 décembre 2012 contre 14 946 737,68 € au 31 décembre 2011 soit une progression de 2 008 169,91 €. L'augmentation se justifie comme suit :

- **Charges à refacturer aux locataires**

Ce poste passe de 9 495 873,46 € au 31 décembre 2011 à 11 665 188,71 € au 31 décembre 2012, l'augmentation de 2 169 315,25 € s'explique par :

- une augmentation de 214 669,93 € des charges à refacturer pour les immeubles acquis avant 2011,
- une augmentation des charges à refacturer des immeubles acquis au cours de l'année 2011 de 1 950 723,36 €, et correspondant à l'annualisation de ces dernières,
- des charges à refacturer sur les immeubles acquis au cours de l'exercice 2012 pour 3 921,96 €.

- **Créances douteuses des locataires**

Ce poste a diminué de 646 812,19 €, passant de 3 049 898,84 € au 31 décembre 2011 à 2 403 086,65 € au 31 décembre 2012.

La variation s'explique par :

- l'apurement de vingt-sept créances douteuses pour 893 006,81 € :
 - 10 sont passées en créances irrécouvrables pour 247 957,46 € : les plus importantes concernent les locataires des immeubles de Jouy-en-Josas pour 105 811,96 €, de Gentilly pour 42 966,09 €, de Mauguio Le Rajol pour 41 449,24 € et de Rennes Beauregard pour 21 685,01 €,
 - 17 ont été soldées sur 2012 pour un montant global de 645 049,35 € dont 529 257,75 € au titre d'un dossier sur un immeuble de Saint-Herblain pour lequel la SCPI a reçu un règlement,
- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2011 pour 171 233,15 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2012 pour 350 642,12 €,
- les nouveaux locataires pour 425 603,59 €.

- **Soldes restant dus par les locataires**

Ce poste passe de 2 400 965,38 € à 2 886 632,23 € soit une augmentation de 485 666,85 € s'expliquant pour l'essentiel par les créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en augmentation de 873 272,39 €,
- la rémunération sur les VEFA qui passe de 425 865,01 € au 31 décembre 2011 à 707 949,31 € au 31 décembre 2012 soit une hausse de 282 084,30 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en diminution de 798 565,33 €,
- les refacturations diverses en augmentation de 340 151,29 €,
- les dépôts de garantie qui progressent de 40 654,35 €,
- le solde dû sur les redevances de charges qui diminue de 251 930,21 €.

AUTRES CRÉANCES

Ce poste s'élève à 39 288 090,38 € au 31 décembre 2012 contre 26 360 575,19 € au 31 décembre 2011. Il comprend :

• Créances fiscales et sociales

Ce poste, qui s'élève à 5 350 366,36 € au 31 décembre 2012 contre 2 229 834,43 € au 31 décembre 2011, est principalement composé :

- d'un crédit de TVA pour un montant de 4 215 657,00 € au 31 décembre 2012 contre 1 405 363,00 € au 31 décembre 2011,
- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 575 478,39 € au 31 décembre 2012 contre 45 420,47 € au 31 décembre 2011. Cette variation provient essentiellement de l'augmentation des loyers payés d'avance (ceux du 1^{er} trimestre 2013 payés avant le 31 décembre 2012),
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour un montant de 216 681,80 € au 31 décembre 2012 contre 542 027,10 € au 31 décembre 2011. L'immeuble de « Lyon Saint-Cyr », livré mais non encore réglé en totalité, représente à lui seul 49 % de la TVA en attente sur immobilisation.

• Autres créances

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 4 515 814,02 € au 31 décembre 2011 à 5 277 593,59 € au 31 décembre 2012,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 138 861,53 € au 31 décembre 2012 contre 165 309,82 € au 31 décembre 2011,
- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2012 s'élèvent à 16 944 132,83 € et sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2012. Ce poste s'élevait à 19 312 723,80 € au 31 décembre 2011,
- les cessions d'immeubles réalisées fin décembre 2012 dont le montant de 11 295 290,44 € sera encaissé en 2013,
- la demande de dégrèvement sur la CVAE pour 94 951,20 €,
- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 186 894,43 € au 31 décembre 2012 contre 136 893,12 € au 31 décembre 2011.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT, AUTRES DISPONIBILITÉS ET DETTES FINANCIÈRES

Aucun placement en valeurs mobilières de placement n'est effectué au 31 décembre 2012 alors qu'au 31 décembre 2011, le montant s'élevait à 36 000 300,00 €.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 5 367 092,39 € au 31 décembre 2011 à 16 556 736,54 € au 31 décembre 2012, soit une augmentation de 11 189 644,15 €.

La dette financière s'élève à 58 145 352,76 € au 31 décembre 2012 contre 72 451 356,72 € au 31 décembre 2011 et est constituée essentiellement par :

- les comptes bancaires devenus créditeurs en date d'opération du 31 décembre 2012 sans que pour autant ils soient débiteurs en date de valeur pour un montant de 108 110,87 €,

- les crédits ouverts auprès de BNP Paribas et HSBC, utilisés respectivement à hauteur de 8 000 000,00 € et 50 000 000,00 €, pour financer des acquisitions.

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

DETTES D'EXPLOITATION

Ce poste s'élève à 26 173 347,09 € au 31 décembre 2012 contre 19 395 717,19 € au 31 décembre 2011 soit une augmentation de 6 777 629,90 €. Il est composé de :

- **Fournisseurs et comptes rattachés :**

Ce poste augmente de 685 702,09 €, passant de 1 868 930,98 € à 2 554 633,07 € au 31 décembre 2012. La variation s'explique par :

- une diminution de 134 219,96 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation »,
- une augmentation de 819 922,05 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».

- **Locataires créditeurs :**

Ce poste passe de 5 447 710,45 € à 8 215 634,45 € au 31 décembre 2012. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 7 275 814,81 € au 31 décembre 2012 contre 4 956 310,68 € au 31 décembre 2011,
- les soldes de charges créditeurs en augmentation de 43 243,44 €, passant de 391 497,77 € à 434 741,21 €,
- le poste de refacturation des impôts fonciers, assurances et taxes de bureaux en augmentation de 85 612,31 €, passant de - 113 716,25 € à - 28 103,94 € au 31 décembre 2012.
- les dépôts de garantie en hausse de 294 118,84 €, passant de 86 453,19 € à 380 572,03 € au 31 décembre 2012.

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

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 12 079 075,76 € à 15 403 079,60 € au 31 décembre 2012, en raison essentiellement de l'augmentation du patrimoine immobilier.

AUTRES DETTES DIVERSES

Ce poste s'élève à 55 611 855,45 € au 31 décembre 2012 contre 36 915 855,29 € au 31 décembre 2011 soit une augmentation de 18 696 000,16 €. Il est composé des dettes :

- **Associés :**

Ce poste comprend :

- les retraits compensés en décembre 2012 et réglés en janvier 2013 qui s'élèvent à 3 701 712,00 € contre 1 306 998,00 € en décembre 2011,
- la distribution du 4^e trimestre 2012 qui s'élève à 15 473 518,00 € contre 13 278 439,03 € pour le 4^e trimestre 2011, augmentation corrélative à l'augmentation du capital,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 8 792,44 € contre 13 459,83 € au 31 décembre 2011.

- **Dépôts de garantie des locataires :**

Ce poste suit l'accroissement du parc immobilier et progresse de 705 532,89 € portant le solde du compte de 15 436 247,40 € à 16 141 780,29 € au 31 décembre 2012.

Les variations de l'année concernent :

- les remboursements de dépôt de garantie suite au départ des locataires ou cession d'immeubles pour 999 807,85 €,
- les indexations et les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2012 pour 1 154 778,05 €,
- les cautions de garantie de paiement pour 96 229,60 €,
- les dépôts de garantie sur les locataires des immeubles acquis en 2012 pour 454 333,09 €.

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

- le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 1 649 601,14 € au 31 décembre 2012 pour 20 immeubles contre 3 660 746,45 € au 31 décembre 2011 pour 25 immeubles. Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2012 concernent les immeubles de « Lyon Saint-Cyr » pour 653 016,00 € et « Cournon-d'Auvergne » pour 348 067,31 €,
- le solde dû sur les immeubles en cours d'achèvement (y compris travaux d'aménagement) s'élève à 16 287 721,85 € au 31 décembre 2012 pour 5 immeubles contre 1 700 989,42 € au 31 décembre 2011 pour 3 immeubles.

- **Dettes fiscales :**

Ce poste s'élève à 48 404,85 € au 31 décembre 2012 et correspond au solde à verser en 2013 au titre de la CVAE.

- **Diverses charges à payer :**

Ce poste s'élève à 2 290 967,88 € au 31 décembre 2012 contre 1 514 151,57 € au 31 décembre 2011. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2011 ET L'EXERCICE 2012 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

- **Charges constatées d'avance :**

Ce poste est constitué des commissions d'engagement des emprunts pour un montant de 47 321,43 € au 31 décembre 2012.

- **Produits constatés d'avance :**

Ce poste s'élève à 8 560,00 € au 31 décembre 2012. Il s'agit d'une indemnité de résiliation sur l'immeuble d'Alixan – Rhovalparc.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS (EN EUROS)

	2012		2011		2010		2009		2008	
	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	24,31	95,48 %	23,95	97,21 %	23,82	97,39 %	25,45	94,97 %	22,70	85,00 %
• produits financiers avant prélèvement libératoire	0,61	2,41 %	0,25	1,00 %	0,26	1,05 %	0,97	3,63 %	3,80	14,25 %
• produits divers	0,54	2,11 %	0,44	1,79 %	0,38	1,56 %	0,38	1,40 %	0,20	0,76 %
Total revenus	25,46	100,00 %	24,64	100,00 %	24,46	100,00 %	26,79	100,00 %	26,70	100,00 %
<i>charges</i>										
• commission de gestion	2,03	7,97 %	1,98	8,05 %	1,95	7,97 %	2,15	8,03 %	2,19	8,21 %
• autres frais de gestion	0,33	1,31 %	0,18	0,73 %	0,19	0,77 %	0,12	0,46 %	0,19	0,71 %
• entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,45	5,71 %	1,14	4,63 %	1,85	7,55 %	1,47	5,49 %	0,98	3,67 %
• charges locatives non récupérables	1,86	7,29 %	1,74	7,08 %	1,97	8,05 %	1,50	5,59 %	1,09	4,08 %
sous-total charges externes	5,67	22,28 %	5,05	20,48 %	5,95	24,34 %	5,24	19,57 %	4,45	16,68 %
• amortissements nets patrimoine autres exploitations										
• provisions nettes pour travaux	0,53	2,07 %	0,76	3,09 %	0,22	0,88 %	0,33	1,22 %	1,00	3,76 %
• pour risques	0,01	0,04 %							-0,01	-0,03 %
• pour dépréciation	-0,12	-0,49 %	0,38	1,54 %	0,18	0,75 %	-0,02	-0,08 %	-0,04	-0,13 %
sous-total charges internes	0,42	1,63 %	1,14	4,63 %	0,40	1,63 %	0,31	1,14 %	0,96	3,60 %
Total des charges	6,09	23,91 %	6,19	25,11 %	6,35	25,97 %	5,55	20,71 %	5,41	20,28 %
<i>résultat courant</i>	19,37	76,09 %	18,45	74,89 %	18,11	74,03 %	21,25	79,29 %	21,29	79,72 %
• report à nouveau ⁽¹⁾	0,85	3,34 %	0,88	3,59 %	2,61	10,67 %	1,83	6,83 %	0,81	3,04 %
• variation autres réserves (éventuellement) ⁽¹⁾										
• revenu distribué avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	17,502	68,75 %	18,336	74,43 %	19,672	80,43 %	20,127	75,12 %	20,089	75,23 %
• revenu distribué après prélèvement libératoire ⁽¹⁾	17,39	68,30 %	18,25	74,10 %	19,575	80,03 %	19,783	73,83 %	19,300	72,27 %
solde à distribuer sur le résultat de l'année ⁽¹⁾	1,87	7,33 %	0,114	0,46 %	- 1,56	- 6,40 %	1,12	4,17 %	1,20	4,50 %
solde à distribuer cumulé ⁽¹⁾	2,72	10,67 %	1,00	4,05 %	1,04	4,27 %	2,95	11,01 %	2,01	7,53 %

(1) calcul effectué par rapport au total des revenus

TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (EN EUROS)

	2012		2011		2010	
	montants	totaux et soldes	montants	totaux et soldes	montants	totaux et soldes
<i>revenus locatifs</i>		72 029 652,96		61 475 934,60		49 220 800,23
loyers	81 784 587,67		68 699 942,94		57 820 974,25	
produits annexes	1 382 472,19		1 050 034,32		663 251,42	
<i>charges immobilières</i>						
autres charges immobilières	-11 137 406,90		-8 274 042,66		-9 263 425,44	
Revenu locatif net		72 029 652,96		61 475 934,60		49 220 800,23
<i>revenu financier net</i>		2 068 082,00		703 481,54		621 057,07
produits	2 068 082,00		703 481,54		621 057,07	
Revenu net total		74 097 734,96		62 179 416,14		49 841 857,30
<i>charges hors dotations</i>		7 526 967,79		5 984 005,43		4 924 231,30
rémunération de la gérance	6 803 566,64		5 664 061,72		4 707 255,79	
autres charges	723 401,15		319 943,71		216 975,51	
Excédent brut d'exploitation		66 570 767,17		56 195 410,71		44 917 626,00
<i>dotations nettes</i>		-1 399 069,33		-3 269 772,05		-966 978,65
aux amortissements d'exploitation						
aux provisions	-7 413 909,98		-6 845 785,41		-5 558 401,82	
reprise sur provisions	6 014 840,65		3 576 013,36		4 591 423,17	
Résultat d'exploitation		65 171 697,84		52 925 638,66		43 950 647,35
<i>opérations exceptionnelles</i>		—		—		—
produits	—		—		—	
charges	—		—		—	
RÉSULTAT NET COMPTABLE		65 171 697,84		52 925 638,66		43 950 647,35

EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)

	total au 31 décembre 2011	durant l'année	total au 31 décembre 2012
Fonds collectés	1 100 999 574,33	149 912 229,64	1 250 911 803,97
+ cessions d'immeubles	6 007 642,28	2 747 978,55	8 755 620,83
- commission à recevoir	—	—	—
- commission de souscription et frais d'acquisition	128 912 429,51	15 156 362,15	144 068 791,66
- achat d'immeubles	1 040 333 084,01	166 144 619,34	1 206 477 703,35
- frais de constitution	—	—	—
= Somme restant à investir	-62 238 296,90	-28 640 773,30	-90 879 070,20

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

année	recettes locatives brutes	charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	pourcentage
2012	81 784 587,67	20 484 569,06 (6 825 875,53)	25,05 (8,35)
2011	68 699 942,94	17 743 823,57 (5 686 678,20)	25,83 (8,28)
2010	57 820 974,25	15 417 446,31 (4 729 532,93)	26,66 (8,18)
2009	54 637 065,50	11 913 846,48 (4 617 689,25)	21,81 (8,45)
2008	44 351 079,69	10 579 540,53 (4 284 765,67)	23,85 (9,66)

(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)

	2012	2011	2010	2009
<i>valeurs disponibles au début de l'exercice</i>	38 916 035,67	61 282 470,38	73 948 570,30	87 951 376,05
<i>ressources de l'exercice</i>				
capital apporté				
augmentation de capital, prime comprise	149 912 229,64	169 416 284,65	149 759 673,89	77 319 312,32
bénéfice de l'exercice	65 171 697,84	52 925 638,66	43 950 647,35	45 618 620,59
cessions d'actifs	2 747 978,55	1 727 371,68	2 067 243,89	- 43 918,43
augmentation ou diminution des dettes à long terme				
emprunts auprès d'établissements de crédit	58 000 000,00	70 000 000,00		
remboursement emprunts auprès d'éts. de crédit	-70 000 000,00			
augmentation ou diminution des dettes à court terme	25 395 400,61	1 080 677,84	4 675 512,83	2 045 796,08
dotations aux provisions	1 814 953,56	2 182 199,29	524 419,51	703 173,00
dotations aux amortissements				
diminution du report à nouveau				
Total des ressources de l'exercice	271 958 295,87	358 614 642,50	274 926 067,77	213 594 359,61
<i>emplois de l'exercice</i>				
- investissements de l'exercice				
• corporels (achat immeubles)	166 144 619,34	232 273 939,50	145 150 597,17	83 510 303,21
• incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	15 156 362,15	20 015 695,42	16 321 543,06	10 655 899,63
- augmentation ou diminution des valeurs réalisables	15 355 502,42	14 809 811,08	4 424 130,23	2 261 872,25
- distribution de l'exercice				
• solde du dividende de l'exercice précédent	-326 477,83	3 796 679,58	-2 400 906,37	-2 347 359,44
• acomptes sur dividende de l'exercice en cours	58 890 428,19	52 599 160,83	47 747 326,93	43 217 714,22
- reprises d'amortissements et provisions				
- augmentation du report à nouveau	326 477,83	-3 796 679,58	2 400 906,37	2 347 359,44
Total des emplois de l'exercice	255 546 912,10	319 698 606,83	213 643 597,39	139 645 789,31
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	16 411 383,78	38 916 035,67	61 282 470,38	73 948 570,30

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.

Sécurinot est filiale à 95,15 % de la société Unofi-Services, elle-même filiale à parité des sociétés Unofi-Crédit et Unofi-Assurances qui sont détenues par la société holding du groupe, SAS Unofi.

Les faits marquants concernant directement ou indirectement NOTAPIERRE en 2012 se résument de la façon suivante :

a) en 2012, le patrimoine de NOTAPIERRE s'est enrichi de :

- trois nouveaux immeubles en leur état achevé,
- trois immeubles acquis en état futur d'achèvement dont les livraisons interviendront postérieurement au 31 décembre 2012.

Par ailleurs, trois immeubles et une extension, acquis en état futur d'achèvement, ont été livrés au cours de l'exercice 2012 et neuf opérations d'arbitrage ont été réalisées.

b) le taux d'occupation financier moyen des immeubles atteint 88,6 % sur l'année 2012.

c) 4 487 K€ ont été investis sous forme de gros travaux.

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 par écrit trimestriellement au président-directeur général et au directeur général délégué de Sécurinot.

Le plan de contrôle permanent se décline en 52 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 contrôle de troisième niveau :

- Les contrôles de troisième niveau, ou contrôles périodiques, sont réalisés, comme la réglementation le permet pour les entreprises de petite taille, par la direction du contrôle interne, sous la responsabilité de M. Clerget. Quatre missions d'audit ont été réalisées en 2012 concernant le dispositif de prévention du blanchiment de capitaux, le respect des obligations déclaratives aux Autorités de Régulation, le respect des normes de souscription en matière de parts de SCPI, la qualité des outils en matière de prévention du blanchiment et de détection de la fraude.
- 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 écrits 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, la direction opérationnelle du département immobilier et le contrôle interne. 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.

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,
- mensuels, pour suivre l'évolution de la trésorerie et les prévisions d'investissement,
- trimestriels, pour connaître la situation comptable et financière,
- enfin semestriels pour suivre le taux prévisionnel de distribution sur deux ans, dont l'année en cours.

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

2. LA PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

2.1. LE RESPECT DE LA DÉMARCHE COMMERCIALE

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

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

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

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

2.2. LA PROCÉDURE DE GESTION DES 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 du bureau d'analyse patrimoniale pour les souscriptions portant le montant total souscrit par un associé à plus de 400 400 €.
- le règlement des retraits,
- la distribution de revenus.

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

2.3. LES PROCÉDURES D'INVESTISSEMENT POUR LE COMPTE DE LA SCPI NOTAPIERRE

La société Securinot 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 SCPI 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 SCPI NOTAPIERRE

La société Securinot 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.
- le niveau des provisions pour litiges, réclamations et contentieux qui se détermine lors d'une réunion semestrielle entre la Direction de l'Immobilier et le Pôle Contentieux de la Direction de la gestion des contrats.

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

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

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

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

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

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

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

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

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

— EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012 —

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 2012, 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 FONCIER EXPERTISE, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 15 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.
- Concernant les provisions pour grosses réparations, nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié de la méthode comptable au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des S.C.P.I. ainsi que la concordance entre les modalités d'application telles que décrites dans l'annexe 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 10 avril 2013

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Bernard PAULET, Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

— ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012 —

Mesdames, Messieurs,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

2. CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société gérante Sécurinot S.A.

Conformément à l'article 20 des statuts modifiés par l'assemblée générale extraordinaire du 20 avril 1995, votre société verse à la société gérante Sécurinot S.A. les rémunérations suivantes :

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

Cette rémunération s'élève prorata de TVA compris à €13 621 230,75, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2012.

- Une rémunération de gestion hors taxes de 8 % des produits financiers et des loyers hors taxes de la société.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2012 un montant de €6 825 554,19 prorata de TVA compris.

Paris La Défense, le 10 avril 2013

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Bernard PAULET

Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

EXERCICE 2012

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 2012.

Le conseil de surveillance a été régulièrement informé, par la société de gestion SÉCURINOT, de la situation de notre SCPI NOTAPIERRE. Il s'est réuni les 27 mars et 14 novembre 2012, ainsi que le 26 mars 2013 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 2012.

La collecte brute réalisée par la SCPI au 31 décembre 2012 s'est élevée à 169 600 550 euros. Elle a notamment permis d'assurer la fluidité du marché des parts en compensant les demandes de retrait, celles-ci représentant 1,86 % du nombre total de parts en circulation au 1^{er} janvier 2012. Au 31 décembre 2012, aucune part n'était en attente de cession.

Parallèlement, la SCPI a poursuivi ses opérations d'investissement. Six ensembles immobiliers générateurs de revenus dès 2012 ont été acquis et/ou livrés pendant l'exercice pour un montant global de l'ordre de 111,82 millions d'euros HT droits et frais inclus. Il faut noter également que la SCPI a acquis en 2012 trois opérations en l'état futur d'achèvement qui seront livrées en 2013 et 2014, pour un montant global de 53,83 millions d'euros HT droits et frais inclus.

Ainsi, le patrimoine de la SCPI se compose, au 31 décembre 2012, de 219 immeubles représentant plus de 622 500 m² de locaux, essentiellement de bureaux, répartis sur tout le territoire français.

Par ailleurs, la société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage précédemment initiée. Au cours de l'exercice, neuf éléments du patrimoine ont été vendus. Votre conseil, après étude des dossiers, a pu constater que les conditions des cessions correspondaient aux critères du marché ainsi qu'à la politique d'arbitrage de la SCPI. Les fonds ainsi dégagés, soit 13,68 millions d'euros, seront totalement réinvestis, déduction faite de la fiscalité.

Le montant des loyers facturés en 2012 ressort à 81 784 587,67 euros HT contre 68 699 942,94 euros HT en 2011. Cette augmentation de 19,05 % provient des nouvelles acquisitions, des renouvellements et des relocations intervenus sur l'exercice.

En 2012, 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 du patrimoine s'élève à 89,29 % au 4^e trimestre 2012 et le taux d'occupation calculé en m² à 88,71 %. Pour l'ensemble de l'année 2012, le taux d'occupation financier ressort à 88,60 %.

Le résultat comptable de l'exercice s'élève à 65 171 697 euros contre 52 925 638 euros pour l'exercice 2011, soit une augmentation de 23,14 %.

Les expertises du patrimoine, réalisées par la société Crédit Foncier Expertise, nommée par l'assemblée générale des associés, font ressortir une valeur vénale de 1 134 820 332 euros au 31 décembre 2012.

Les valeurs vénales ont résisté. C'est ainsi qu'à patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2012 par rapport à celle du 31 décembre 2011 reste stable, avec un écart de + 0,03 %.

Le prix de souscription de la part demeure inchangé à 350 euros.

Les mandats de membre du conseil de surveillance de Me Gilles AUBRY-MARAIS, Me Pierre BAYARD, Me Roger J. BOGARD, Me Jean-Pierre CANART, Me Eric DAMOISY, Me Philippe DUPUY, Me Christian GUIBARD et M. Gilbert MORAND arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Chacun d'entre eux, à l'exception de Me Pierre BAYARD, sollicite le renouvellement de son mandat.

A la suite de l'appel réalisé dans le bulletin trimestriel n° 2013-01, ont, en outre, été reçues les candidatures suivantes : M. Guy BEDEL, M. Patrick BETTIN, Me Louis de VULLIOD, Me Daniel DAUDÉ, Me Bruno FISCHER, Me Jean-Christophe GARANDEAU, Me Jacques HOUZAI, Me Jean-Yves HUBLLOT, Me Pierre-Henri HULNÉ, Me Alain QUEVREMONT, Me Denis-Pierre SIMON, M. Claude VANDEWALLE, M. Robert VEZZOLI et Me Pascal WILPOTTE.

Ainsi, vingt et une candidatures existent pour huit postes à pourvoir. Nous vous demandons en conséquence d'émettre un vote favorable pour seulement huit résolutions parmi les vingt et une relatives à l'élection des conseillers.

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 les résolutions 10 à 30 relatives à l'élection de huit 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 2012 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 65 171 697,84 € ainsi qu'un capital social de 891 958 362,72 €.

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 2012.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214 - 76 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 15 156 362,15 € 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 2012.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve la distribution d'une somme de 58 890 428,19 € et le versement du solde du résultat soit 6 281 269,65 € au compte « report à nouveau » qui s'établira ainsi à 9 143 053,77 €.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite globale de 25 % de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée. La capitalisation est égale au nombre de parts émises multiplié par le prix de souscription.

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 2013.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la cession, après avis favorable du conseil de surveillance, d'éléments du patrimoine immobilier aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par l'article L214-50 du Code monétaire et financier. La présente autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

HUITIÈME RÉOLUTION

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

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

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

La présente autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale fixe à 10 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2013, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

RÉSOLUTIONS RELATIVES A LA NOMINATION DE HUIT MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il y a cette année vingt et une candidatures pour huit postes à pourvoir. Les associés doivent faire un choix de telle sorte qu'ils ne votent que pour huit des vingt et un candidats, ce qui revient à n'émettre un vote favorable que pour huit résolutions sur les vingt et une résolutions suivantes :

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Gilles AUBRY-MARAIS pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Guy BEDEL pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Patrick BETTIN pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Roger BOGARD pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Jean-Pierre CANART pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Louis de VULLIOD pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Éric DAMOISY pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Daniel DAUDÉ pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Philippe DUPUY pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Bruno FISCHER pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Jean-Christophe GARANDEAU pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

VINGT ET UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Christian GUIBARD pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Jacques HOUZAI pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Jean-Yves HUBLOT pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Pierre-Henri HULNÉ pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Gilbert MORAND pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Alain QUEVREMONT pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Denis-Pierre SIMON pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Claude VANDEWALLE pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Robert VEZZOLI pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

TRENTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Pascal WILPOTTE pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

TRENTE-ET-UNIÈME 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