

NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
RAPPORT ANNUEL 2015



UNOFI

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE



ANTONY (92) - Parc II - Croix de Berny - 5/11 av. du Général de Gaulle

Photo de couverture : NEUILLY-SUR-SEINE (92) - 8/10 rue Victor Noir

SOMMAIRE

04	ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	
05	CHIFFRES CLÉS	
07	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	
	1. INFORMATIONS GÉNÉRALES	08
	2. LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS.....	11
	3. LA POLITIQUE DE GESTION	14
	4. LE PATRIMOINE	15
	5. LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	20
	6. LA SITUATION LOCATIVE	21
	7. LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE	26
29	LE PATRIMOINE	
	1. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES IMMEUBLES	29
	2. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS.....	35
36	COMPTES DE L'EXERCICE	
	1. ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015.....	36
	2. ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	37
	3. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015	38
	4. ANNEXE COMPTABLE.....	40
	5. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2014 ET L'EXERCICE 2015 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	49
	6. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2014 ET L'EXERCICE 2015 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	51
	7. TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE	52
56	PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	
61	RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
62	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
64	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	
66	TEXTE DES RÉOLUTIONS	

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

UNOFI-GESTION D'ACTIFS

SOCIÉTÉ DE GESTION

SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE **1 000 572 €**
SIÈGE SOCIAL / **7, RUE GALVANI 75809 PARIS CEDEX 17**
DIR.IMMOBILIER / **40, RUE LA BOÉTIE 75008 PARIS**
SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE AGRÉÉE PAR L'AMF
SOUS LE N° **GP-14000023**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENT

Monsieur Bernard MICHEL

VICE-PRÉSIDENT

Maître Didier PICHON

ADMINISTRATEURS

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

DIRECTION

DIRECTEUR GÉNÉRAL

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

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Madame Florence DOURDET-FRANZONI
(directrice du pôle immobilier)

SCPI NOTAPIERRE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Maître Gilles AUBRY-MARAIS

MEMBRES

Monsieur Guy BEDEL
Maître Roger J. BOGARD
Maître Jean-Pierre CANART
Maître Eric DAMOISY
Maître Daniel DAUDÉ
Maître Philippe DUPUY
Maître Christian GUIBARD
Maître Pierre GUINEBAULT
Maître Michel GUITARD
Monsieur Gilbert MORAND
Maître Pascal WILPOTTE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE

Cabinet KPMG
Monsieur Olivier FONTAINE

SUPPLÉANT

Madame Isabelle GOALEC

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services

EXPERT IMMOBILIER

Crédit Foncier Expertise

CHIFFRES CLÉS

La SCPI NOTAPIERRE a été créée le 16 août 1988 pour une durée statutaire de 99 ans.
NOTAPIERRE est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise.

31 DÉCEMBRE 2015

 CAPITALISATION
1 792 087 920 €

Nombre d'associés **21 822**
Nombre de parts **4 978 022**
Nouvelles parts souscrites **488 280**
Collecte nette **175 780 800 €**

Prix de souscription de la part **360 €**

Valeur de retrait **331,20 €**
Nombre de parts en attente de retrait **0**

Valeur comptable **1 622 471 441 €**
Valeur vénale du patrimoine immobilier **1 613 774 586 €**
Valeur de réalisation **1 557 675 641 €**
Valeur de reconstitution **1 801 096 699 €**

Recettes locatives brutes par part (*) **21,60 €**
Résultat par part (*) **17,18 €**
Distribution par part au titre de l'année (*) **18 €**
DVM (taux de distribution annuel) **5 %**
Report à nouveau (en mois de distribution) **2,72**

765 496 M² 
SURFACE DU PATRIMOINE

NOMBRE DE LOCATAIRES **653** 

Nombre d'immeubles **215**
Taux d'occupation financier moyen annuel **86,39 %**

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

31 DÉCEMBRE 2014

 CAPITALISATION
1 616 307 120 €

Nombre d'associés **20 207**
Nombre de parts **4 489 742**
Nouvelles parts souscrites **364 635**
Collecte nette **131 268 600 €**

Prix de souscription de la part **360 €**

Valeur de retrait **331,20 €**
Nombre de parts en attente de retrait **0**

Valeur comptable **1 459 634 971 €**
Valeur vénale du patrimoine immobilier **1 447 550 839 €**
Valeur de réalisation **1 407 186 114 €**
Valeur de reconstitution **1 626 238 836 €**

Recettes locatives brutes par part (*) **23,55 €**
Résultat par part (*) **19,38 €**
Distribution par part au titre de l'année (*) **18 €**
DVM (taux de distribution annuel) **5 %**
Report à nouveau (en mois de distribution) **3,59**

732 070 M² 
SURFACE DU PATRIMOINE

NOMBRE DE LOCATAIRES **689** 

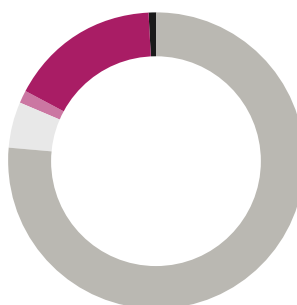
Nombre d'immeubles **226**
Taux d'occupation financier moyen annuel **88,34 %**

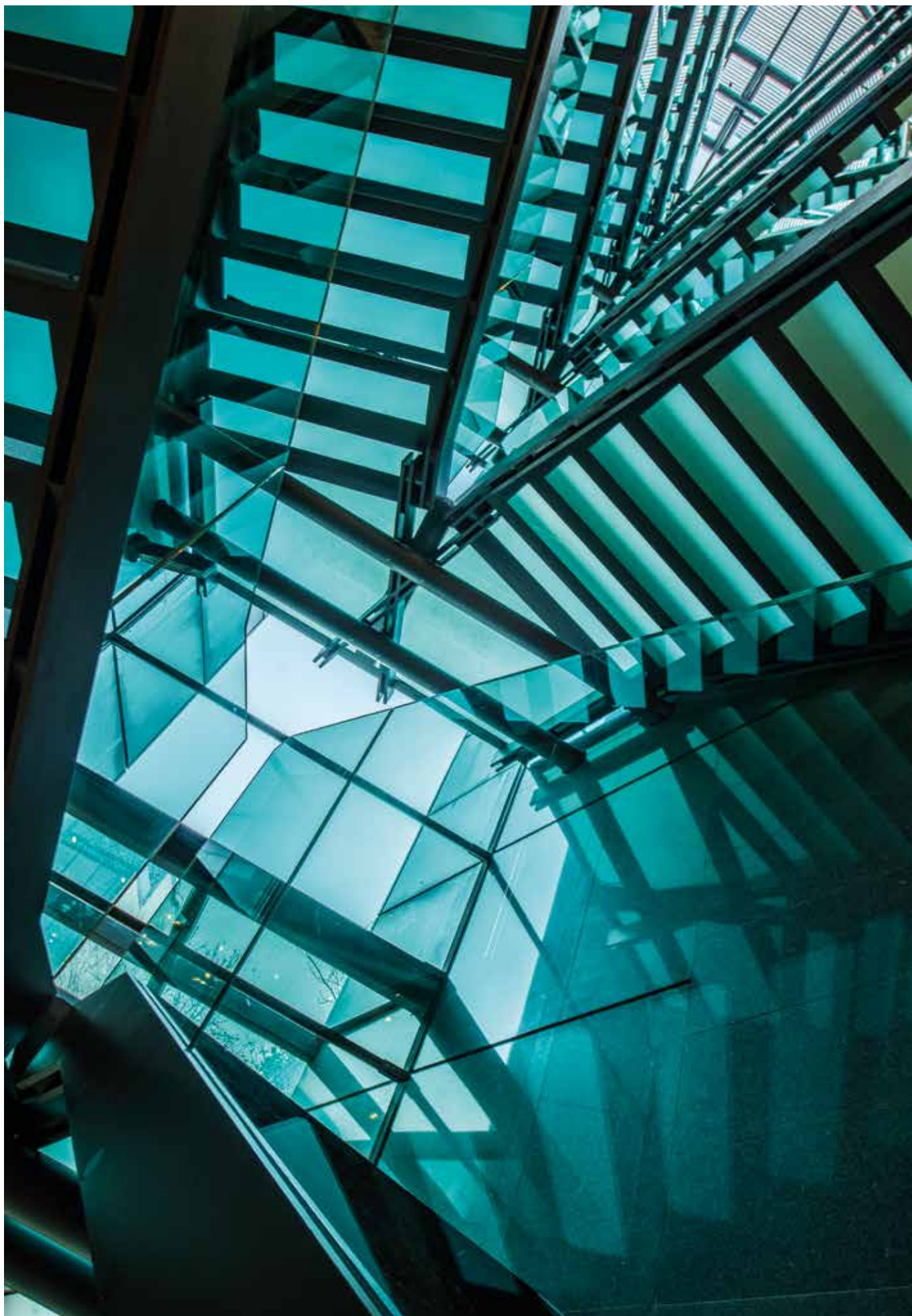
RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015 (en m²)

● PROVINCE **59,40 %**
● RÉGION PARISIENNE **37,40 %**
● PARIS **3,20 %**



● BUREAUX **76,60 %**
● ACTIVITÉS **5,00 %**
● COMMERCE **1,20 %**
● ENTREPÔTS **16,40 %**
● IMMOBILIER DE SANTÉ **0,80 %**





NEUILLY-SUR-SEINE (92) - 8/10 rue Victor Noir

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 au cours de l'année 2015 et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2015.

A ce titre, nous aborderons les thèmes suivants :

- 1. informations générales,**
- 2. le capital et le marché des parts,**
- 3. la politique de gestion,**
- 4. le patrimoine,**
- 5. les expertises immobilières et les valeurs représentatives de la SCPI,**
- 6. la situation locative,**
- 7. les résultats de l'exercice.**

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

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE : UNE SITUATION CONTRADICTOIRE

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Avec 29 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2015 (+4 % par rapport à 2014), le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise signe sa troisième meilleure année.

L'Île-de-France, avec 22 milliards d'euros, soit 76 % des volumes investis, demeure de loin le marché privilégié des investisseurs. Les régions, avec 7 milliards d'euros engagés, perdent 11 % du volume enregistré en 2014, mais restent au-dessus de la moyenne décennale.

En termes de nature de locaux, les investisseurs se sont tournés à 61 % vers les bureaux (+9 % par rapport à 2014), à 17 % vers les commerces (-30 % par rapport à 2014) et à 13 % vers les entrepôts (+97 % par rapport à 2014). Concernant la typologie des acquéreurs, les fonds d'investissement dominent le marché français avec 33 % des montants engagés (contre 27 % en 2014), suivis des assureurs et des mutualistes avec 20 % (contre 15 % en 2014). Les SCPI, avec 4,27 milliards d'euros de collecte nette, représentent 14 % des montants investis. Les investisseurs français sont majoritaires avec 63 % des transactions, suivis des investisseurs nord-américains (15 %) et des autres européens (10 %).

Le marché de l'immobilier d'entreprise a donc été caractérisé par une offre de bureaux insuffisante dans les meilleurs secteurs par rapport à la demande des investisseurs. Cette pénurie est accentuée par le fait que cette offre comprend une part non négligeable de bureaux obsolètes ne répondant plus à la demande. Cette situation a entraîné une hausse des prix qui est venue réduire la rentabilité des nouvelles acquisitions. En 2016, cette situation devrait se poursuivre mais, si le rendement de l'immobilier de bureaux est donc en baisse, il offre toujours un différentiel de taux appréciable par rapport à ceux des autres placements accessibles aux épargnants.

LE MARCHÉ DE LA LOCATION EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ÎLE-DE-FRANCE

Pour l'année 2015, la demande placée de bureaux en Île-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève à 2,2 millions de m² et représente 61 % du volume national des transactions. Il progresse de 1 % par rapport à 2014.

Le 4^{ème} trimestre 2015 totalise 708 000 m², soit une hausse de 18 % par rapport au dernier trimestre 2014, mais la plupart des mouvements reste motivée par l'optimisation des surfaces et des coûts, et les extensions restent rares.

L'offre immédiate de bureaux au 31 décembre 2015 en Île-de-France repasse en dessous des 4 millions de m², en baisse de 3 % par rapport à 2014. Le taux de vacance ressort à 7,42 %. Après avoir atteint son plus bas niveau en 5 ans, la part des locaux neufs ou restructurés dans le stock vacant s'affiche à 18 %. On observe une stabilisation des loyers faciaux de second marché sur un trimestre, cependant les mesures d'accompagnement (franchises de loyer, loyers progressifs, travaux d'aménagement,...) sont toujours aussi importantes.

PROVINCE

Avec 39 % du volume national, les transactions de bureaux en régions pour l'année 2015 s'élèvent à 1,4 millions de m², soit une progression de 9 % par rapport à 2014. Le 2^{ème} semestre 2015 totalise 884 000 m², soit une hausse de 26 % par rapport au 2^{ème} semestre 2014.

Les immeubles neufs totalisent 42 % des transactions de bureaux en régions, contre 53 % pour les immeubles de seconde main. L'offre globale de bureaux diminue de 2 % par rapport à 2014, tandis que l'offre de seconde main progresse de 5 % pour s'élever à 77 %.

29 MILLIARDS
D'EUROS INVESTIS
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
EN 2015, EN FRANCE



RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA SCPI NOTAPIERRE EN 2015

NOTAPIERRE a poursuivi en 2015 une politique d'investissement dynamique tout en préservant un haut niveau d'exigence : emplacement, qualité du bien et situation locative pérenne.

Le montant global des investissements de l'année 2015 s'élève à 197,1 M€ HT, droits et frais inclus, acte en mains, soit +31,9 % par rapport à 2014.

Au cours de l'exercice, le patrimoine de votre SCPI s'est enrichi de deux nouveaux immeubles de bureaux (acquisition d'un immeuble achevé de 18 773 m² à Paris 14^{ème} et livraison à Grenoble d'un immeuble de 6 447 m² acquis en l'état futur d'achèvement en 2014), d'une extension de 14 834 m² à un entrepôt existant en Auvergne, et enfin d'un immeuble de bureaux à restructurer à Lyon 2^{ème} qui sera livré en 2017.

En outre, NOTAPIERRE a signé une acquisition à terme pour un établissement de santé à Saint-Mandé (94), dont la livraison interviendra en 2016.

Parallèlement, NOTAPIERRE a bien engagé sa politique d'arbitrage destinée à renouveler le patrimoine, avec 14 actifs vendus sur l'exercice 2015 pour un montant net vendeur de 18,48 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 13 518 m² de locaux, dont 36,9 % étaient vacants à la date de cession.

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de NOTAPIERRE est constitué de 215 actifs immobiliers représentant une surface de plus de 765 000 m² de locaux.

La valeur du patrimoine au bilan au 31 décembre 2015, comprenant les immobilisations en cours, s'élève à 1 622 471 441,48 €, soit +11,16 % par rapport à 2014.

Le résultat net de l'exercice ressort à 17,18 € par part. Les revenus distribués en 2015 ont été maintenus à 18 euros par part pour 12 mois de jouissance sur l'année.

La capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) de NOTAPIERRE s'établit à 1 792 millions d'euros, soit une progression de 10,88 %.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous rappelons ci-après les changements substantiels intervenus au cours de l'exercice :

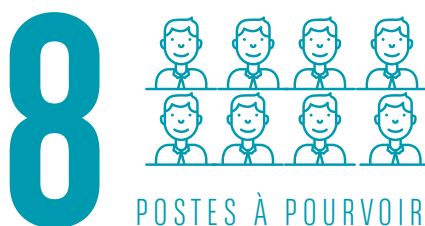
- la politique d'investissement de la SCPI a été élargie et intègre désormais la possibilité d'investir dans des murs d'établissements spécialisés en relation avec le secteur de la santé et de la dépendance, ou d'accueil des personnes âgées ;
- avec 14 actifs vendus sur l'exercice 2015, la société de gestion a bien engagé sa politique d'arbitrage. En effet, la SCPI envisage de poursuivre une politique d'arbitrage volontariste, afin de réinvestir les fonds dégagés dans des actifs neufs ou très récents ;
- la société de gestion a perçu en 2015 une commission de gestion forfaitaire de 9 % HT (le montant statutaire, en application des modifications votées lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 2014, s'élevant à 9,5 % HT maximum), contre 8 % HT en 2014, ainsi qu'une commission de 1,25 % HT sur le prix de cession des actifs, et une commission de 1,25 % HT au titre du réinvestissement de ces mêmes actifs ;
- en décembre 2015, les membres du conseil de surveillance de votre SCPI ont élu Maître Gilles AUBRY-MARAIS comme président du conseil de surveillance.

ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour huit postes de membre du conseil de surveillance à pourvoir, nous avons reçu 16 candidatures au 15 mars 2016.

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

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



2. LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

La collecte brute de l'année 2015, en progression de près de 29 % par rapport à 2014, s'élève à 199 millions d'euros, dont 21,4 millions ont permis d'assurer le bon fonctionnement du marché secondaire des parts, toutes les demandes de retrait ayant été satisfaites au 31 décembre 2015.

La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 175,8 millions d'euros et la capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) s'élève au 31 décembre 2015 à 1 792 millions d'euros.

CAPITALISATION
1792 M€
3^{ÈME} RANG
DES SCPI DE BUREAUX

LE CAPITAL NOMINAL

Au 31 décembre 2015, avec 488 280 nouvelles parts souscrites en 2015, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 214 239 126,24€ et la SCPI compte 21 822 associés pour un total de 4 978 022 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 (collecte nette)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2011	788 094 055,76 €	168 907 200 €	3 230 953	16 284	14 623 028,00 €	350 €
2012	891 958 362,72 €	149 034 550 €	3 656 766	17 642	13 568 044,00 €	350 €
2013	1 006 196 099,44 €	163 919 350 €	4 125 107	19 023	14 521 528,00 €	350 €
2014	1 095 137 868,64 €	131 268 600 €	4 489 742	20 207	12 344 803,20 €	360 €
2015	1 214 239 126,24 €	175 780 800 €	4 978 022	21 822	15 922 483,20 €	360 €



LE MARCHÉ SECONDAIRE

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

Le délai moyen de retrait compensé, constaté en 2015, est d'environ un mois. Toutefois, lors de demandes de retrait importantes, ce délai pourrait 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 2015, 64 584 parts ont fait l'objet d'un retrait. Ceci représente 1,44 % du nombre total de parts émises au 1^{er} janvier 2015.

En 2015, 1 358 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la gérance.

**Au cours de l'année 2015,
toutes les demandes de retrait
ont été satisfaites.**

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits ⁽¹⁾ en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, retraits (en € HT)
2011	39 972	1,45 %	0	1 mois	91,84 €
2012	60 146	1,86 %	0	1 mois	320,18 €
2013	51 387	1,41 %	0	1 mois	274,98 €
2014	66 487	1,61 %	0	1 mois	274,44 €
2015	65 942	1,47 %	0	1 mois	900,00 €

⁽¹⁾ au prix fixé par la société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



ERMONT (95) - Cap Vert - 6 esplanade d'Ermont

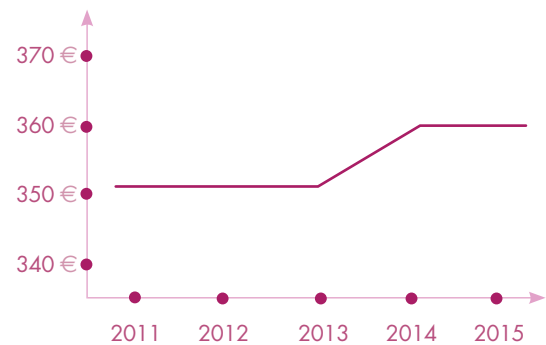


ERMONT (95) - Cap Vert - 6 esplanade d'Ermont

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.

Néanmoins, le capital initialement investi en parts de SCPI ne bénéficie d'aucune garantie de remboursement ou protection.



ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART						
	du 01/01/11 au 30/06/11	du 01/07/11 au 31/12/11	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	350 €	350 €	350 €	350 €	360 €	360 €
Dividende versé au titre de l'année	18,372 €		17,502 €	17,502 €	18,00 €	18,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,50 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Report à nouveau cumulé par part	0,89 €		2,50 €	4,25 €	5,19 €	3,93 €

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

3. LA POLITIQUE DE GESTION

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

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

- maintenir un même niveau d'investissements dans des immeubles de qualité très récents ou réhabilités, loués entre 70 et 80 % et, respectant dans la mesure du possible les normes de certification environnementale (HQE : haute qualité environnementale, BREEAM, LEED, ...) et/ou les labellisations énergétiques (BBC : Bâtiment basse consommation, HPE : haute performance énergétique) ;
- renouveler le patrimoine grâce aux arbitrages : sur une période de trois/quatre ans, la SCPI envisage de céder un tiers de son patrimoine (en nombre d'immeubles) afin de le réinvestir dans des actifs neufs ou très récents. Ces arbitrages concernent des actifs arrivés à maturité et/ou qui ne font plus partie de la cible de la SCPI ;
- valoriser les immeubles qui le méritent, afin de pérenniser les revenus des actifs à potentiel ;
- faire évoluer l'ensemble du patrimoine, afin qu'il soit en adéquation avec les attentes des entreprises locataires. Un plan triennal d'entretien, un état des travaux d'aménagement, de rénovation et de remise aux normes est établi chaque année pour l'ensemble du patrimoine, déterminant le montant des provisions à constituer.

LA POLITIQUE DE MEILLEURE EXÉCUTION / SÉLECTION DES INTERMÉDIAIRES

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

- l'asset manager pour la recherche des investissements,
- les gestionnaires de proximité en charge de la maintenance et du suivi des travaux sur les immeubles (tous les travaux sont soumis à appel d'offre au-delà d'un certain montant),
- l'expert immobilier,
- le dépositaire.

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



MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78) - L'Australia - Avenue du Centre

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La société de gestion de la SCPI NOTAPIERRE, dans le cadre plus général de la politique salariale du groupe UNOFI, s'est dotée d'une politique de rémunération tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés conforme aux exigences de la directive AIFM (identification des personnels concernés, tranches de rémunération et pratiques de rémunération associées mises en œuvre). Les dirigeants et les salariés d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS ne perçoivent aucune part variable de salaire, bonus ou autres formes de rémunération prenant en compte des critères liés à la gestion ou à la performance de la SCPI NOTAPIERRE et ne sont intéressés en aucune façon aux transactions réalisées par la SCPI.

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

4 . LE PATRIMOINE


Le patrimoine au 31 décembre 2015 est composé de 215 actifs immobiliers, représentant une surface de 765 496 m² de locaux.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions

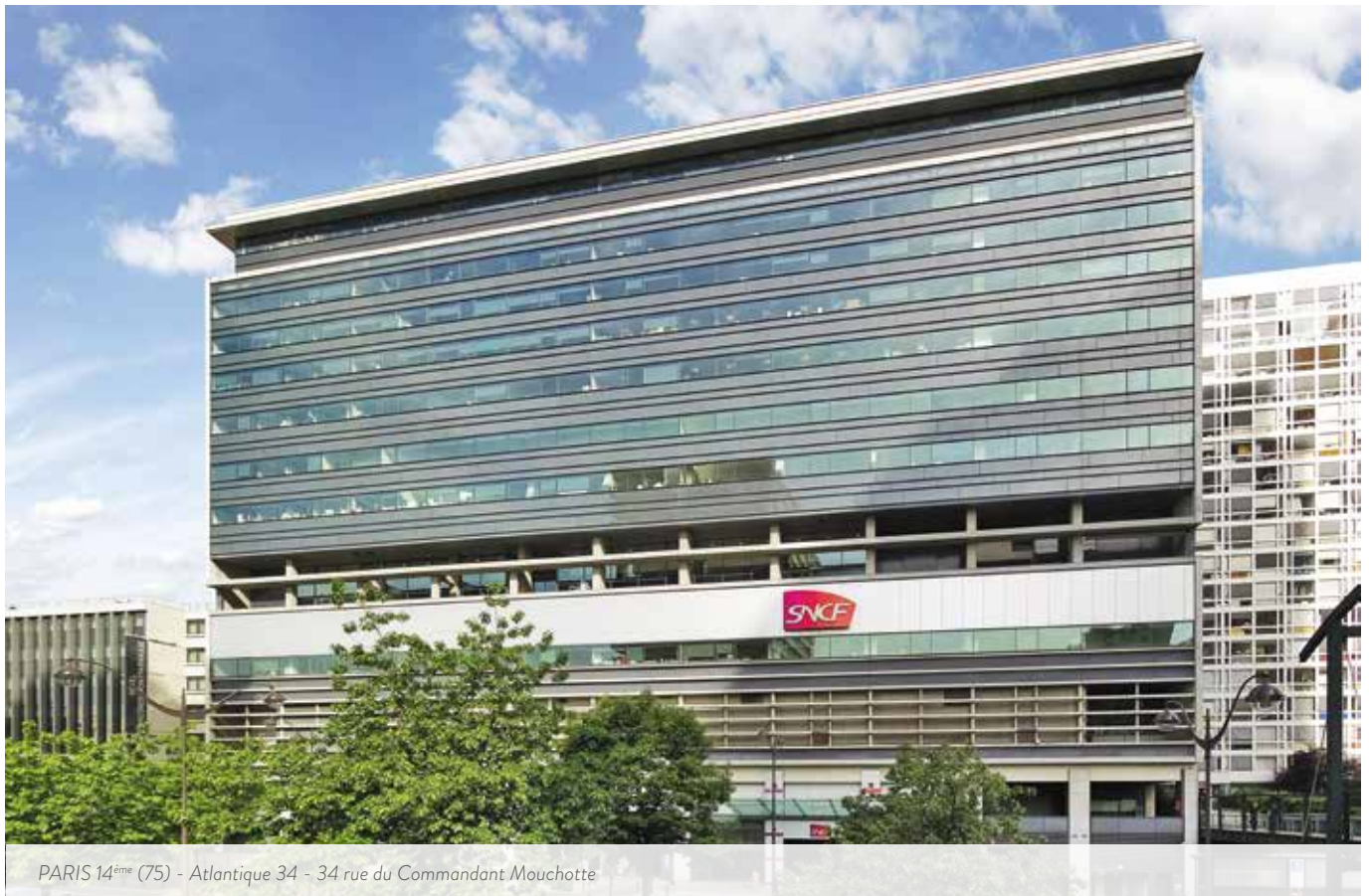
Conformément à la politique d'investissement définie dans la note d'information, les acquisitions de NOTAPIERRE portent sur des immeubles à usage de bureaux, entrepôts, locaux d'activités, commerces, et de murs d'établissements spécialisés en relation avec le secteur de la santé et de la dépendance,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

Le montant global des acquisitions de la SCPI au titre de l'année 2015 s'élève à 170,1 M€ HT droits et frais inclus, acte en mains, montant porté à 197,1 M€ HT droits et frais inclus, acte en mains en incluant le contrat de promotion immobilière corrélié à l'une des acquisitions, soit +31,9 % par rapport à 2014 (149,4 M€) :

215 
ACTIFS IMMOBILIERS

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE ACHEVÉ

- le 22 décembre 2015, à Paris 14^{ème} (75) quartier gare Montparnasse – « Atlantique 34 » - 34 rue du Commandant René Mouchotte, acquisition d'un immeuble achevé de 12 étages représentant une surface utile de 18 773 m² à usage principal de bureaux, avec 97 emplacements de stationnement en sous-sol.
L'immeuble est intégralement loué à la SNCF par bail de 12 ans, dont 9 ans fermes à effet du 18 juin 2014.



PARIS 14^{ème} (75) - Atlantique 34 - 34 rue du Commandant Mouchotte

ACQUISITION VIA UN CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

- le 16 octobre 2015, à Lyon 2^{ème} (69) secteur Confluence – « Le King Charles » – 132 Cours Charlemagne, acquisition d'un immeuble à réhabiliter de 7 167 m² et signature concomitante d'un contrat de promotion immobilière. L'immeuble réhabilité, élevé en R+4, qui devrait être livré au 2^{ème} trimestre 2017, devrait représenter une surface utile d'environ 9 400 m² à usage de bureaux avec commerces et/ou services possibles en RDC, et 59 parkings en sous-sol. Les locaux seront labellisés BREEAM very good. *L'immeuble, actuellement libre de tout bail, bénéficiera d'une garantie locative de 18 mois à compter de la livraison.*

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



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

Vente à terme

Le 21 décembre 2015, la SCPI a signé une vente à terme à Saint-Mandé (94) – 55 rue du Commandant Mouchotte, pour une clinique psychiatrique (traitement des désordres psychiatriques légers, addiction, dépression) de 120 lits en chambres individuelles sur 4 niveaux et création d'un accueil de jour de 40 places bénéficiant d'une entrée indépendante, représentant une surface utile de 5 695 m², avec 73 emplacements de stationnement. L'immeuble sera certifié HQE et labellisé BBC.

L'immeuble est intégralement pré-loué au groupe INICEA, spécialiste de la psychiatrie, par bail de 12 ans fermes à effet de la livraison.



SAINT-MANDÉ (94) - 55 rue du Commandant Mouchotte



GRENOBLE (38) - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin

Livraisons

Deux livraisons sont intervenues en 2015, représentant un montant global de 23,95 M€ HT droits et frais inclus, acte en mains :

- le 4 juin 2015, NOTAPIERRE a pris livraison d'une extension de 14 870 m² aux entrepôts existants à Cournon d'Auvergne (63) – 76/78 avenue du Midi. L'ensemble de l'actif représente désormais une surface de 47 280 m² à usage principal d'entrepôts.

Un nouveau bail de 12 ans fermes a été régularisé avec le locataire en place, la société Centre Spécialités Pharmaceutiques, à compter de la livraison de l'extension.

- le 20 juillet 2015, la SCPI a pris livraison d'un immeuble représentant une surface utile de 6 447 m² de bureaux et 127 parkings à Grenoble (38) – L'Austral – 30 rue Aimé Pupin.

L'immeuble est intégralement loué à la société AG2R LA MONDIALE par bail de 9 ans fermes à effet de la livraison.

Arbitrages

Au cours de l'exercice, 14 actifs ont fait l'objet d'une cession, pour un montant net vendeur de 18,48 M€. Ces opérations d'arbitrage représentent 13 518 m², dont 37 % étaient vacants.

Date cession	Dpt	Ville	Adresse	Nature des locaux	Surface	m² vacants à la date de cession	PRIX NET VENDEUR
09/03/15	28	CHARTRES	Technopolis - Bât B	bureaux	790 m²	263 m²	770 000 €
09/03/15	28	CHARTRES	Technopolis - Bât C	bureaux	790 m²	790 m²	610 000 €
09/03/15	28	CHARTRES	Technopolis - Bât D	bureaux	790 m²	790 m²	610 000 €
30/09/15	59	VILLENEUVE D'ASCQ	ZAC de la Haute Borne - Bât B2	bureaux	1 148 m²	-	1 640 000 €
30/09/15	59	VILLENEUVE D'ASCQ	ZAC de la Haute Borne - Bât B4	bureaux	1 162 m²	-	1 660 000 €
12/10/15	67	STRASBOURG	Le Mathis - 204 route de Colmar	bureaux	232 m²	232 m²	170 000 €
28/10/15	38	MEYLAN	Zac de Maupertuis - Chemin de la Dhuy	bureaux	1 774 m²	1 774 m²	1 730 000 €
07/12/15	93	SAINT-OUEN	Energy Park - 155 rue Dr Bauer - 1 ^{er} étage	bur./act	594 m²	-	1 820 000 €
07/12/15	93	SAINT-OUEN	Energy Park - 155 rue Dr Bauer - 2 ^{ème} étage	bur./act	503 m²	-	
07/12/15	93	SAINT-OUEN	Energy Park - 155 rue du Docteur Bauer	bur./act	165 m²	-	
18/12/15	77	BUSSY-SAINT- GEORGES	Gobacap - 1 rue Raoul Follereau	bureaux	2 867 m²	161 m²	4 250 000 €
29/12/15	75	PARIS 10 ^{ème}	251 Rue du Faubourg Saint Martin	bureaux	528 m²	528 m²	1 920 000 €
29/12/15	13	MARSEILLE 6 ^{ème}	Le Lodi - 50 rue du Village	bureaux	1 331 m²	449 m²	2 200 000 €
31/12/15	38	MOIRANS	Inopolis - 170 rue de Chatagnon	activité	843 m²	-	1 100 000 €
14 ARBITRAGES SIGNÉS					13 518 m²	4 988 m²	18 480 000 €
						36,90%	

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Seuls les immeubles acquis achevés en 2015 ou acquis en l'état futur d'achèvement au cours d'exercices précédents et livrés durant l'exercice 2015 sont pris en compte.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (en m²)						
en m²	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Province	313 113	22 401	7 653	105 491	5 851	454 508
	40,9 %	2,9 %	1,0 %	13,8 %	0,8 %	59,4 %
Région Parisienne	249 088	15 608	1 729	20 199	-	286 624
	32,5 %	2,0 %	0,3%	2,6%		37,4 %
Paris	24 171	193	-	-	-	24 364
	3,2 %	0,00 %				3,2 %
TOTAL	586 372	38 202	9 382	125 690	5 851	765 496
	76,6 %	5,0 %	1,2 %	16,4 %	0,8 %	100 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (en % de la valeur estimée des immeubles à la clôture de l'exercice)						
	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Province	35,4 %	1,3 %	0,6 %	4,4 %	1,0 %	42,7 %
Région parisienne	43,0%	1,1%	0,2%	0,9%	-	45,2%
Paris	12,1%	-	-	-	-	12,1%
TOTAL	90,5 %	2,4 %	0,8 %	5,3 %	1,0 %	100 %

5. LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SOCIÉTÉ

EXPERTISES

La société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, expert immobilier nommé en assemblée générale, a procédé fin 2015 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI NOTAPIERRE.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier, d'après l'estimation de la société d'expertise immobilière corrigée des écarts sur les prix de cession envisagés et des travaux retenus par l'expert pour des immeubles existants en restructuration lourde via un CPI, s'élève, au 31 décembre 2015, à 1 605,5 M€, hors droits et hors frais.

A périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine de la SCPI NOTAPIERRE a progressé de 0,2 %.



GUYANCOURT (78) - Le Rachmaninov - 4 rue de la Redoute

VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION

Vous trouverez dans l'état ci-après le détail des différentes valeurs de la SCPI au 31 décembre 2015.

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

VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION		
Situation au 31 décembre 2015	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur comptable	1 622 471 441,48 €	325,93 €
Valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	1 613 774 586,48 €	324,18 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	-56 098 945,72 €	-11,27 €
= valeur de réalisation	1 557 675 640,76 €	312,91 €
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	243 421 057,96 €	48,90 €
= valeur de reconstitution	1 801 096 698,72 €	361,81 €

⁽¹⁾ d'après l'estimation de la société d'expertise immobilière corrigée des écarts sur les prix de cession envisagés et des travaux retenus par l'expert pour des immeubles existants en restructuration lourde via un CPI et des immobilisations en cours.

6. LA SITUATION LOCATIVE

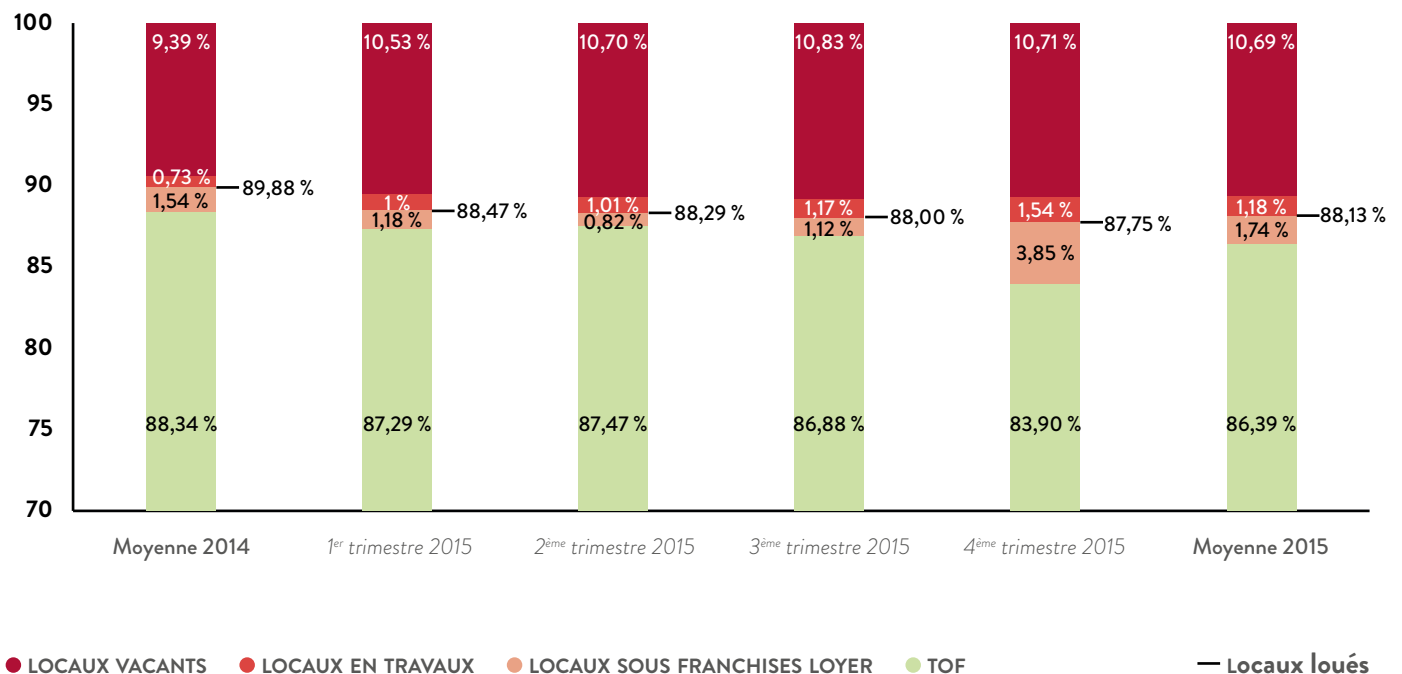
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il est égal au rapport entre le montant total des loyers, indemnités d'occupation et indemnités compensatrices de loyers facturés, et le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Ainsi sont prises en compte, dans le calcul du taux d'occupation financier, les éventuelles mesures d'accompagnement accordées aux locataires, telles que, notamment, les franchises de loyer.

Le taux d'occupation financier annuel de l'exercice ressort à 86,39 %, en baisse de 1,95 % par rapport à 2014, la part de locaux vacants augmentant de 1,22 % sur la période. En outre, dans un climat économique toujours difficile, le marché locatif demeure favorable aux locataires et les efforts commerciaux sont importants (franchise de loyer, loyer à paliers, ...).

Ci-après, les taux d'occupation financiers trimestriels et annuels pour 2015 :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



MOUVEMENTS LOCATIFS

Au 31 décembre 2015, les surfaces vacantes représentent 15,4 % de la surface globale du patrimoine, contre 14,2 % au 31 décembre 2014 :

ÉVOLUTION DES SURFACES VACANTES		
	31 déc 14	31 déc 15
Surface du patrimoine	732 070 m ²	765 496 m ²
Surface vacante	103 750 m ²	117 845 m ²
Taux de vacance	14,17 %	15,39 %

Sur les 117 845 m² vacants au 31 décembre 2015 :

- 83,4 % sont disponibles à la location,
- 13,5 % sont immobilisés pour des travaux de restructuration ou de rénovation,
- 3,1 % sont en cours d'arbitrage.

En 2015 :

- 37 040 m² ont été libérés
- 16 091 m² ont été reloués,
- 44 208 m² ont fait l'objet de renégociation (de la surface ou des loyers) avec les locataires en place générant une augmentation de la surface louée de 3 279 m²,
- 4 988 m² vacants ont été vendus.

En 2015, le nombre moyen de mois de franchise accordés non pris en charge s'élève à 2,41 mois contre 2,14 en 2014.



PRINCIPAUX CONGÉS DE 2015 :

Principaux congés	Surface (m²)	Nature des locaux	Locataire
Bussy-St-Georges (77), Av. Jacques Cartier	4 913 m²	bureaux	EMC DISTRIBUTION
Saint-Herblain (44) Parc Solaris, Le Belna	3 073 m²	bureaux	POLE EMPLOI
Strasbourg (67), Rue Schertz - Bât 1	3 007 m²	activité / bureaux	AGITO MEDICAL
Guyancourt (78), Rue James Joule	1 909 m²	bureaux	EURIWARE
Paris 17 ^{ème} (75), Rue des Epinettes	1 207 m²	bureaux	PROTEGYS

L'ensemble des congés intervenus en 2015, qui ont porté sur 37 040 m², représentent un loyer annuel de 6 353 K€.

PRINCIPALES RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2015 :

Principales renégociations	Surface (m²)	Nature des locaux	Locataire
Antony (92), Parc II, Croix de Berny	17 227 m²	bureaux	E.T.A.I.
Garons (30), chemin de Saint-Estève	9 956 m²	entrepôts	TREFILACTION
Neuilly-sur-Seine (92), rue Victor Noir	3 862 m²	bureaux	SPIE BATIGNOLLES
Saint-Herblain (44), Atalante II	2 896 m²	bureaux	ENGIE
Limonest (69), parc des Tuileries	1 782 m²	bureaux	ACTA
Oberhausbergen (67), Valparc	1 638 m²	bureaux	GDF SUEZ ENERGIE SERVICES

L'ensemble des renégociations de baux intervenues en 2015, qui ont porté sur 44 208 m², représentent un loyer annuel de 8 320 K€.

PRINCIPALES RELOCATIONS EN 2015 :

Principales relocations	Surface (m²)	Nature des locaux	Locataire
Chelles (77), Le Chilpéric	1 194 m²	bureaux	AGGLOMERATION MARNE & CHANTERINE
Bussy-St-Georges (77), Gobacap	1 075 m²	bureaux	CANON FRANCE
Clermont-Ferrand (63), L'Atrium République	1 043 m²	bureaux	ERAMET

L'ensemble des relocations intervenues en 2015, qui ont porté sur 16 091 m², représentent un loyer annuel de 1 992 K€.

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

Le poids des 5 principaux locataires représente 16,6 % du montant total des loyers facturés au 31 décembre 2015. Le locataire le plus important représente 4,1 % des revenus du patrimoine.

Avec 653 locataires au 31 décembre 2015, le risque locatif est correctement maîtrisé.



COMPANS (77) - Rue Elisabeth Boseli

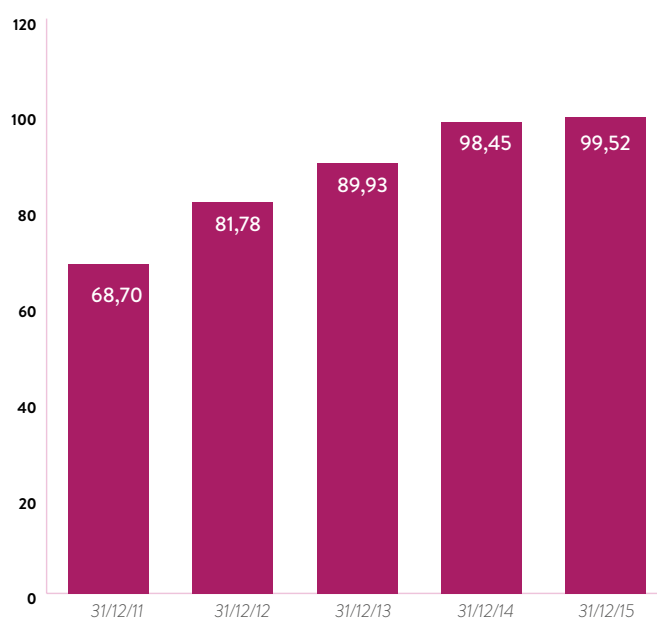
RECETTES LOCATIVES

Au 31 décembre 2015, le montant des loyers facturés s'élève à 99 521 269,92 € HT, soit +1,09 % par rapport à 2014.

Le montant des loyers facturés et encaissés au titre de l'exercice 2015 est de 98 983 147,44 € HT, le taux de recouvrement est de 99,46 %.

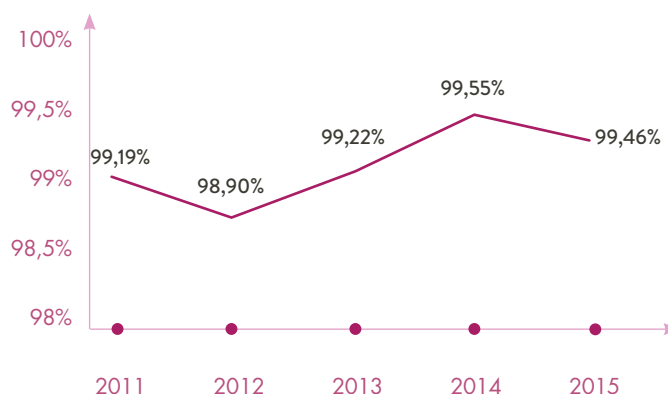
Le taux de loyers quittancés impayés s'élève à 0,54 %, dont 0,33 % en contentieux.

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS (EN M€)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LOYERS ENCAISSÉS ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT



TRAVAUX

RESTRUCTURATIONS / RÉNOVATIONS D'IMMEUBLES

En 2015, la SCPI a poursuivi la restructuration lourde et la surélévation, engagée en 2014, de l'immeuble rue Servient à Lyon (69), le « 107 », proche de la gare de Lyon-Part-Dieu et représentant 5 600 m² de bureaux. L'immeuble, qui devrait être livré en décembre 2016, sera certifié BREEAM Excellent. Le montant global des travaux s'élève à 12,46 M€.

En 2015, la SCPI a également procédé à la rénovation complète de l'immeuble de Saint-Denis (93) Ornano 2, immeuble élevé en R+3 représentant 3315 m² de bureaux, pour un montant global de travaux de 3,4 M€. L'immeuble rénové a été livré le 11 janvier 2016.

TRAVAUX POUR GROSSES RÉPARATIONS

En 2015, les travaux pour grosses réparations ont représenté un montant global de 5 278 832,10 €. Les principaux travaux sont précisés en annexe au présent rapport.

Le montant des provisions constituées pour l'entretien du patrimoine est détaillé dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.



LYON 3^{ème} (69) - Le 107 - 107 rue Servient

7. LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

RÉSULTAT NET & DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice s'élève à 79 180 192,48 €, soit 17,18 €/part pour 12 mois de jouissance.

Si vous approuvez l'affectation des résultats qui vous est proposée, il vous aura été distribué au titre de l'exercice 2015, un dividende de 18 € par part pour 12 mois de jouissance, versé en quatre acomptes

Date de versement de l'acompte	Montant de l'acompte par part pour un trimestre
31 mars 2015	4,50 €
31 juillet 2015	4,50 €
30 octobre 2015	4,50 €
29 janvier 2016	4,50 €

Dans ces conditions, le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) par part s'établit pour 2015 à :

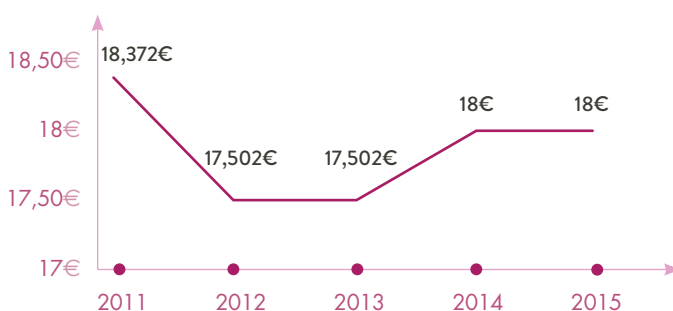
- 5,00 % en taux annualisé pour un prix de part de 360 €.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 82 941 280,43 €, nous vous proposons de reporter le solde négatif de - 3 761 087,95 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à 19 557 419,24 €, correspondant à 2,72 mois de distribution.



ERMONT (95) - Bali - 1 rue Raoul Dautry

ÉVOLUTION DES REVENUS DISTRIBUÉS



ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ EN EUROS

Année	Prix d'entrée (1)	Prix de sortie (2)	Rentabilité brute (3)		Rentabilité nette (4)	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2011	350 €	322,00 €	7,04 %	7,65 %	5,25 %	5,71 %
2012	350 €	322,00 €	7,27 %	7,91 %	5,00 %	5,44 %
2013	350 €	322,00 €	7,53 %	8,18 %	5,00 %	5,44 %
2014	360 €	331,20 €	6,71 %	7,29 %	5,00 %	5,43 %
2015	360 €	331,20 €	6,18 %	6,71 %	5,00 %	5,43 %

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

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

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

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

(5) taux moyen pour 12 mois de jouissance

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Pour une part ayant jouissance au 1^{er} janvier 2015, le revenu de l'année se décompose de la façon suivante :

revenu total 18,00 € dont :

- revenu foncier 17,94 €
- revenu financier 0,06 €

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

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

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

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

PERFORMANCES AU 31 DÉCEMBRE 2015

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

Le TRI net de frais au 31 décembre 2015 est calculé avec à l'entrée le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la première année considérée, à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année considérée, et sur la période les revenus distribués.

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2015	TRI sur 5 ans 31.12.2010 31.12.2015	TRI sur 10 ans 31.12.2005 31.12.2015	TRI sur 15 ans 31.12.2000 31.12.2015	TRI sur 20 ans 31.12.1995 31.12.2015
	4,12 %	5,70 %	6,36 %	6,24 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

Le DVM (anciennement appelé taux de rendement de la part) est la division du dividende brut 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.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	2011	2012	2013	2014	2015
	5,25 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

A noter que le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) moyen des SCPI bureaux en 2015 s'établit à 4,81 %.^(*)

Afin de conserver une gestion saine et prudente de la SCPI et pour tenir compte de l'évolution du marché, **la société de gestion a décidé, pour l'exercice 2016, de légèrement baisser son taux de distribution de 5 % à 4,75 %.**

(*) source IEIF - SCPI Marché des parts et performances en 2015 - édition mars 2016

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.

Variation du prix moyen de la part	2011	2012	2013	2014	2015
	0 %	0 %	0 %	2,86 %	0 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ENDETTEMENT

- Emprunts bancaires :

Afin de pouvoir saisir des opportunités d'investissement par anticipation de la collecte, la SCPI NOTAPIERRE dispose de deux sources de financement octroyées par :

- BNP pour un montant de 50 M€, consentie jusqu'au 30 septembre 2016. Au 31 décembre 2015, cette ligne de crédit est utilisée à hauteur de 40 M€ au taux moyen de 0,85 %.
- HSBC pour un montant de 75 M€, consentie jusqu'au 31 décembre 2016. Au 31 décembre 2015, cette ligne de crédit n'est pas utilisée.

- Autres dettes :

Les autres dettes, qui s'élèvent à 75 M€, sont détaillées dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2015 :

L'assemblée générale ordinaire des associés du 16 juin 2015 a fixé à 25 % de la valeur de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2014, la faculté de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Ratio d'endettement et d'engagement VEFA au 31 décembre 2015	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2014	-	1 616
Autorisation d'emprunt (en % maximum de la capitalisation)	25 %	404
Dettes et engagements 2015 sur capitalisation au 31 décembre 2014	7,16 %	115

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 cinquième résolution présentée à l'assemblée générale, dans les limites fixées par l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, de fixer à 25 % de la valeur de capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2015 la faculté de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

FRAIS DE GESTION / COMMISSIONS

Les modifications statutaires votées lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 2014, prévoient le versement par la SCPI à la société de gestion :

- d'une commission de gestion forfaitaire de 9,50 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets,
- d'une commission d'arbitrage de 1,25 % HT maximum du prix de cession net vendeur des actifs, et une commission de 1,25 % HT maximum au titre du réinvestissement de ces mêmes actifs.

A ce titre, la société de gestion a décidé, en 2015, de percevoir 9 % HT sur les 9,50 % HT votés au titre de la commission de gestion forfaitaire.

La société de gestion a donc perçu au titre de l'année 2015 :

- une commission de gestion forfaitaire de 9 % HT (contre 8 % HT en 2014), représentant une augmentation de 672 K€ par rapport à 2014 ;
- une commission de 1,25 % HT sur le prix de cession des actifs, et une commission de 1,25 % HT au titre du réinvestissement de ces mêmes actifs, représentant en 2015 un montant de 393 K€.



LYON 9^{ème} (69) - L'@dresse - 51 ter rue de Saint-Cyr

LE PATRIMOINE

1. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EN EUROS)

Seuls les immeubles acquis achevés en 2015 ou acquis en l'état futur d'achèvement au cours d'exercices précédents et livrés durant l'exercice 2015 sont pris en compte dans l'inventaire détaillé du patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2015.

L'information détaillée des valeurs vénale, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans la mesure où elle est susceptible de porter

préjudice à la SCPI à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la société de gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

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

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

Dpt	Adresse	Acquisition ou apport	Surface m ²	valeur comptable 2015	valeur comptable 2014
BUREAUX					
01	Bourg-en-Bresse - Inopolis - Bât. D - 323, avenue du Parme	2008	1 764	3 223 544,00	3 223 544,00
01	Neyron - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon	2010	2 485	4 065 000,00	4 065 000,00
06	Biot - Aristote - 445, route des Lucioles	2006	3 598	4 703 355,30	4 703 355,30
06	Valbonne - Le Pétra - 291, avenue Albert-Caquot	2006	1 886	3 229 492,89	3 229 492,89
10	Troyes - La Porte des Arts - rue Nicolas-Siret	2007	1 140	1 626 231,00	1 626 231,00
10	Troyes - Le Cercle Concorde	2004	1 463	2 009 665,39	2 009 665,39
13	Aix-en-Provence - Europarc de Pichaurry - 1330, rue Guilbert-de-la-Lauzière	2003	2 884	3 746 884,01	3 746 884,01
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât A 240, avenue Louis-de-Broglie	2001	885	1 233 169,38	1 233 169,38
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât B 240, avenue Louis-de-Broglie	2002	886	1 161 686,00	1 161 686,00
13	Aix-en-Provence - Parc de la Duranne - L'Opale	2001	1 621	1 996 096,61	1 996 096,61
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bât A	2006	1 452	2 075 355,66	2 075 355,66
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bât B	2005	2 497	3 376 012,56	3 376 012,56
13	Aubagne - Optimum - Bât. B - avenue du Marin-Blanc	2008	1 793	3 480 660,96	3 480 660,96
13	La Ciotat - 785, voie Antiope - ZA Athélia III - Bât C1	2010	3 450	5 608 855,48	5 607 629,88
13	Marseille 10e - Cœur Capelette - Le 17 - Bât A 34, rue Alfred-Curtel	2013	3 587	10 112 977,98	10 112 977,98
13	Marseille 10e - Cœur Capelette - Le 17 - Bât B 34, rue Alfred-Curtel	2013	7 860	27 155 392,02	27 155 392,02
13	Marseille 13e - Technopôle de Château-Gombert 262, rue Albert-Einstein	1999	2 002	1 550 267,77	1 550 267,77
13	Marseille 16e - Espace Séon - Bât A	2001	1 153	1 342 693,04	1 337 915,54
13	Marseille 6e - 50, rue de Village	2004	1 331	cédé en 2015	1 803 114,07
13	Marseille 8e - 360, avenue du Prado	1997	440	641 353,02	641 353,02
14	Hérouville-Saint-Clair - Le Citis - 1, avenue de Tsukuba	2005	1 753	2 080 785,59	2 080 785,59
21	Dijon - Parc de Valmy - Le Katamaran	2009	5 128	9 545 456,81	9 541 726,81
26	Alixan - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	2007	3 536	5 415 015,21	5 415 015,21
28	Chartres - Le Jardin d'Entreprises - Bât B	2006	790	cédé en 2015	1 246 441,40
28	Chartres - Le Jardin d'Entreprises - Bât C	2007	790	cédé en 2015	1 193 554,39
28	Chartres - Le Jardin d'Entreprises - Bât D	2007	790	cédé en 2015	1 193 554,40
31	Labège - 34, rue Magellan	2002	1 612	2 443 000,66	2 443 000,66
31	Toulouse - ZAC de la Grande Plaine - Le Bougainville 25 bis, av Marcel-Dassault	2000	1 750	2 007 356,20	2 002 370,50

Dpt	Adresse	Acquisition ou apport	Surface m ²	valeur comptable 2015	valeur comptable 2014
BUREAUX					
31	Toulouse - Basso Combo West Park	2001	893	1 028 160,60	1 028 160,60
31	Toulouse - 5-7, rue du Moulin-Bayard	2002	2 253	2 664 984,20	2 664 984,20
31	Toulouse - Espace Jeanne d'Arc - Bât A - 7-11, rue Matabiau	1998	934	809 407,79	809 407,79
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bât 1	2004	1 158	1 615 327,99	1 608 320,00
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bât 2	2005	1 227	1 589 018,89	1 575 000,94
31	Toulouse - rue Alaric-II	2001	2 136	1 850 575,69	1 850 575,69
33	Bordeaux - Quai Deschamps - rue René-Buthaut	2004	865	1 175 000,00	1 175 000,00
33	Bordeaux - 6-12, allée Haussmann	2002	2 253	3 008 622,00	3 008 622,00
33	Bordeaux - Managers Saint-Jean - 19-23, quai de Paludate	2003	3 811	3 790 268,87	3 769 516,00
33	Bordeaux-Lac - Immeuble Le Fugon - rue du Grand-Barrail	1999	1 674	1 506 159,88	1 506 159,88
33	Mérignac - Parc d'activités de Mérignac Innolin - 9, rue du Golf	2000	957	1 058 758,42	1 058 758,42
33	Mérignac - Domaine de Pelus - 10, avenue de Pythagore	1995	787	846 952,50	846 952,50
33	Pessac - Europarc - Bât B26	2001	955	1 201 459,16	1 192 913,56
34	Castelnau-le-Lez - Montpellier VI - 1460 et 1464, avenue de l'Europe	2008	617	1 176 130,00	1 176 130,00
34	Mauguio - Le Rajol - Espace commercial de Fréjorgues 95, rue de Rajol	2008	1 574	1 835 069,50	1 816 769,50
34	Mauguio - L'Oiseau Blanc - 166, rue Charles-Nungesser	2008	885	969 375,00	969 375,00
34	Mauguio - La Croix du Sud - 230, rue Saint-Exupéry	2008	774	946 576,00	946 576,00
34	Mauguio - Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesser	2008	500	593 700,00	593 700,00
34	Mauguio - Le Courrier Sud - 79, rue Henri-Fabre	2008	987	712 282,50	700 330,00
34	Montpellier - Parc du Millénaire - avenue Albert-Einstein	1998	1 214	947 748,31	926 641,77
34	Montpellier - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	2002	3 949	6 555 473,48	6 547 763,48
34	Montpellier - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	2014	2 925	6 688 543,20	6 675 400,00
34	Sète - Les Sommets - Parc Aquatechnologique n° 68 4, rue de Dublin	2008	3 509	2 212 830,00	2 212 830,00
35	Cesson-Sévigné - Le Newton - 3 bis, avenue Belle-Fontaine	2011	10 544	22 127 085,00	22 127 085,00
35	Cesson-Sévigné - Technoparc - rue des Peupliers - rue de Paris	1995	704	634 794,43	634 794,43
35	Chantepie - Le Saint-Christophe - 33, rue de la Frébardière	1995	106	90 614,56	90 614,56
35	Rennes - ZAC de Beauregard - Îlot D	2007	1 076	1 864 501,00	1 864 501,00
35	Saint-Grégoire - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	2009	1 897	3 641 338,98	3 641 338,98
35	Saint-Grégoire - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	2009	2 333	4 527 473,38	4 527 473,38
35	Vern-sur-Seiche - rue de Plessis	2006	2 580	3 633 500,00	3 633 500,00
38	Échirolles - Parc Sud Galaxie Le Calypso - avenue de l'Astrolabe	2008	4 242	7 817 999,56	7 817 999,56
38	Grenoble - Eurenopolis B2 4, place Robert-Schuman 3 ^{ème} étage	1998	697	796 901,93	796 901,93
38	Grenoble - Eurenopolis B2 4, place Robert-Schuman 4 ^{ème} étage	1997	697	830 847,14	830 847,14
38	Grenoble - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin	2015	6 447	15 478 060,39	-
38	Meylan - ZAC de Maupertuis - 11, chemin de la Dhuy - Bât F	2000	1 774	cédé en 2015	1 919 729,95
38	Montbonnot - Les Gêmeaux A - rue Galilée	2008	1 065	2 026 166,31	2 026 166,31
38	Montbonnot - Les Gêmeaux B - rue Galilée	2008	1 050	1 811 293,40	1 811 293,40
38	Saint-Quentin-Fallavier - Parc de Chesnes Ouest - Bât A1 12, rue de Madrid	2010	910	1 475 494,65	1 475 494,65
38	Saint-Quentin-Fallavier - Parc de Chesnes Ouest - Bât A2 18, rue de Madrid	2010	1 103	1 803 881,65	1 799 718,65
44	Nantes - Technoparc de l'Aubinière 3, avenue des Améthystes - Bât 16	1999	749	872 952,30	866 352,30
44	Nantes - Technoparc de l'Aubinière 5, avenue des Améthystes - Bât 18	2000	743	934 562,05	927 962,05

Dpt	Adresse	Acquisition ou apport	Surface m ²	valeur comptable 2015	valeur comptable 2014
BUREAUX					
44	Nantes - ZAC de la Chantrerie II 11, rue Edmé-Mariotte - Bât A	2003	2 192	2 920 324,18	2 920 324,18
44	Nantes - ZAC de la Chantrerie II - 11, rue Edmé-Mariotte - Bât B	2003	2 355	2 987 224,20	2 987 224,20
44	Nantes - Exalis - Bât B - rue du Chemin-Rouge	2008	1 339	1 935 535,20	1 935 535,20
44	Nantes - Exalis - Bât C - rue du Chemin-Rouge	2008	1 340	1 920 550,00	1 920 550,00
44	Nantes - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	2014	17 285	53 589 541,01	53 586 009,58
44	Nantes-Carquefou - Centre d'affaires Europe - rue du Tertre	1995	2 048	1 338 879,65	1 338 879,65
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza 3, impasse Claude-Nougaro - Bât D	2011	2 842	6 021 744,36	6 021 744,36
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza 5 à 7, impasse Claude-Nougaro - Bât B et C	2011	4 579	10 779 909,57	10 779 909,57
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza 9, impasse Claude-Nougaro - Bât A	2011	3 681	8 574 584,57	8 568 646,07
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bât 4 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 518 138,40	1 518 138,40
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bât 5 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 518 138,40	1 518 138,40
44	Saint-Herblain - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	2004	5 372	7 870 593,95	7 842 084,00
44	Saint-Herblain - Parc Solaris - Le Belna	2009	3 073	4 905 479,46	4 905 479,46
45	Orléans - Le Léga-cité - Bât A - 18, av. des Droits-de-l'Homme	2003	1 541	2 220 200,00	2 220 200,00
49	Angers-Angevinière - rue George-Mandel ZAC du Lac de Maine	1995	1 043	792 457,46	792 457,46
57	Metz - World Trade Center - 2, rue Augustin-Fresnel	1998	1 132	1 238 932,83	1 238 932,83
59	La Madeleine - Le 250 - 250, avenue de la République	2014	4 031	11 593 657,21	11 593 657,21
59	Lille - 123, rue Nationale	2000	2 270	2 341 769,35	2 341 769,35
59	Lille - Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory	2002	3 349	5 824 581,26	5 824 581,26
59	Marcq-en-Barœul - Parc République 843, avenue de la République - Bât G	2000	2 110	2 547 386,13	2 547 386,13
59	Marcq-en-Barœul - Domaine du Buisson - rue de l'Ab- bé-Bonpain	1989	990	878 324,70	878 324,70
59	Marcq-en-Barœul - Parc Europe Jean Monnet 340, avenue de la Marne	1989	980	848 580,52	848 580,52
59	Villeneuve-d'Ascq - Europarc de la Haute Borne - Bât B2 5, rue Héloïse	2005	1 148	cédé en 2015	1 673 493,74
59	Villeneuve-d'Ascq - Europarc de la Haute Borne - Bât B4 9, rue Héloïse	2005	1 162	cédé en 2015	1 799 594,94
59	Villeneuve-d'Ascq - Technoparc des Prés - 35, allée Lavoisier	1993	418	358 255,19	358 255,19
59	Wasquehal - 3, allée du Château-Blanc - Bât A	2010	781	1 320 277,35	1 320 277,35
59	Wasquehal - 5, allée du Château-Blanc - Bât B	2008	930	1 596 328,90	1 596 328,90
59	Wasquehal - 10, allée du Château-Blanc - Bât C	2006	581	1 006 369,40	1 006 369,40
60	Compiègne - 8, rue Clément-Bayard - Bât 3	2010	1 326	2 433 480,00	2 433 480,00
60	Compiègne - 8 bis, rue Clément-Bayard - Bât 1	2011	2 717	5 690 570,00	5 690 570,00
63	Clermont-Ferrand - Atrium République	2007	4 999	11 105 103,06	11 105 103,06
64	Bayonne - Aritxague - Le Toki Lona	2009	2 517	4 973 649,63	4 973 649,63
67	Oberhausbergen - Valparc - 6 et 8, rue du Parc	2008	3 160	4 760 000,00	4 760 000,00
67	Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bât B1	2009	1 218	2 189 660,00	2 189 660,00
67	Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâts B2-B3	2009	6 108	10 882 940,00	10 882 940,00
67	Strasbourg - Le Mathis - 204, route de Colmar	1995	232	cédé en 2015	183 065,12
67	Wolfisheim - 4, route de Paris	2002	3 318	4 163 574,00	4 163 574,00
69	Bron - Europarc du Ch ne - 14, rue Edison	2003	2 982	4 264 871,25	4 264 871,25
69	Écully - 4, allée Moulin-Berger	1999	1 102	959 072,85	959 072,85
69	Écully - Espace Européen - Bât G - 15, chemin du Saquin	2006	3 326	6 192 855,00	6 192 855,00
69	Limas - Le Parc du Martelet - 75, rue Depagneux	2005	2 048	2 672 000,00	2 672 000,00

Dpt	Adresse	Acquisition ou apport	Surface m ²	valeur comptable 2015	valeur comptable 2014
BUREAUX					
69	Limonest - Parc des Tuileries	2006	1 782	3 400 800,00	3 400 800,00
69	Lyon 2 ^{ème} - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	2015	7 167	10 800 000,00	-
69	Lyon 3 ^{ème} - 107, rue Servient	2000	5 450	6 117 283,74	6 117 283,74
69	Lyon 3 ^{ème} - Eldorado - 21, rue du Commandant-Fuzier	2001	1 256	1 716 071,61	1 716 071,61
69	Lyon 3 ^{ème} - Le Capitole - 97, cours Gambetta	1994	252	397 891,93	397 891,93
69	Lyon 5 ^{ème} - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2002	2 630	2 315 625,54	2 315 625,54
69	Lyon 6 ^{ème} - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	1 150	1 611 694,68	1 610 295,00
69	Lyon 6 ^{ème} - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	11 514	38 969 360,09	38 969 360,09
69	Lyon 7 ^{ème} - 5, rue du Vercors	1999	2 410	2 470 847,20	2 470 847,20
69	Lyon 9 ^{ème} - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	2012	6 501	17 883 975,00	17 883 975,00
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières - Bât A 884 - 888, rue des Mercières	2008	722	1 153 560,61	1 153 560,61
69	Sainte-Foy-lès-Lyon - Bureaux des Érables - allée des Lilas	2007	2 309	4 540 356,20	4 530 545,20
69	Saint-Genis-Laval - Inopolis - route de Vourles	2004	1 471	1 896 286,70	1 872 432,70
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bât A	2006	1 665	3 040 857,29	3 040 857,29
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bât B	2006	1 665	3 113 831,71	3 113 831,71
69	Tassin-la-Demi-Lune - 93, rue du 11-novembre-1918	2004	1 732	2 325 494,92	2 325 494,92
69	Vaulx-en-Velin - Immeuble Tase 5/9, avenue du Bataillon-Carmagnole-Liberté	2013	7 723	24 005 300,00	24 005 300,00
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue 588, boulevard Albert-Camus - Bât A	2009	2 412	3 183 861,44	3 183 861,44
75	Paris 8 ^{ème} - 13-15, rue de la Baume	2009	2 818	22 062 019,36	22 062 019,36
75	Paris 10 ^{ème} - 251, rue du Faubourg-St-Martin	1996	528	cédé en 2015	640 285,87
75	Paris 14 ^{ème} - Atlantique 34 - 34 rue du Commandant Mouchotte	2015	18 773	151 339 200,00	-
75	Paris 14 ^{ème} - rue de l'Amiral-Mouchez	2001	1 136	2 274 055,65	2 274 055,65
75	Paris 17 ^{ème} - 30, rue des Épinettes	2002	1 207	3 901 980,01	3 901 980,01
75	Paris 20 ^{ème} - 3/5, rue Lespagnol	1996	430	914 694,10	914 694,10
76	Bois-Guillaume - ZAC des Bocquets - allée Robert-Lemasson	1999	652	647 830,91	641 810,36
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bât B2	2006	1 997	3 263 342,00	3 263 342,00
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bât B3	2007	2 468	4 614 424,13	4 614 424,13
76	Rouen - 5 et 7, avenue de Caen	1999	420	469 896,06	469 896,06
77	Bussy-Saint-Georges - 7, avenue Jacques-Cartier	2006	4 913	12 817 203,00	12 817 203,00
77	Bussy-Saint-Georges - Gobacap - 1, rue Raoul-Follereau	2003	2 867	cédé en 2015	4 681 665,97
77	Chelles - Le Chilpéric - 48/50, boulevard Chilpéric	2009	3 913	9 184 119,96	9 184 119,96
77	Chessy - Le Galilée - boulevard Circulaire	2005	3 465	8 802 050,19	8 802 050,19
77	Montevrain - Le Citalium - 1, avenue de l'Europe	2012	16 118	58 573 435,00	58 569 385,00
77	Montevrain - Le Mons Verins - rue de Berlin	2007	1 836	3 936 848,47	3 936 848,47
77	Serris - Le Rive Gauche - cours du Danube	2007	2 718	7 738 590,00	7 738 590,00
78	Guyancourt - 1, rue James-Joule	1999	1 909	2 639 657,96	2 639 657,96
78	Guyancourt - Rachmaninov - 4, rue de la Redoute	2013	13 371	39 456 555,00	39 456 555,00
78	Jouy-en-Josas - 2-4, rue Jean-Baptiste-Huet	2001	2 535	3 908 846,80	3 901 086,80
78	Montigny-le-Bretonneux - 6, avenue du Vieil-Étang	2000	5 018	5 942 222,95	5 942 222,95
78	Montigny-le-Bretonneux - L'Australie - avenue du Centre	2014	10 895	45 711 900,00	45 711 900,00
78	Poissy - rue Gustave-Eiffel	1995	1 500	2 184 841,83	2 184 841,83
78	Vélizy-Villacoublay - rue du Petit-Clamart	1998	2 883	3 184 083,95	3 184 083,95
78	Versailles - 3, rue de Marly	2002	819	1 913 744,67	1 904 777,87
78	Versailles - Le Montcalm - 2, rue du Pont-Colbert	2004	3 723	6 828 704,42	6 824 404,91
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bât A	2005	1 880	2 653 230,24	2 653 230,24
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bât C	2005	2 077	2 869 677,86	2 869 677,86

Dpt	Adresse	Acquisition ou apport	Surface m ²	valeur comptable 2015	valeur comptable 2014
BUREAUX					
86	Saint-Benoît - Bât A - 14, rue du Pré-Médard	2008	1 075	1 762 791,24	1 755 206,63
86	Saint-Benoît - Bât B - 12, rue du Pré-Médard	2009	1 075	1 845 651,60	1 838 066,99
91	Bièvres - Burospace - Bât 25	2001	978	1 196 210,19	1 196 210,19
91	Bièvres - Parc Burospace - route de Gisy - Bât 16	1994	786	1 353 326,84	1 353 326,84
91	Les Ulis - 7, avenue des Andes	2005	1 444	1 618 575,50	1 618 575,50
91	Les Ulis - 9, avenue des Andes	2005	1 458	1 740 172,90	1 740 172,90
91	Massy - Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu	2004	5 311	6 326 834,49	6 326 834,49
91	Villebon-sur-Yvette - ZAC de Courtabœuf - avenue du Québec	1997	1 600	2 217 436,41	2 213 685,28
92	Antony - Parc II - Croix de Berny 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle	2011	27 137	106 237 915,85	106 048 504,66
92	Gennevilliers - Le Trièdre - 2, rue Transversale	2014	5 024	16 064 100,00	16 064 100,00
92	Nanterre - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	2010	9 291	44 464 383,99	44 451 295,50
92	Neuilly-sur-Seine - 8-10, rue Victor-Noir	2009	3 862	20 422 000,00	20 422 000,00
92	Rueil-Malmaison - 55-57, avenue de Colmar	2011	2 950	13 800 000,00	13 800 000,00
93	Bagnolet - 6-12, rue Jean-Jaurès	2004	2 053	3 958 600,00	3 958 600,00
93	Bobigny - L'Européen - avenue Paul-Vaillant-Couturier	2010	19 430	61 861 032,85	61 861 032,85
93	Montreuil - Le Major - 38, rue de la République	2004	3 825	5 401 403,61	5 397 839,07
93	Montreuil - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	2013	11 957	57 504 986,38	57 499 662,38
93	Montreuil - Le Cap Horn - 51 à 63, rue Gaston-Lauriau	2008	5 865	14 733 561,00	14 733 561,00
93	Saint-Denis - Axeor - Ornano 2 28/28 bis, boulevard d'Ornano	2008	3 315	9 571 545,76	9 570 495,76
93	Saint-Denis - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	2006	4 306	8 320 745,14	8 308 058,64
93	Saint-Ouen - 1, rue Charles-Schmidt	2004	1 526	2 692 243,47	2 692 243,47
93	Saint-Ouen - 108 et 108 bis, avenue Gabriel-Péri	1995	1 399	3 238 054,51	3 238 054,51
94	Créteil - 127, chemin des Bassins - Hameau C	2006	1 061	1 931 013,20	1 931 013,20
94	Créteil - 131, chemin des Bassins - Hameau D	2006	1 061	1 755 096,30	1 755 096,30
94	Créteil - 135, chemin des Bassins - Hameau B	2006	1 061	1 644 477,50	1 644 477,50
94	Créteil - 3 bis, rue des Archives	2004	4 470	5 537 005,16	5 528 312,60
94	Créteil - Europarc - BV5 - 1, allée des Érables	2005	1 172	1 721 790,80	1 721 790,80
94	Créteil - Le Prado - Europarc - 5, rue Fernand-Pouillon	2012	3 615	9 034 100,00	9 034 100,00
94	Gentilly - Axe Sud - 12, avenue Raspail	2005	4 894	10 035 063,81	10 035 063,81
95	Argenteuil - Le Beverly - 12, boulevard Berteaux	2005	2 069	3 219 637,87	3 219 637,87
95	Argenteuil - Les Algorithmes - Bât Sophocle	1994	1 075	1 566 543,27	1 566 543,27
95	Cergy - Le Cervier - Bât A - 12, avenue des Béguines	2008	3 890	5 343 635,39	5 335 020,00
95	Cergy - Les Bureaux de l'Horloge - Bât C - 12, rue de la Bastide	2008	680	662 969,00	662 969,00
95	Cergy-Pontoise - Le Confluence - 23, boulevard de l'Oise	2004	2 950	3 953 147,47	3 951 347,47
95	Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours	2006	3 295	3 865 400,00	3 865 400,00
95	Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture rue des Chauffours - Bât P	1997	1 139	935 865,18	935 865,18
95	Éragny-sur-Oise - Westminster - 12, allée Rosa-Luxemburg	2004	1 561	2 562 132,42	2 562 132,42
95	Éragny-sur-Oise - Buckingham et Kensington - 14-15, allée Rosa-Luxemburg	2004	2 834	4 135 980,10	4 135 980,10
95	Ermont - Bali - 1, rue Raoul-Dautry	2013	5 361	19 779 961,00	19 779 961,00
95	Ermont - Cap Vert - 6, esplanade d'Ermont	2013	5 937	22 066 183,00	22 066 183,00
95	Osny - Le Louisiane - avenue les Beaux-Soleils 10, chaussée Jules-César	2008	6 452	8 972 298,03	8 972 298,03
95	Saint-Ouen-l'Aumône - 2/4, av. de l'Éguillette	2007	6 132	9 933 399,00	9 930 860,00
LOCAUX D'ACTIVITÉS					
38	Fontaine - Activillage - Les Vouillands 38, rue du Commandant-Lenoir	2008	2 227	1 957 376,18	1 957 376,18
38	Moirans - Inopolis - Bât C - 170, rue de Chatagnon	2008	843	cédé en 2015	1 203 286,00
67	Strasbourg - 8, rue Schertz - Bât 3	2012	1 742	1 795 016,67	1 795 016,67

Dpt	Adresse	Acquisition ou apport	Surface m ²	valeur comptable 2015	valeur comptable 2014
LOCAUX D'ACTIVITÉ					
67	Strasbourg - 8b, rue Schertz - Bât 2	2010	7 033	7 073 146,67	7 073 146,67
67	Strasbourg - 8c, rue Schertz - Bât 1	2012	3 486	3 023 663,14	3 023 663,14
69	Caluire-et-Cuire - 28, avenue Barthélémy-Thimonnier	2007	6 362	6 153 470,00	6 153 470,00
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières - Bât B 884-888, rue des Mercières	2008	3 227	3 029 878,89	3 029 878,89
69	Rillieux-la-Pape - Parc des Mercières - Bât C - 884-888 rue des Mercières	2009	826	861 252,49	861 252,49
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue 604, boulevard Albert-Camus - Bât C	2009	1 850	3 103 225,54	3 103 225,54
93	Saint-Denis - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	2008	8 874	14 840 679,43	14 835 531,44
93	Saint-Denis - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	2008	5 279	8 478 897,34	8 478 897,34
93	Saint-Ouen - 155-159, rue du Docteur-Bauer - 1 ^{er} étage	1998	594	cédé en 2015	706 908,73
93	Saint-Ouen - 155-159, rue du Docteur-Bauer - 2 ^{ème} étage	1998	503	cédé en 2015	596 238,73
93	Saint-Ouen - 155-159, rue du Docteur-Bauer - 2 ^{ème} étage	1999	165	cédé en 2015	169 522,81
LOCAUX COMMERCIAUX					
02	Soissons - ZAC de Chevreux - Zone de l'Archer	1995	1 800	686 020,58	686 020,58
34	La Grande-Motte - Le Forum - place du Forum	2008	2 014	2 870 350,00	2 870 350,00
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilots A-B-C	2006	1 163	2 608 524,37	2 608 524,37
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilot D	2006	727	1 632 945,63	1 632 945,63
59	La Madeleine - Point Central - rue du Général-de-Gaulle	1992	263	285 079,66	285 079,66
92	Levallois-Perret - ZAC du Front de Seine - Résidence Bellevue	1998	289	895 333,08	895 333,08
92	Levallois-Perret - ZAC du Front de Seine 27, avenue Georges-Pompidou	1996	162	609 796,07	609 796,07
ENTREPÔTS					
27	Criquebeuf-sur-Seine - Parc d'activités Le Bosc Hétre	2012	31 220	18 321 000,00	18 321 000,00
30	Garons - Zone Aéroport - chemin de Saint-Estève	2008	9 956	5 299 199,00	5 299 199,00
31	Montrabé - Zone d'Activités de Longuetterre	2008	1 925	2 130 033,18	2 130 033,18
34	Saint-Jean-de-Vedas - L'Arc-en-Ciel Parc d'activités de la Peyreire	2008	1 574	1 326 360,00	1 326 360,00
35	Cesson-Sévigné - Erbonière 17, rue de l'Erbonière ZI sud-est de Rennes	1995	1 550	735 562,74	703 191,48
63	Cournon-d'Auvergne - 76-78, avenue du Midi	2010	47 280	27 192 424,41	19 025 399,42
67	Strasbourg - Port Autonome - 10, rue de Châlon-sur-Saône	2010	17 639	9 761 381,00	9 761 381,00
77	Compans - 16, rue Elisabeth-Boseli	2013	19 986	12 587 131,00	12 587 131,00
78	Ablis - rue des Antonins	2004	2 194	1 872 693,46	1 872 693,46
IMMOBILIER DE SANTÉ					
69	Saint-Priest - Les Iris III - Boulevard de la Porte-des-Alpes	2008	5 851	15 572 640,25	15 571 496,25
TOTAL			765 496	1 614 182 341,48	1 446 845 397,09

IMMOBILISATIONS EN COURS		
Bureaux	8 289 100,00	7 686 448,50
Locaux d'activités		
Locaux commerciaux		
Entrepôts		5 103 125,00
Autres		
TOTAL	8 289 100,00	12 789 573,50

TOTAL GÉNÉRAL	1 622 471 441,48	1 459 634 970,59
----------------------	-------------------------	-------------------------

2. TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2015

(EN EUROS)

	2015		2014	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
BUREAUX	1 459 479 260,70	1 453 575 486,48	1 297 672 048,27	1 289 590 368,46
LOCAUX D'ACTIVITES	50 316 606,35	37 720 000,00	52 987 414,63	43 780 897,40
LOCAUX COMMERCIAUX	9 588 049,39	12 910 000,00	9 588 049,39	13 145 000,00
ENTREPOTS	79 225 784,79	84 960 000,00	71 026 388,54	72 445 000,00
IMMOBILIER DE SANTE	15 572 640,25	16 320 000,00	15 571 496,25	15 800 000,00
TOTAL	1 614 182 341,48	1 605 485 486,48	1 446 845 397,08	1 434 761 265,86
IMMOBILISATIONS EN COURS				
BUREAUX	8 289 100,00	8 289 100,00	7 686 448,50	7 686 448,50
LOCAUX D'ACTIVITES				
LOCAUX COMMERCIAUX				
ENTREPOTS			5 103 125,00	5 103 125,00
IMMOBILIER DE SANTE				
TOTAL	8 289 100,00	8 289 100,00	12 789 573,50	12 789 573,50
TOTAL GÉNÉRAL	1 622 471 441,48	1 613 774 586,48	1 459 634 970,58	1 447 550 839,36



AIX-EN-PROVENCE (13) - ZAC de la Duranne - rue Descartes

LES COMPTES DE L'EXERCICE

1. ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

(EN EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Bilan	Valeurs estimées	Bilan	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
- Terrains et constructions locatives	1 614 182 341,48	1 605 485 486,48	1 446 845 397,09	1 434 761 265,86
- Immobilisations en cours	8 289 100,00	8 289 100,00	12 789 573,50	12 789 573,50
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
- Commissions de soucription				
- Frais de recherche des immeubles				
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
- Autres frais d'acquisitions des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
- Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
- Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 15 087 748,31		-16 695 128,05	
- Autres provisions pour risques et charges	- 278 064,75		- 50 112,50	
TOTAL 1	1 607 105 628,42	1 613 774 586,48	1 442 889 730,04	1 447 550 839,36
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
- Associés capital souscrit non appelé				
- Immobilisations incorporelles				
- Immobilisations corporelles d'exploitation				
- Immobilisations financières	110 936,11	110 936,11	110 936,11	110 936,11
Créances				
- Locataires et comptes rattachés	18 949 879,55	18 949 879,55	18 715 875,63	18 715 875,63
- Autres créances	12 960 651,36	12 960 651,36	7 957 430,51	7 957 430,51
- Provisions pour dépréciation des créances	-1 163 777,64	-1 163 777,64	-1 211 330,97	-1 211 330,97
Valeurs de placement et disponibilités				
- Valeur mobilières de placements				
- Fond de roulement				
- Autres disponibilités	28 462 702,30	28 462 702,30	11 348 303,73	11 348 303,73
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
- Dettes financières	- 40 183 050,67	- 40 183 050,67	-150 026,91	-150 026,91
- Dettes d'exploitation	-26 320 538,02	- 26 320 538,02	- 26 798 693,48	- 26 798 693,48
- Dettes diverses	- 48 915 748,71	- 48 915 748,71	- 50 337 220,09	- 50 337 220,09
TOTAL 2	- 56 098 945,72	- 56 098 945,72	- 40 364 725,47	-40 364 725,47
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	177 513,64	177 513,64	114 302,84	114 302,84
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance		0,00		0,00
TOTAL 3	177 513,64	177 513,64	114 302,84	114 302,84
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 551 184 196,34	1 557 853 154,40	1 402 639 307,41	1 407 300 416,73

2. ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(EN EUROS)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
CAPITAL				
Capital souscrit	1 095 137 868,64		119 101 257,60	1 214 239 126,24
Capital en cours de souscription	1 095 137 868,64		119 101 257,60	1 214 239 126,24
PRIME D'ÉMISSION				
Primes d'émission	278 501 131,86		33 936 615,28	312 437 747,14
Primes d'émission en cours de souscription	452 636 787,64		57 835 167,81	510 471 955,45
Prélèvement sur primes d'émission	- 174 135 655,78		- 23 898 552,53	- 198 034 208,31
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	5 681 799,72		- 731 896,00	4 949 903,72
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	17 534 379,12	5 784 128,07		23 318 507,19
Report à nouveau N-1 à affecter	17 534 379,12		0,00	17 534 379,12
Résultat de l'exercice N-1 affecté		5 784 128,07		5 784 128,07
Résultat de l'exercice affectable en RAN	5 784 128,07	- 5 784 128,07	- 3 761 087,95	- 3 761 087,95
Résultat de l'exercice	81 047 568,44	- 81 047 568,44	79 180 192,48	79 180 192,48
Acomptes sur distribution	- 55 761 956,87	55 761 956,87	- 61 407 199,43	- 61 407 199,43
Acomptes à distribuer	- 19 501 483,50	19 501 483,50	- 21 534 081,00	- 21 534 081,00
TOTAL GÉNÉRAL	1 402 639 307,41	0,00	148 544 888,93	1 551 184 196,34

3. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

(EN EUROS)

PRODUITS (HORS TAXES)	31/12/2015		31/12/2014	
		totaux partiels		totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		113 516 992,68		111 794 575,96
Produits de l'activité immobilière		110 921 957,00		109 524 194,17
- Loyers	99 521 269,92		98 452 984,25	
- Charges facturées	11 400 687,08		11 071 209,92	
Produits annexes	2 595 035,68	2 595 035,68	2 270 381,79	2 270 381,79
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		6 054 099,19		4 683 108,34
Reprise d'amortissement d'exploitation				
Reprise de provision d'exploitation		5 996 206,12		4 428 404,77
- provisions pour risques				
- provisions pour créances douteuses	717 374,02		414 572,64	
- provisions pour grosses réparations	5 278 832,10		4 013 832,13	
Transferts de charges d'exploitation	54 283,61	54 283,61	248 271,16	248 271,16
Autres produits d'exploitation	3 609,46	3 609,46	6 432,41	6 432,41
PRODUITS FINANCIERS		256 377,01		196 230,79
Produits financiers	256 377,01		196 230,79	
Reprise de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS		49 351,71		-
Produits exceptionnels	49 351,71			
Reprise d'amort. et provisions exceptionnelles				
TOTAL DES PRODUITS		119 876 820,59		116 673 915,09
Solde débiteur = perte		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		119 876 820,59		116 673 915,09

(EN EUROS)

CHARGES (HORS TAXES)	31/12/2015		31/12/2014	
		totaux partiels		totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES ⁽¹⁾		24 123 488,79		21 700 006,38
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 400 687,08		11 071 209,92	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 14 743,63		248 184,22	
Grosse réparations	5 278 832,10		4 013 832,13	
Autres charges immobilières	7 329 225,98		6 366 780,11	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		16 557 012,24		13 672 880,81
Diverses charges d'exploitation	11 659 157,20	11 659 157,20	9 803 551,11	9 803 551,11
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation		4 569 225,30		3 637 702,54
- provisions pour risques	227 952,25		12 000,00	
- provisions pour créances douteuses	669 820,69		342 636,02	
- provisions pour grosses réparations	3 671 452,36		3 283 066,52	
Autres charges	328 629,74	328 629,74	231 627,16	231 627,16
CHARGES FINANCIÈRES		10 388,89		217 385,32
Charges financières diverses	10 388,89		217 385,32	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		5 738,19		36 074,14
Charges exceptionnelles	5 738,19		36 074,14	
Dotation aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES		40 696 628,11		35 626 346,65
Solde créditeur = bénéfice		79 180 192,48		81 047 568,44
TOTAL GÉNÉRAL		119 876 820,59		116 673 915,09

⁽¹⁾ Dont achats et variations de stocks le cas échéant.

4. ANNEXE COMPTABLE

Les règles générales d'établissement des comptes annuels 2015 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, les commissions d'arbitrages et de réinvestissements, et les frais d'augmentation de capital, ont été imputés sur la prime d'émission, conformément aux statuts.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2014 s'élevaient à 1 459 634 970,59 €

Au cours de l'exercice :

- 1 nouvel immeuble a été acquis achevé,
- 1 immeuble à réhabiliter pour lequel un contrat de promotion immobilière a été signé pour une livraison prévue en 2017. Le bâtiment existant et le terrain ont été valorisés au 31 décembre 2015,
- 1 immeuble acquis en état futur d'achèvement en 2014 a été livré durant l'exercice 2015,
- 1 extension a été livrée en 2015 faisant suite à un contrat de promotion immobilière signé en 2014,
- 14 immeubles ont fait l'objet d'une cession.

IMMEUBLES ACQUIS ACHEVÉS ET LIVRAISON VEFA

IMMEUBLES	Date de livraison ou d'acquisition	Valeur immeubles acquis achevés en 2015	Valeur immeubles livrés (VEFA ou CPI) en 2015	Valorisation immeubles VEFA au 31 Décembre 2014
COURNON	04/06/2015		8 167 025,00 €	- 5 103 125,00 €
GRENOBLE EUROPE	20/07/2015		15 478 060,39 €	- 7 686 448,50 €
LYON KING CHARLES	16/10/2015	10 800 000,00 €		
PARIS ATLANTIQUE 34	22/12/2015	151 339 200,00 €		
SOIT UNE AUGMENTATION DE		162 139 200,00 €		10 855 511,89 €

IMMEUBLES VENDUS		
IMMEUBLES	Date de cession	Prix d'acquisition
CHARTRES B	09/03/2015	1 238 954,40 €
CHARTRES C	09/03/2015	1 192 554,39 €
CHARTRES D	09/03/2015	1 192 554,40 €
VILLENEUVE D'ASCQ - B2	30/09/2015	1 670 770,00 €
VILLENEUVE D'ASCQ - B4	30/09/2015	1 689 201,00 €
STRASBOURG - LE MATHIS	12/10/2015	165 990,83 €
MEYLAN	28/10/2015	1 919 729,95 €
ST OUEN - ENERGY PARK	07/12/2015	697 225,58 €
ST OUEN - ENERGY PARK	07/12/2015	587 365,73 €
ST OUEN - ENERGY PARK	07/12/2015	169 522,81 €
BUSSY - GOBACAP	18/12/2015	4 579 624,98 €
PARIS - FAUBOURG ST MARTIN	29/12/2015	640 285,87 €
MARSEILLE - VILLAGE	29/12/2015	1 803 114,07 €
MOIRANS	31/12/2015	1 203 286,00 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		18 750 180,01 €



MONTPELLIER (34) - Le Gaïa - 52 rue d'Odin

AMÉNAGEMENTS IMMOBILISÉS			
NATURE DE L'AMÉNAGEMENT	IMMEUBLES CONCERNÉS		MONTANT
Travaux climatisation	BORDEAUX SAINT JEAN	SAINT DENIS ORNANO 1	25 561,19 €
Travaux d'électricité	SAINT-HERBLAIN ATALANTE MAUGUIO	SAINT-HERBLAIN ARMOR PLAZA	15 786,62 €
Installation cloisons & division de lots	SAINT QUENTIN FALLAVIER BAT A 2 SAINT FOY LES LYON SAINT DENIS Parc du Colombier	SAINT GENIS LAVAL INOPOLIS MAUGUIO LE RAJOL MONTPELLIER PARC MILLENAIRE	89 921,04 €
Travaux de clôture / portail	SAINT OUEN L'AUMONE	VILLENEUVE D'ASCQ EUROPARC B2	6 939,00 €
Ligne de vie et garde corps	SAINT BENOIT PRE MEDARD - A SAINT BENOIT PRE MEDARD - B BOIS GUILL. BOCQUETS PESSAC EUROPARC TOULOUSE EUROPARC B1	TOULOUSE EUROPARC B2 LYON COURS ROOSEVELT NANTES AUBINIERE (bât. 16) NANTES AUBINIERE (bât. 18) MEYLAN	65 990,38 €
Sortie suite cession immeuble	CHARTRES Bât B CHARTRES Bât C CHARTRES Bât D BUSSY GOBACAP	VILLENEUVE D'ASCQ EUROPARC B2 VILLENEUVE D'ASCQ EUROPARC B4 STRASBOURG LE MATHIS MEYLAN	- 273 370,11 €
Travaux divers autres	TOULOUSE GDE PLAINE BORDEAUX SAINT JEAN MONTEVRAIN - LE CITIUM MONTREUIL - LE MAJOR MARSEILLE - SEON LA CIOTAT SAINT-HERBLAIN - ATALANTE II NANTES - LE SKYLINE CESSON ERBONIERE CRETEIL - RUE DES ARCHIVES VILLEBON LAURENTIDES SAINT-PIERRE - LES IRIS MONTPELLIER - LE GAIA JOUY EN JOSAS - HUET	VILLENEUVE D'ASCQ EUROPARC B2 VERSAILLES-MONTCALM TOULOUSE - EUROPARC - B1 TOULOUSE - EUROPARC - B2 DIJON - LE KATAMARAN MAUGUIO - LE COURRIER SUD ANTONY - PARC II BOIS GUILL. BOCQUETS CERGY - LE CERVIER MONTREUIL - B.INITIAL VILLENEUVE D'ASCQ EURO- PARC B4 SAINT DENIS - ORNANO 2 NANTERRE - PORTES DE L'ARCHE	174 824,11 €
Sécurisation de site	ANTONY PARC II		171 870,00 €
Rénovation	CERGY CONFLUENCE JOUY EN JOSAS	VERSAILLES MARLY MONTPELLIER RICHTER	25 316,80 €
SOIT UNE VARIATION DE			302 839,03 €

IMMOBILISATION EN COURS AU 31/12/2015					
IMMEUBLES	Date de livraison prévue	Prix hors frais, hors taxes, hors droits	% avancement des travaux	Avancement des travaux 31/12/2015	Avancement des travaux 31/12/2014
CPI					
Lyon Servient	Fin 2016	12 460 000,00 €	55,69 %	6 939 100,00 €	
Lyon Le King Charles	2 ^{ème} trimestre 2017	27 000 000,00 €	5,00 %	1 350 000,00 €	
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE				8 289 100,00 €	

L'évaluation de l'avancement des travaux au 31/12/2015, a été établie par un cabinet d'architecture en charge des travaux.

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique à la somme de 1 622 471 441,48 €.

B. PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées des provisions suivantes :

1) Provisions pour risques et charges

Cette provision concerne :

- Des litiges techniques sur les bâtiments de :
 - La Valette Valgora Bât. C : montant provisionné à hauteur de la franchise assureur sur un sinistre technique,
 - Paris Baume : montant provisionné à hauteur de 50 % d'une demande de préjudice invoqué par le locataire compte tenu d'un retard de travaux liés au remplacement d'un escalier non conforme,
 - Saint Herblain Atalante II : montant correspondant au solde à percevoir sur la condamnation des sociétés responsables des dysfonctionnements relatifs aux installations de chauffage et de climatisation.
- Un litige sur une indemnité de résiliation anticipée avec le locataire en place sur le bâtiment de Bussy Jacques Cartier, le locataire n'ayant payé que la partie hors taxes de l'indemnité.

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

Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :

• Objectif de la provision

Compte tenu de la garantie biennale, la provision pour grosses réparations n'est constituée qu'à compter de la 3^{ème} 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. Les immeubles à l'arbitrage ne font pas l'objet de provision.

• 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.

RAPPELS DES PROVISIONS CONSTITUÉES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EN EUROS)

	RISQUES ET CHARGES	GROSSES RÉPARATIONS
Report au 1 ^{er} janvier 2014	38 112,50€	17 425 893,66 €
Dotation	12 000,00 €	3 283 066,52 €
Reprise provision	0,00 €	- 4 013 832,13 €
PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2014	50 112,50 €	16 695 128,05 €

PROVISIONS CONSTITUÉES AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EN EUROS)

	RISQUES ET CHARGES	GROSSES RÉPARATIONS
Report au 1 ^{er} janvier 2015	50 112,50 €	16 695 128,05 €
Dotation	227 952,25 €	3 671 452,36 €
Reprise provision	0,00 €	- 5 278 832,10 €
Provisions au 31 décembre 2015	278 064,75 €	15 087 748,31 €



CESSON-SEVIGNE (35) - Le Newton - 3 bis av. Belle Fontaine

Autres actifs et passifs d'exploitation

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

A. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Il s'agit de cautions versées :

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

B. LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires : 14 769 923,24 €
 Les clients débiteurs : 2 192 551,84 €
 Les créances douteuses des locataires : 1 987 404,47 €
 **18 949 879,55 €**

C. AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 12 960 651,36 € et s'analysent comme suit :

1) Créances fiscales et sociales

- Elles sont composées essentiellement des différentes rubriques de TVA :

Crédit de TVA à récupérer : 86 855,00 €
 TVA déductible en attente sur biens immobilisés : .. 432 796,89 €
 TVA sur loyers payés d'avance : 715 115,70 €
 TVA factures non parvenues : 170 918,08 €
 TVA déductibles en attente sur biens et services : 27 836,09 €
 **1 433 521,76 €**

2) Autres créances

- Elles sont composées par :

Les provisions versées aux syndicats des différents immeubles avant reddition : 4 211 547,18 €
 Avances et acomptes versés sur le CPI de Lyon King Charles : 2 700 000,00 €
 Fournisseurs débiteurs : 70 746,48 €
 Créances sur cessions d'immobilisations : 4 519 765,89 €
 Etat - produits à recevoir : 13 428,00 €
 Divers produits à recevoir : 11 642,05 €
 **11 527 129,60 €**

D. PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

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

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

Ce poste s'élève à 1 163 777,64 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	PROVISIONS AU 01/01/2015	DOTATION 2015	REPRISE 2015	PROVISIONS AU 31/12/2015
CRÉANCES LOCATAIRES DOUTEUX	1 211 330,97€	669 820,69€	717 374,02€	1 163 777,64€

E. DISPONIBILITÉS

1) Autres disponibilités

Cette somme de 28 462 702,30 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

F. DETTES

1) Dettes financières

Emprunts bancaires : 40 000 000,00 €
 (ligne de crédit reconductible auprès de la BNP à échéance au 20/01/2016)

Comptes bancaires créditeurs : 172 661,78 €
 (créancier en date d'opération du 31/12/2015 sans pour autant être débiteur en date de valeur)

Intérêts courus sur emprunts : 10 388,89 €
 **40 183 050,67 €**

2) Dettes d'exploitation

Fournisseurs et comptes rattachés : 2 032 037,28 €
 Locataires créditeurs : 8 502 855,04 €
 Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives : 15 785 645,70 €
 **26 320 538,02 €**

3) Dettes diverses

Ces dettes représentent :

- Associés :

Le 4ème acompte de l'exercice 2015 versé le 29 janvier 2016 pour :21 534 081,00 €

Les rachats des associés remboursés au 15 janvier 2016 :2 355 825,60 €

Dividendes 2015 en attente de paiement :112 137,62 €

Dettes sur taxation des plus values de cession :7 718,07 €

- Locataires

Dépôts de garantie des locataires :16 783 245,77 €

- Immeubles

Solde dû sur acquisitions d'immeubles :2 748 126,98 €

Solde dû sur immobilisations en cours (CPI) :2 974 700,00 €

- Diverses

Diverses charges à payer : (dont charges sur les lots vacants pour 2 391 607,70 €) :2 399 913,67 €

Soit48 915 748,71 €

Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit : ..

..... - 6 341 285,31 €

(ce qui représente 64 584 primes d'émission remboursées à la valeur d'origine)

Soit un net de57 835 167,81 €

- Les prélèvements sur les primes d'émission de 23 898 552,53 €, ont essentiellement été effectués au titre des frais d'acquisition des immeubles, au titre des commissions de souscription sur la collecte et des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements, soit :

Prélèvement au titre des commissions de souscription :

..... 15 922 483,20 €

Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles :

..... 8 287 805,71 €

Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle et la prime d'émission d'origine :- 704 393,79 €

Prélèvement au titre des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements :392 657,41 €

Soit23 898 552,53 €

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

Comptes de régularisation actif et passif

Charges constatées d'avance :177 513,64 €

Capitaux propres comptables

A. CAPITAL

Le capital représenté par 4 978 022 parts au 31/12/2015, s'est accru de 488 280 parts supplémentaires représentant 552 864 souscriptions moins 64 584 rachats soit 119 101 257,60 €, ce qui porte celui-ci à 1 214 239 126,24 €.

B. PRIMES D'ÉMISSION

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 33 936 615,28 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2015 à 312 437 747,14 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

- Souscription de capital :

Prime d'émission sur 552 864 parts à 116,08 € soit :

.....64 176 453,12 €

C. PLUS OU MOINS VALUES REALISEES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Quatorze 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 1 835 629,91 €,
- une moins-value d'un montant de 2 567 479,91 €,

Le solde du compte est ainsi ramené à 4 949 903,72 €.

D. REPORT A NOUVEAU

L'assemblée générale du 30 juin 2015 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2014, a entériné la distribution d'une somme de 75 263 440,37 € sur un bénéfice comptable de 81 047 568,44 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du solde, soit 5 784 128,07 € au compte report à nouveau, le portant à un solde créditeur de 23 318 507,19 €.

E. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat s'élève à 79 180 192,48 € et les acomptes distribués à 82 941 280,43 € soit une perte de 3 761 087,95 € venant diminuer le report à nouveau.

Engagements

La SCPI NOTAPIERRE a renouvelé le 24 juillet 2015, auprès de la BNP, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant ramené de quatre-vingts millions d'euros à cinquante millions d'euros consenti jusqu'au 30 septembre 2015. Cette ligne a été renouvelée en date du 1^{er} novembre 2015 dans les mêmes conditions jusqu'au 30 septembre 2016. Au 31 décembre 2015, la ligne est utilisée à hauteur de quarante millions d'euros.

La SCPI NOTAPIERRE a, par ailleurs, renouvelé le 29 décembre 2014, auprès d'HSBC, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant de soixante-quinze millions d'euros consenti jusqu'au 31 décembre 2015. Le renouvellement de cette ligne, jusqu'au 31 décembre 2016, a été signé le 23 décembre 2015. Au 31 décembre 2015, aucun montant n'a été mobilisé.

La SCPI NOTAPIERRE a également signé un acte le 21 décembre 2015 concernant une vente à terme (acquisition d'une clinique) à régulariser courant 2016. Le paiement interviendra à la livraison du bâtiment.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits

A. PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES

1) Loyers

L'ensemble des loyers facturés en 2015 représente la somme de : 99 521 269,92 € contre 98 452 984,25 € pour l'exercice 2014.

2) Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à : 11 400 687,08 €.

Il s'agit de la récupération des charges immobilières refacturées aux locataires.

3) Produits annexes

Dégrèvement impôts :375 571,39 €
 Indemnités compensatrices de loyers :726 941,81 €
 (dont 429 154,17 € de prise en charge de franchise de loyer sur les acquisitions de 2015)
 Indemnités non compensatrices de loyers :1 492 522,48 €
Soit2 595 035,68 €

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 5 278 832,10 € se décompose en :

- reprise sur travaux provisionnés au 31/12/2014 et réalisés sur l'exercice : 1 526 658,10 €,
- reprise sur travaux non provisionnés au 31/12/2014 et réalisés sur l'exercice : 3 752 174,00 €.

La reprise de la provision pour créances douteuses s'élève à 717 374,02 € (dont 424 466,17 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2) Transferts de charges :

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres :
54 283,61 €

3) Autres produits :

Divers produits de gestion courante :3 609,46 €

C. PRODUITS FINANCIERS

Ce sont :

Intérêts de retard :205,14 €
 Le résultat des placements effectués en certificats de dépôts⁽¹⁾ :56 050,00 €.
 Rémunération des acomptes versés sur les VEFA⁽²⁾ : 200 121,87 €
Soit256 377,01 €

⁽¹⁾ Le taux moyen de placements échus sur l'exercice 2015 s'élève à 0,79 %.

⁽²⁾ Le taux moyen de rémunération des VEFA sur l'exercice 2015 s'élève à 3,50 %.

D. PRODUITS EXCEPTIONNELS

Il s'agit d'une indemnité perçue suite à la signature d'un protocole entre le syndic de la copropriété et un promoteur construisant un bâtiment sur une parcelle voisine sur l'immeuble de Meylan (droit de passage).

Indemnité suite protocole syndic :49 351,71 €

Les charges

A. CHARGES IMMOBILIÈRES

1) Charges ayant une contrepartie en produits

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

Elles représentent 11 400 687,08 €

2) Charges d'entretien du patrimoine locatif

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

Elles s'élèvent à 114 743,63 €

3) Grosses réparations

Il s'agit de charges de réparation couvertes par des provisions pour 5 278 832,10 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

Saint Denis - Ornano 2 2 492 725,60 €

Bordeaux - Managers Saint Jean 785 315,95 €

Wolfisheim 263 857,50 €

Mérignac - Innolin 221 389,77 €

Nantes - Le Skyline 164 741,98 €

Versailles - Montcalm 117 660,03 €

Lille - Le Vendome 107 953,18 €

Travaux de remise en état sur divers immeubles 1 125 188,09 €

Total 5 278 832,10 €

4) Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives et de copropriété non récupérables : 3 186 868,93 €

Commissions et honoraires : 1 032 503,95 €

Impôts fonciers non récupérables : 2 413 177,11 €

Frais de contentieux : 240 766,37 €

Taxe sur les bureaux d'Ile de France non récupérable : 298 278,87 €

Primes d'assurances non récupérables : 156 456,77 €

Fournitures administratives : 1 173,98 €

Soit 7 329 225,98 €

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, frais dépositaire, etc...

Rémunération de la gérance : 9 024 678,34 €

Contribution économique territoriale :

(dont : 872 684,46 € au titre de la CVAE) 873 012,46 €

Services bancaires : 550 526,46 €

Sous traitance : 1 007 528,90 €

Frais dépositaire : 88 501,72 €

Autres charges : 114 909,32 €

Soit 11 659 157,20 €

2) Dotations aux provisions d'exploitation :

Elles sont constituées par trois provisions :

Pour grosses réparations : 3 671 452,36 €

Pour créances douteuses : 669 820,69 €

Pour risques : 227 952,25 €

Soit 4 569 225,30 €

3) Autres charges :

Ces charges correspondent à :

Perte sur créances irrécouvrables : 317 735,87 €

Rémunération du conseil de surveillance : 10 000,00 €

Autres charges de gestion courante : 893,87 €

Soit 328 629,74 €

C. CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts sur BNP : 10 388,89 €

D. CHARGES EXCEPTIONNELLES

Condamnations sur certains dossiers en contentieux : 5 738,19 €

RÉSULTAT

L'exercice 2015 dégage un résultat bénéficiaire de 79 180 192,48 € contre 81 047 568,44 € pour l'exercice précédent soit une diminution de 2,30 % contre une augmentation de 9,89 % en 2014.

Le résultat bénéficiaire représente 66,05 % du total des produits du compte de résultat contre 69,47 % en 2014 et 79,36 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 82,16 % pour l'exercice précédent.

5. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2014 ET L'EXERCICE 2015 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste s'élève à 18 949 879,55 € au 31 décembre 2015 contre 18 715 875,63 € au 31 décembre 2014 soit une progression de 234 003,92 €. L'augmentation se justifie comme suit :

Charges à refacturer aux locataires

Ce poste passe de 15 159 479,59 € au 31 décembre 2014 à 14 769 923,24 € au 31 décembre 2015, la diminution 389 556,35 € s'explique par :

- une diminution de 907 492,70 € des charges à refacturer pour les immeubles acquis en 2013 et antérieurement. Cette baisse est due principalement au fait que les redevances de charges 2013 et 2014 ont été réalisées en 2015 pour les immeubles de Montigny Le Bretonneux, Chessy Le Galilée ou Montevrain Le Citalium,
- une augmentation des charges à refacturer des immeubles acquis au cours de l'année 2014 de 515 941,28 €, et correspondant à l'annualisation de ces dernières,
- des charges à refacturer sur les immeubles acquis au cours de l'exercice 2015 pour 1 995,07 €.

Créances douteuses des locataires

Ce poste a diminué de 157 725,55 €, passant de 2 145 130,02 € au 31 décembre 2014 à 1 987 404,47 € au 31 décembre 2015. La variation s'explique par :

- l'apurement de vingt quatre créances douteuses pour 765 189,75 € :
 - 17 ont été apurées pour 455 058,75 € suite au passage en créances irrécouvrables : les plus importantes concernent les locataires des immeubles de Montreuil Le Major pour 100 240,86 € et des Ulis pour 93 239,45 €,
 - 7 ont été soldées sur 2015 pour un montant global de 310 131,00 €.
- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2014 pour 190 946,23 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2015 pour 105 349,11 €,
- les nouveaux locataires pour 521 867,08 €.

Soldes restant dus par les locataires

Ce poste passe de 1 411 266,02 € à 2 192 551,84 € soit une augmentation de 781 285,82 € s'expliquant pour l'essentiel par les créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en augmentation de 432 471,41 €,
- la rémunération sur les VEFA en baisse de 24 832,88 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en diminution de 189 743,78 €,
- les refacturations diverses en augmentation de 360 690,63 €,
- les dépôts de garantie qui augmentent de 158 343,89 €,
- le solde dû sur les redevances de charges qui augmente de 44 356,55 €.

AUTRES CRÉANCES

Ce poste s'élève à 12 960 651,36 € au 31 décembre 2015 contre 7 957 430,51 au 31 décembre 2014. Il comprend :

Créances fiscales et sociales

Ce poste, qui s'élève à 1 433 521,76 € au 31 décembre 2015 contre 1 290 049,25 € au 31 décembre 2014, est principalement composé :

- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 715 115,70 € au 31 décembre 2015 contre 692 229,28 € au 31 décembre 2014. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1^{er} trimestre 2016 payés courant décembre 2015),
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour un montant de 432 796,89 € au 31 décembre 2015 contre 316 824,20 € au 31 décembre 2014. Les principaux immeubles concernés sont Grenoble L'Austral, Cournon et La Madeleine « Le 250 » qui représentent à eux seuls 70,63 %,
- d'un crédit de TVA pour un montant de 86 855,00 € au 31 décembre 2015,
- du solde entre les acomptes versés au titre de la CVAE en 2015 et le montant provisionné au 31 décembre 2015 soit 13 428,00 €.

Autres créances

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les acomptes sur charges versés aux syndics des immeubles qui passent de 4 473 573,23 € au 31 décembre 2014 à 4 211 547,18 € au 31 décembre 2015,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 11 642,05 € au 31 décembre 2015 contre 303 641,07 € au 31 décembre 2014,
- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2015 s'élèvent à 2 700 000,00 € et sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2015. Ce poste s'élevait à 1 040 400,00 € au 31 décembre 2014,
- les créances sur les cessions des immeubles intervenues sur la période d'un montant de 4 519 765,89 € au 31 décembre 2015 contre 735 507,76 € au 31 décembre 2014,
- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 70 746,48 € au 31 décembre 2015 contre 114 259,20 € au 31 décembre 2014.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT, AUTRES DISPONIBILITÉS ET DETTES FINANCIÈRES

Aucun placement en valeurs mobilières de placement n'est réalisé au 31 décembre 2015.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 11 348 303,73 € au 31 décembre 2014 à 28 462 702,30 € au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 17 114 398,57 €.

La dette financière s'élève à 40 183 050,67 € au 31 décembre 2015 contre 150 026,91 € au 31 décembre 2014 et est constituée essentiellement par :

- les comptes bancaires devenus créditeurs en date d'opération du 31 décembre 2015 sans que pour autant ils soient débiteurs en date de valeur pour un montant de 172 661,78 €,
- un crédit, ouvert auprès de BNP Paribas, utilisé à hauteur de 40 000 000,00 € pour financer une acquisition.

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 26 320 538,02 € au 31 décembre 2015 contre 26 798 693,48 € au 31 décembre 2014 soit une diminution de 478 155,46 €. Il est composé de :

Fournisseurs et comptes rattachés :

Ce poste diminue de 208 344,98 €, passant de 2 240 382,26 € à 2 032 037,28 € au 31 décembre 2015. La variation s'explique essentiellement par :

- une augmentation de 13 643,85 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation »,
- une diminution de 230 296,27 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».

Locataires créditeurs :

Ce poste passe de 8 048 176,53 € à 8 502 855,04 € au 31 décembre 2015. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 7 196 225,13 € au 31 décembre 2015 contre 7 182 789,91 € au 31 décembre 2014,
- les soldes de charges créditeurs en diminution de 217 016,22 €, passant de 644 090,41 € à 427 074,19 € au 31 décembre 2015,
- le poste de refacturation des impôts fonciers, assurances et taxes de bureaux en diminution de 58 852,19 €, passant de 191 538,25 € à 132 686,06 € au 31 décembre 2015,
- les dépôts de garantie en hausse de 246 277,39 €, passant de 9 038,38 € à 255 315,77 € au 31 décembre 2015.

Avances et acomptes reçus des locataires :

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 16 115 564,69 € à 15 785 645,70 € au 31 décembre 2015.

TVA à décaisser :

Un crédit de TVA est constaté au 31 décembre 2015 contre un solde de TVA à décaisser de 394 570,00 € au 31 décembre 2014.

AUTRES DETTES DIVERSES

Ce poste s'élève à 48 915 748,71 € au 31 décembre 2015 contre 50 337 220,09 € au 31 décembre 2014 soit une diminution de 1 421 471,38 €. Il est composé des dettes :

Associés :

Ce poste comprend principalement :

- les retraits compensés en décembre 2015 et réglés en janvier 2016 qui s'élèvent à 2 355 825,60 € au 31 décembre 2015 contre 2 144 188,80 € en décembre 2014,
- la distribution du 4^{ème} trimestre 2015 qui s'élève à 21 534 081,00 € contre 19 501 483,50 € pour le 4^{ème} trimestre 2014, augmentation corrélative à l'augmentation du capital,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 112 137,62 € au 31 décembre 2015 contre 24 464,47 € au 31 décembre 2014.

Dépôts de garantie des locataires :

Ce poste diminue de 698 065,05 € ramenant le solde du compte de 17 481 310,982 € à 16 783 245,77 € au 31 décembre 2015.

Les variations de l'année concernent :

- les remboursements de dépôt de garantie suite au départ des locataires ou cession d'immeubles pour 1 813 304,18 €,
- les indexations et les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2015 pour 642 179,89 €,
- la variation sur les cautions de garantie de paiement pour 25 757,57 €,
- les dépôts de garantie sur les locataires des immeubles acquis en 2015 pour 447 301,67 €.

Solde dû sur les acquisitions d'immeubles :

- le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 2 748 126,98 € au 31 décembre 2015 pour 15 immeubles contre 2 065 504,46 € au 31 décembre 2014 pour 14 immeubles. Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2015 concernent les immeubles de Grenoble L'Austral pour 950 400,00 €, Cournon pour 605 922,44 €, Marseille Capelette (deux bâtiments) pour 452 135,84 € et La Madeleine « Le 250 » pour 409 103,76 €,
- le solde dû sur les immeubles en cours d'achèvement et en contrat de promotion immobilière s'élève à 2 974 700,00 € au 31 décembre 2015 pour un immeuble contre 6 588 073,50 € au 31 décembre 2014 pour deux immeubles.

Dettes fiscales :

Aucune dette fiscale n'est constatée au 31 décembre 2015.

Diverses charges à payer :

Ce poste s'élève à 2 399 913,67 € au 31 décembre 2015 contre 2 475 697,61 € au 31 décembre 2014. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

6. ANALYSE DE L'EVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2014 ET L'EXERCICE 2015 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance :

Ce poste est constitué des commissions d'engagement d'emprunt et de la location de la parcelle de terrain concernant l'immeuble de Compans pour un montant total de 177 513,64 € au 31 décembre 2015.

Produits constatés d'avance :

Aucun produit constaté d'avance n'est comptabilisé au 31 décembre 2015.

7. TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS (EN EUROS)

	2015		2014		2013		2012		2011	
	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
REVENUS										
Recettes locatives brutes	21,60	97,12%	23,55	97,52%	24,08	91,43%	24,31	95,48%	23,95	97,21%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0,24%	- 0,01	- 0,02%	0,26	1,00%	0,61	2,41%	0,25	1,00%
Produits divers	0,59	2,64%	0,60	2,50%	1,99	7,57%	0,54	2,11%	0,44	1,79%
TOTAL REVENUS	22,24	100,00%	24,14	100,00%	26,34	100,00%	25,46	100,00%	24,64	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	1,96	8,81%	2,00	8,27%	2,07	7,85%	2,03	7,97%	1,98	8,05%
Autres frais de gestion	0,64	2,90%	0,41	1,70%	0,41	1,57%	0,33	1,31%	0,18	0,73%
entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,17	5,26%	1,02	4,22%	1,32	5,00%	1,45	5,71%	1,14	4,63%
Charges locatives non récupérables	1,59	7,15%	1,52	6,31%	1,70	6,44%	1,86	7,29%	1,74	7,08%
Sous total charges externes	5,36	24,12%	4,95	20,50%	5,49	20,86%	5,67	22,28%	5,05	20,48%
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes										
Pour travaux	- 0,35	- 1,57%	- 0,17	- 0,72%	1,13	4,29%	0,53	2,07%	0,76	3,09%
Pour risques	0,05	0,22%	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,01	0,04%	0,00	0,00%
Pour dépréciation	- 0,01	- 0,05%	- 0,02	- 0,07%	- 0,04	- 0,14%	- 0,12	- 0,49%	0,38	1,54%
sous total charges internes	- 0,31	- 1,39%	- 0,19	- 0,78%	1,09	4,15%	0,42	1,63%	1,14	4,63%
TOTAL DES CHARGES	5,05	22,73%	4,76	19,72%	6,59	25,02%	6,09	23,91%	6,19	25,11%
RÉSULTAT COURANT	17,18	77,27%	19,38	80,28%	19,75	74,98%	19,37	76,09%	18,45	74,89%
Report à nouveau ⁽¹⁾	5,06	22,76%	4,19	17,37%	2,45	9,30%	0,85	3,34%	0,88	3,59%
Variation autres réserves (éventuellement) ⁽¹⁾										
Revenu distribué avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	18,00	80,94%	18,00	74,55%	17,502	66,45%	17,502	68,75%	18,336	74,43%
Revenu distribué après prélèvement libératoire ⁽¹⁾	18,00	80,94%	17,96	74,40%	17,24	65,46%	17,39	68,30%	18,25	74,10%
Solde à distribuer sur le résultat de l'année ⁽¹⁾	- 0,82	- 3,67%	1,38	5,73%	2,25	8,53%	1,87	7,33%	0,114	0,46%
Solde à distribuer cumulé ⁽¹⁾	4,24	19,09%	5,58	23,10%	4,70	17,83%	2,72	10,67%	1,00	4,05%

⁽¹⁾ calcul effectué par rapport au total des revenus

TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (EN EUROS)

	2015		2014		2013	
	Montants	Totaux et soldes	Montants	Totaux et soldes	Montants	Totaux et soldes
REVENUS LOCATIFS		89 393 503,89		90 094 569,58		85 137 319,67
Loyers	99 521 269,92		98 452 984,25		89 929 618,23	
Produits annexes	2 595 035,68		2 270 381,79		6 460 010,04	
CHARGES IMMOBILIÈRES						
Autres charges immobilières	-12 722 801,71		-10 628 796,46		-11 252 308,60	

REVENU LOCATIF NET		89 393 503,89		90 094 569,58		85 137 319,67
--------------------	--	---------------	--	---------------	--	---------------

REVENU FINANCIER NET		245 988,12		- 21 154,53		980 674,48
Produits - charges	245 988,12		- 21 154,53		980 674,48	
REVENU NET TOTAL		89 639 492,01		90 073 415,05		86 117 994,15
CHARGES HORS DOTATIONS		11 929 893,87		9 780 474,70		8 206 111,06
Rémunération de la gérance	9 016 131,75		8 347 228,09		7 697 396,04	
Autres charges	2 913 762,12		1 433 246,61		508 715,02	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION		77 709 598,14		80 292 940,35		77 911 883,09
DOTATIONS NETTES		1 426 980,82		790 702,23		- 4 086 172,41
Aux amortissements d'exploitation						
Aux provisions	- 4 569 225,30		- 3 637 702,54		- 8 676 486,54	
Reprise sur provisions	5 996 206,12		4 428 404,77		4 590 314,13	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		79 136 578,96		81 083 642,58		73 825 710,68
OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES		43 613,52		- 36 074,14		- 72 150,00
Produits	49 351,71		0,00		0,00	
Charges	- 5 738,19		- 36 074,14		- 72 150,00	

RÉSULTAT NET COMPTABLE		79 180 192,48		81 047 568,44		73 753 560,68
------------------------	--	---------------	--	---------------	--	---------------

EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)

	TOTAL AU 31/12/2014	DURANT L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	1 547 774 656,28	176 936 425,41	1 724 711 081,69
+ cessions d'immeubles	5 681 799,72	(731 896,00)	4 949 903,72
- commission de souscription et frais d'acquisition	174 135 655,78	23 898 552,53	198 034 208,31
- achat d'immeubles	1 459 634 970,59	162 836 470,89	1 622 471 441,48
= Somme restant à investir (*)	(80 314 170,36)	(10 530 494,01)	(90 844 664,37)

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

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

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentage
2015	99 521 269,92	23 283 607,83	23,40
		(9 024 678,34)	(9,07)
2014	98 452 984,25	19 873 272,50	20,19
		(8 352 925,48)	(8,48)
2013	89 929 618,23	24 534 560,86	27,28
		(7 719 202,67)	(8,58)
2012	81 784 587,67	20 484 569,06	25,05
		(6 825 875,53)	(8,35)
2011	68 699 942,94	17 743 823,57	25,83
		(5 686 678,20)	(8,28)

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

TABLEAU DES RESSOURCES ET DES EMPLOIS (EN EUROS)

	2015	2014	2013	2012
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	11 198 276,82	30 322 803,13	16 411 383,78	38 916 035,67
RESSOURCES DE L'EXERCICE				
. capital apporté				
. augmentation de capital, prime comprise	176 936 425,41	132 442 650,44	164 420 201,87	149 912 229,64
. bénéfice de l'exercice	79 180 192,48	81 047 568,44	73 753 560,68	65 171 697,84
. cessions d'actifs	- 731 896,00	- 3 020 124,16	- 53 696,95	2 747 978,55
. augmentation ou diminution des dettes à long terme				
. emprunts auprès Ets de crédit	40 000 000,00	0,00	17 000 000,00	58 000 000,00
. rembt emprunts auprès Ets de crédit	0,00	-17 000 000,00	- 58 000 000,00	- 70 000 000,00
. augmentation ou diminution des dettes à court terme	-1 899 626,84	3 818 395,07	- 8 476 244,04	25 395 400,61
. dotations aux provisions	-1 379 427,49	- 718 765,61	4 220 908,38	1 814 953,56
. dotations aux amortissements				
. diminution du report à nouveau				
TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE	303 303 944,38	226 892 527,31	209 276 113,72	271 958 295,87
EMPLOIS DE L'EXERCICE				
. investissements de l'exercice				
* corporels (achat immeubles)	162 836 470,89	130 911 359,59	122 245 907,65	166 144 619,34
* incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	23 898 552,53	13 330 569,44	16 736 294,68	15 156 362,15
. augmentation ou diminution des valeurs réalisables	5 347 988,90	- 3 811 118,91	- 25 391 127,08	15 355 502,42
. distribution de l'exercice				
* solde du dividende de l'exercice précédent	- 5 784 128,07	- 8 391 325,35	- 6 281 269,65	- 326 477,83
* acomptes sur dividende de l'exercice en cours	82 941 280,43	75 263 440,37	65 362 235,33	58 890 428,19
. reprises d'amortissements et provisions				
. augmentation du report à nouveau	5 784 128,07	8 391 325,35	6 281 269,65	326 477,83
TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE	275 024 292,75	215 694 250,49	178 953 310,58	255 546 912,10
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	28 279 651,63	11 198 276,82	30 322 803,13	16 411 383,78

LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE & LA GESTION DES RISQUES

Le présent rapport a pour objet de rendre compte des procédures de contrôle interne et de la gestion des risques appliquées à la SCPI NOTAPIERRE.

1. LE CONTRÔLE INTERNE

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 Unofi-Gestion d'Actifs.

Les faits marquants concernant directement ou indirectement NOTAPIERRE en 2015 en matière de contrôle interne se résument de la façon suivante :

- a) la mise en place des reportings trimestriels AIFM exigés par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et par l'ESMA (European Securities and Markets Authority) ;
- b) la mise à jour des procédures internes en matière de conformité relatives à la gestion des conflits d'intérêts, la prévention du blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, la sélection des intermédiaires et la politique de rémunération.

1) Les procédures de contrôle interne mises en place par la société

• 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,

- le respect de la politique de rémunération,
- le respect de la politique de gestion des conflits d'intérêts,
- le respect de la politique de prévention du blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme,
- le respect des règles de déontologie par les collaborateurs et le respect de l'intérêt des clients,
- l'exactitude et l'exhaustivité des enregistrements comptables,
- l'élaboration des informations financières de la société.

• 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 directeur général et au directeur général délégué d'Unofi-Gestion d'Actifs. Il a obtenu le 21 avril 2015 la carte professionnelle de RCCI délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. Les moyens qui lui sont affectés lui permettent de remplir ses missions.

• l'organisation des différents niveaux de contrôle

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

..... le contrôle de premier niveau :

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

..... le contrôle de second niveau :

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

Le plan de contrôle permanent pour Unofi-Gestion d'Actifs est révisé annuellement et se décline et s'articule autour des 7 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 du programme d'activité de la société
- respect des règles en matière déontologique et de bonne conduite incluant le dispositif de prévention du blanchiment de capitaux et la gestion des conflits d'intérêts potentiels,

- respect des règles relatives à la gestion des associés porteurs de parts de la SCPI d'une part et aux investissements immobiliers d'autre part,
- contrôle des prestataires,
- respect des règles relatives à la démarche commerciale, à l'information des porteurs et à la qualité de service rendu aux clients.

Le plan de contrôle permanent pour NOTAPIERRE a été entièrement exécuté pour l'exercice 2015.

..... **le contrôle de troisième niveau :**

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

● **les différents comités participant à 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, le directeur général et le directeur général délégué d'Unofi-Gestion d'Actifs 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 et les dirigeants responsables d'Unofi-Gestion d'Actifs, des membres de la direction du Groupe UNOFI, le responsable du Pôle Acquisition/Arbitrages et le RCCI. Son avis est consultatif. Il est chargé de sélectionner les projets d'investissement immobilier, d'organiser les visites et de surveiller la réalisation des projets retenus. Il donne également un avis sur les immeubles à l'arbitrage tant par rapport à la qualité de la contrepartie que du prix de vente fixé.

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 trimestriel regroupe 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.

● **le contrôle de l'activité comptable**

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

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

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

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

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

2) La présentation synthétique des principales procédures de contrôle interne

• 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.

• la procédure de gestion des associés

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

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

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

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

Depuis 2013, un suivi de la liquidité du marché secondaire des parts a été mis en place par le Contrôle interne établissant des scénarios d'évolution des souscriptions et des rachats. Aucun problème de liquidité du marché secondaire des parts n'a été identifié en 2015 à partir de ce suivi mensuel. Il est rappelé que la SCPI NOTAPIERRE ne garantit pas la liquidité des parts dans sa note d'information et ses statuts.

• les procédures d'investissement pour le compte de la SCPI NOTAPIERRE

Unofi-Gestion d'Actifs 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 et des arbitrages par rapport aux décisions du comité immobilier mensuel ainsi que le respect de la procédure de gestion des conflits d'intérêts et de la procédure de prévention du blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme,
- 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.

• 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.

• les procédures de gestion immobilière pour le compte de la SCPI NOTAPIERRE

Unofi-Gestion d'Actifs assure pour le compte de la SCPI NOTAPIERRE la gestion des locataires et des baux.

Le contrôleur interne a pu vérifier :

- l'existence du suivi du taux d'occupation et du ratio financier des immeubles,
- l'existence du suivi des soldes locataires débiteurs,
- l'existence de procédures de relance et de transmission au service contentieux.

- les provisions pour litiges, réclamations et contentieux sont arrêtées par la comptabilité après prise en compte du risque évalué par la Direction de l'Immobilier et le Pôle Contentieux de la Direction de la gestion des contrats.

• **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 générés par interface à partir de l'appliquet 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.

2. LA GESTION DES RISQUES

Dispositif de suivi des risques

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

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

Profil de risques

RISQUE DE MARCHÉ

1) Risque immobilier

S'agissant d'une SCPI à capital variable, NOTAPIERRE bénéficie d'une collecte continue dont le processus d'investissement est suivi en permanence par la société de gestion afin d'optimiser les délais d'investissement.

La taille du portefeuille locatif permet une bonne diversification du risque locatif :

- le taux d'occupation financière moyen s'établit ainsi à 86,39 % pour 2015 ;
- sur les 651 locataires, les cinq plus importants représentent 16,6 % du total des loyers quittancés en 2015,
- les échéances locatives font l'objet d'une revue de portefeuille trimestrielle.

La taille du portefeuille immobilier, qui atteint 215 immeubles au 31/12/2015 pour une valeur vénale de 1 613 775 K€, permet une diversification satisfaisante du portefeuille (voir chapitre 4.2) tant sur le plan géographique que sur les secteurs d'activité ou la typologie des biens. Les cinq plus gros actifs de la SCPI NOTAPIERRE représentent 27,94 % de la valeur de réalisation du patrimoine.

La société de gestion conduit une politique d'entretien permanent du patrimoine, gage du maintien de la qualité et de son adaptation constante aux attentes des locataires.

Une politique de rajeunissement de son patrimoine immobilier a été récemment entamée au moyen d'arbitrages d'actifs anciens ou risqués au profit d'acquisitions d'immeubles récents, neufs ou en construction (Vente en l'état futur d'achèvement – VEFA).

2) Risque de taux ou de change

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

Risque de contrepartie et de crédit

Le risque de contrepartie sur les locataires est limité. Ainsi le taux des loyers quittancés impayés s'élève à 0,54 % dont 0,33 % en contentieux.

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

Risque de liquidité

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

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

En 2015, les souscriptions ont absorbé la totalité des demandes de rachats. En moyenne, le nombre de parts retirées a représenté 11,7 % des parts souscrites.

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

En outre, il convient de noter que les cinq plus gros investisseurs ne représentent que 0,51% des parts.

Levier

La SCPI a recours à l'endettement.

Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en assemblée générale des actionnaires selon la réglementation en vigueur. Au 31/12/2015, ce plafond était de 25 % de la capitalisation de la SCPI.

Les dettes et engagements en 2015 n'ont pas dépassé 7,16 % de la capitalisation.

Risque opérationnel

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

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

L'acquisition de parts de SCPI correspond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur les revenus.



ANTONY (92) - Parc II - Croix de Berny - 5/11 av. du Général de Gaulle



ANTONY (92) - Parc II - Croix de Berny - 5/11 av. du Général de Gaulle

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 de clos le 31 décembre 2015, sur :

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

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

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.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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 11 avril 2016

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Olivier Fontaine

Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé 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.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société gérante Unofi Gestion d'Actifs S.A.

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

- Sur les nouvelles souscriptions, une commission de 8 % hors taxes maximum du prix d'émission des parts nouvelles, en rémunération de la collecte des capitaux et de la recherche des immeubles. Cette rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à 15 922 483,20 €, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2015.
- Une commission de gestion de 9,5 % hors taxes maximum des produits financiers et des loyers encaissés de la société, destinée à couvrir notamment tous les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, et de gestion du patrimoine. Cette rémunération a été retenue au taux de 9% au titre de 2015 et à ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2015 un montant de 9 024 678,34 €, prorata de TVA compris.
- Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, une commission de 1,25% hors taxes maximum du prix de cession net vendeur et de 1,25% hors taxes maximum du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés. A ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, respectivement à 231 000,00 € et 161 657,41 € pour l'exercice 2015. Cette rémunération n'a pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.
- Pour les cessions de parts sociales, une rémunération maximum de 100 € hors taxes par cession. Ce forfait est actualisé par les assemblées générales annuelles. A ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à 900 € pour l'exercice 2015 et n'a pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

Paris La Défense, le 11 avril 2016

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Olivier Fontaine

Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EXERCICE 2015

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 2015.

Le conseil de surveillance a été régulièrement informé, par la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, de la situation de notre SCPI NOTAPIERRE. Il s'est réuni les 25 mars, 21 mai et 18 novembre 2015, ainsi que le 30 mars 2016 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 2015.

La collecte brute réalisée par la SCPI au 31 décembre 2015 s'est élevée à 199 031 040 €, en progression de près de 29 % par rapport à 2014. Elle a notamment permis d'assurer la fluidité du marché des parts en compensant les demandes de retrait, celles-ci représentant 1,44 % du nombre total de parts en circulation au 1^{er} janvier 2015. Au 31 décembre 2015, toutes les demandes de retrait étaient satisfaites.

En 2015, la SCPI a poursuivi ses opérations d'investissement, le montant global des acquisitions au titre de l'année 2015 s'élevant à 170,1 M€ HT, montant porté à 197,1 M€ HT en incluant le contrat de promotion immobilière corrélatif à l'une des acquisitions, soit +31,9 % par rapport à 2014 (149,4 M€). La SCPI a également acquis un immeuble de bureaux à restructurer à Lyon 2ème qui sera livré en 2017. Enfin, NOTAPIERRE a signé une acquisition à terme pour un établissement de santé à Saint-Mandé (Val de Marne), pour un montant de 31,6 M€, dont la livraison interviendra en 2016.

Ainsi deux nouveaux immeubles de bureaux (18 773 m² à Paris 14^{ème} et 6 447 m² à Grenoble) et une extension de 14 834 m² à un entrepôt existant en Auvergne, générateurs de revenus dès 2015, ont été acquis et/ou livrés pendant l'exercice et procurent à notre SCPI une rentabilité immédiate moyenne de 4,89 %.

Par ailleurs, en 2015, la société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage. Au cours de l'exercice, 14 éléments du patrimoine ont été vendus. Ces opérations d'arbitrage représentent 13 518 m², vacants pour 37 %. Les fonds ainsi dégagés, soit 18,48 M€, seront totalement réinvestis, déduction faite de la fiscalité et de la commission versée à la société de gestion pour les arbitrages et le réinvestissement du patrimoine immobilier.

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de la SCPI se compose de 215 immeubles représentant 765 496 m² de locaux, essentiellement de bureaux, répartis sur tout le territoire français. La valeur comptable de l'ensemble de notre patrimoine est en augmentation de 11,16 %, en rapport avec l'augmentation de capital constatée au cours de l'exercice qui est de 10,88 %.

Le montant des loyers facturés en 2015 ressort à 99 521 269,92 € HT contre 98 452 984,25 € HT en 2014. Cette augmentation de 1,09 % provient des nouvelles acquisitions, des renouvellements de bail et des relocations intervenus sur l'exercice.

En 2015, 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 (TOF) annuel de l'exercice ressort à 86,39 %, en baisse de 1,95 % par rapport à 2014, la part de locaux vacants augmentant de 1,22 % sur la période.

La détérioration de ce taux est un élément que votre conseil de surveillance considère comme préoccupant puisqu'il impacte fortement la rentabilité de NOTAPIERRE. C'est pourquoi, de façon récurrente, nous insistons auprès de la société de gestion afin que tout soit mis en œuvre pour améliorer ce taux. La situation actuelle, malgré la cession au cours de l'exercice de près de 5 000 m² vacants et la livraison de plus de 40 000 m² générant une rentabilité immédiate, reste un souci et ce, malgré tous les efforts déployés par la société de gestion dont nous sommes bien conscients.

On voit bien que la baisse du taux d'occupation est pour une large part la conséquence du contexte économique très dégradé, ainsi que l'a bien souligné la société de gestion en exergue de son rapport à la présente Assemblée. Par ailleurs, c'est très certainement l'obsolescence de notre patrimoine, largement concurrencé par une offre de locaux neufs pléthorique dans certains secteurs géographiques, qui peut expliquer cette situation.

C'est pourquoi actuellement le marché de la location de bureaux, auquel tous les investisseurs en immobilier d'entreprise sont confrontés, nous comme les autres, se caractérise depuis maintenant plusieurs années par un rapport de force favorable aux locataires. Ainsi les renégociations de baux en fin de bail sont longues et laborieuses et se traduisent le plus souvent au détriment des propriétaires obligés, pour ne pas perdre un bon locataire, de consentir une franchise de loyer d'une durée de plus en plus longue. Par contre, doivent être considérés comme un investissement d'avenir les 2,08 % de la surface du patrimoine qui étaient en travaux durant l'exercice.

Cela étant, si notre TOF doit être amélioré il reste aujourd'hui l'un des meilleurs réalisés en 2015 par les SCPI de même nature et d'ancienneté comparable.

En effet des locaux vacants induisent non seulement une perte de loyers, mais aussi des charges supplémentaires de toute nature et souvent significatives qui viennent s'ajouter et ne peuvent être récupérées. Ainsi ce sont des dépenses telles que les charges locatives, les primes d'assurance ou les taxes foncières et les travaux d'aménagement réalisés, qui constituent l'essentiel de l'augmentation des charges immobilières (+11,17 %).

S'agissant de l'augmentation des charges d'exploitation (+18,93 %), celle-ci provient essentiellement des coûts du gardiennage de locaux vacants d'une part, et de l'augmentation de la commission de gestion décidée lors de l'Assemblée générale de l'année dernière.

Le résultat comptable de l'exercice s'élève à 79 180 192 € contre 81 047 568 € pour l'exercice 2014, soit une baisse de 2,30 %.

La valeur totale du patrimoine immobilier, d'après l'estimation de la société d'expertise immobilière, corrigée des écarts sur les prix de cession envisagés et des travaux retenus par l'expert pour des immeubles existants en restructuration lourde via un CPI, s'élève au 31 décembre 2015 à 1 605 M€, hors droits et hors frais.

La valeur de reconstitution est légèrement supérieure au prix de souscription de la part de 360 € et se situe dans le tunnel réglementaire.

Il a été, au cours de l'exercice 2015, distribué un dividende de 18 € par part en jouissance procurant ainsi une rentabilité par part rapportée au prix de souscription au 31/12/2015 (360 €) de 5 %, à comparer au taux de rentabilité moyen des autres SCPI de même nature de 4,81 %.

Ce dividende a pu être distribué en prélevant sur le report à nouveau 0,82 € par part pour 12 mois de jouissance. Après affectation du résultat 2015, le report à nouveau s'établira à 3,93 €, compte tenu du nombre de parts détenues au 31 décembre 2015, soit un niveau proche d'un trimestre de distribution telle qu'elle est prévue pour l'exercice 2016 (4,275 €).

En effet nous avons pris acte de la décision de la société de gestion d'abaisser le taux de distribution à 4,75 % pour 2016. Cette politique de distribution est, il faut le reconnaître, en ligne avec celle des autres acteurs du marché et il paraît effectivement sage de mettre le plus en adéquation possible le montant distribué avec le résultat comptable.

Les mandats de membre du conseil de surveillance de Maîtres Roger BOGARD, Jean-Pierre CANART, Eric DAMOISY, Philippe DUPUY, Christian GUIBARD, Messieurs Guy BEDEL & Gilbert MORAND et moi-même arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Guy Bedel, Eric Damois, Christian Guibard, Gilbert Morand et moi-même sollicitons le renouvellement de notre mandat.

A la suite de l'appel réalisé dans le bulletin trimestriel n° 2016-01, ont, en outre, été reçues les candidatures suivantes : Me Olivier ADIASSE, BBSCC société civile représentée par son gérant M. Bernard PAULET, Me Marie-Hélène BERNAUD-LESUEUR, Me Pierre BLEVIN, Me Jean-Michel BOUVIER, M. Pierre-Edouard CARTERON,

Me Eric CHATON, Me Bruno FISCHER, M. Joseph GEBEL, Me Catherine MAIRE et Me Jean-Marc MOLLET.

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

S'agissant des projets d'avenir, votre conseil de surveillance, conformément aux orientations prises lors de la réunion du 18 novembre 2015, s'attachera à reconsidérer ses modalités de fonctionnement afin d'améliorer sa gouvernance dans le sens d'une plus grande collégialité, afin d'être pour la société de gestion une réelle force de propositions.

D'ores-et-déjà, nous avons demandé que soit étudiée la faisabilité technique et réglementaire de la dématérialisation des échanges entre la société de gestion et les associés, sous réserve bien sûr qu'ils y souscrivent.

Ainsi, durant la période 2016-2017, au-delà des habituels contrôles et diligences auxquels nous sommes réglementairement tenus, nous nous attacherons à travailler :

- aux côtés de la société de gestion, dans le cadre de ce qu'elle a annoncé dans son rapport à la présente Assemblée, à la politique d'arbitrage qui devra avoir pour visée essentielle l'amélioration du taux d'occupation financier par la réduction du nombre de locaux vacants et le renouvellement du patrimoine avant qu'il ne soit devenu obsolète,
- sur les points que les débats de la prochaine assemblée viendraient à mettre en évidence comme nécessitant une réflexion de notre part.

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

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

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

Gilles AUBRY-MARAIS

Président du conseil de surveillance

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 2015 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 79 180 192,48 € ainsi qu'un capital social de 1 214 239 126,24 €.

L'assemblée générale donne quitus de l'exécution de son mandat pour cet exercice à la société de gestion.

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2015.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2015 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle décide d'affecter :

- le résultat de l'exercice d'un montant de 79 180 192,48 €,
 - augmenté du report à nouveau créditeur antérieur de 23 318 507,19 €,
 - soit un bénéfice distribuable de 102 498 699,67 €,
- de la façon suivante :
- distribution d'une somme de 82 941 280,43 € (déjà versée sous forme d'acomptes aux associés),
 - et le solde, soit 19 557 419,24 €, au compte de report à nouveau.

En conséquence, le dividende unitaire pour 12 mois de jouissance est arrêté à 18 € et le compte de report à nouveau s'élèvera à 19 557 419,24 €.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

- valeur nette comptable : 1 622 471 441,48 €, soit 325,93 € par part,
- valeur de réalisation : 1 557 675 640,76 €, soit 312,91 € par part,
- valeur de reconstitution : 1 801 096 698,72 €, soit 361,81 € par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale fixe à 10 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2016, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

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

- vu les candidatures exprimées de :

- Me Olivier ADIASSE
- Me Gilles AUBRY-MARAIS
- BBSCC, société civile représentée par son gérant, M. Bernard PAULET
- M. Guy BEDEL
- Me Marie-Hélène BERNAUD-LESUEUR
- Me Pierre BLEVIN
- Me Jean-Michel BOUVIER
- Me Pierre-Edouard CARTERON
- Me Eric CHATON
- Me Eric DAMOISY
- Me Bruno FISCHER
- M. Joseph GEBEL
- Me Christian GUIBARD
- Me Catherine MAIRE
- Me Jean-Marc MOLLET
- M. Gilbert MORAND

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, nomme en qualité de membre du conseil de surveillance, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

M.....

M.....

M.....

M.....

M.....

M.....

M.....

M.....

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

NEUVIÈME 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