

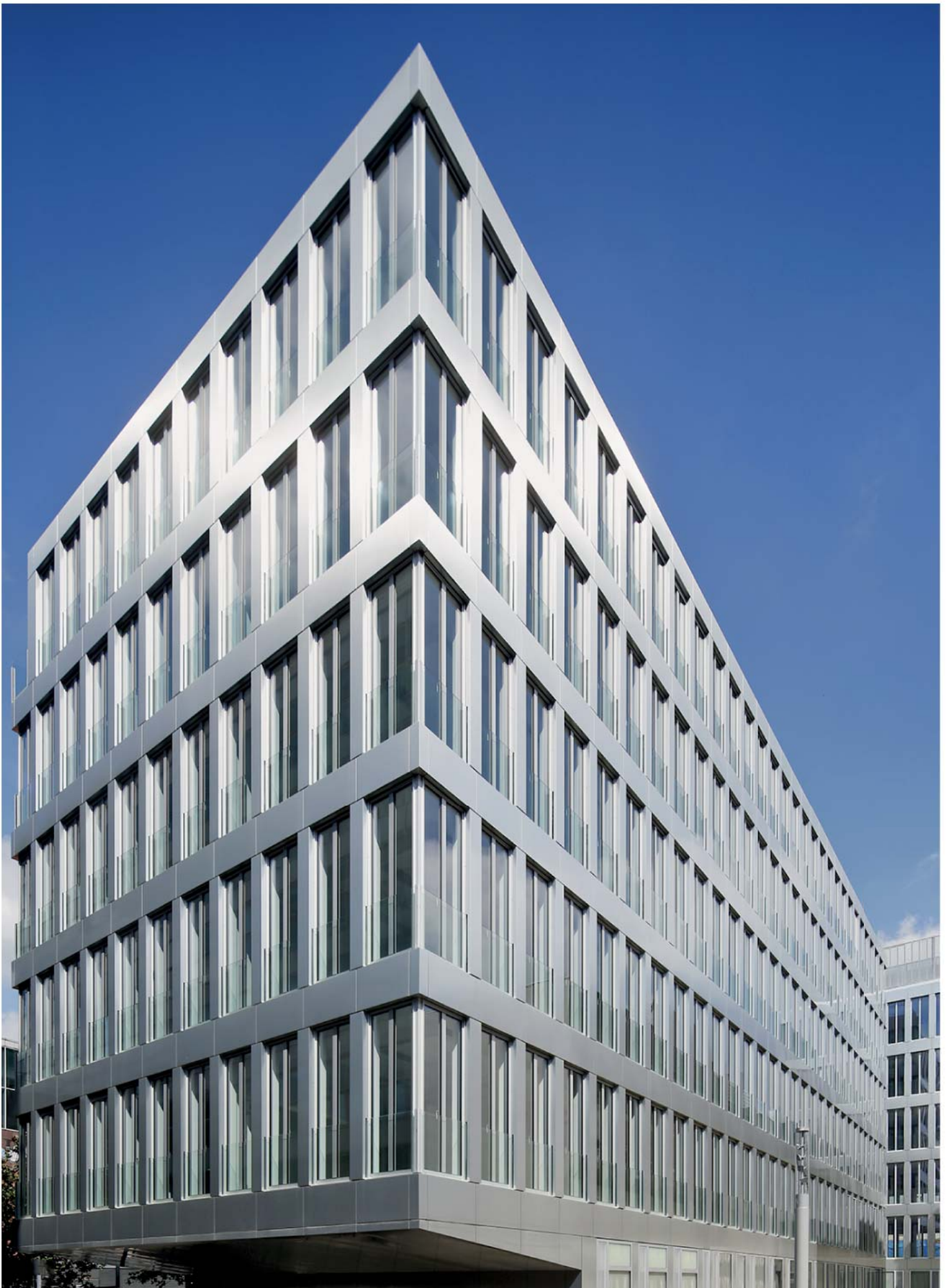
NOTAPIERRE
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

RAPPORT ANNUEL 2020



UNOfi

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE



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

photo de couverture : Lyon 3^{ème} (69) - "Le New Age" - 141 cours Gambetta

1	ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	4
1	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2020	6
1.1	Informations générales	7
1.2	Le capital et le marché des parts	10
1.3	La politique de gestion	12
1.4	Le patrimoine	14
1.5	La situation locative	18
1.6	Les expertises immobilières et les valeurs représentatives de la SCPI	21
1.7	Les résultats de l'exercice	22
1.8	Les délais de paiement	26
1.9	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	27
2	COMPTES DE L'EXERCICE	32
2.1	État du patrimoine au 31 décembre 2020 (en euro)	33
2.2	Analyse de la variation des capitaux propres (en euro)	35
2.3	Compte de résultat au 31 décembre 2020 (en euro)	36
2.4	Annexe comptable	38
2.5	Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2019 et l'exercice 2020 des autres actifs et passifs d'exploitation	48
2.6	Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2019 et l'exercice 2020 des comptes de régularisation actif et passif	51
2.7	Tableaux complétant les comptes de l'exercice	51
3	LE CONTRÔLE INTERNE & LA GESTION DES RISQUES	54
3.1	Le contrôle interne	54
3.2	La gestion des risques	56
4	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	58
4.1	Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	58
4.2	Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	60
5	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	62
6	TEXTE DES RÉOLUTIONS	64
6.1	Annexe aux résolutions	66

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

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

UNOFI-GESTION D'ACTIFS

SOCIÉTÉ DE GESTION

Société anonyme au capital de 1 000 572 €

RCS Paris 347 710 824

Siège social :

2, rue Montesquieu - CS 11120 - 75039 Paris cedex

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

SCPI NOTAPIERRE

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

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

RCS Paris 347 726 812

Siège social :

2, rue Montesquieu - CS 11120 - 75039 Paris cedex

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

Note d'information visa AMF SCPI n°15-22 du 14 août 2015,
mise à jour au 1er juillet 2020

CONSEIL D'ADMINISTRATION

président

•Monsieur Bernard MICHEL

vice-président

•Maître Bertrand RYSEN

administrateurs

Monsieur Olivier BARTHE

Monsieur Didier FROGER

Monsieur Marc GARNIER

Monsieur Jean-Yves HERMENIER

Maître Henri LENOUEL

Maître François PERSON

Monsieur Benoît RENAUD

Monsieur Olivier SANSON

Unofi-Assurances S.A., représentée par

Monsieur Christian BURRUS

Unofi-Crédit S.A., représentée par

Monsieur Bernard DEBIENNE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

président

•Maître Gilles AUBRY-MARAIS

vice-président

•Monsieur Jean-Paul BARRÉ

membres

Maître Olivier ADIASSE

Maître Marie-Hélène BERNAUD LESUEUR

Maître Pierre BLEVIN

Maître Eric CHATON

Maître Eric DAMOISY

Maître Daniel DAUDÉ

Maître Bruno FISCHER

Maître Pierre GUINEBAULT

Maître Daniel LAFORET

Maître Denis-Pierre SIMON

DIRECTION

directeur général

•Monsieur Christophe ELLES

directrice générale déléguée

•Madame Florence DOURDET-FRANZONI

COMMISSAIRE AUX COMPTES

titulaire

KPMG SA - Monsieur Olivier FONTAINE

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services

DIRECTION DU PÔLE IMMOBILIER

Madame Florence DOURDET-FRANZONI

EXPERT IMMOBILIER

BNP Real Estate Valuation France (BNPRE)

au 31 décembre 2020

CHIFFRES CLÉS

31/12/2020

31/12/2019



Capitalisation

	2 646 475 920 €	2 482 851 240 €
Nombre d'associés	28 820	27 756
Nombre de parts	7 351 322	6 896 809
Nouvelles parts émises	454 513	507 237
Collecte nette	163 624 680 €	182 605 320 €



Prix de souscription de la part

	360 €	360 €
Valeur de retrait	331,20 €	331,20 €
Nombre de parts en attente de retrait	-	-
Valeur nette comptable de la SCPI	2 265 749 997 €	2 133 116 958 €
Valeur de réalisation (ANR)	2 320 661 714 €	2 247 204 541 €
Valeur de reconstitution	2 697 851 453 €	2 596 192 398 €
Recettes locatives brutes par part (*)	17,66 €	17,96 €
Résultat par part (*)	14,44 €	15,50 €
Distribution par part au titre de l'année (*)	14,40 €	14,40 €
DVM (taux de distribution annuel)	4,00 %	4,00 %
Report à nouveau (en mois de distribution)	3,2	3,4



Surface du patrimoine

	800 738 m²	759 373 m²
- dont avec labels ou certifications environnementaux	42,4 %	39,7 %
Nombre d'immeubles	143	152
Nombre de locataires	463	488

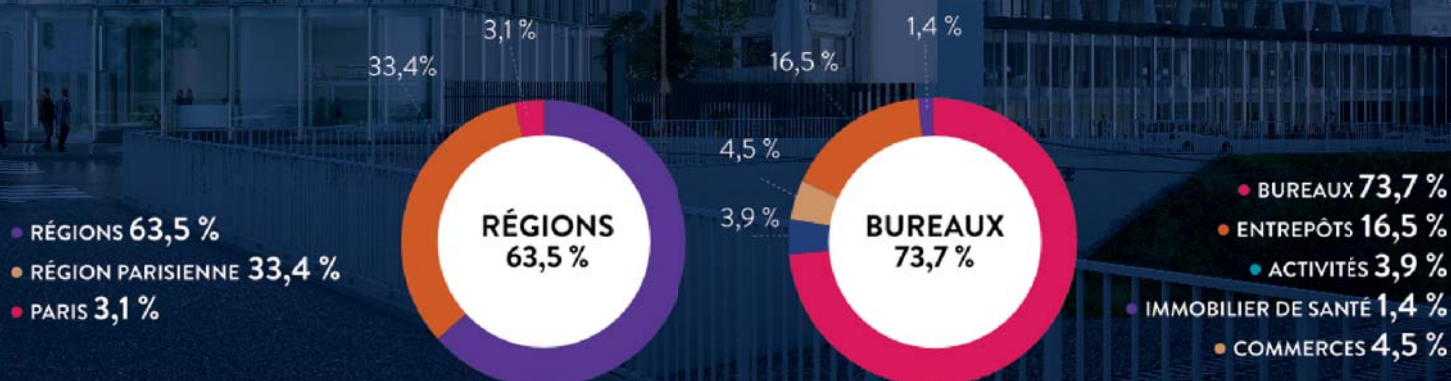


Taux d'occupation financier moyen annuel

	88,49 %	90,33 %
--	----------------	----------------

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (en m²)



1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2020

1.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES	7
1.2	LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS	10
1.3	LA POLITIQUE DE GESTION	12
1.4	LE PATRIMOINE	14
1.5	LA SITUATION LOCATIVE	18
1.6	LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	21
1.7	LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE	22
1.8	LES DÉLAIS DE PAIEMENT	26
1.9	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	27

Nice (06)
« Connexio »
7/11 route de Grenoble

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 2020 et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2020.

À ce titre, nous aborderons les thèmes suivants :

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

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

1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

1.1.1 LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

L'année 2020 aura été une année pour le moins difficile et remplie d'incertitudes. En effet, les tensions géopolitiques du début d'année, la pandémie mondiale, les élections américaines ainsi que les négociations de la future relation commerciale entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne auront pesé sur l'investissement des entreprises, la consommation et la croissance mondiale. Un espoir est néanmoins permis en ce qui concerne l'économie en 2021. En effet, la campagne de vaccination lancée contre la Covid-19 devrait réduire les risques de bouleversement dus à de nouvelles vagues de contamination. De plus, des mesures de soutien budgétaire et monétaire de grande ampleur ont été mises en place et devraient permettre de soutenir l'économie à court terme. Cependant, la prudence reste de mise.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

Le volume global annuel des investissements en immobilier d'entreprise s'élève à 28,2 milliards d'euros en 2020, soit une diminution de 35 % par rapport à 2019. Après plusieurs années de records successifs, les placements ont retrouvé en 2020 un niveau plus proche de la moyenne long terme.

Suite à la crise sanitaire qui a touché tous les secteurs économiques, l'ensemble des classes d'actifs affichent des résultats en baisse comparativement à l'année 2019 :

- en bureaux, 18,6 milliards d'euros ont été investis en France en 2020, soit une baisse de 29 % par rapport à l'an dernier ;
- avec 4,4 milliards d'euros, les montants investis en commerce affichent une baisse de 37 % par rapport à 2019. En effet, le fort retrait du nombre de transactions a fait drastiquement chuter les montants investis ;
- le secteur de la logistique et des locaux d'activité acte une baisse de 34 % : 4,1 milliards d'euros ont été engagés dans ce

secteur en France en 2020. Toutefois, le marché s'est montré très résilient face à la crise sanitaire et même s'il n'a pas réitéré le record très élevé de 2019, il enregistre en 2020 son deuxième meilleur score historique ;

- le secteur de l'hôtellerie a clairement marqué le pas en 2020. Malgré la levée des contraintes de confinement strict en France, ce secteur pâtit encore fortement des restrictions mondiales qui ne favorisent pas le tourisme et du développement massif du travail à distance qui limite les voyages d'affaires. Ainsi, seulement 871 millions d'euros ont été engagés sur ce secteur en 2020, soit une baisse de 67 % par rapport à 2019.

En termes de volumes, les transactions supérieures à 100 M€ dominent le marché et représentent 55 % des montants investis, contre 13 % pour les transactions comprises entre 50 et 100 M€, 20 % pour les transactions comprises entre 20 et 50 M€ et 12 % pour les transactions d'un montant inférieur.

Les investisseurs français pèsent pour 63 % dans le volume d'investissement en 2020, contre 62 % en 2019, et les acteurs étrangers pour 37 % (dont 12 % pour les États-Unis et 9 % pour l'Allemagne).

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

Avec un marché locatif fortement impacté par la crise et qui fait face à quelques incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs « Core », offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

Source BNP PARIBAS REAL ESTATE

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

Ile-de-France : une année particulièrement difficile sur le marché locatif

Avec 1,3 million de m² placés, le marché locatif des bureaux en Île-de-France finit l'année 2020 en retrait de 45 % sur un an.

Le créneau des grandes surfaces (> 5 000 m²) est particulièrement impacté avec un niveau de volume placé historiquement faible (400 000 m²). Le repli s'établit à -55 % sur un an avec seulement 21 transactions en 2020 (contre 73 en 2019). Le retrait est légèrement moins prononcé sur le créneau des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) : -39 % sur un an.

L'ensemble des secteurs de l'Île-de-France est impacté par cette tendance à la baisse.

Face à la raréfaction des transactions, l'offre à un an augmente mécaniquement (+22 % sur un an) et atteint 5,1 millions de m² au 1er janvier 2021. La part des locaux neufs et restructurés poursuit sa hausse et représente près de 30 % de l'offre disponible.

À la fin du 4^{ème} trimestre 2020, le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France continue sa progression et s'affiche à 6,8 %.

Régions : malgré une baisse de 36 % en 2020, les bureaux en régions font preuve de résilience

En 2020, les marchés régionaux de bureaux n'ont pas échappé à la crise sanitaire, avec un net recul de près de 1,25 million de m² placés (-36 %) par rapport au pic historique de 2 millions de m² atteint en 2019.

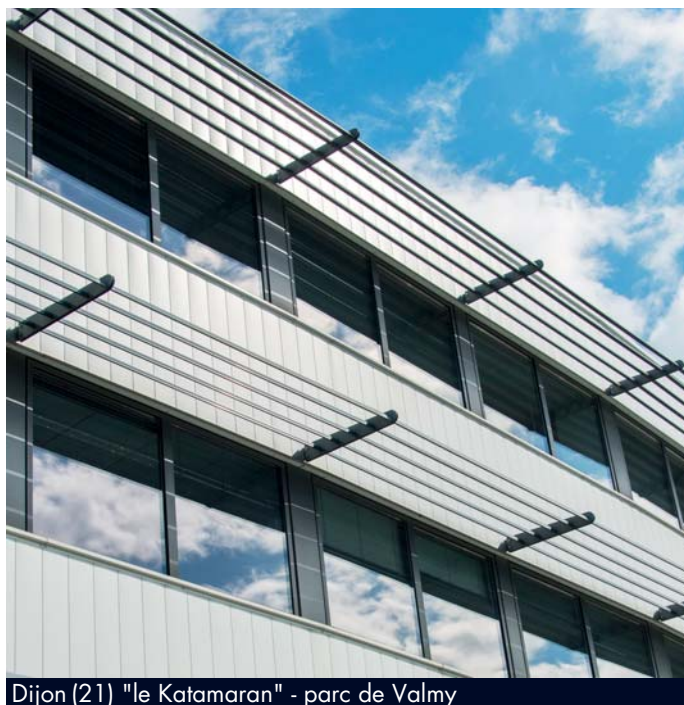
Une forte baisse des transactions dans le neuf, le marché de seconde main résiste : les transactions dans le neuf, représentant 31 % du marché en régions, marquent la plus forte baisse avec -46 %. Cette baisse conjoncturelle est fortement liée à la crise sanitaire et économique et au recul des deals de grandes surfaces. En revanche, le marché de seconde main résiste mieux, avec une baisse de seulement 28 % sur un an.

En termes de créneaux de surfaces, le recul est plus marqué pour les grandes surfaces (-64 %) que pour le segment des moyennes surfaces (-41 %), tandis que les petites surfaces inférieures à 1 000 m² se révèlent les plus résilientes avec une baisse de seulement 18 %.

Conséquence directe du fort ralentissement des transactions, l'offre progresse sur un an de 13 %. L'offre de seconde main a progressé raisonnablement (+9 %), bien que des libérations de ce type de locaux soient attendues en 2021. L'offre neuve progresse significativement de 22 %, suite à la faible consommation de surfaces, et représente environ 821 000 m². L'offre future (PC obtenus) s'élève à 917 000 m², soit +32 % par rapport à 2019.

De manière générale, la crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif en 2020 sur les loyers en régions. On assiste globalement à une nouvelle hiérarchisation des valeurs locatives selon les qualités intrinsèques du bâtiment.

Source BNP PARIBAS REAL ESTATE



Dijon (21) "le Katamaran" - parc de Valmy

LE MARCHÉ DES SCPI : un bilan plutôt positif

L'année 2020 avait bien démarré avec une collecte nette record au 1er trimestre. Puis la crise sanitaire de la Covid-19 a stoppé brutalement cette dynamique mettant à l'arrêt l'activité économique. Face à ce choc exogène sans précédent, les Français ont modifié leur comportement d'épargne en adoptant une épargne de précaution pour faire face aux incertitudes économiques et - ce qui est un paradoxe - ont investi également dans des actifs financiers risqués. Toutefois, au regard des statistiques 2020, les SCPI ont plutôt bien résisté à la crise et les perspectives à long terme restent toujours favorables pour la pierre-papier : l'année 2020 constitue la 3^{ème} meilleure année en matière de collecte nette et la rémunération de 4,18 % pour les SCPI immobilier d'entreprise reste attractive avec une volatilité plus faible que celle des placements risqués. De plus, l'immobilier reste une classe d'actifs toujours très recherchée par les investisseurs dans un environnement chahuté. Cette tendance qui devrait se poursuivre d'autant que le marché immobilier présente des éléments d'appui sains et que les SCPI sont bien placées pour profiter des moindres signes de la reprise économique.

Une collecte nette qui reste positive

En 2020, les SCPI ont collecté 6 milliards d'euros contre 8,6 milliards d'euros en 2019 (année record) soit un repli de 30 %. Malgré ce repli sensible, l'année 2020 représente la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI avec 8,6 milliards en 2019 et 6,3 milliards en 2017.

Un marché secondaire sans aucune tension

Le marché secondaire a enregistré une activité record à 1,25 milliard d'euros en 2020 soit une progression de + 23 % contre 1,02 milliard en 2019. Depuis 2012, le taux de rotation évolue dans un tunnel compris entre 1,5 % et 2 %. Mais l'élément le plus important concerne le pourcentage des parts en attente par rapport à la capitalisation qui reste toujours sur ses plus bas historiques (0,15 % en 2020) témoignant bien que le marché secondaire fonctionne sans aucune tension et qu'aucune demande de retrait massif n'a été observée.

La capitalisation des SCPI

La capitalisation de l'ensemble des SCPI est de 71,2 milliards d'euros au 31 décembre 2020 contre 65,1 milliards d'euros au 31 décembre 2019 soit une progression de + 9,4 % et de + 27,7 % par rapport au 31 décembre 2018 (55,7 milliards d'euros). En 20 ans, la capitalisation des SCPI a été multipliée par plus de 7.

La capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise a progressé de 9,7 % au 31 décembre 2020 (66,9 milliards d'euros) par rapport à 31 décembre 2019 (61 milliards d'euros).

Les SCPI toujours très actives sur le marché de l'investissement

En 2020, les SCPI et les OPCI Grand Public ont été très actifs en France puisqu'ils représentent 26 % des volumes investis contre 24 % en 2019 et 18 % en 2018.

Les SCPI Immobilier d'entreprise ont investi en France et à l'étranger 8,4 milliards d'euros en 2020 contre 9,2 milliards d'euros en 2019 et 6,2 milliards en 2018.

Les investissements des SCPI immobilier d'entreprise se portent en grande majorité sur les bureaux (5,5 milliards d'euros) soit 65 % des investissements des SCPI en 2020. 1,3 milliard d'euros ont

été investis dans les commerces soit près de 15 % des Investissements en 2020 malgré la fermeture des commerces non essentiels. Les SCPI ont été également très actives sur l'immobilier de santé comme les résidences Seniors (321 millions d'euros, soit 4 % des investissements) et les Ehpad (271 millions d'euros, soit 3 %) mais aussi la logistique (540 millions d'euros).

En 2020, les SCPI ont investi 60 % en France (région parisienne 27 %, province 23 % et Paris 10 %) et 40 % dans la zone euro. L'Allemagne (36 %) reste la première destination d'investissement des SCPI, suivie des Pays-Bas (16 %), du Royaume-Uni (14 %) et de l'Espagne (9 %).

Les performances 2020 des SCPI restent très attractives

Le taux de distribution des SCPI Immobilier d'entreprise est de 4,18 % en 2020 contre 4,43 % en 2019, avec des écarts de rendement compris entre 0,38 % pour le niveau de performance le plus faible et 10,40 % pour la plus performante des SCPI. Quant à la variation du prix moyen de la part, elle est de 1,12 % en 2020 contre 1,18 % en 2019.

Source IEIF / ASPIM

1.1.2 RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA SCPI NOTAPIERRE EN 2020

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire et ses conséquences sur l'activité de votre SCPI.

Collecte et marché des parts :

- la collecte brute en parts de SCPI NOTAPIERRE, compte tenu d'une collecte quasiment à l'arrêt sur le mois d'avril et très ralentie sur le mois de mai, enregistre un recul de 9,34 % en 2020 comparativement à 2019 et s'établit à 201,7 M€ (contre 222,5 M€ au titre de 2019) ;
- le taux de retrait annualisé s'établit à 1,53 % contre 1,74 % au titre de 2019 ;
- la collecte nette s'établit à 163,6 M€ contre 182,6 M€ en 2019 ;
- au 31 décembre 2020, la capitalisation de la SCPI, qui progresse de 6,59 % sur un an, s'établit à 2 646,5 M€.

Investissements :

Comme précédemment annoncé dans le dernier rapport annuel, NOTAPIERRE a été un investisseur particulièrement dynamique en 2020, avec un montant global d'investissements qui s'élève à 371,1 M€ HT, droits et frais inclus, acte en main hors frais accessoires :

- trois immeubles achevés générateurs de revenus dès 2020 : Saint-Denis (93) - "Olympe" avec 15 284 m² à usage principal de bureaux, Lille (59) - "Le Printemps" avec 24 196 m² à usage de commerces et Nancy (54) - "O'Rigin" pour 6 438 m² de bureaux ;
- et un immeuble en état futur d'achèvement à Lyon 3^{ème} (69) - "Le New Age", qui devrait représenter une surface de 19 955 m² de bureaux.

Au cours de l'exercice, votre SCPI a également pris livraison d'un immeuble situé à Villeneuve d'Ascq (59) représentant une surface de 13 274 m² de bureaux, et d'une extension d'entrepôts à Criquebeuf s/Seine (27) pour 6 066 m².

Arbitrages :

En 2020, NOTAPIERRE a également poursuivi sa politique d'arbitrage régulière avec 14 opérations d'arbitrage réalisées (13 actifs + 1 lot de copropriété vendus) pour un montant net vendeur de 34,1 M€. Ces opérations d'arbitrage ont représenté 23 894 m² de locaux, dont 53 % étaient vacants à la date de cession.

Le patrimoine :

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de NOTAPIERRE est constitué de 143 actifs immobiliers représentant une surface de 800 738 m². Il est composé principalement d'immeubles de bureaux (73,7 %) et d'entrepôts (16,5 %). En surface, il se situe pour 64 % en régions et pour 36 % en Ile-de-France.

42,4 % de la surface du patrimoine de NOTAPIERRE bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale, ce qui le prépare à la réglementation du décret "tertiaire" visant à la maîtrise des dépenses énergétiques, avec un premier jalon opérationnel de déclaration en septembre 2021.

Gestion locative et commerciale :

Malgré la crise sanitaire et grâce à la vigilance de la société de gestion, le taux de recouvrement moyen des loyers pour l'année 2020 s'établit à 99,3 %.

Le niveau des dividendes trimestriels distribués aux associés a ainsi pu être préservé.

Le taux d'occupation financier annuel moyen de l'exercice ressort à 88,49 %.

Valeur comptable, résultat net et distribution :

La valeur du patrimoine au bilan au 31 décembre 2020 nette des amortissements mais avant provisions, comprenant les immobilisations en cours, s'élève à 2 286 478 800,57 €, soit + 11,22 % par rapport à 2019.

Le résultat net de l'exercice ressort à 14,44 € par part⁽¹⁾.

Malgré le contexte difficile, grâce à la qualité de ses locataires, à la typologie de ses actifs et des secteurs d'activité, les objectifs annuels de performance 2020 ont donc pu être maintenus sur la base d'un taux annuel de distribution égal à 4 %. Les revenus distribués en 2020 se sont élevés à 14,40 euros par part pour 12 mois de jouissance sur l'année.

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

1.1.3 CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

- Le 28 avril 2020, les membres du Conseil d'Administration d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS ont décidé de nommer Monsieur Christophe ELLES en qualité de Directeur Général de la société de gestion, en remplacement de Monsieur Bernard MICHEL qui assurait la fonction par intérim. La durée de son mandat est de 6 ans.
- Lors de ce même Conseil d'Administration, Madame Florence DOURDET-FRANZONI a été renouvelée dans son mandat de Directrice Générale Déléguée d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS pour une durée de 6 ans.
- Le siège social de la SCPI NOTAPIERRE et celui de sa société de gestion, UNOFI-GESTION D'ACTIFS, ont été transférés au 2 rue Montesquieu - 75001 Paris, conformément aux décisions des assemblées générales mixte et extraordinaire qui se sont tenues en 2020. Ces nouveaux locaux, acquis par UNOFI en 2019, ont permis le regroupement de l'ensemble des collaborateurs parisiens du groupe UNOFI, qui dispose ainsi, dans le cadre de son développement, de locaux adaptés à l'exercice de l'ensemble de ses activités.



Paris 1^{er} (75) - 2 rue Montesquieu (siège social d'Unofi)

1.1.4 ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour trois postes de membre du conseil de surveillance à pourvoir, nous avons reçu 14 candidatures au 12 mars 2021.

Nous vous proposons dans la huitième résolution d'élire trois membres du conseil de surveillance. Les trois candidats réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, seront élus.

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

Les candidatures doivent indiquer : nom, prénom, âge et nombre de parts détenues, et comporter :

- un courrier de motivation,
- les références professionnelles,
- la liste des activités exercées au cours des 5 dernières années,
- la liste de tous les mandats sociaux exercés, y compris les mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI.

1.2 LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Compte tenu du contexte de crise sanitaire Covid-19 et des périodes de confinement qui en ont découlé, en 2020 la collecte brute en parts de la SCPI NOTAPIERRE a été quasiment à l'arrêt sur le mois d'avril et très ralentie sur le mois de mai. Toutefois et malgré ces conditions, elle s'élève à 201,7 millions d'euros sur l'année 2020, en recul seulement de 9,34 % par rapport à 2019 (222,5 M€).

En moyenne, les SCPI ont enregistré un recul de 20 % de leur collecte brute en 2020.

La collecte nette de l'année s'établit à 163,6 M€ et la capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) s'élève au 31 décembre 2020 à 2,65 Md€, soit une progression de 6,59 % sur un an.

1.2.1 LE CAPITAL NOMINAL

Date de création de la SCPI : 16 août 1988

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

Au 31 décembre 2020, avec 454 513 nouvelles parts émises en 2020, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 793 134 462,24 € et la SCPI compte 28 820 associés pour un total de 7 351 322 parts.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre en K€	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année, net des retraits (collecte nette)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année) ⁽¹⁾ en K€	Prix d'entrée au 31 décembre
2016	1 346 367,66 K€	195 007 680 €	5 519 710	23 588	17 447,16 K€	360 €
2017	1 477 021,46 K€	192 831 120 €	6 055 352	25 246	17 805,00 K€	360 €
2018	1 558 544,40 K€	120 319 200 €	6 389 572	26 278	13 081,02 K€	360 €
2019	1 682 269,65 K€	182 605 320 €	6 896 809	27 756	17 801,28 K€	360 €
2020	1 793 134,46 K€	163 624 680 €	7 351 322	28 820	16 138,60 K€	360 €

⁽¹⁾ commission de souscription 8 % HT

1.2.2 LE MARCHÉ SECONDAIRE

NOTAPIERRE étant une société à capital variable, les associés qui souhaitent se retirer de la société ont toujours la possibilité de demander leur retrait, compensé par les nouvelles souscriptions.

En outre, des cessions de parts de gré à gré peuvent se réaliser sans intervention de la société de gestion.

Le retrait compensé intervient en moyenne un mois à compter du jour où la demande a été notifiée à la société de gestion. Lors de demandes de retrait importantes, ce délai peut être prolongé. Les modalités de sortie sont formulées plus précisément dans les statuts, la note d'information et dans le bulletin transmis à tous les associés.

Au cours de l'année 2020, 105 855 parts ont fait l'objet d'un retrait, ce qui correspond à 1,53 % du nombre total de parts émises au 1er janvier 2020, contre 1,74 % au titre de 2019.

En 2020, 4 108 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la société de gestion (cessions de gré à gré), contre 2 239 parts en 2019.

**Au cours de l'année 2020,
toutes les demandes de retrait ont été satisfaites.**

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSON OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits ⁽¹⁾ en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions & retraits (en € HT)
2016	67 882	1,36 %	0	1 mois	600,00 €
2017	83 174	1,51 %	0	1 mois	800,00 €
2018	120 476	1,99 %	0	1 mois	300,00 €
2019	113 102	1,77 %	0	1 mois	1 100,00 €
2020	109 963	1,59 %	0	1 mois	500,00 €

⁽¹⁾ au prix fixé par la société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1.2.3 ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	360 €	360 €	360 €	360 €	360 €
Dividende versé au titre de l'année	17,10 €	16,20 €	14,40 €	14,40 €	14,40 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	4,75 %	4,50 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
dont % au titre des revenus non récurrents	0,44 %	0,38 %	-	-	-
Report à nouveau cumulé par part	2,08 €	2,63 €	3,07 €	3,86 €	3,67 €

⁽¹⁾ division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1.3 LA POLITIQUE DE GESTION

1.3.1 LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Les orientations stratégiques de NOTAPIERRE consistent à :

- investir la collecte disponible dans des actifs bien situés offrant un rendement immédiat supérieur au taux servi ;
- anticiper la collecte future et profiter des taux d'intérêt bas, pour poursuivre la politique de surinvestissement en sélectionnant des actifs offrant une rentabilité nette en mains au moins égale à l'objectif de taux servi ;
- privilégier des opérations en VEFA ou sur des immeubles de bureaux très récents ou restructurés, situés en région parisienne ou dans les plus grandes métropoles régionales, ne dépassant pas unitairement 8 % de la capitalisation, avec une situation locative acquise ou potentielle satisfaisante ;
- pratiquer une politique d'arbitrage sélective et régulière visant en priorité les biens en copropriété, en indivision, vides ou même loués mais susceptibles, par leur typologie et leur emplacement, d'être rapidement déclassés. Les actifs sélectionnés doivent offrir à court ou moyen terme une rentabilité inférieure au taux servi. Le patrimoine de la SCPI serait ainsi plus homogène et répondrait encore mieux à la

demande actuelle et future (modification des usages, télétravail) ;

- définir une politique RSE / ISR / Développement Durable pour l'immobilier et mettre en application le récent décret « obligation de travaux/actions en immobilier tertiaire ». Les programmes d'investissement de NOTAPIERRE situent la SCPI largement au-dessus du marché avec 42,4 % de son patrimoine labellisé au 31 décembre 2020 contre 27 % en moyenne pour les fonds d'investissements immobiliers non cotés ;
- digitaliser le patrimoine de NOTAPIERRE afin, d'une part, de centraliser toutes les informations techniques, locatives, commerciales et financières et, d'autre part, optimiser l'exploitation des actifs immobiliers. Cette transformation digitale permettra d'optimiser la gestion locative et commerciale des actifs pour réduire les charges pesant sur le rendement de la SCPI. Les budgets de fonctionnement des immeubles seront optimisés, le suivi interne des travaux sera amélioré, les mises aux normes du parc seront anticipées.

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



Lyon 3^{ème} (69) "Le New Age" - 141 cours Gambetta

Votre société de gestion a fait le choix que le développement durable fasse partie de ses priorités. Ainsi au 31 décembre 2020, 42,4 % de la surface du patrimoine de NOTAPIERRE détient un label ou une certification environnementale, contre moins de 20 % à fin 2013.

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

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

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

Des dispositifs législatifs issus de la loi Élan vont accompagner cette voie, tout particulièrement le décret relatif à l'obligation d'amélioration de la performance énergétique du parc tertiaire existant dit décret « tertiaire » qui est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019, avec un premier jalon opérationnel de déclaration en septembre 2021.

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

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

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

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

Dans tous les cas, l'ensemble des acteurs concernés (bailleurs, locataires...) vont devoir d'ores et déjà renseigner leurs

consommations d'énergie associées. Ceci sera réalisé via la plateforme numérique OPERAT gérée par l'ADEME et bientôt disponible.

À la suite de l'apparition de la pandémie (Covid-19) début 2020, un nouveau fait marquant est intégré à la gestion des actifs : une prise en compte accrue du risque sanitaire dans les immeubles.

À ce titre, votre société de gestion accompagne ses clients locataires et s'efforce d'être proactive en la matière. La gestion de ce risque concerne de nombreux domaines : nettoyage des espaces, entretien et choix des équipements techniques (tout particulièrement les dispositifs de traitement d'air), choix de nouvelles technologies (ex. : systèmes sans contact)...

1.3.3 LA DIGITALISATION DU PARC IMMOBILIER

L'année 2020 aura vu le projet de numérisation du parc immobilier devenir réalité avec le déploiement auprès de l'ensemble des collaborateurs de la direction immobilière d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS de la plateforme digitale **La Foncière Numérique®** accessible sur Internet via un ordinateur ou un téléphone portable.

Après le succès du test sur 4 immeubles en 2019 et à l'issue de 8 mois de projet, le déploiement de l'outil destiné, d'une part, à centraliser toutes les informations techniques, locatives, commerciales et financières et, d'autre part, à optimiser l'exploitation des actifs immobiliers, est effectif depuis le 19 octobre 2020.

Cette transformation digitale intègre tous les actifs gérés par la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS.

À ce stade, le référentiel a été construit avec les données disponibles en interne, dont les sources stockées dans des outils divers et disparates n'étaient pas centralisées et nécessitaient d'être retraitées avant exploitation. Les gains de productivité sont d'ores-et-déjà effectifs avec la grande simplification d'accès à la gestion documentaire et à la vérification de la donnée documentaire, la visualisation des bâtiments, des équipements et de leur occupation sous forme de plans et de maquettes 3D interactifs et la production automatisée de tableaux de bord de suivi.

La seconde phase du projet prévoit en 2021 :

- d'une part, de compléter ce référentiel avec des données techniques relevées sur sites, ce qui permettra de rationaliser la production des plans pluriannuels de travaux, facilitant la maîtrise des coûts d'exploitation et d'investissement ;
- d'autre part, de recueillir et traiter les données dans le cadre des obligations réglementaires liées au décret tertiaire, permettant ainsi de connaître les consommations d'énergie pour mieux en maîtriser les coûts et accélérer la transition énergétique.

Enfin, la mutualisation des données étant effective, des accès seront ouverts à des acteurs ou contributeurs externes afin qu'ils puissent mettre à jour les informations dont ils ont la gestion ou de consulter celles dont ils ont besoin. Ainsi les gestionnaires techniques de proximité, les experts, les commissaires aux comptes, le cabinet d'audit des taxes foncières/bureau et, à moyen terme les locataires, pourront accéder aux documents les concernant.

Ces nouveaux services digitaux viennent naturellement s'inscrire dans la mutation que connaît la gestion immobilière en élargissant la gamme des prestations proposées.

Cette digitalisation contribuera également à l'atteinte de l'objectif "zéro papier".

1.3.4 LA POLITIQUE DE MEILLEURE EXÉCUTION / SÉLECTION DES INTERMÉDIAIRES

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

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

- l'expert immobilier,
- le dépositaire.

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

1.3.5 LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe UNOFI. Elle est revue chaque année par le Conseil d'Administration d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS.

Lors de sa séance du 27 février 2020, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2019 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2020.

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 des fonds dont la SCPI NOTAPIERRE et ne sont intéressés en aucune façon aux transactions réalisées. Il peut cependant être attribué des primes exceptionnelles sans lien avec la performance. La politique de rémunération prévoit par ailleurs des indemnités de fin de carrière supra légale dont les principes ont été autorisés préalablement par le conseil d'administration.

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations versées au personnel d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS attaché à la gestion financière et à la gestion immobilière (soit 35 personnes) s'est élevé à 1 848 288 €, dont 1 695 353 € en rémunération fixe, 148 000 € en rémunération variable (indemnité de fin de carrière supra-légale) et 4 935 € en indemnité de rupture de contrat.

Au titre de l'exercice 2020, le personnel identifié en qualité de preneurs de risques et concerné par la politique de rémunération comprend 15 personnes dont 8 salariés d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS et 7 salariés d'une autre entité du groupe UNOFI.

Le montant des rémunérations versées au personnel identifié affecté à l'activité immobilière est de 605 840 € dont 442 840 € sous forme de rémunération fixe et 163 000 € de rémunération variable.

Par ailleurs, du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (2 au 31 décembre 2020) et de « gérants décisionnaires » (2 personnes au 31 décembre 2020), le montant des rémunérations attribuées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

La politique de rémunération d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS est consultable sur le site internet www.unofi.fr.

1.4 LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI est composé de 143 actifs immobiliers, représentant une surface de 800 738 m² de locaux.

42,4 % de la surface du patrimoine de NOTAPIERRE bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale, ce qui le prépare à la réglementation du décret "tertiaire" visant à la maîtrise des dépenses énergétiques, avec un premier jalon opérationnel de déclaration en septembre 2021.

1.4.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE SUR L'EXERCICE

ACQUISITIONS

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

En 2020, comme précédemment annoncé dans le dernier rapport annuel, la SCPI NOTAPIERRE a été un investisseur particulièrement dynamique, avec un montant global

d'investissements qui s'élève à 371,1 M€ HT, droits et frais inclus, acte en main hors frais accessoires. Ces acquisitions portent sur des immeubles à usage de bureaux et des commerces :

- trois immeubles achevés générateurs de revenus dès 2020 : Saint-Denis (93) - "Olympe", Lille (59) - "Le Printemps" et Nancy (54) - "O'Rigin" ;
- et un immeuble en état futur d'achèvement à Lyon 3^{ème} (69) - "Le New Age".

Saint-Denis (93) - "Olympe" - 23 avenue Jules Rimet

Le 4 juin 2020, la SCPI a acquis un immeuble achevé situé à Saint-Denis (93) pour un montant de 110,8 M€ HT.

Situé au cœur du pôle tertiaire mixte de la Plaine Saint-Denis, Olympe bénéficie d'une visibilité exceptionnelle face au Stade de France.

Olympe, qui a été conçu par l'architecte Alexandre Ghiulamila, offre une façade élégante en pierre et verre, un vaste hall d'entrée, des espaces de vie lumineux, un patio intérieur dans lequel des circulations ont été abritées, ainsi que des balcons et terrasses dont bénéficient les utilisateurs.

L'immeuble présente une surface locative globale de 15 284 m² à usage principal de bureaux, avec des commerces en pied d'immeuble. Il est élevé sur quatre étages avec deux niveaux en sous-sol pour les stationnements intérieurs.

Au rez-de-jardin, bénéficiant d'une lumière naturelle, une cafétéria et un restaurant d'entreprise ont été récemment repensés, afin de répondre aux nouveaux usages. Ils s'ouvrent sur une terrasse et un jardin dédiés.

Sur le plan environnemental, l'immeuble est certifié BREEAM IN USE Very Good. Les commerces sont classés ERP.

L'immeuble est loué en totalité pour la partie bureaux à plusieurs locataires institutionnels de renom, parmi lesquels ENGIE et SNCF.



Saint-Denis (93) "Olympe" - 23 avenue Jules Rimet

Lille (59) - "Le Printemps" - 37/49 rue Nationale

Le 22 juillet 2020, NOTAPIERRE a acquis un ensemble immobilier achevé à usage commercial de Grand Magasin, situé à Lille (59) pour un montant de 97 M€ HT.

Cet ensemble immobilier, élevé en R+7 avec un niveau de sous-sol à usage de stockage, représente une surface totale de plancher de 24 196 m² (surface de vente de 11 710 m² du RDC au R+5).

L'ensemble immobilier est loué en totalité au Printemps moyennant un bail de 10 ans fermes qui a été renouvelé en 2019.

Le magasin lillois est, après celui d'Hausmann à Paris, le plus grand magasin du réseau Printemps. Il réalise le second plus important chiffre d'affaires national derrière celui d'Hausmann à Paris.



Lille (59) "Le Printemps" - 37/49 rue Nationale

Nancy (54) - "O'Rigin" - 1 rue Henriette Gallé-Grimm

Le 23 juillet 2020, la SCPI a acquis un ensemble immobilier achevé, situé à Nancy (54) pour un montant de 25,5 M€ HT.

Cet ensemble immobilier livré en octobre 2017, est composé de trois bâtiments et représente une surface utile locative de 6 438 m² à usage de bureaux avec 52 emplacements de stationnement. L'immeuble est labellisé NF HQE Excellent et BREEAM Very Good.

L'ensemble immobilier, occupé à 97,3 %, est loué à trois locataires : EDF, VEOLIA et la Mutuelle Nationale Territoriale. Les locaux vacants bénéficient d'une garantie locative de 24 mois.



Nancy (54) "O'Rigin" - 1 rue Henriette Gallé-Grimm

Lyon 3^{ème} (69) – "Le New Age" - 141 cours Gambetta

Le 17 septembre 2020, NOTAPIERRE a régularisé l'acte VEFA consécutif à la signature le 19 décembre 2018, de la promesse synallagmatique de vente pour l'acquisition d'un immeuble existant, qui sera entièrement restructuré avec construction de deux extensions de part et d'autre de l'immeuble, situé à Lyon 3^{ème} (69) pour un montant de 137,8 M€ HT.

Cet immeuble à usage principal de bureaux, qui devrait représenter une surface utile brute locative de 19 955 m², avec 224 places de stationnement, devrait être livré au 1^{er} trimestre 2023. Il sera certifié entre autres BREEAM Excellent.

L'opération bénéficiera d'une garantie locative de 15 mois.



Lyon 3^{ème} (69) "Le New Age" - 141 cours Gambetta

LIVRAISONS INTERVENUES SUR L'EXERCICE

Au cours de l'exercice, votre SCPI a pris livraison d'un immeuble situé à Villeneuve d'Ascq (59) représentant une surface de 13 274 m² de bureaux, et d'une extension d'entrepôts à Criquebeuf s/Seine (27) pour 6 066 m².

Villeneuve d'Ascq (59) – "The Cloud" - 2 rue de L'Épine

Le 4 novembre 2020, NOTAPIERRE a pris livraison d'un immeuble implanté face à la station de métro « 4 Cantons Stade Pierre Mauroy » à Villeneuve d'Ascq (59), acquis en état futur d'achèvement le 10 juillet 2018 au prix de 37,9 M€ HT.

Cet ensemble immobilier composé de deux corps de bâtiments de cinq étages, agrémentés de 438 m² de terrasses accessibles, représente une surface utile brute locative de 13 274 m² à usage principal de bureaux, avec un parc de stationnement comportant 343 places.

Sur le plan environnemental, il est certifié BREEAM Very Good ainsi que WELL niveau Silver.

L'immeuble, dont la commercialisation est en cours, bénéficie d'une garantie locative de 18 mois.

Criquebeuf s/Seine (27) – Le Bosc Hétrel

Le 18 décembre 2020, la SCPI a pris livraison d'une extension de 6 066 m² d'entrepôts aux bâtiments existants sis à Criquebeuf S/Seine (27), consécutive à la signature le 10 décembre 2019, d'un contrat de promotion immobilière pour un montant de 4,6 M€ HT. Avec cette extension la surface totale de plancher de cet actif s'élève à 37 286 m².

Cette opération s'inscrit dans la logique de croissance du locataire en place, le groupe Interparfums, qui a signé un nouveau bail de 9 ans dont 7 ans fermes à effet du 1^{er} juin 2020, le bail initial ayant pris fin au 31 mai 2020.



Villeneuve d'Ascq (59) "The Cloud" - 2 rue de l'Épine

ARBITRAGES

En 2020, la SCPI NOTAPIERRE a poursuivi sa politique régulière d'arbitrage avec 14 opérations d'arbitrage réalisées (13 actifs + 1 lot de copropriété vendus) pour un montant net vendeur de 34,1 M€.

Ces opérations ont généré une moins-value brute comptable de 0,92 M€, et une plus-value de 0,026 M€ par rapport à la valeur retenue pour le calcul de la valeur de reconstitution de la part au 31 décembre 2019.

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

- les 14 opérations d'arbitrage ont porté sur 23 894 m² de locaux, dont 53 % étaient vacants à la date de cession ;
- en moyenne, ces immeubles étaient âgés de 27 ans et étaient détenus depuis près de 15 ans ;
- sur les 23 894 m², 75 % étaient détenus en copropriété ;
- seul un actif de 2 717 m² bénéficiait d'une certification ou d'un label environnemental.

Date de cession	Dept	Ville	Adresse	Nature des locaux	Surface	M ² vacants à la date de cession	PRIX NET VENDEUR
14/01/20	60	COMPIEGNE	8 bis, rue Clément Bayard - Bâtiment 1	bureaux	2 717 m ²	-	5 600 000 €
06/02/20	31	TOULOUSE	5-7 rue du Moulin Bayard	bureaux	2 253 m ²	-	5 320 000 €
09/03/20	44	NANTES	Aubinière - Bât 16 - 3 av des Améthystes	bureaux	749 m ²	749 m ²	550 000 €
17/06/20	95	CERGY	Ordinal 1 - rue Chauffours (1997) - 2 ^e étage	bureaux	1 139 m ²	1 139 m ²	400 000 €
18/06/20	95	CERGY ⁽¹⁾	Ordinal 2 - 12 rue Chauffours (2006) - 2 ^e étage	bureaux	1 128 m ²	1 128 m ²	400 000 €
30/06/20	34	MAUGUIO	La Croix du Sud - 230 rue Saint Exupéry	bur/act/entr	774 m ²	400 m ²	770 000 €
30/06/20	94	CRETEIL	Europarc Sud - BV5 - 1 allée des Érables	bur / act.	1 172 m ²	-	2 500 000 €
30/06/20	95	CERGY	Le Cervier - 12 av. des Béguines	bureaux	3 890 m ²	3 890 m ²	3 800 000 €
17/07/20	78	VERSAILLES	3 Rue de Marly	bureaux	819 m ²	-	4 276 000 €
31/07/20	13	MARSEILLE	Espace Séon - bâtiment A	bureaux	1 153 m ²	1 153 m ²	1 660 000 €
14/09/20	06	BIOT	Aristote - 445 route des Lucioles	bureaux	3 598 m ²	2 065 m ²	4 350 000 €
18/09/20	95	ARGENTEUIL	Le Beverly - 12 Bd Berteaux	bureaux	2 069 m ²	874 m ²	2 600 000 €
01/10/20	95	ERAGNY S/OISE	Westminster - 12 allée Rosa Luxembourg	bureaux	1 561 m ²	388 m ²	1 850 000 €
20/10/20	38	FONTAINE	Activillage (lot 118 - 872 m ² + 20 pkgs)	activité	872 m ²	872 m ²	420 000 €
14 opérations d'arbitrage réalisées					23 894 m²	12 658 m²	34 096 000 €

(1) vente de lots de copropriété à la découpe

52,97 %

1.4.2 RÉPARTITION ET COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Les tableaux ci-après reprennent le portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2020, hors immeubles en état futur d'achèvement (immeubles non encore livrés).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (en m²)

en m ²	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Régions	342 327 m ²	18 264 m ²	34 193 m ²	108 153 m ²	5 851 m ²	508 788 m²
	42,7 %	2,3 %	4,3 %	13,5 %	0,7 %	63,5 %
Région parisienne	223 344 m ²	12 903 m ²	1 631 m ²	23 903 m ²	5 701 m ²	267 482 m²
	27,9 %	1,6 %	0,2 %	3,0 %	0,7 %	33,4 %
Paris	24 468 m ²	0	0	0	0	24 468 m²
	3,1 %	-	-	-	-	3,1 %
TOTAL	590 138 m²	31 168 m²	35 824 m²	132 056 m²	11 552 m²	800 738 m²
	73,7 %	3,9 %	4,5 %	16,5 %	1,4 %	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉC. 2020 (en % de la valeur vénale des immeubles)

en % de la valeur vénale	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Régions	38,17 %	0,85 %	4,27 %	3,68 %	0,71 %	47,68 %
Région parisienne	37,06 %	0,83 %	-	1,12 %	1,44 %	40,45 %
Paris	11,87 %	-	-	-	-	11,87 %
TOTAL	87,10 %	1,68 %	4,27 %	4,80 %	2,15 %	100,00 %

1.5 LA SITUATION LOCATIVE

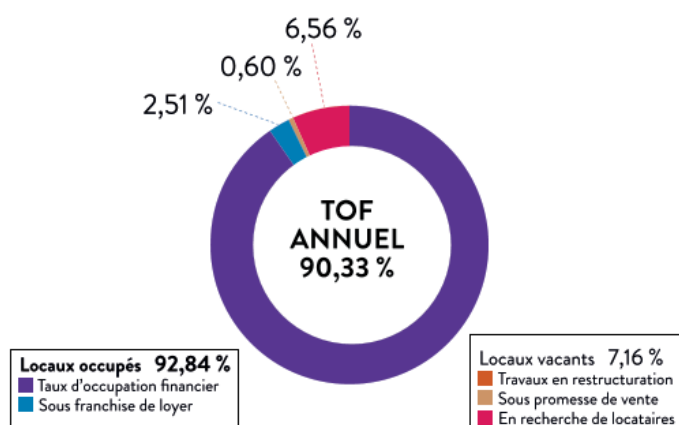
1.5.1 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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

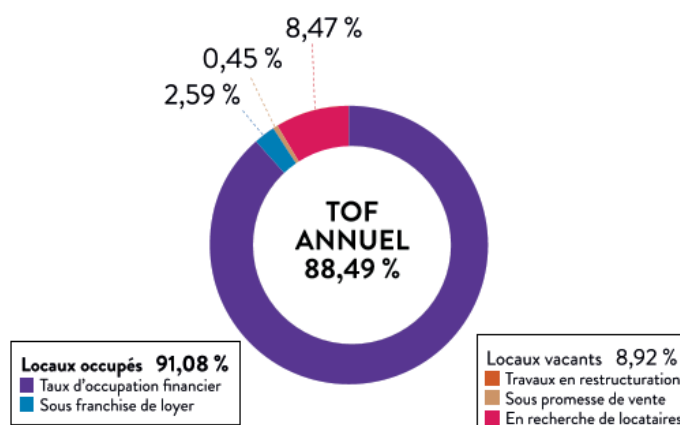
Le taux d'occupation financier annuel de l'exercice ressort à 88,49 %, en baisse de 1,84 points par rapport au TOF annuel 2019 qui s'établissait à 90,33 %, et retrouve son niveau de 2018 (88,46 %).

Ci-après, le taux d'occupation financier annuel 2019 et 2020 :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2019



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2020



1.5.2 TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

Au 31 décembre 2020, les surfaces vacantes représentent 11,97 % de la surface globale du patrimoine, contre 9,85 % au 31 décembre 2019.

Évolution des surfaces vacantes	31-déc-19	31-déc-20
Surface du patrimoine	759 373 m ²	800 738 m ²
Surface vacante	74 803 m ²	95 817 m ²
Taux de vacance	9,85 %	11,97 %

Le taux d'occupation physique (TOP) s'élève donc à 88,03 % au 31 décembre 2020, contre 90,15 % au 31 décembre 2019.

Le taux d'occupation physique annuel pour 2020 ressort à 88,89 %, contre 89,53 % en 2019 et 87,71 % en 2018.

1.5.3 MOUVEMENTS LOCATIFS

En 2020 :

- 46 984 m² ont été libérés,
- 12 032 m² ont été reloués,
- 60 326 m² ont fait l'objet de renégociation (de la surface ou des loyers) avec les locataires en place,

- 12 658 m² vacants ont été vendus.

En 2020, le nombre moyen de mois de franchise accordés non pris en charge s'élève à 2,26 mois contre 2,31 en 2019.

PRINCIPAUX CONGÉS DE 2020 (> 1 000 m²) :

Principaux congés	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Clichy (92) – Urbia - 12/16 rue Henri Barbusse	16 536 m ²	bureaux	SNCF
Montigny-le Bretonneux (78) - Australia - avenue du Centre	10 895 m ²	bureaux	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES
Gennevilliers (92) - Le Trièdre - 2 rue Transversale	4 050 m ²	bureaux	BOUYGUES BATIMENT IDF
Aubagne (13) - Optimum - bât B - av. du Marin Blanc	1 793 m ²	bureaux	NEOTION
Aix-en-Provence (13) - Europarc Pichaury - rue G. de la Lauzière	1 497 m ²	bureaux	SIRCA
Nantes (44) - Le Skyline - 22/26 mail Pablo Picasso	1 346 m ²	bureaux	LE PERTUIS
Cesson-Sévigné (35) - Le Newton - 3 bis, av. Belle Fontaine	1 177 m ²	bureaux	CAPGEMINI TECHNOLOGY

L'ensemble des congés intervenus en 2020, qui ont porté sur 46 984 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 12 774 K€.

PRINCIPALES RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2020 (> 1 000 m²) :

Principales renégociations	Surface libérée (m ²)	Surface relouée (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Criquebeuf s/Seine (27) - Le Bosc Hétreil	31 220 m ²	31 220 m ²	entrepôts	INTERPARFUMS
Schiltigheim (67) - 1 allée d'Oslo - Bât B2-B3	6 108 m ²	3 652 m ²	bureaux	STEELCASE
Cesson-Sévigné (35) - Le Newton - av. Belle Fontaine	4 314 m ²	4 564 m ²	bureaux	SFACT BRETAGNE
Osny (95) - Le Louisiane - 10 chaussée Jules César	3 992 m ²	3 212 m ²	bureaux	BUREAU VERITAS EXPLOITATION
Nantes (44) - Le Skyline - 22/26 mail Pablo Picasso	3 987 m ²	3 987 m ²	bureaux	BOUYGUES BAT. GRAND OUEST
Nanterre (92) - Portes de l'Arche - rue des 3 Fontanot	2 665 m ²	2 665 m ²	bureaux	GUILDE DES LUNETIERS
Rillieux-la-Pape (69) - Parc des Mercières - Bât. B	1 917 m ²	2 466 m ²	activités	LOCAPOSTE
Montevrain (77) - Le Mons Vérin - rue de Berlin	1 210 m ²	867 m ²	bureaux	HETTICH HOLDING

L'ensemble des renégociations de baux intervenues en 2020, qui ont porté sur 60 326 m² de locaux (pour 56 747 m² de surface relouée), représentent un loyer annuel renégocié de 5 289 K€. Les surfaces ainsi renégociées représentent 7,9 % de la surface du patrimoine au 1^{er} janvier 2020.

PRINCIPALES RELOCATIONS DE 2020 (> 700 m²) :

Principales relocations	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Strasbourg (67) - 8c, rue Schertz - bât. 1	1 383 m ²	activités	SOFINTHER
Wasquehal (59) - 5 allée du Château Blanc - bât. B	930 m ²	bureaux	SWISS POST SOLUTIONS
Strasbourg (67) - 8b, rue Schertz - bât. 2	838 m ²	activités	ASDIA
Marcq-en-Baroeul (59) - Parc République - 843 av. République	785 m ²	bureaux	ADMIRAL INTERMEDIARY SERV.
Saint-Denis (93) Parc du Colombier	777 m ²	bureaux	CENTRE HOSPITALIER GENERAL

L'ensemble des relocations (y compris les extensions) intervenues en 2020, qui ont porté sur 12 032 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 1 739 K€.

1.5.4 RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

Avec 463 locataires au 31 décembre 2020, le risque locatif est correctement maîtrisé.

Le locataire le plus important représente 6,3 % du montant total des loyers facturés au titre de l'exercice 2020, mais il est présent sur 3 actifs (Paris, Saint-Denis et Rouen) et les dates d'échéance des baux ne sont pas simultanées.



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

1.5.5 RECETTES LOCATIVES

Au 31 décembre 2020, le montant des loyers facturés au titre de l'exercice s'élève à 121 755 396,63 € HT, soit + 5,63 % par rapport à 2019, **avec un taux de recouvrement de 99,33 %**.

Le total des loyers quittancés impayés s'élève donc à 0,67 %, dont 0,30 % en contentieux.

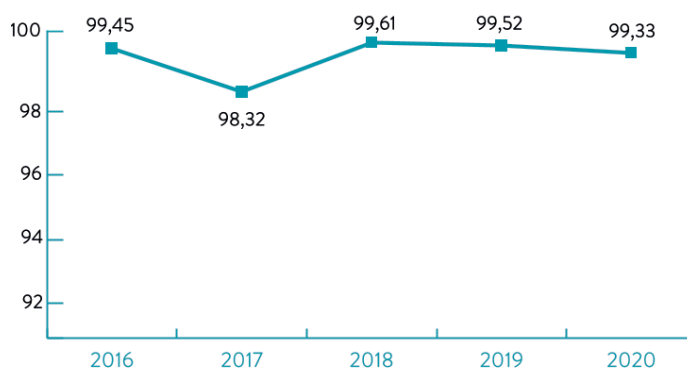
ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS (en M€)



Le montant des loyers encaissés sur l'exercice 2020 ressort à 121 715 449 € HT.

Parallèlement, le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives) s'élève à 1 983 593,25 €, contre 6 549 516,34 € en 2019.

LOYERS ENCAISSÉS
ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT (en %)



1.5.6 TRAVAUX

GROS ENTRETIENS

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

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

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



Montigny-le-Bretonneux (78) "l'Australia" - av. du Centre

En 2020, les dépenses de gros entretiens du patrimoine ont représenté un montant global de 6 604 679,50 €.

L'augmentation de ces dépenses en 2020 par rapport à l'année précédente s'explique principalement par les travaux de rénovation de l'immeuble de Montigny-le-Bretonneux (78) «l'Australia», qui se sont étalés sur l'ensemble de l'année 2020.

En effet, à la suite du départ de son locataire unique en janvier 2020, la société de gestion a fait le choix de rénover et d'actualiser les espaces de cet immeuble achevé en 2011, acquis par la SCPI en 2014 et qui bénéficie d'une localisation très privilégiée à proximité de la gare de St-Quentin-en-Yvelines. L'immeuble, qui représente une surface principale de bureaux de près de 10 900 m², a été totalement repensé et offre aujourd'hui des lieux de vie flexibles, lumineux, chaleureux avec de nouveaux espaces collaboratifs et verts. Les plateaux de bureaux sont modulables et peuvent ainsi correspondre à tous les nouveaux usages et modes de travail. Il a obtenu les certifications BREEAM Very Good, NF HQE Bâtiments Tertiaires et le label Effinergie +.

Les autres dépenses de gros entretiens du patrimoine sont précisées en annexe au présent rapport.

	2016	2017	2018	2019	2020
Montant des dépenses de gros entretiens du patrimoine	3 969 K€	1 538 K€	3 272 K€	2 492 K€	6 605 K€

1.6 LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

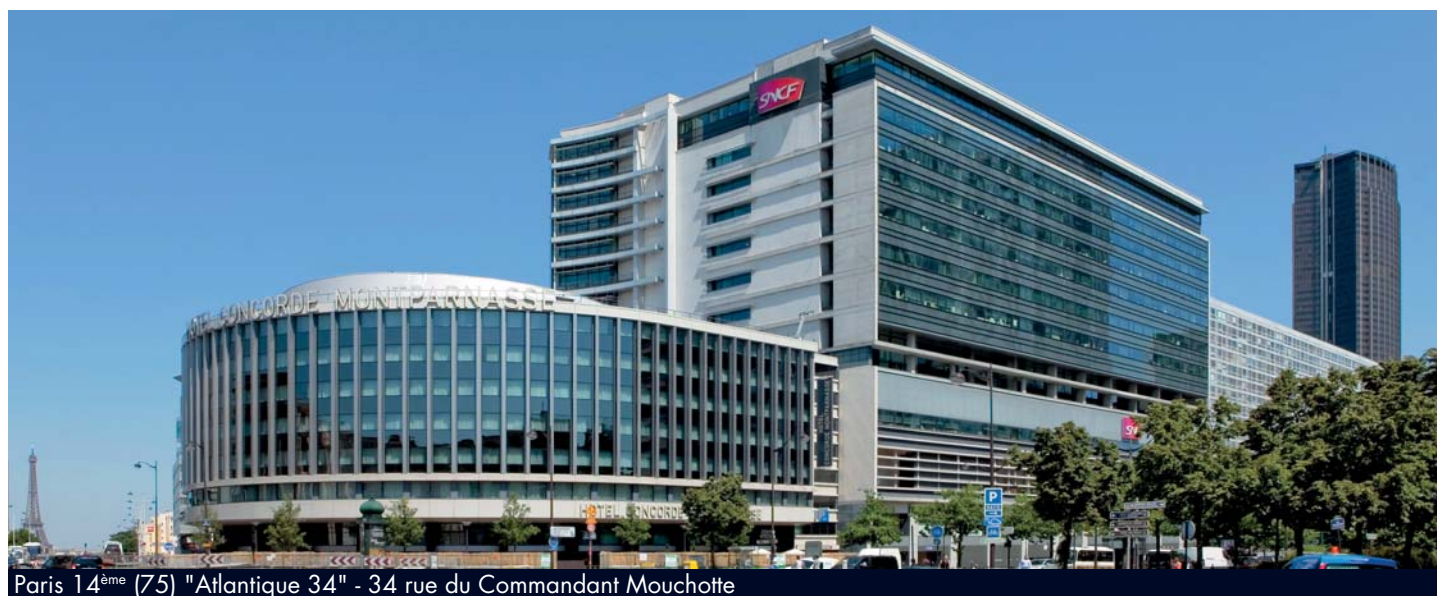
1.6.1 EXPERTISES

La société BNP Real Estate Valuation France (BNPRE), expert immobilier nommé par l'assemblée générale du 13 juin 2019, a procédé fin 2020 à l'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI NOTAPIERRE.

Sur la base des éléments fournis par l'expert et après prise en compte des éléments nouveaux survenus entre la date de réalisation de l'expertise et la date d'évaluation, de la valeur de

cession pour les immeubles à l'arbitrage et des informations ayant une incidence sur la valeur de reconstitution, l'appréciation de l'évaluateur interne aboutit à une valeur vénale du patrimoine livré de 2 291 M€ au 31 décembre 2020.

À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2020 par rapport à celle de l'exercice antérieur, est en recul de 2,4 %.



1.6.2 VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION

Vous trouverez dans l'état, ci-après, le détail des différentes valeurs de la SCPI au 31 décembre 2020.

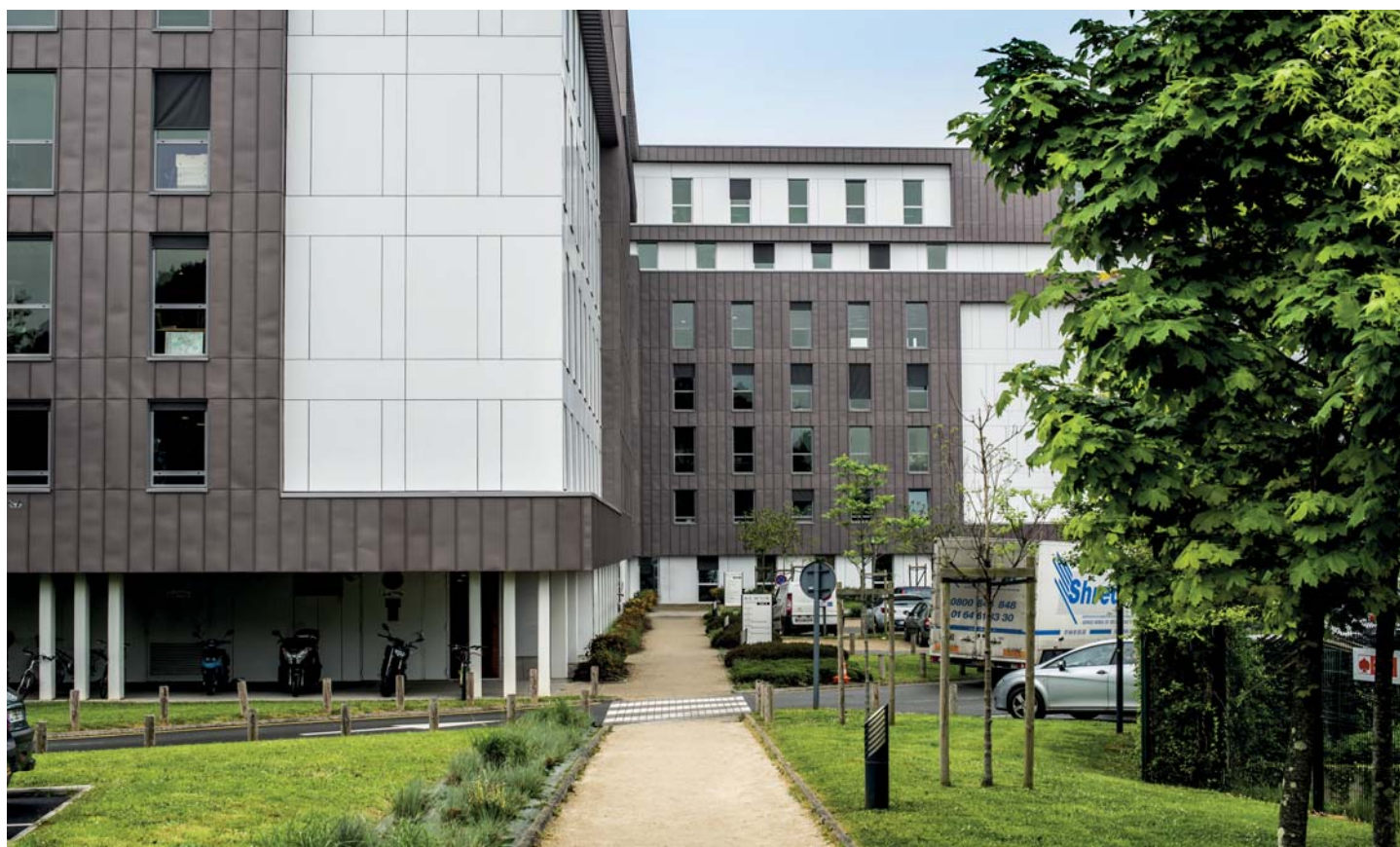
Ces valeurs sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION DE LA PART

Situation au 31 décembre 2020	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur nette comptable des actifs immobiliers	2 283 986 759,37 €	310,69 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	- 18 236 761,88 €	- 2,48 €
= VALEUR NETTE COMPTABLE	2 265 749 997,49 €	308,21 €
Valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	2 338 898 476,31 €	318,16 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	- 18 236 761,88 €	- 2,48 €
= VALEUR DE RÉALISATION (ANR)	2 320 661 714,43 €	315,68 €
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	377 189 738,63 €	51,31 €
= VALEUR DE RECONSTITUTION	2 697 851 453,06 €	366,99 €

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

La valeur globale de reconstitution au 31 décembre 2020 augmente de 3,92 % par rapport à la valeur au 31 décembre 2019.



Cesson-Sévigné (35) "le Newton" - 3 bis, avenue Belle Fontaine

1.7 LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

1.7.1 RÉSULTAT NET & DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice s'élève à 99 608 615,78 €, soit 14,44 €/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 2020, un dividende de **14,40 €** par part pour 12 mois de jouissance, versé en quatre acomptes :

Date de versement de l'acompte	Montant de l'acompte par part pour un trimestre
30 avril 2020	3,60 €
31 juillet 2020	3,60 €
30 septembre 2020	3,60 €
29 janvier 2021	3,60 €

Dans ces conditions, le taux de distribution par part s'établit pour 2020 à **4 %** en taux annualisé pour un prix de part de 360 €.

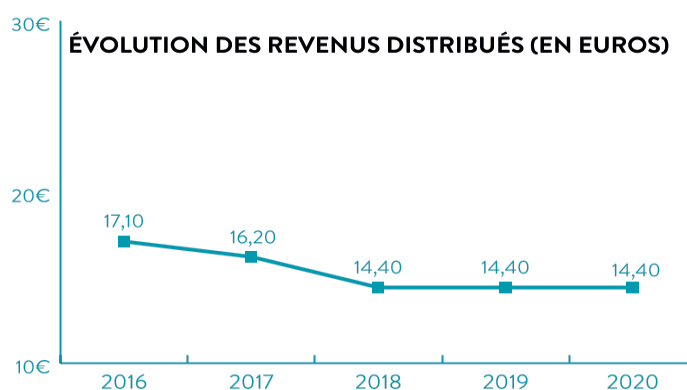
Les acomptes sur distribution s'élevant à 99 300 927,97 €, nous vous proposons de reporter le solde de 307 687,81 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à 26 962 483,48 €, correspondant à près de 3,2 mois de distribution.

Pour une part ayant jouissance au 1er janvier 2020, le revenu distribué de l'année se décompose de la façon suivante :

Revenu total 14,40 €

dont

revenu foncier 14,295 €
revenu financier 0,105 €



1.7.2 FISCALITÉ DES ASSOCIÉS SOUMIS À L'IRPP

Fiscalité des revenus financiers

(revenus générés par le placement de la trésorerie disponible)

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

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

Fiscalité des revenus fonciers

(revenus provenant de la location des immeubles)

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

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

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

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

Fiscalité des plus ou moins-values immobilières

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

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

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

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

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

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

Impôt sur la fortune immobilière

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

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

1.7.3 PERFORMANCES AU 31 DÉCEMBRE 2020

TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Le TRI exprime la rentabilité réelle offerte par l'investissement. Le TRI net de frais au 31 décembre 2020 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 rendement interne (TRI) au 31 décembre 2020	TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans	TRI sur 15 ans	TRI sur 20 ans
	31.12.2015	31.12.2010	31.12.2005	31.12.2000
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
	2,75 %	4,35 %	5,44 %	6,09 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ EN %

Année	Prix d'entrée ⁽¹⁾	Prix de sortie ⁽²⁾	Rentabilité brute ⁽³⁾		Rentabilité nette ⁽⁴⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2016	360 €	331,20 €	5,80 %	6,31 %	4,75 %	5,16 %
2017	360 €	331,20 €	5,35 %	5,82 %	4,50 %	4,89 %
2018	360 €	331,20 €	5,27 %	5,73 %	4,00 %	4,35 %
2019	360 €	331,20 €	5,41 %	5,88 %	4,00 %	4,35 %
2020	360 €	331,20 €	5,12 %	5,57 %	4,00 %	4,35 %

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

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

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	4,75 %	4,50 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
dont % au titre des revenus non récurrents	0,44 %	0,38 %	-	-	-

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

À noter que le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) moyen des SCPI bureaux en 2020 s'établit à 4,04 %.^(*)

^(*) Source IEIF – SCPI Analyse statistique au 31 décembre 2020 – édition février 2021

À titre de comparaison, en 2020, le taux moyen de l'OAT à 10 ans est de -0,17 % et le rendement annuel moyen des fonds d'assurance-vie en euros s'établit à 1,05 %.

VARIATION DU PRIX MOYEN DE LA PART (VPM)

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Variation du prix moyen de la part (VPM)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1.7.4 PERSPECTIVES 2021

Pour 2021, la société de gestion demeure très attentive à l'évolution de la situation économique et a souhaité aborder 2021 avec précaution. C'est pourquoi, elle a décidé de fixer son taux de distribution à 3,75 % pour le 1^{er} semestre 2021.

En effet, le contexte lié à la pandémie Covid-19 conduit à de nombreuses inconnues :

- les locataires (autorisés ou non par la loi) pourraient demander des aménagements voire des annulations de loyers. Lors des prises à bail ou des renouvellements les mesures d'accompagnement sont plus fortes.

- les entreprises hésitent dans leur projet immobilier, soit sur la situation même du bien, soit sur les surfaces concernées et leur développement sur site.
- les mises en adéquation de notre parc immobilier lors des départs des locataires dans les trois ans à venir imposeront une mise à niveau de notre offre face aux nouvelles demandes d'utilisation des bureaux. Ces travaux plus importants seront plus longs et plus coûteux et augmenteront également la durée de vacance.

Inévitablement si tous ces facteurs endogènes et exogènes s'avéraient incontournables, la performance de la SCPI en serait affectée, le taux servi devrait en tenir compte.

1.7.5 ENDETTEMENT ET LEVIERS

EMPRUNTS BANCAIRES :

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

- BNP pour un montant de 30 M€ consentie jusqu'au 24 juillet 2021. Au 31 décembre 2020, cette ligne de crédit a été totalement utilisée ;
- UNOFI-ASSURANCES pour un montant de 20 M€ consentie jusqu'au 28 février 2021. Au 31 décembre 2020, cette ligne de crédit a été totalement utilisée ;
- HSBC pour un montant de 20 M€ consentie jusqu'au 30 novembre 2021. Au 31 décembre 2020, cette ligne de crédit a été totalement utilisée.



Neuilly-sur-Seine (92) 8-10 rue Victor Noir

AUTRES DETTES :

Les autres dettes, qui s'élèvent à 111 M€, sont détaillées dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2020 :

L'assemblée générale ordinaire des associés du 7 juillet 2020 a fixé à 25 % de la valeur de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2019, la faculté de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Ratio d'endettement et d'engagement VEFA au 31 décembre 2020	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2019		2 483
Autorisation d'emprunt et d'engagement (en %maximum de la capitalisation)	25 %	621
Dettes et engagements 2020 sur capitalisation au 31 décembre 2019	8 %	201

Afin de permettre à la société de gestion de saisir les opportunités d'investissement en état futur d'achèvement et de procéder à des acquisitions à crédit, nous vous proposons dans la cinquième résolution présentée à l'assemblée générale, dans les limites fixées par l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, de maintenir à 25 % de la valeur de capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2020 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 2021.

1.7.6 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

À ce titre, la société de gestion a décidé, en 2020, comme c'était déjà le cas depuis 2017, de limiter sa perception à 9 % HT sur les 9,50 % HT votés au titre de la commission de gestion forfaitaire,

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

La société de gestion a donc perçu au titre de l'année 2020 :

- une commission de souscription forfaitaire de 8 % HT, représentant un montant de 16 139 K€ (contre 17 801 K€ en 2019) ;
- une commission de gestion forfaitaire de 9 % HT, représentant un montant de 11 152 K€ (contre 11 249 K€ en 2019) ;
- une commission de 1,25 % HT sur le prix de cession des actifs, et une commission de 1,25 % HT au titre du réinvestissement de ces mêmes actifs, représentant un montant global de 842 K€ (contre 939 K€ en 2019) ;
- une commission de cession des parts intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, représentant un montant de 0,5 K€ HT (contre 1,1 K€ HT en 2019).

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

1.8 LES DÉLAIS DE PAIEMENT

1.8.1 DÉLAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS

Concernant les délais de paiement des fournisseurs d'exploitation dont le solde est créditeur au 31/12/2020, les échéances de paiement sont dans le tableau ci-dessous.

91 factures sont en attente de règlement au 31/12/2020, dont 79 factures ayant un terme échu.

Exercice au 31 décembre 2020

(en k€)

Total dettes fournisseurs TTC	encours non échus	encours échus à la date de clôture	entre J+1 et J+30	entre J+31 et J+60	entre J+61 et J+90	au-delà de J+91
313	146	167	32	98	3	34

1.8.2 DÉLAIS DE PAIEMENT LOCATAIRES

Concernant les délais de paiement des locataires dont le solde est débiteur au 31/12/2020, les échéances de paiement sont mentionnées dans le tableau ci-dessous.

1 351 factures sont en attente de règlement au 31/12/2020 dont 1 351 factures ayant un terme échu.

1 538 K€, représentant 80 % des factures en attente de règlement, concernent des dossiers contentieux.

Exercice au 31 décembre 2020

(en k€)

Total créances locataires TTC	encours non échus	encours échus à la date de clôture	entre J+1 et J+30	entre J+31 et J+60	entre J+61 et J+90	au-delà de J+91
5 342	0	5 342	1 445	88	1 408	2 401

1.9 TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1.9.1 INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

Le tableau ci-après reprend l'inventaire complet du portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2020, hors immeubles en état futur d'achèvement (non encore livrés).

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

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2020	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2019
BUREAUX					
01	Bourg-en-Bresse - Inopolis - Bât. D - 323, avenue du Parme	2008	1 764	3 239 556	3 230 803
01	Neyron - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon	2010	2 459	4 204 879	4 178 768
06	Biot - Aristote - 445, route des Lucioles	2006	3 598	cédé en 2020	4 703 355
06	Nice - Connexio - 7/11, route de Grenoble	2019	11 611	49 300 305	49 248 696
13	Aix-en-Provence - Europarc de Pichaury - 1330, rue G.-de-la-Lauzière	2003	2 884	3 767 318	3 746 884
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât A - 240, av. Louis-de-Broglie	2001	885	1 238 772	1 233 169
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât B - 240, av. Louis-de-Broglie	2002	886	1 167 178	1 161 686
13	Aix-en-Provence - Parc de la Duranne - L'Opale	2001	1 621	2 003 273	1 996 097
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment A	2006	1 452	2 120 530	2 112 722
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment B	2005	2 497	3 426 406	3 415 081
13	Aubagne - Optimum - Bât. B - avenue du Marin-Blanc	2008	1 793	3 480 661	3 480 661
13	La Ciotat - 785, voie Antiope - ZA Athélia III - Bâtiment C1	2010	3 450	5 616 845	5 608 855
13	Marseille 10e - Cœur Capelette - Bâtiment A - 34, rue Alfred-Curtel	2013	3 587	10 129 160	10 112 978
13	Marseille 10e - Cœur Capelette - Bâtiment B - 34, rue Alfred-Curtel	2013	7 860	27 203 386	27 155 392
13	Marseille 16e - Espace Séon - Bâtiment A	2001	1 153	cédé en 2020	1 342 693
21	Dijon - Parc de Valmy - Le Katamaran	2009	5 128	9 608 180	9 582 502
26	Alixan - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	2007	3 536	5 435 209	5 415 015
31	Colomiers - Sky Park - 1, Bd de l'Europe	2018	14 933	52 289 007	52 224 827
31	Labège - 34, rue Magellan	2002	1 612	2 451 267	2 443 001
31	Toulouse - 5-7, rue du Moulin-Bayard	2002	2 253	cédé en 2020	2 670 401
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 1	2004	1 158	1 621 772	1 615 328
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 2	2005	1 227	1 595 511	1 589 019
31	Toulouse - rue Alaric-II	2001	2 136	1 871 203	1 850 576
33	Bordeaux - 6-12, allée Haussmann	2002	2 253	3 026 589	3 016 010
33	Bordeaux - Managers Saint-Jean - 19-23, quai de Paludate	2003	3 811	3 854 128	3 837 269
33	Le Haillan - Pégase - 10/12 avenue des Satellites	2018	6 756	19 266 276	19 237 922
34	Castelnau-le-Lez - Montpellier VI - 1460 et 1464, avenue de l'Europe	2008	617	1 189 948	1 185 578
34	Mauguio - Le Rajol - Espace comm. de Fréjorgues - 95, rue de Rajol	2008	1 574	1 910 524	1 901 649
34	Mauguio - L'Oiseau Blanc - 166, rue Charles-Nungesser	2008	885	1 021 010	1 015 446
34	Mauguio - La Croix du Sud - 230, rue Saint-Exupéry	2008	774	cédé en 2020	986 622
34	Mauguio - Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesser	2008	500	612 645	608 503
34	Montpellier - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	2002	3 949	6 574 279	6 555 473
34	Montpellier - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	2014	2 925	6 710 777	6 697 523
35	Cesson-Sévigné - Champs Blancs - 975 avenue des Champs Blancs	2018	18 035	52 969 856	52 901 000

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2020	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2019
35	Cesson-Sévigné - Le Newton - 3 bis, avenue Belle-Fontaine	2011	10 544	22 202 140	22 149 247
35	Chantepie - Le Saint-Christophe - 33, rue de la Frébardière	1995	106	90 615	90 615
35	Rennes - ZAC de Beauregard - Ilôt D	2007	1 076	1 870 729	1 864 501
35	Saint-Grégoire - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	2009	1 897	3 641 339	3 641 339
35	Saint-Grégoire - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	2009	2 333	4 527 473	4 527 473
38	Échirolles - Parc Sud Galaxie - Le Calypso - avenue de l'Astrolabe	2008	4 242	7 852 802	7 835 458
38	Grenoble - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin	2015	6 447	15 504 508	15 478 060
38	Montbonnot - Les Gémeaux A - rue Galilée	2008	1 058	2 039 296	2 033 388
38	Montbonnot - Les Gémeaux B - rue Galilée	2008	1 058	1 824 485	1 818 516
38	Saint-Quentin-Fallavier - Bât A1 - 12, rue de Madrid	2010	910	1 495 285	1 487 014
38	Saint-Quentin-Fallavier - Bât A2 - 18, rue de Madrid	2010	1 103	1 824 701	1 815 701
44	Nantes - Technoparc de l'Aubinière - 3, av. des Améthystes - Bât 16	1999	749	cédé en 2020	872 952
44	Nantes - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	2014	17 285	53 642 615	53 618 694
44	Nantes-Carquefou - Centre d'affaires Europe - rue du Tertre	1995	2 048	1 338 880	1 338 880
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 3, impasse Claude-Nougaro - Bât D	2011	2 842	6 047 486	6 027 294
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 5 à 7, impasse Claude-Nougaro - Bât B&C	2011	4 579	10 799 122	10 779 910
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 9, impasse Claude-Nougaro - Bât A	2011	3 681	8 624 491	8 605 155
44	Saint-Herblain - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	2004	5 372	7 878 562	7 876 384
44	Saint-Herblain - Parc Solaris - Le Belna	2009	3 073	4 919 093	4 905 479
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 522 131	1 519 954
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 522 279	1 520 101
54	Nancy - O'rigine - 1 rue Henriette Gallé-Grimm	2020	6 438	25 021 098	-
59	La Madeleine - Le 250 - 250, avenue de la République	2014	4 031	11 612 054	11 593 657
59	Lille - 123, rue Nationale	2000	2 270	2 343 947	2 341 769
59	Lille - Le 31 - 19, rue d'Amiens (*)	2021	8 413	44 103	
				(*) partie livrée	
59	Lille - Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory	2002	3 349	5 826 759	5 824 581
59	Lomme - Greentech - 7 avenue Marie-Louise Delwaulle	2018	8 480	25 739 472	25 705 150
59	Marcq-en-Barœul - Domaine du Buisson - rue de l'Abbé-Bonpain	1989	990	880 502	878 325
59	Marcq-en-Barœul - Parc République - 843, av. de la République - Bât G	2000	2 110	2 559 815	2 547 386
59	Villeneuve d'Ascq - The Cloud - 2 rue de l'Epine	2020	13 274	37 475 984	-
59	Wasquehal - 3, allée du Château-Blanc - Bâtiment A	2010	781	1 334 395	1 329 322
59	Wasquehal - 5, allée du Château-Blanc - Bâtiment B	2008	930	1 611 198	1 605 562
59	Wasquehal - 10, allée du Château-Blanc - Bâtiment C	2006	581	1 016 932	1 012 583
60	Compiègne - 8, rue Clément-Bayard - Bâtiment 3	2010	1 326	2 441 827	2 434 571
60	Compiègne - 8 bis, rue Clément-Bayard - Bât. 1	2011	2 717	cédé en 2020	5 690 570
63	Clermont-Ferrand - Atrium République	2007	4 999	11 139 534	11 116 725
64	Bayonne - Aritxague - Le Toki Lona	2009	2 517	5 045 891	5 034 398
67	Oberhausbergen - Valparc - 6 et 8, rue du Parc	2008	3 160	4 773 782	4 773 782
67	Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâtiments B2-B3	2009	6 108	10 907 271	10 882 940
69	Bron - Europarc du Chêne - 14, rue Edison	2003	2 982	4 264 871	4 264 871
69	Écully - 4, allée Moulin-Berger	1999	1 102	959 073	959 073
69	Écully - Espace Européen - Bâtiment G - 15, chemin du Saquin	2006	3 326	6 215 119	6 200 355
69	Limonest - Le Linux - 81 rue de Sans Souci	2017	12 744	51 482 598	51 475 420
69	Limonest - Parc des Tuileries	2006	1 782	3 413 935	3 411 757
69	Lyon 2 ^e - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	2015	10 300	39 955 957	39 916 927
69	Lyon 3 ^e - Le 107 - 107, rue Servient	2000	5 639	18 928 269	18 905 654
69	Lyon 5 ^e - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2002	2 630	2 330 890	2 328 712
69	Lyon 6 ^e - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	1 150	1 613 872	1 611 695
69	Lyon 6 ^e - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	11 514	39 035 266	38 969 360
69	Lyon 9 ^e - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	2012	6 501	17 912 005	17 883 975
69	Rillieux-la-Pape - Bât A - 884 - 888, rue des Mercières	2008	722	1 173 138	1 165 537
69	Sainte-Foy-lès-Lyon - Bureaux des Érables - allée des Lilas	2007	2 309	4 629 971	4 555 626
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A	2006	1 665	3 049 177	3 040 857
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment B	2006	1 665	3 116 009	3 113 832

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2020

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

1

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m2	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2020	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2019
69	Vaulx-en-Velin - Tase - 5/9, avenue du Bataillon-Carmagnole-Liberté	2013	7 723	24 038 897	24 005 300
69	Villefranche-sur-Saône - 588, boulevard Albert-Camus - Bât A	2009	2 412	3 211 584	3 200 925
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B2	2006	1 997	3 329 801	3 327 624
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B3	2007	2 468	4 635 681	4 623 868
76	Rouen - 5 et 7, avenue de Caen	1999	420	472 074	469 896
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment A	2005	1 880	2 655 408	2 653 230
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment C	2005	2 077	2 884 455	2 882 277
86	Saint-Benoît - Bâtiment A - 14, rue du Pré-Médard	2008	1 075	1 767 386	1 761 011
86	Saint-Benoît - Bâtiment B - 12, rue du Pré-Médard	2009	1 075	1 829 816	1 823 658
75	Paris 8e - 13-15, rue de la Baume	2009	2 818	22 104 591	22 091 253
75	Paris 8e - 5-7 rue Alfred de Vigny	2016	2 877	40 012 916	40 000 170
75	Paris 14e - Atlantique 34 - 34 rue du Commandant Mouchotte	2015	18 773	151 445 186	151 348 306
77	Chessy - Le Galilée - boulevard Circulaire	2005	3 465	8 828 319	8 812 250
77	Montevrain - Le Citalium - 1, avenue de l'Europe	2012	16 118	58 646 613	58 582 995
77	Montevrain - Le Mons Verins - rue de Berlin	2007	1 836	3 936 848	3 936 848
78	Guyancourt - Rachmaninov - 4, rue de la Redoute	2013	13 371	39 509 574	39 456 555
78	Montigny-le-Bretonneux - 6, avenue du Vieil-Étang	2000	5 018	5 964 723	5 964 723
78	Montigny-le-Bretonneux - L'Australie - avenue du Centre	2014	10 895	45 548 726	45 501 900
78	Versailles - 3, rue de Marly	2002	819	cédé en 2020	1 913 745
91	Massy - Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu	2004	5 311	6 359 959	6 359 959
92	Antony - Parc II - Croix de Berny - 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle	2011	27 137	106 376 737	106 260 382
92	Clichy - Gate One - 21/23 place des Nations-Unies	2018	8 136	72 733 215	72 694 419
92	Clichy - Urbia - 12/16 bis rue Henri Barbusse	2016	16 536	122 151 635	122 078 488
92	Gennevilliers - Le Trièdre - 2, rue Transversale	2014	5 024	16 064 100	16 064 100
92	Nanterre - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	2010	9 291	44 552 478	44 511 505
92	Neuilly-sur-Seine - 8-10, rue Victor-Noir	2009	3 862	20 439 749	20 422 000
93	Bobigny - L'Européen - avenue Paul-Vaillant-Couturier	2010	19 430	61 967 383	61 885 400
93	Montreuil - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	2013	11 957	57 556 124	57 508 376
93	Montreuil - Digital - 6 rue Elsa Triolet	2018	5 959	38 105 030	38 080 267
93	Saint-Denis - Axeor - Ornano 2 - 28/28 bis, boulevard d'Ornano	2008	3 343	9 905 140	9 890 244
93	Saint-Denis - Olympe - 23 avenue Jules Rimet	2020	15 284	101 352 059	-
93	Saint-Denis - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	2006	4 306	8 340 740	8 320 745
94	Créteil - Europarc - BV5 - 1, allée des Érables	2005	1 172	cédé en 2020	1 721 791
94	Créteil - Le Prado - Europarc - 5, rue Fernand-Pouillon	2012	3 615	9 052 075	9 036 054
95	Argenteuil - Le Beverly - 12, boulevard Berteaux	2005	2 069	cédé en 2020	3 232 213
95	Cergy - Le Cervier - Bâtiment A - 12, avenue des Béguines	2008	3 890	cédé en 2020	5 343 635
95	Cergy-Pontoise - Le Confluence - 23, boulevard de l'Oise	2004	2 950	3 962 038	3 962 038
95	Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours ^(*)	2006	2 167	2 524 004	3 865 400
^(*) cédé partiellement en 2020					
95	Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours - Bât P	1997	1 139	cédé en 2020	935 865
95	Éragny-sur-Oise - Westminster - 12, allée Rosa-Luxemburg	2004	1 561	cédé en 2020	2 728 197
95	Éragny-sur-Oise - Buckingham & Kensington - 14-15, allée R.-Luxemburg	2004	2 834	4 151 335	4 151 335
95	Ermont - Bali - 1, rue Raoul-Dautry	2013	5 361	19 807 140	19 783 593
95	Ermont - Cap Vert - 6, esplanade d'Ermont	2013	5 937	22 095 825	22 069 815
95	Osny - Le Louisiane - av. les Beaux-Soleils - 10, chaussée Jules-César	2008	6 452	8 972 298	8 972 298
95	Saint-Ouen-l'Aumône - 2/4, av. de l'Éguillette	2007	6 132	9 938 642	9 938 642

LOCAUX D'ACTIVITÉS

34	Mauguio - Le Courrier Sud - 79, rue Henri-Fabre	2008	987	746 729	740 985
38	Fontaine - Activillage - Les Vouillands - 38, rue du Commandant-Lenoir	2008	872	cédé en 2020	757 810
67	Strasbourg - 8, rue Schertz - Bâtiment 3	2012	1 742	1 830 238	1 816 977
67	Strasbourg - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	2010	7 033	7 099 933	7 073 147
67	Strasbourg - 8c, rue Schertz - Bâtiment 1	2012	3 486	3 042 790	3 023 663
69	Caluire-et-Cuire - 28, avenue Barthélémy-Thimonnier	2007	6 362	6 249 951	6 232 323
69	Rillieux-la-Pape - Bâtiment B - 884-888, rue des Mercières	2008	3 227	3 067 160	3 041 514

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m2	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2020	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2019
69	Rillieux-la-Pape - Bâtiment C - 884-888, rue des Mercières	2009	826	877 642	869 290
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue - 604, bd Albert-Camus - Bât C	2009	1 850	3 126 223	3 117 395
93	Saint-Denis - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	2008	8 874	15 104 678	15 069 564
93	Saint-Denis - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	2008	5 279	8 519 537	8 496 636

LOCAUX COMMERCIAUX

02	Soissons - ZAC de Chevreux - Zone de l'Archer	1995	1 800	686 021	686 021
34	La Grande-Motte - Le Forum - place du Forum	2008	2 014	2 933 772	2 922 429
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilots A-B-C	2006	1 163	2 682 438	2 674 689
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilot D	2006	727	1 707 113	1 704 936
59	Lille - Le Printemps - 37/49 rue Nationale	2020	24 196	90 783 053	

ENTREPÔTS

27	Criquebeuf-sur-Seine - Parc d'activités Le Bosc Hétrel	2012	37 286	23 436 144	18 654 600
30	Garons - Zone Aéroport - chemin de Saint-Estève	2008	9 956	5 383 494	5 299 199
34	Saint-Jean-de-Vedas - L'Arc-en-Ciel - Parc d'activités de la Peyreire	2008	1 574	1 348 386	1 343 749
63	Cournon-d'Auvergne - 76-78, avenue du Midi	2010	47 280	27 307 071	27 192 424
67	Strasbourg - Port Autonome - 10, rue de Châlon-sur-Saône	2010	17 639	9 790 973	9 761 381
77	Compans - 16, rue Elisabeth-Boseli	2013	25 901	16 999 208	16 956 618

IMMOBILIER DE SANTÉ

69	Saint-Priest - Les Iris III - Boulevard de la Porte-des-Alpes	2008	5 851	15 612 865	15 588 538
94	Saint-Mandé - Jeanne d'Arc - 55 rue du Commandant Mouchotte	2016	5 701	31 135 490	31 108 442

TOTAL			800 738	2 242 630 416	2 014 748 223
--------------	--	--	----------------	----------------------	----------------------

IMMOBILISATIONS EN COURS

bureaux				47 483 224	44 000 022
locaux d'activités					
locaux commerciaux					
entrepôts					
autres (installations générales, agencements et aménagements)				770 252	217 466
TOTAL				48 253 476	44 217 488

TOTAL GÉNÉRAL				2 290 883 892	2 058 965 712
----------------------	--	--	--	----------------------	----------------------

(1) avant amortissement



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



1.9.2 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EURO)

	2020		2019	
	valeurs comptables brutes(1)	valeurs estimées	valeurs comptables brutes(1)	valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
• bureaux	1 963 159 508	1 995 285 000	1 831 356 878	1 925 187 606
• locaux d'activités	49 664 881	38 440 000	49 498 320	37 450 000
• locaux commerciaux	98 792 396	97 750 000	7 988 073	7 680 000
• entrepôts	84 265 275	109 870 000	79 207 972	101 670 000
• immobilier de santé	46 748 355	49 300 000	46 696 980	48 700 000
TOTAL	2 242 630 416	2 290 645 000	2 014 748 223	2 120 687 606
IMMOBILISATIONS EN COURS				
• bureaux	47 483 224	47 483 224	44 000 022	44 000 022
• locaux d'activités				
• locaux commerciaux				
• entrepôts				
• autres (installations générales, agencements et aménagements)	770 252	770 252	217 466	217 466
TOTAL	48 253 476	48 253 476	44 217 488	44 217 488
TOTAL GÉNÉRAL	2 290 883 892	2 338 898 476	2 058 965 712	2 164 905 094

(1) avant amortissement

2

COMPTES DE L'EXERCICE

2.1	ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)	33
2.2	ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)	35
2.3	COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)	36
2.4	ANNEXE COMPTABLE	38
2.4.1	État du patrimoine	38
2.4.2	Compte de résultat	45
2.4.3	Résultat bénéficiaire	47
2.4.4	Engagements hors bilan	47
2.5	ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2019 ET L'EXERCICE 2020 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	48
2.5.1	Immobilisations financières	48
2.5.2	Locataires et comptes rattachés	48
2.5.3	Autres créances	49
2.5.4	Valeurs mobilières de placement, autres disponibilités et dettes financières	49
2.5.5	Dettes d'exploitation	49
2.5.6	Autres dettes diverses	50
2.6	ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2019 ET L'EXERCICE 2020 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	51
2.7	TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE	51
2.7.1	Évolution par part des résultats financiers au 31 décembre 2020 (en euro)	51
2.7.2	Emploi des fonds au 31 décembre 2020 (en euro)	52
2.7.3	Pourcentage des charges par rapport aux recettes (en euro)	52
2.7.4	Tableau des ressources et des emplois (en euro)	53

Ermont (95)
« Bali »
1 rue Raoul Dautry

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE		Bilan au 31/12/2020	Valeurs estimées au 31/12/2020	Bilan au 31/12/2019	Valeurs estimées au 31/12/2019
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes ...)	+				
Amortissements droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+	47 437 007,59	75 500 000,00	47 437 007,59	74 100 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	3 875 677,92		2 880 643,89	
Terrains et constructions locatives ⁽¹⁾	+	2 194 663 994,59	2 215 145 000,00	1 967 020 545,82	2 046 587 605,71
Immobilisations en cours	+	48 253 476,31	48 253 476,31	44 217 488,32	44 217 488,32
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretien	-	2 420 782,78		4 893 998,50	
Provisions pour risques et charges	-	71 258,42		82 888,53	
Titres financiers contrôlés					
Immobilisations financières contrôlées	+				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)		2 283 986 759,37	2 338 898 476,31	2 050 817 510,81	2 164 905 094,03
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des avances en compte courants et créances rattachées	-				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)		0,00	0,00	0,00	0,00
 ⁽¹⁾ Constructions / immeubles / Terrain					
		2 182 977 147,34		1 957 305 580,95	
Aménagements		12 216 261,24		10 005 634,79	
Amortissements sur aménagements		- 529 413,99		- 290 669,92	
<u>Terrains et constructions locatives</u>		<u>2 194 663 994,59</u>		<u>1 967 020 545,82</u>	

SCPI NOTAPIERRE		Bilan au 31/12/2020	Valeurs estimées au 31/12/2020	Bilan au 31/12/2019	Valeurs estimées au 31/12/2019
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participation (dépôt de garantie ...)	+	2 735 546,04	2 735 546,04	7 066 580,04	7 066 580,04
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-				
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	29 492 998,06	29 492 998,06	19 841 055,60	19 841 055,60
Autres créances	+	104 509 044,67	104 509 044,67	12 200 857,50	12 200 857,50
Provisions pour dépréciation des créances	-	719 379,47	719 379,47	739 823,45	739 823,45
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placements ⁽²⁾	+				
Fonds de roulement	+				
Autres disponibilités ⁽²⁾	+	26 701 043,15	26 701 043,15	148 315 823,09	148 315 823,09
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)		162 719 252,45	162 719 252,45	186 684 492,78	186 684 492,78
Provisions générales pour risques et charges					
Dettes					
Dettes financières ⁽²⁾	-	70 012 959,12	70 012 959,12	12 644,06	12 644,06
Dettes d'exploitation	-	45 922 969,38	45 922 969,38	39 836 977,66	39 836 977,66
Dettes diverses	-	65 035 351,88	65 035 351,88	64 689 683,88	64 689 683,88
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)		-180 971 280,38	-180 971 280,38	-104 539 305,60	-104 539 305,60
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+	19 583,33	19 583,33	154 259,86	154 259,86
Produits constatés d'avance	-	4 317,28	4 317,28		
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	+				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)		15 266,05	15 266,05	154 259,86	154 259,86
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		2 265 749 997,49		2 133 116 957,85	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			2 320 661 714,43		2 247 204 541,07

⁽²⁾ La variation de trésorerie
(disponibilités - dettes financières) est de - 191 615 095,00

+ 177 204 476,08

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

SCPI NOTAPIERRE	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
Capitaux propres comptables				
Évolution au cours de l'exercice				
Capital	1 682 269 651,28		110 864 810,96	1 793 134 462,24
Capital souscrit	1 682 269 651,28		110 864 810,96	1 793 134 462,24
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion	454 304 476,02		23 970 839,23	478 275 315,25
Primes d'émission ou de fusion	738 288 463,54		53 928 117,09	792 216 580,63
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-283 983 987,52		-29 957 277,86	-313 941 265,38
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-29 102 202,54		-1 869 369,29	-30 971 571,83
Réserves	-1 009 762,58		-640 929,07	-1 650 691,65
Report à nouveau	19 586 494,48	7 068 301,19		26 654 795,67
Report à nouveau N-1	19 586 494,48			19 586 494,48
Résultat de l'exercice N-1 affecté en RAN		7 068 301,19		7 068 301,19
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AFFECTABLE EN RAN	7 068 301,19	-7 068 301,19	307 687,81	307 687,81
Résultat de l'exercice affectable en RAN	99 506 037,59	-99 506 037,59	99 608 615,78	99 608 615,78
Acomptes sur distribution	-68 725 119,60	68 725 119,60	-73 863 677,17	-73 863 677,17
Acomptes à distribuer	-23 712 616,80	23 712 616,80	-25 437 250,80	-25 437 250,80
TOTAL GENERAL	2 133 116 957,85		132 633 039,64	2 265 749 997,49

2.3 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	+	121 755 396,63	115 268 727,43
Charges facturées	+	13 742 494,24	13 343 516,42
Produits des participations contrôlées	+		
Produits annexes	+	4 132 796,88	8 637 060,66
Reprise de provisions	+	3 579 079,33	904 551,93
Transferts de charges immobilières	+	381 533,62	150 849,88
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		143 591 300,70	138 304 706,32
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	13 742 494,24	13 343 516,42
Travaux de gros entretiens	-	6 604 679,50	2 491 990,24
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	1 079 261,18	495 993,18
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	1 105 863,62	1 954 801,54
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	1 268 111,14	1 159 666,37
Autres charges immobilières	-	7 156 393,02	6 684 511,90
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES		30 956 802,70	26 130 479,65
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		112 634 498,00	112 174 226,67
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+		
Reprise de provision d'exploitation	+	11 630,11	365 948,07
Transferts de charges d'exploitation	+		
Reprise de provision pour créances douteuses	+	353 516,00	845 329,53
Autres produits d'exploitation	+	19 949,41	101 385,20
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		385 095,52	1 312 662,80
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commissions de la société de gestion	-	11 170 732,28	11 263 605,17
Charges d'exploitation de la société	-	2 385 847,59	2 296 660,93
Diverses charges d'exploitation	-	30 527,30	137 277,25
Dotation aux amortissements d'exploitation	-		
Dotation aux provisions d'exploitation	-		151 332,83
Dépréciation des créances douteuses	-	333 072,02	246 367,45
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION		13 920 179,19	14 095 243,63
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		-13 535 083,67	-12 782 580,83

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées	+		
Produits d'intérêts des comptes courants	+		
Autres produits financiers	+	1 007 735,64	788 869,93
Reprise de provisions sur charges financières	+		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		1 007 735,64	788 869,93
CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts	-	253 133,33	37 508,33
Charges d'intérêts des comptes courants	-		
Autres charges financières	-	275 913,70	188 223,44
Dépréciation	-		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES		529 047,03	225 731,77
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)		478 688,61	563 138,16
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	+	34 942,86	
Reprise de provisions exceptionnelles	+		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS		34 942,86	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles	-	4 430,02	448 746,41
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	+		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES		4 430,02	448 746,41
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)		30 512,84	-448 746,41
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		99 608 615,78	99 506 037,59



Le Haillan (33) "Pégase" - 10/12 avenue des Satellites

2.4 ANNEXE COMPTABLE

Les règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont été modifiées par le règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016 et publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016. Les règles générales d'établissement des comptes annuels 2020 résultent de ce changement applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

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

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

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

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

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

2.4.1 ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2019 s'élevaient à 2 055 794 397,84 €.

Au cours de l'exercice :

- 3 nouveaux immeubles ont été acquis achevés,
- 1 livraison d'immeuble acquis en état futur d'achèvement a été effectuée,

- 1 livraison d'une extension d'entrepôts sur un immeuble déjà acquis en septembre 2012 est intervenue,
- 14 opérations d'arbitrage ont été réalisées (13 actifs et 1 lot de copropriété).

1) Immeubles acquis achevés ou livrés

Immeubles	Date de livraison ou d'acquisition	Origine	Prix hors frais hors taxes hors droits	Valorisation immeubles VEFA au 31/12/2019
St Denis - Olympe (déduction faite de la GL)	04/06/2020	RI	101 350 166,00 €	
Lille - 37/49 Rue Nationale	22/07/2020	RI	90 783 053,11 €	
Nancy - O'origin	23/07/2020	RI	25 021 098,00 €	
Villeneuve d'Ascq - The Cloud	04/11/2020	VEFA	37 421 448,00 €	-19 101 410,32 €
Criquebeuf (extension)	18/12/2020	CPI	4 731 250,00 €	
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			259 307 015,11 €	- 19 101 410,32 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE			240 205 604,79 €	

2) Immeubles vendus

Immeubles	Date de cession	Prix d'acquisition
Compiègne - Bayard Bâtiment 1	14/01/2020	5 690 570,00 €
Toulouse - Moulin Bayard	06/02/2020	2 613 500,00 €
Nantes - Aubinière	09/03/2020	845 541,30 €
Cergy - Prefecture Chauffours	17/06/2020	935 865,18 €
Cergy - Prefecture Chauffours (Cession partielle)	17/06/2020	1 341 396,12 €
Mauguio - La Croix du Sud	18/06/2020	928 100,00 €
Creteil - Europarc	30/06/2020	1 711 000,00 €
Cergy - Le Cervier	30/06/2020	5 335 020,00 €
Versailles - Marly	17/07/2020	1 904 777,87 €
Marseille - Seon	31/07/2020	1 335 453,39 €
Biot - Aristote	14/09/2020	4 516 600,00 €
Argenteuil - Le Beverly	18/09/2020	3 186 303,00 €
Eragny - Westminster	01/10/2020	2 533 512,00 €
Fontaine - Village	20/10/2020	757 809,86 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		33 635 448,72 €

3) Aménagements immobilisés

Nature de l'aménagement	Immeubles concernés	Montant
Travaux climatisation (1)	LYON - Etoile Part Dieu	12 591,33 €
Travaux alarme sécurité incendie (1)	DIJON - Le Katamaran	3 480,00 €
	SAINT-HERBLAIN - Armor Plaza A	
Travaux d'électricité (3)	LIMONEST - Le Linux	31 405,29 €
	LYON - Le 107 Servient	
Installation cloisons & division de lots (2)	CESSON-SEVIGNE - Le Newton	9 670,00 €
	AIX - Europarc C23	
	SAINT-HERBLAIN - Armor Plaza D	
	COURNON-D'AUVERGNE	
Ligne de vie et garde corps (7)	GARONS - Chemin de Saint Estève	140 135,78 €
	TOULOUSE - Alaric II	
	CESSON-SEVIGNE - Le Newton	
	STRASBOURG - Rue Schertz Bat 1	
	STRASBOURG - Rue Schertz Bat 3	
	TOULOUSE - Moulin Bayard	
	CERGY - Le Cervier	
	MAUGUIO - La Croix du Sud	
	NANTES - Aubinière	
Sortie suite cession immeuble (10)	MARSEILLE - Séon	- 746 496,98 €
	ARGENTEUIL - Le Beverly	
	BIOT - Aristote	
	VERSAILLES - Marly	
	ERAGNY - Westminster	
	AUXAN - Rhovalparc	
	SAINT-FOY-LES-LYON	
	ST-QUENTIN-FALLAVIER - Bat A1	
	BOBIGNY - Européen 2	
Travaux divers autres (12)	ST-QUENTIN-FALLAVIER - Bat A2	128 147,07 €
	SAINT-HERBLAIN - Armor Plaza A	
	RILLIEUX - Les Mercières B	
	MARCQ - République	
	RILLIEUX - Les Mercières C	
	CALUIRE	
	CLICHY - Gate One	
Sécurisation de site (3)	SAINT-FOY-LES-LYON	20 947,61 €
	CLICHY - Gate One	
	CLICHY - Urbia	
Rénovation (1)	VERSAILLES - Marly	140 700,00 €
La Foncière Numérique		2 470 046,35 €
SOIT UNE VARIATION DE		2 210 626,45 €

4) Immobilisations en cours au 31/12/2020

- Les aménagements :

Immeubles	Nature opération	Montant HT au 31/12/2019	Montant HT au 31/12/2020
Garons	IEC Pose garde corps	33 419,19 €	
Bordeaux - Haussmann	IEC Réfection toiture terrasse	176 452,47 €	46 116,90 €
Castelnau	IEC Création portillon		726,00 €
Saint-Herblain - Atalante II	IEC Réfection toiture terrasse		28 072,96 €
Lille - Le Vendome	FNP instal agencet aménagt		7 194,00 €
Compiègne - Bayard Bat 3	FNP instal agencet aménagt		3 565,50 €
Schiltigheim - allée Oslo	IEC remplact clim		207 600,00 €
Schiltigheim - allée Oslo	FNP remplact él. actif		138 400,00 €
Schiltigheim - allée Oslo	FNP Acq instal agencet		27 238,00 €
Strasbourg - Port Autonome	IEC Mise en sécurité site		163 486,09 €
Lyon - Etoile Part Dieu	Mise en conformité toiture	2 320,00 €	2 320,00 €
Ste-Foy-Les-Lyon - Les Erables	IEC Caméras vidéosurveillance	5 274,34 €	
Paris - Rue de la Baume	FNP Acq instal agencet		408,30 €
Petit-Couronne - Zenith	IEC Txv division compteurs élec		67 337,23 €
Petit-Couronne - Zenith	FNP Acq instal agencet		18 042,44 €
SOUS-TOTAL AMÉNAGEMENT		217 466,00 €	710 507,42 €
Rennes - Beauregard D	IEC LFN Module non livré		1 535,35 €
Saint-Herblain - La Lorie Bat 4	IEC LFN Module non livré		1 268,10 €
Saint-Herblain - La Lorie Bat 5	IEC LFN Module non livré		1 268,10 €
Nancy - O'Rigin	IEC LFN Module non livré		157,74 €
Marcq-en-Baroeul - Buisson	IEC LFN Module non livré		2 090,78 €
Lille - Nationale 123	IEC LFN Module non livré		4 794,01 €
Lille - 37/39 Rue Nationale	IEC LFN Module non livré		1 657,19 €
Lyon - Le New Age	IEC LFN Module non livré		715,33 €
Lyon - Sequoia	IEC LFN Module non livré		5 554,42 €
Lyon - Cours Roosevelt	IEC LFN Module non livré		2 428,68 €
Limonest - Les Tuileries	IEC LFN Module non livré		3 764,23 €
Saint-Priest - Woodstock Bat B	IEC LFN Module non livré		3 515,25 €
Rouen - Europe	IEC LFN Module non livré		573,92 €
Petit-Couronne - Zenith	IEC LFN Module non livré		2 728,47 €
La-Valette - Valgora Bat A	IEC LFN Module non livré		3 970,37 €
La-Valette - Valgora Bat C	IEC LFN Module non livré		2 837,79 €
Saint-Denis - Olympe	IEC LFN Module non livré		20 885,40 €
SOUS-TOTAL PROJET LFN		- €	59 745,13 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		217 466,00 €	770 252,55 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE			552 786,55 €

- les VEFA (ventes en état futur d'achèvement) :

Immeubles	Date de signature	Date de livraison prévue	Prix hors frais, hors taxes, hors droits	% avancement des travaux	Avancement des travaux 31/12/2019	Avancement des travaux 31/12/2020
VEFA						
Lille - "Béthune"	21/12/2018	janv.-21	41 531 970,00 €	98,00 %	-24 898 612,00 €	40 709 659,60 €
Lyon - "The New Age"	17/09/2020	mars-23	135 724 283,15 €	5,00 %		6 773 564,16 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			177 256 253,15 €		- 24 898 612,00 €	47 483 223,76 €
DONT VARIATION AVANCEMENT DES TRAVAUX						22 584 611,76 €

L'évaluation de l'avancement des travaux au 31/12/2020 a été établie par un cabinet d'architecture en charge des travaux.

5) Amortissements au 31/12/2020

- Amortissements sur les constructions sur sol d'autrui :

Immeubles	Nature opération	Date de fin bail / contrat	Prix acquisition	Amortissements cumulés au 31/12/2019	Amortissements cumulés au 31/12/2020
Lyon - Servient	Acquisition	31/12/2082	5 183 266,59 €	235 603,06 €	314 137,37 €
Lyon - Servient	Livraison CPI	31/12/2082	12 686 285,00 €	576 649,32 €	768 865,76 €
Compans	Acquisition	06/02/2059	12 587 131,00 €	896 950,08 €	1 196 400,57 €
Compans	Extension	06/02/2059	4 353 625,00 €	215 718,09 €	321 976,39 €
Strasbourg - Port Autonome	Acquisition	31/08/2058	9 756 350,00 €	702 457,20 €	936 609,60 €
La-Grande-Motte	Acquisition	31/12/2050	2 870 350,00 €	253 266,14 €	337 688,24 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			47 437 007,59 €	2 880 643,89 €	3 875 677,92 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE					995 034,04 €

- Amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements :

Pour les aménagements effectués antérieurement à 2018, aucun amortissement n'a été constaté.

Immeubles	Montant HT installations gén., agencements & aménagements au 31/12/2020	Amortissement cumulé au 31/12/2019	Amortissement cumulé au 31/12/2020
Bourg-en-Bresse	7 258,80 €	914,81 €	1 640,69 €
Neyron	128 630,87 €	21 211,46 €	33 116,38 €
Aix - Europarc	8 004,00 €		472,37 €
Aix - La Duranne - Descartes B	39 068,93 €	9 008,87 €	12 915,77 €
Aix - La Duranne - Descartes A	37 366,08 €	8 721,96 €	12 458,56 €
Dijon - Le Katamaran	30 167,52 €	2 208,00 €	4 919,54 €
Alixan	4 454,44 €		85,19 €
Garons - Chemin Saint Esteve	66 838,38 €		2 629,71 €
Toulouse - Alaric	9 994,70 €		753,70 €
La-Grande-Motte - Le Forum	3 935,00 €	1 167,56 €	1 561,06 €
Mauguio - La croix du sud ⁽¹⁾		2 520,24 €	
Mauguio - Le Courrier Sud	8 949,86 €	929,31 €	1 824,30 €
Mauguio - L'Oiseau Blanc	32 664,42 €	5 830,43 €	9 096,87 €
Mauguio - Le Rajol	19 221,08 €	1 945,20 €	3 867,31 €
Montpellier - Le Gaia	8 980,00 €	2 364,32 €	3 262,32 €
Rennes - Beauregard	66 164,29 €	6 815,83 €	13 432,26 €
Rennes - Beauregard Com D	65 110,00 €	6 867,77 €	13 378,77 €
Cesson-Sevigne - Le Newton	32 629,80 €	935,05 €	3 617,47 €
Echirrolles - Galaxie - Calypso	6 168,00 €	43,94 €	660,74 €
Montbonnot A	7 222,00 €	1 433,51 €	2 155,71 €
Montbonnot B	7 223,00 €	1 431,21 €	2 153,51 €
St-Quentin-Fallavier - Bat A1	14 356,70 €	1 709,18 €	3 013,04 €
St-Quentin-Fallavier - Bat A2	14 656,70 €	1 770,24 €	3 104,11 €
Saint-Herblain - Atalante	5 790,44 €	931,23 €	1 510,27 €
St-Herblain - Armor Plaza	22 682,14 €	1 359,99 €	3 183,28 €
St-Herblain - Armor Plaza	13 270,00 €	661,07 €	1 842,53 €
Nantes - Le Skyline	32 452,73 €	4 060,06 €	7 305,34 €
Marcq - République	2 212,26 €		111,82 €
Wasquehal - Château Blanc C	6 213,40 €	703,05 €	1 324,39 €
Wasquehal - Château Blanc B	9 233,50 €	1 004,30 €	1 927,65 €
Wasquehal - Château Blanc A	9 045,10 €	983,81 €	1 888,32 €
Clermont - Atrium	11 622,00 €	105,08 €	1 267,28 €
Cournon-d'Auvergne	37 204,90 €		1 880,58 €
Bayonne Toki Lana	60 748,42 €	8 046,10 €	14 120,94 €
Strasbourg - Schertz Bât 1	4 788,00 €		138,67 €
Strasbourg - Schertz Bât 3	14 287,00 €	2 716,97 €	3 805,54 €
Oberhausbergen	13 782,00 €	1 668,94 €	3 047,14 €

Immeubles	Montant HT installations gén., agencements & aménagements au 31/12/2020	Amortissement cumulé au 31/12/2019	Amortissement cumulé au 31/12/2020
Lyon - Etoile Part Dieu	12 591,33 €		952,95 €
Lyon - King Charles	8 198,23 €	941,11 €	1 760,93 €
Limonest - Le Linux	9 655,00 €	357,10 €	899,10 €
Lyon - Servient	122 522,96 €	5 338,91 €	15 798,75 €
Limonest - Les Tuileries	10 957,10 €	309,20 €	1 404,91 €
St-Priest - Les Iris	15 898,00 €	270,05 €	1 859,85 €
Ecully - espace Européen Bat G	7 500,00 €	887,67 €	1 637,67 €
Caluire - avenue Thimonier	96 481,25 €	17 655,53 €	25 921,35 €
Ste-Foy-les-Lyon	78 611,73 €	3 054,00 €	6 165,76 €
Rillieux - Les Mercières A	14 907,17 €	2 084,55 €	3 323,05 €
Rillieux - Les Mercières B	24 733,27 €	2 394,90 €	3 740,92 €
Rillieux - Les Mercières C	11 389,48 €	1 659,22 €	2 509,72 €
Villefranche - Parc avenue Bat A	17 063,24 €	3 001,26 €	4 707,58 €
Villefranche - Parc avenue Bat C	14 169,84 €	2 492,34 €	3 909,32 €
Paris 8 ^{ème} - rue de la baume	29 234,00 €	4 162,95 €	7 086,35 €
Paris 14 ^{ème} - Atlantique 34	8 374,03 €	2 459,44 €	3 296,84 €
Petit-Couronne - Zenith B2	64 281,55 €	11 359,34 €	17 787,50 €
Chessy - le Galilé	10 200,00 €	1 875,12 €	2 895,12 €
Compans	15 862,00 €	2 364,09 €	3 950,29 €
Montigny-le-Bretonneux	22 500,00 €	2 354,79 €	4 604,79 €
La Valette-Valgora Bat C	1 945,50 €	354,45 €	549,00 €
Massy - Parc du Moulin	33 124,62 €	3 893,28 €	7 205,74 €
Antony - Parc II	4 468,00 €	713,66 €	1 160,46 €
Clichy - Gate One	19 203,74 €	114,01 €	1 807,88 €
Clichy - Urbia	51 643,57 €	4 792,91 €	9 099,33 €
St-Denis - Ornano 1	75 926,00 €	1 996,96 €	9 589,56 €
St-Denis Ornano 2 Bât G	318 698,45 €	87 121,76 €	118 991,60 €
St-Denis Ornano 3 Bât C	17 738,90 €	4 145,56 €	5 919,45 €
Bobigny - Européen 2	32 473,11 €	1 516,15 €	4 595,14 €
Montreuil - B Initial	3 390,00 €	462,53 €	801,53 €
Montreuil - Le Digital	2 197,70 €	111,39 €	331,16 €
Créteil - Le Prado	1 954,12 €	456,68 €	652,09 €
Cergy-Pontoise - Confluence	8 891,00 €	153,46 €	1 042,56 €
Eragny - Westminster ⁽¹⁾		17 640,21 €	
Eragny - Buckingham Kensington	16 500,00 €	1 726,85 €	3 376,85 €
Argenteuil - Le Beverly ⁽¹⁾		378,97 €	
SOIT UN MONTANT DE	2 045 681,35 €	290 669,90 €	452 808,23 €
Mise en exploitation projet LFN	2 470 046,35 €		76 605,74 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE	4 515 727,70 €		529 413,97 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE			238 744,07 €

⁽¹⁾ Immeubles cédés en 2020Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique net des amortissements à la somme de **2 286 478 800,57 €**.

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

B. PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées des provisions suivantes :

1) *Provision pour risques et charges*

Cette provision concerne des litiges sur les bâtiments de :

- Clermont - Atrium République,
- La-Valette - Valgora Bât C,
- Paris - Baume.

Rappel des provisions constituées au 31 décembre 2019

	Risques et charges
Report au 1er janvier 2019	297 503,77 €
Dotation	151 332,83 €
Reprise provision	- 365 948,07 €
PROVISIONS AU 31/12/2019	82 888,53 €

Provisions constituées au 31 décembre 2020

	Risques et charges
Report au 1er janvier 2020	82 888,53 €
Dotation	0,00 €
Reprise provision	-11 630,11 €
PROVISIONS AU 31/12/2020	71 258,42 €



Lyon 3^{ème} (69) "le New Age" - 141 cours Gambetta

2) *Provision pour gros entretiens*

Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :

• Objectif de la provision pour gros entretiens

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

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

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

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

Rappel des provisions constituées au 31 décembre 2019

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

Provisions constituées au 31 décembre 2020

	Gros entretiens
Report au 1er janvier 2020	4 893 998,50 €
Dotation	1 105 863,62 €
Reprise provision	-3 579 079,33 €
PROVISIONS AU 31/12/2020	2 420 782,79 €

Détail de la variation de la provision pour gros entretiens

Positionnement de la dépense	Provision au 1er janvier 2020	Dotation complémentaire 2020 ⁽¹⁾	Reprise 2020 ⁽²⁾	Provision au 31 décembre 2020
Dépenses prévisionnelles sur 2020	2 042 471,90 €	-559 947,97 €	-1 482 523,93 €	0,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2021	1 776 463,20 €	236 763,53 €	-1 215 763,40 €	797 463,33 €
Dépenses prévisionnelles sur 2022	613 763,40 €	990 660,06 €	-487 392,00 €	1 117 031,46 €
Dépenses prévisionnelles sur 2023	353 400,00 €	144 888,00 €	-369 600,00 €	128 688,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2024	107 900,00 €	222 772,00 €	-23 800,00 €	306 872,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2025		70 728,00 €	0,00 €	70 728,00 €
TOTAL	4 893 998,50 €	1 105 863,62 €	-3 579 079,33 €	2 420 782,79 €

(1) La dotation complémentaire comprend les travaux prévus dans le PPA 2021-2025, la dotation de - 560 K€ en 2020 correspond à l'impact des travaux reportés

(2) La reprise de provision comprend les travaux réalisés et les travaux annulés ou non imputables en gros entretiens

Autres actifs et passifs d'exploitation

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

A. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Il s'agit de cautions versées :

- sur un contrat de prestations de services pour un montant de 13 556,11 €,
- sur un bail à construction pour un montant de 131 189,93 €,
- suite à un arrêté préfectoral dans l'attente de la finalisation de travaux pour un montant de 100 000,00 €,
- lors de la promesse de vente pour l'acquisition d'une VEFA (Valbonne) pour un montant de 2 490 800,00 €.

B. LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires	24 380 995,19 €
Les clients débiteurs	3 834 862,65 €
Les créances douteuses des locataires	1 277 140,13 €
	29 492 997,97 €

C. AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 104 509 044,67 € et se décomposent comme suit :

1) Créances fiscales et sociales

Elles sont composées essentiellement des différentes rubriques de TVA :

Crédit de TVA à reporter	1 194 220,00 €
TVA remboursement crédit à recevoir	15 000 000,00 €
TVA déductible sur autres biens et services	485 026,56 €
TVA déductible en attente sur biens immobilisés	820 979,36 €
TVA sur loyers payés d'avance	1 234 044,76 €
TVA sur factures non parvenues	288 833,69 €
TVA sur avoirs à établir	144 330,72 €
TVA déductible en attente sur biens et service	174 839,42 €
État - produits à recevoir	42 503,00 €
	19 384 777,51 €

2) Autres créances

Elles sont composées par :

Les appels de fonds versés aux syndicats (immeubles en copropriété)	2 846 257,52 €
Avances et acomptes	81 466 255,85 €
Fournisseurs débiteurs	48 835,20 €

Créances sur cessions d'immobilisations	54 504,99 €
Factures à établir	3 763,56 €
Divers produits à recevoir	704 650,04 €
	85 124 267,16 €

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 719 379,47 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	Provision au 01/01/2020	Dotation 2020	Reprise 2020	Provision au 31/12/2020
Créances locataires douteux	739 823,45 €	333 072,02 €	353 516,00 €	719 379,47 €

E. AUTRES DISPONIBILITÉS

Cette somme de 26 701 043,15 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

F. DETTES FINANCIÈRES

Emprunts bancaires	70 000 000,00 €
(lignes de crédit utilisées auprès d'HSBC, de BNP et d'UNOFI Assurances)	
Comptes bancaires créditeurs	10 125,79 €
(créateur en date d'opération du 31/12/2020 sans pour autant être débiteur en date de valeur)	
Intérêts courus sur emprunts	2 833,33 €
SOIT	70 012 959,12 €

G. DETTES D'EXPLOITATION

Gérance SCPI	3 821 114,91 €
Fournisseurs et comptes rattachés	2 088 661,01 €
Locataires créditeurs	13 126 807,17 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives	26 016 823,78 €
Clients avoir à établir	869 562,51 €
SOIT	45 922 969,38 €

H. DETTES DIVERSES

Ces dettes représentent :

• Associés :

Le 4 ^{ème} acompte de l'exercice 2020 versé le 29 janvier 2021 pour	25 437 250,80 €
Les rachats des associés remboursés au 15 janvier 2021	2 615 766,40 €
Dividendes 2020 en attente de paiement	125 460,60 €
Dettes sur taxation des plus-values de cession	59 441,42 €

• Locataires :

Dépôts de garantie des locataires	20 528 318,66 €
-----------------------------------	-----------------

• Immeubles :

Solde dû sur acquisitions d'immeubles	3 036 887,18 €
Solde dû sur immobilisations en cours	9 827 376,77 €

• Diverses :

Diverses charges à payer (charges sur les lots vacants)	3 404 850,05 €
---	----------------

SOIT 65 035 351,88 €**Comptes de régularisation actif et passif**

Charges constatées d'avance	19 583,33 €
Produits constatés d'avance	4 317,28 €

Capitaux propres comptables**A. CAPITAL**

Le capital représenté par 7 351 322 parts au 31/12/2020, s'est accru de 454 513 parts supplémentaires représentant 560 368 parts souscrites moins 105 855 parts rachetées soit 110 864 810,96 €, ce qui porte celui-ci à 1 793 134 462,24 €.

B. PRIMES D'ÉMISSION

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 23 970 839,23 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2020 à 478 275 315,25 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

• Souscription de capital :

Prime d'émission sur 560 368 parts à 116,08 € soit	65 047 517,44 €
Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit	-11 119 400,35 €

SOIT UN NET DE 53 928 117,09 €

- Les prélèvements sur les primes d'émission de 29 957 277,86 €, ont été effectués au titre des frais d'acquisition des immeubles, au titre des commissions de souscription sur la collecte et des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements, soit :

Prélèvement au titre des commissions de souscription ⁽¹⁾	16 138 598,40 €
Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles	14 836 304,89 €
Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle et la prime d'émission d'origine	-1 880 375,95 €
Prélèvement au titre des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements	841 876,54 €
TVA non récupérable sur investissement	20 873,97 €

SOIT : 29 957 277,86 €

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

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

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

- une plus-value comptable nette d'un montant de : 4 861 448,62 €,
- une moins-value comptable nette d'un montant de : 6 730 817,91 €,

Le solde du compte s'élève ainsi à - 30 971 571,83 €.

D. RÉSERVES

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

Au 31 décembre 2020, le solde des réserves s'élève à - 1 650 691,65 €.

E. REPORT À NOUVEAU

L'assemblée générale du 7 juillet 2020 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2019, a entériné la distribution d'une somme de 92 437 736,40 € sur un bénéfice comptable de 99 506 037,67 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat après distribution, soit 7 068 301,19 € au compte report à nouveau, le portant à un solde créditeur de 26 654 795,67 €.

F. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat s'élève à 99 608 615,78 € et les acomptes distribués à 99 300 927,97 €, soit un solde non distribué de 307 687,81 € affectable au compte report à nouveau qui pourrait être ainsi porté à 26 962 483,48 €.

2.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

A. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1) Loyers

L'ensemble des loyers facturés en 2020 représente la somme de 121 755 396,63 € contre 115 268 727,43 € pour l'exercice 2019.

2) Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à 13 742 494,24 €
Il s'agit de la récupération des charges immobilières refacturées aux locataires.

3) Produits annexes

Dégrèvement impôts : 305 918,99 €
Indemnités compensatrices de loyers : 1 983 593,25 €
Indemnités non compensatrices de loyers : 1 843 284,64 €
SOIT : 4 132 796,88 €

4) Reprise de provisions

Reprise de travaux provisionnés et réalisés sur l'exercice : 3 579 079,33 €

5) Transferts de charges immobilières

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres : 381 533,62 €

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1) Charges ayant une contrepartie en produits

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

Elles représentent 13 742 494,24 €

2) Charges d'entretien du patrimoine locatif

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

Elles s'élèvent à 1 079 261,18 €

3) Dotations aux provisions pour gros entretiens

Dotations au titre des travaux prévus en 2020⁽¹⁾ - 559 947,97 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2021 236 763,53 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2022 990 660,06 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2023 144 888,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2024 222 772,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2025 70 728,00 €

SOIT : 1 105 863,62 €

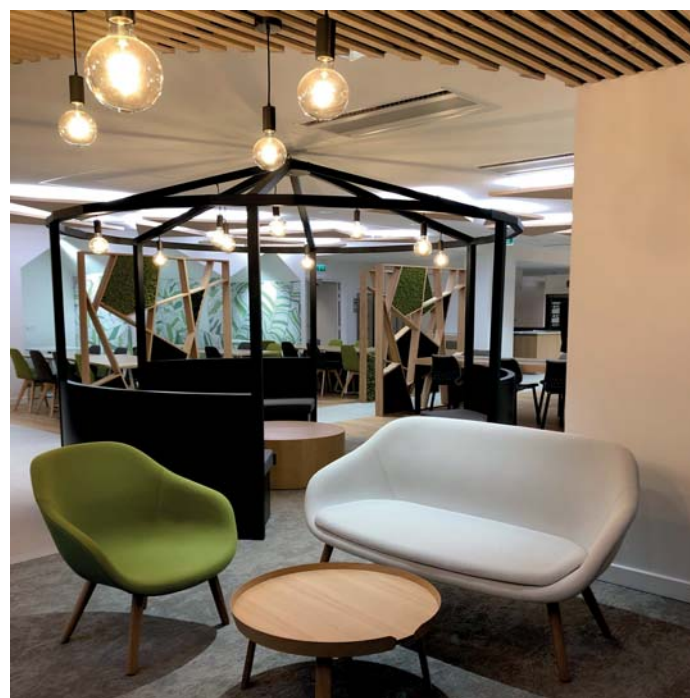
(1) La dotation de - 560 K€ en 2020 correspond à l'impact des travaux reportés.

4) Travaux de gros entretiens

Il s'agit des charges de réparation couvertes ou non couvertes par des provisions pour 6 604 679,50 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

Montigny - L'Australia	5 124 092,96 €
Saint-Herblain	204 304,10 €
Saint-Denis - Ornano 3	132 461,19 €
Montreuil - B Initial	128 322,00 €
Saint-Denis - Ornano 1	120 346,20 €
Ecully - Moulin Berger	98 815,48 €
Antony - Parc II	80 944,56 €
St-Priest - Woodstock Bat B	79 142,40 €
Strasbourg - Rue Schertz Bat 2	65 404,37 €
Aix - La Duranne	62 867,13 €
Gros travaux et travaux de remise en état sur divers immeubles	507 979,11 €

SOIT : 6 604 679,50 €



Montigny-le-Bretonneux (78) "L'Australia" - avenue du Centre

5) Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers

Amortissements sur constructions sur sol d'autrui :	995 034,04 €
Amortissements sur Installations/Agencements :	273 077,11 €

SOIT : 1 268 111,15 €

6) *Autres charges immobilières*

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives baux à construction et amodiation :	757 783,48 €
Charges locatives et de copropriété non récupérables :	2 044 643,82 €
Commissions et honoraires :	1 205 074,19 €
Surveillance immeubles :	211 588,96 €
Impôts fonciers non récupérables :	1 933 543,17 €
Frais de contentieux :	296 000,17 €
Taxe sur les bureaux d'Ile de France non récupérable :	482 741,34 €
Primes d'assurances non récupérables :	157 563,16 €
Fournitures administratives :	1 593,26 €
Droit enregistrement :	226,65 €
Perte sur créances irrécouvrables :	65 634,82 €
SOIT :	7 156 393,02 €

B. RÉSULTAT D'EXPLOITATION*PRODUITS D'EXPLOITATION*1) *Reprises de provisions*

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

- La reprise de provision pour risques divers est d'un montant de 11 630,11 €.
- La reprise de la provision pour créances douteuses s'élève à 353 516,00 € (dont 85 338,92 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2) *Autres produits d'exploitation*

Divers produits de gestion courante :	19 949,41 €
SOIT :	19 949,41 €

*CHARGES D'EXPLOITATION*1) *Commissions de la société de gestion :*

Ce poste représente la rémunération de la gérance.

Commissions de la société de gestion :	11 170 732,28 €
--	-----------------

2) *Charges d'exploitation de la société :*

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

Contribution économique territoriale :	1 765 544,26 €
Services bancaires :	176 435,17 €
Sous traitance :	176 899,02 €
Frais dépositaire :	101 816,08 €
Autres charges :	165 153,06 €
SOIT :	2 385 847,59 €

3) *Diverses charges d'exploitation :*

Ces charges correspondent à :

Rémunération du conseil de surveillance :	15 000,00 €
Taxes diverses :	9 272,19 €
Autres charges de gestion courante :	6 255,11 €
SOIT :	30 527,30 €

4) *Dotations aux provisions*

Elles sont constituées par une provision :

Dépréciation des créances douteuses	333 072,02 €
SOIT :	333 072,02 €

C. RÉSULTAT FINANCIER*PRODUITS FINANCIERS*

Ce sont :

Intérêts de retard :	12 982,65 €
Rémunération des acomptes versés sur les VEFA : ⁽¹⁾	994 752,99 €
SOIT :	1 007 735,64 €

⁽¹⁾ le taux moyen de rémunération des vefa sur l'exercice 2020 s'élève à 1,32 %.*CHARGES FINANCIÈRES*

Ce sont :

Intérêts d'emprunts :	253 133,33 €
Autres charges financières :	114 163,68 €
Commissions d'engagement et frais de dossier :	161 750,02 €
SOIT :	529 047,03 €

D. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL*PRODUITS EXCEPTIONNELS*

Cession parcelle	34 942,86 €
SOIT :	34 942,86 €

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Condamnation suite à des jugements dans dossiers en contentieux :	4 430,02 €
SOIT :	4 430,02 €

2.4.3 RÉSULTAT BÉNÉFICIAIRE

L'exercice 2020 dégage un résultat bénéficiaire de 99 608 615,78 € contre 99 506 037,59 € pour l'exercice précédent soit une augmentation de 0,10 % contre une augmentation de 8,25 % en 2019.

Le résultat bénéficiaire représente 68,69 % du total des produits du compte de résultat contre 70,87 % en 2019 et 81,14 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 85,74 % pour l'exercice précédent.

2.4.4 ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Lignes de crédit ouvertes :

La SCPI NOTAPIERRE a renouvelé le 24 juillet 2020, auprès de la BNP, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant de trente millions d'euros consenti jusqu'au 24 juillet 2021. Cette ligne est utilisée en totalité au 31 décembre 2020.

La SCPI NOTAPIERRE dispose d'un contrat d'ouverture de crédit auprès d'HSBC, pour un montant de vingt millions d'euros consenti jusqu'au 30 novembre 2021. Au 31 décembre 2020, cette ligne est utilisée dans son intégralité.

La SCPI NOTAPIERRE a, par ailleurs, contracté auprès d'UNOFI-ASSURANCES, une ligne de crédit pour un montant de cinquante millions d'euros jusqu'au 31 décembre 2020.

Afin de proroger la ligne de crédit, une nouvelle convention a été signée pour un montant ramené à vingt millions d'euros en date du 28 décembre 2020 jusqu'au 28 février 2021. Au 31 décembre 2020, cette ligne est utilisée en totalité.

De plus, la SCPI NOTAPIERRE avait contracté une ligne de crédit complémentaire d'un montant de vingt millions d'euros auprès d'UNOFI-ASSURANCES jusqu'au 30 septembre 2020, puis prorogée jusqu'au 31 décembre 2020. Au 31 décembre 2020, cette ligne n'est pas utilisée et n'a pas été renouvelée.

Promesses de vente reçues :

La SCPI NOTAPIERRE a signé une promesse de vente dont la cession devrait intervenir sur 2021 :

- le 17 novembre 2020, pour un immeuble situé à Caluire et Cuire, pour un montant de deux millions huit cent mille euros (2 800 000 €).



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

ENGAGEMENTS DONNÉS

Promesse d'acquisition signée :

La SCPI NOTAPIERRE a signé le 17 décembre 2020 une promesse de vente en l'état futur d'achèvement pour l'acquisition de l'immeuble « Valbonne » sur la base d'un montant de cinquante-neuf millions sept cent soixante-dix-neuf mille deux cents euros toutes taxes comprises (59 779 200,00 € TTC). Un montant de deux millions quatre cent quatre-vingt-dix mille huit cents euros (2 490 800,00 €) a été versé au titre de dépôt de garantie.

Le solde restant à verser s'élèverait donc à cinquante-sept millions deux cent quatre-vingt-huit mille quatre cents euros toutes taxes comprises (57 288 400,00 € TTC).

Solde restant à payer sur les acquisitions en VEFA :

La SCPI NOTAPIERRE a signé deux actes d'acquisition d'immeubles en VEFA sur 2018 et 2020 dont les livraisons devraient intervenir sur 2021 et 2023 :

- le 21 décembre 2018, pour un immeuble situé à Lille pour cinquante millions cinq cent quarante-neuf mille cent huit euros et quarante centimes toutes taxes comprises (50 549 108,40 € TTC) auquel est rattaché un contrat d'assistance pour suivi de travaux, signé le 22 décembre 2018, pour cent soixante-quatorze mille deux cent quarante euros toutes taxes comprises (174 240,00 € TTC). Le solde à verser au 31 décembre 2020 s'élève à treize millions six cent soixante-quatre mille six cent neuf euros toutes taxes comprises (13 664 609,00 € TTC),
- le 17 septembre 2020, pour un immeuble situé à Lyon pour cent soixante-cinq millions quatre cent neuf mille cinq cent trente-neuf euros et soixante-dix-huit centimes toutes taxes comprises (165 409 539,78 € TTC), auquel est rattaché un contrat de suivi de la réalisation et suivi post livraison, signé le 20 juillet 2020, pour quatre cent quarante-sept mille six cents euros toutes taxes comprises (447 600,00 € TTC). Le solde à verser au 31 décembre 2020 s'élève à cinquante-neuf millions neuf cent quatre-vingt-sept mille huit cent trente-quatre euros et trente-trois centimes toutes taxes comprises (59 987 834,33 € TTC).

2.5 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2019 ET L'EXERCICE 2020 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

2.5.1 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Ce poste diminue de 4 331 034,00 € passant de 7 066 580,04 € au 31 décembre 2019 à 2 735 546,04 € au 31 décembre 2020 compte tenu :

- Du dépôt de garantie, d'un montant de 6 821 834 €, versé en 2018 lors de la signature de la promesse de vente et déduit à la signature de l'acte d'acquisition en VEFA de l'immeuble du New Age (Lyon) intervenue le 17 septembre 2020,
- Du versement d'un dépôt de garantie à la signature d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement pour l'acquisition de l'immeuble Valbonne « Centrium » pour un montant de 2 490 800,00 €.

2.5.2 LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste s'élève à 29 492 998,06 € au 31 décembre 2020 contre 19 841 055,60 € au 31 décembre 2019 soit une augmentation de 9 651 942,46 €. Cette variation se justifie comme suit :

Charges à refacturer aux locataires

Ce poste passe de 16 651 525,34 € au 31 décembre 2019 à 24 380 995,19 € au 31 décembre 2020, l'augmentation de 7 729 469,85 € s'explique par :

- une augmentation de 7 138 755,95 € des charges à refacturer du fait de la prise en compte de deux années de charges à refacturer notamment sur les immeubles Antony – Parc, Nanterre – Les Portes de l'Arche, Montevrain – Le Citalium et Nantes – Le Skyline, générant une hausse de 3 631 729,13 €,
- une diminution de 335 481,10 € des charges à refacturer compte tenu des cessions d'immeubles,
- l'annualisation des charges à refacturer des immeubles acquis au cours de l'année 2019 pour 173 573,01 €,
- les charges à refacturer provenant des immeubles acquis au cours de l'exercice 2020 pour 417 140,89 €.

Créances douteuses des locataires

Ce poste a augmenté de 287 201,93 €, passant de 989 938,20 € au 31 décembre 2019 à 1 277 140,13 € au 31 décembre 2020.

La variation s'explique par :

- l'apurement de 12 créances douteuses pour 208 853,51 € :
 - dont 6 pour un montant de 75 264,95 € (y compris les montants de TVA et avant déduction des dépôts de garantie) suite au passage en créances irrécouvrables : les plus importantes concernent les immeubles de la Grande Motte – Le Forum, Clermont – Atrium,

- dont 6 ont été soldées sur 2020 pour un montant global de 133 588,56 € notamment sur Saint-Grégoire – Pentagone 1.

- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2019 pour 142 215,25 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2020 pour 25 804,89 €,
- les nouveaux locataires pour 379 645,08 €.

Soldes restant dus par les locataires

Ce poste passe de 2 199 592,06 € à 3 834 862,65 € soit une augmentation de 1 635 270,59 € s'expliquant essentiellement par les variations des créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en augmentation de 89 312,29 €,
- la rémunération sur les VEFA en hausse de 255 552,95 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en augmentation de 1 149 378,79 €,
- les refacturations diverses en augmentation de 379 829,78 €,
- les dépôts de garantie qui diminuent de 31 051,32 €,
- le solde dû sur les redevances de charges qui diminue de 269 854,63 €.

2.5.3 AUTRES CRÉANCES

Ce poste s'élève à 104 509 044,67 € au 31 décembre 2020 contre 12 200 857,51 € au 31 décembre 2019. Il comprend :

Créances fiscales et sociales

Ce poste, qui s'élève à 19 384 777,51 € au 31 décembre 2020 contre 6 153 750,89 € au 31 décembre 2019, est principalement composé :

- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 1 234 044,76 € au 31 décembre 2020 contre 1 967 090,50 € au 31 décembre 2019. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1er trimestre 2021 payés courant décembre 2020),
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour un montant de 820 979,36 € au 31 décembre 2020 contre 1 072 986,74 € au 31 décembre 2019. Les principaux immeubles concernés sont Nice – Connexio, Villeneuve d'Ascq – The Cloud et l'extension Criquebeuf qui représentent à eux seuls 92,81 %,
- d'un crédit de TVA pour un montant de 1 194 220,00 € au 31 décembre 2020,
- d'une demande de remboursement de crédit de TVA à hauteur de 15 000 000,00 €.

Autres créances

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 2 515 228,15 € au 31 décembre 2019 à 2 846 257,52 € au 31 décembre 2020,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 704 650,04 € au 31 décembre 2020 contre 704 780,32 € au 31 décembre 2019,
- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2020 qui s'élèvent à 81 466 255,85 € et qui sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2020. Ce poste s'élevait à 2 116 058,68 € au 31 décembre 2019,
- les créances sur les cessions des immeubles intervenues sur la période d'un montant de 54 504,99 € au 31 décembre 2020 contre 589 722,37 € au 31 décembre 2019,
- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 48 835,20 € au 31 décembre 2020 contre 121 317,09 € au 31 décembre 2019.

2.5.4 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT, AUTRES DISPONIBILITÉS ET DETTES FINANCIÈRES

Aucun placement en valeurs mobilières de placement n'est réalisé au 31 décembre 2020.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 148 315 823,09 € au 31 décembre 2019 à 26 701 043,15 € au 31 décembre 2020, soit une diminution de 121 614 779,94 €.

La dette financière s'élève à 70 012 959,12 € au 31 décembre 2020 contre 12 644,06 € au 31 décembre 2019.

La variation des dettes et des créances, la hausse de la collecte nette, l'acquisition des actifs immobiliers, génèrent un surinvestissement de 52 millions d'euros (hors engagement VEFA).

2.5.5 DETTES D'EXPLOITATION

Ce poste s'élève à 45 922 969,38 € au 31 décembre 2020 contre 39 836 977,66 € au 31 décembre 2019 soit une augmentation de 6 085 991,72 €. Il est composé de :

Fournisseurs et comptes rattachés :

Ce poste augmente de 1 059 249,50 €, passant de 1 029 411,51 € à 2 088 661,01 € au 31 décembre 2020. La variation s'explique essentiellement par :

- une augmentation de 159 661,74 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation »,
- une augmentation de 899 587,76 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».

Locataires créditeurs :

Ce poste passe de 13 871 542,77 € à 13 126 807,17 € au 31 décembre 2020. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 10 138 753,07 € au 31 décembre 2020 contre 10 964 673,10 € au 31 décembre 2019,
- le poste dépôt de garantie en diminution de 191 521,59 €, passant de 417 081,82 € à 225 560,23 € au 31 décembre 2020,
- les refacturations diverses pour 1 078 518,71 € au 31 décembre 2020 contre 721 304,91 € au 31 décembre 2019.

Avances et acomptes reçus des locataires :

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 19 549 055,40 € à 26 016 823,78 € au 31 décembre 2020.

Avances et acomptes reçus des locataires :

Ce poste qui était nul au 31 décembre 2019 passe à 869 562,51 € au 31 décembre 2020.

Gérance SCPI :

Ce poste s'élève à 3 821 114,91 € au 31 décembre 2020 et est constitué du montant des commissions du 4^{ème} trimestre 2020 destinées à la société de gestion soit de :

- la commission de gestion pour un montant de 843 696,29 €,
- la commission de souscription pour un montant de 2 910 159,36 €,
- la commission d'arbitrage pour un montant de 67 259,26 €.

2.5.6 AUTRES DETTES DIVERSES

Ce poste s'élève à 65 035 351,88 € au 31 décembre 2020 contre 64 689 683,88 € au 31 décembre 2019 soit une augmentation de 345 668,00 €. Il est composé des dettes :

Associés :

Ce poste comprend principalement :

- les retraits compensés en décembre 2020 et réglés en janvier 2021 qui s'élèvent à 2 615 766,40 € au 31 décembre 2020 contre 3 100 032,00 € en décembre 2019,
- la distribution du 4^{ème} trimestre 2020 qui s'élève à 25 437 250,80 € contre 23 712 616,80 € pour le 4^{ème} trimestre 2019,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 125 460,60 € au 31 décembre 2020 contre 87 031,84 € au 31 décembre 2019.

Dépôts de garantie des locataires :

Ce poste augmente de 910 121,79 € portant le solde du compte de 19 618 196,87 € à 20 528 318,66 € au 31 décembre 2020. Les variations de l'année concernent :

- les dépôts de garantie reversés aux locataires suite à des soldes de compte pour - 359 824,52 €,
- les dépôts de garantie rétrocédés aux acquéreurs lors des cessions intervenues sur 2019 pour - 380 731,14 €,
- les cautions de garantie de paiement pour + 51 823,05 €,
- les dépôts de garantie sur les locataires des nouveaux immeubles acquis ou livrés en 2020 pour + 1 016 255,02 €,
- les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2020 ainsi que les indexations pour + 582 599,38 €.

Solde dû sur les acquisitions d'immeubles :

Ce poste comprend principalement :

- le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 2 823 113,10 € au 31 décembre 2020 pour 11 immeubles.

Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2020 concernent les immeubles livrés sur 2019 de Nice – Connexio et sur 2020 de Villeneuve d'Ascq – The Cloud ainsi que l'acquisition sur 2020 de Saint Olympe,

- le solde dû sur les immeubles en cours d'achèvement s'élève à 9 827 376,77 € au 31 décembre 2020 contre 8 969 262,00 € au 31 décembre 2019 et concerne Lille - Bethune.

Dettes fiscales :

Ce poste est nul au 31 décembre 2020 contre 156 897,74 € au 31 décembre 2019.

Diverses charges à payer :

Ce poste s'élève à 3 404 850,05 € au 31 décembre 2020 contre 2 434 520,66 € au 31 décembre 2019. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.



Lyon 3^{ème} (69) "le New Age" - 141 cours Gambetta

2.6 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2019 ET L'EXERCICE 2020 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance :

Ce poste est constitué des commissions d'engagement d'emprunt un montant total de 19 583,33 € au 31 décembre 2020 contre 154 259,86 € au 31 décembre 2019.

Produits constatés d'avance :

Ce poste s'élève à 4 317,28 € au 31 décembre 2020 et correspond à un quittance annuel non calé sur l'année civile.

2.7 TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE

2.7.1 ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

	2020		2019		2018		2017		2016	
	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	17,66	95,71 %	17,96	92,28 %	17,51	92,32 %	18,71	97,08 %	20,50	98,12 %
produits financiers avant prélèvement libératoire	0,13	0,70 %	0,12	0,60 %	0,13	0,71 %	0,14	0,74 %	-0,02	-0,09 %
produits divers	0,66	3,59 %	1,38	7,12 %	1,32	6,97 %	0,42	2,18 %	0,41	1,97 %
TOTAL REVENUS	18,45	100 %	19,46	100 %	18,97	100 %	19,27	100 %	20,89	100 %
CHARGES										
commission de gestion	1,62	8,78 %	1,75	9,02 %	1,67	8,81 %	1,76	9,16 %	1,85	8,87 %
autres frais de gestion	0,41	2,23 %	0,48	2,46 %	0,43	2,25 %	0,42	2,17 %	0,44	2,12 %
entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,11	6,04 %	0,47	2,39 %	0,62	3,27 %	0,33	1,72 %	0,82	3,92 %
charges locatives non récupérables	1,04	5,63 %	1,04	5,35 %	1,29	6,82 %	1,64	8,49 %	1,90	9,10 %
sous total charges externes	4,18	22,68 %	3,74	19,22 %	4,01	21,15 %	4,15	21,54 %	5,02	24,02 %
amortissements nets										
• patrimoine	0,18	1,00 %	0,18	0,93 %	0,18	0,94 %	0,16	0,85 %		
• autres										
provisions nettes										
• pour travaux	-0,36	-1,94 %	0,16	0,84 %	-0,29	-1,51 %	0,12	0,61 %	0,39	1,86 %
• pour risques	0,00	-0,01 %	-0,03	-0,17 %	0,03	0,13 %	-0,01	-0,05 %	-0,02	-0,08 %
• pour dépréciation	0,00	-0,02 %	-0,09	-0,48 %	0,04	0,19 %	0,01	0,06 %	-0,02	-0,11 %
sous total charges internes	-0,18	-0,97 %	0,22	1,12 %	-0,05	-0,24 %	0,28	1,47 %	0,35	1,67 %
TOTAL DES CHARGES	4,00	21,70 %	3,96	20,34 %	3,96	20,90 %	4,43	23,01 %	5,37	25,69 %
RÉSULTAT COURANT	14,44	78,30 %	15,50	79,66 %	15,00	79,10 %	14,83	76,99 %	15,52	74,31 %
report à nouveau (1)	3,87	20,95 %	3,05	15,68 %	2,59	13,68 %	4,17	21,63 %	3,83	18,33 %
variation autres réserves (éventuellement) (1)										
revenu distribué avant prélèvement libératoire (1)	14,40	78,06 %	14,40	74,00 %	14,40	75,92 %	16,20	84,07 %	17,10	81,86 %
revenu distribué après prélèvement libératoire (1)	14,37	77,87 %	14,37	73,84 %	14,34	75,58 %	16,16	83,86 %	17,09	81,84 %
solde à distribuer sur le résultat de l'année (1)	0,04	0,24 %	1,10	5,66 %	0,60	3,17 %	-1,37	-7,08 %	-1,58	-7,55 %
solde à distribuer cumulé (1)	3,91	21,19 %	4,15	21,34 %	3,20	16,85 %	2,80	14,54 %	2,25	10,78 %

(1) calcul effectué par rapport au total des revenus

2.7.2 EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

	Total au 31/12/2019	Durant l'année	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	2 420 558 114,82	164 792 928,05	2 585 351 042,87
+ cessions d'immeubles	-29 102 202,54	-1 869 369,29	-30 971 571,83
- commission de souscription et frais d'acquisition	283 983 987,52	29 957 277,86	313 941 265,38
- achat d'immeubles	2 059 975 474,23	232 559 109,90	2 292 534 584,13
= SOMME RESTANT À INVESTIR	47 496 450,54	-99 592 829,00	-52 096 378,46

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

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

Année	Recettes locatives brutes	Recettes globales		Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentage
2020	121 755 396,63	127 332 355,04	96 %	27 466 175,91 (11 170 732,28)	22,56 9,17
2019	115 268 727,43	124 946 893,10	92 %	24 954 600,77 (11 263 605,17)	21,65 9,77
2018	107 294 637,58	116 240 698,84	92 %	24 193 531,72 (10 234 658,62)	22,55 9,54
2017	106 129 103,13	109 601 859,28	97 %	25 133 518,09 (10 011 916,54)	23,68 9,43
2016	104 712 501,21	107 098 657,33	98 %	27 409 000,58 (9 469 484,34)	26,18 9,04

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



Nancy (54) "O'Origin" - 1 rue Henriette Gallé-Grimm

2.7.4 TABLEAU DES RESSOURCES ET DES EMPLOIS (EN EURO)

	2020	2019	2018	2017	2016
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	148 303 179,03	11 098 702,95	20 800 327,62	38 490 668,32	28 279 651,63
RESSOURCES DE L'EXERCICE					
. capital apporté					
. augmentation de capital, prime comprise	164 792 928,05	183 915 539,37	121 924 492,18	194 029 655,36	195 977 346,22
. bénéfice de l'exercice	99 608 615,78	99 506 037,59	91 925 536,58	84 166 657,69	79 303 332,88
. cessions d'actifs	-1 869 369,29	-22 124 799,35	-5 963 386,14	-9 963 271,10	3 999 350,33
. augmentation ou diminution des dettes à long terme					
. emprunts auprès Ets de crédit	70 000 000,00	0,00	40 000 000,00	0,00	136 000 000,00
. rembt emprunts auprès Ets de crédit	0,00	-40 000 000,00	0,00	-136 000 000,00	-40 000 000,00
. augmentation ou diminution des dettes à court terme	6 435 977,00	9 913 264,17	5 875 918,07	1 751 441,98	11 749 750,59
. dotations aux provisions	-2 484 845,83	835 634,37	-1 596 353,13	12 762 373,31	1 898 661,06
. dotations aux amortissements	1 233 778,10	1 159 482,36	1 087 979,01	923 852,44	
. diminution du report à nouveau					
TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE	486 020 262,84	244 303 861,46	274 054 514,19	186 161 378,00	417 208 092,71
EMPLOIS DE L'EXERCICE					
. investissements de l'exercice					
* corporels (achat immeubles)	232 559 109,90	5 520 186,70	141 808 429,04	51 882 250,58	238 293 166,43
* incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	29 957 277,86	17 735 862,55	19 263 536,90	19 162 325,38	29 788 054,38
. augmentation ou diminution des valeurs réalisables	97 514 863,08	-19 693 103,22	13 643 845,15	-9 739 345,73	23 276 330,33
. distribution de l'exercice					
* solde du dividende de l'exercice précédent	-7 068 301,19	-3 685 536,43	7 744 541,64	8 056 540,37	3 761 087,95
* acomptes sur dividende de l'exercice en cours	99 300 927,97	92 437 736,40	88 240 000,15	91 911 199,33	87 359 873,25
. reprises d'amortissements et provisions					
. augmentation du report à nouveau	7 068 301,19	3 685 536,43	-7 744 541,64	4 088 080,45	-3 761 087,95
TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE	459 332 178,81	96 000 682,43	262 955 811,24	165 361 050,38	378 717 424,39
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	26 688 084,03	148 303 179,03	11 098 702,95	20 800 327,62	38 490 668,32

3

LE CONTRÔLE INTERNE & LA GESTION DES RISQUES

3.1 LE CONTRÔLE INTERNE

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

3.1.1 TEXTES DE RÉFÉRENCE

Le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers ;

Le Code monétaire et financier ;

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM ;

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

3.1.2 PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

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

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

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

Lille (59)
« Greentech »
7 avenue Marie-Louise Delwaulle

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

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

Les contrôles de conformité recouvrent notamment :

- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par le Groupe UNOFI. À cet effet, la procédure Groupe prévoit des paragraphes spécifiques aux activités d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS et des moyens spécifiques sont mis en œuvre ;

- la protection de l'intérêt des clients et leur information avec notamment le respect du devoir de conseil et du caractère clair, exact et non trompeur de la documentation commerciale, le suivi des réclamations, etc. ;
- l'éthique professionnelle : le RCCI s'assure que chaque collaborateur respecte la charte de déontologie du Groupe venant compléter le règlement intérieur ;
- la gestion des conflits d'intérêts ;
- la prévention de la fraude ;
- les règles de sélection des prestataires ;
- et plus généralement le respect par NOTAPIERRE et UNOFI-GESTION D'ACTIFS de leurs obligations professionnelles.

3.1.3 PILOTAGE DU DISPOSITIF

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

Différents organes ou comité concourent également à ce dispositif :

- **le comité immobilier** qui s'assure du respect des politiques d'investissement et d'arbitrage de la SCPI et veille au respect des critères d'affectation des immeubles entre les différents véhicules gérés par UNOFI-GESTION D'ACTIFS dans le cadre de sa politique de gestion des conflits d'intérêts ;

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

3.1.4 DESCRIPTION DU DISPOSITIF

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

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

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



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

3.2 LA GESTION DES RISQUES

3.2.1 DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

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.



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

3.2.2 PROFIL DE RISQUES

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Elle répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2020, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement.

Risque de Marché

Risque immobilier

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

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale ou nationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers. Ainsi, le

marché immobilier français peut être cyclique et connaître des phases de hausse et de baisse ;

- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique, ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

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

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

Ainsi notamment, pour l'exercice 2020 :

- la taille du portefeuille locatif permet une bonne diversification du risque locatif ;
- le taux d'occupation financier annuel de l'exercice s'établit à 88.49 % ;
- sur les 463 locataires, le locataire le plus important représente 6,3 % du montant total des loyers quittancés. Il est présent sur 3 sites (Paris, Saint-Denis et Rouen) et les dates d'échéance des baux ne sont pas simultanées ;
- les échéances locatives font l'objet d'une revue de portefeuille trimestrielle ;
- la taille du portefeuille immobilier, qui atteint 143 immeubles pour une valeur de réalisation de 2 320 661 714 € permet une diversification satisfaisante du portefeuille tant sur le plan géographique que sur les secteurs d'activité ou la typologie des biens. Les cinq plus gros actifs de la SCPI NOTAPIERRE représentent 23,7 % (550 650 000 €) de la valeur de réalisation du patrimoine ;
- la société de gestion conduit une politique d'entretien permanent du patrimoine, gage du maintien de la qualité et de son adaptation constante aux attentes des locataires ;
- la politique de rajeunissement de son patrimoine immobilier se poursuit au moyen d'arbitrages d'actifs anciens ou risqués au profit d'acquisitions d'immeubles récents, neufs ou en construction (Vente en l'état futur d'achèvement – VEFA).

Risque de taux ou de change

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

Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

Le risque de contrepartie sur les locataires est limité. Ainsi le taux des loyers quittancés impayés s'élève à 0,67 % dont 0,30 % en contentieux.

Risque de liquidité

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

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

En 2020, les souscriptions ont absorbé la totalité des demandes de rachats.

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

En outre, il convient de noter que les 10 plus gros investisseurs ne représentent que 0,96 % des parts.

Risque lié au levier d'endettement

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

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

Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en assemblée générale des associés selon la réglementation en vigueur. Pour 2020, ce plafond était de 25 % de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2020, les dettes et engagements représentaient 8,09 % de la capitalisation et n'ont pas dépassé au cours de l'année le plafond des 25 % autorisés.

Risque opérationnel

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

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

4

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée générale de la SCPI NOTAPIERRE,

4.1.1 OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société NOTAPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

4.1.2 FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Montigny-le Bretonneux (78)
« L'Australia »
avenue du Centre

4.1.3 JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

4.1.4 VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les

autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

4.1.5 RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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



Colomiers (31) "Sky Park" - 1 boulevard de l'Europe

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 11 mai 2021
KPMG S.A.
Olivier Fontaine
Associé

4.2 RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la SCPI NOTAPIERRE,

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

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

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

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

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

Nous avons été avisés des conventions suivantes :

Conventions de financement

- Nature et objet : Des conventions de financement entre la SCPI NOTAPIERRE, représentée par la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, et la société UNOFI-ASSURANCES ont été signées les 21 juillet 2020, 28 septembre 2020 et 28 décembre 2020.
- Modalités : La société UNOFI-ASSURANCES a mis à disposition de la SCPI NOTAPIERRE des lignes de financement utilisables par tirages d'une durée minimale de 15 jours : une ligne principale de 50 M€ et une ligne complémentaire de 20 M€ à compter du 1er septembre 2020 pour une durée de

4 mois soit un remboursement au plus tard le 31 décembre 2020, une ligne de 20 M€ à compter du 28 décembre 2020 pour une durée de 2 mois soit un remboursement au plus tard le 28 février 2021.

À ce titre, la rémunération comptabilisée à hauteur de 0,25 % pour la commission d'engagement et à hauteur de 0,90 % l'an majoré du taux Euribor de la période pour les tirages passibles d'intérêts s'élève respectivement à 58 333,34 € et 175 250,00 €.

4.2.2 CONVENTIONS DÉJÀ APPRouvées PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Conformément à l'article 20 des statuts modifiés par l'assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 2014, votre société verse à la société gérante UNOFI-GESTION D'ACTIFS S.A., les rémunérations suivantes :

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

Cette rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à 16 138 598,40 €, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2020 ;

- 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 2020 et à ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2020 un montant de 11 170 732,28 €, prorata de TVA compris ;

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

À ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, respectivement à 426 200 € et 415 676,54 € pour l'exercice 2020. Cette rémunération n'a pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

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

À ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à 500 € pour l'exercice 2020 et n'a pas d'impact sur le résultat de la SCPI.

Paris La Défense, le 11 mai 2021
KPMG S.A.
Olivier Fontaine
Associé



Wasquehal (59) - 5 allée du Château-Blanc - bât. B

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2020.

L'année 2020 a été marquée par le contexte de crise sanitaire qui a frappé la population mondiale à la suite de l'apparition de la Covid-19 et les mesures exceptionnelles de confinement et de couvre-feu qui ont touché de plein fouet la France et le monde, ayant pour conséquence des fluctuations économiques d'une ampleur inédite. Elle se sera achevée sur une note d'espoir avec le début des campagnes de vaccination, laissant enfin entrevoir la possibilité, à moyen terme, d'une maîtrise de la pandémie.

Celle-ci a, bien sûr, impacté, dans des proportions variables selon les secteurs, l'activité de nos locataires, mais malgré cette conjoncture, la société de gestion, tout en accompagnant les locataires dont les locaux avaient été fermés, a pu maintenir la distribution du dividende 2020 telle qu'annoncée.

Votre conseil de surveillance a salué cette performance qui peut s'expliquer, d'une part, par la politique menée par la société de gestion ces dernières années sous l'impulsion de Florence DOURDET-FRANZONI, et, d'autre part, par l'engagement, malgré les difficultés de la période, de toutes les équipes d'UNOFI à Paris comme à Brive.

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 en visioconférence les 30 avril et 17 novembre 2020, ainsi que le 31 mars 2021 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 2020.

La collecte brute, compte tenu du contexte de crise sanitaire Covid-19 et des périodes de confinement qui en ont découlé, s'élève à 201,7 millions d'euros sur l'année 2020, en recul de 9,34 % par rapport à 2019 (222,5 millions d'euros). On remarque d'ailleurs que ce recul est bien inférieur à celui de la moyenne des SCPI (-30 %).

Le nombre de parts retirées, en baisse par rapport à l'année précédente, ramène le taux de retrait à 1,53 % au 31 décembre 2020, contre 1,74 % au 31 décembre 2019. Au 31 décembre 2020, toutes les demandes de retrait étaient satisfaites.

En 2020, le montant global des investissements de la SCPI NOTAPIERRE atteint 371,1 M€ HT. Ces acquisitions ont porté sur des immeubles à usage de bureaux et des commerces :

- trois immeubles achevés générateurs de revenus dès 2020 : Saint-Denis (93) - "Olympe", Lille (59) - "Le Printemps" et Nancy (54) - "O'Rigin" ;
- et un immeuble en état futur d'achèvement à Lyon 3^{ème} (69) - "Le New Age", livrable en 2023.

Au cours de l'exercice, votre SCPI a pris livraison d'un immeuble de 13 274 m² à usage de bureaux situé à Villeneuve-d'Ascq (59), et d'une extension d'entrepôts à Criquebeuf-sur-Seine (27) pour 6 066 m².

Cesson-Sévigné (35)
« Champs Blancs »
975 avenue des Champs Blancs

Parallèlement, en 2020, la société de gestion a poursuivi sa politique régulière d'arbitrage avec 14 opérations d'arbitrage réalisées sur l'exercice. Ces opérations d'arbitrage ont porté sur 23 894 m² de locaux, dont 53 % étaient vacants à la date de cession. Les fonds ainsi dégagés, soit 34 M€, ont été 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 2020, le patrimoine de la SCPI se compose de 143 immeubles représentant 800 738 m² de locaux, essentiellement de bureaux (73,7 %), répartis sur tout le territoire français, dont 63,5 % en régions. Sur le plan environnemental, 42,4 % de la surface du patrimoine bénéficie d'un label ou d'une certification, ce qui le prépare à la réglementation du décret « tertiaire » visant à la maîtrise des dépenses énergétiques et prenant effet en 2021.

D'ailleurs dans sa séance du 31 mars dernier, le conseil de surveillance a invité la société de gestion à mener une réflexion concernant le label « Investissement socialement responsable (ISR) », qui paraît parfaitement compatible avec la politique de gestion de notre SCPI. On voit en effet que cette stratégie d'investissement, si elle peut dans un premier temps générer des coûts, devrait à moyen et long terme être le gage de l'attractivité de notre patrimoine et par suite de la rentabilité des capitaux investis.

Le montant des loyers facturés au titre de l'exercice 2020 ressort à 121,8 M€ HT soit + 5,63 % par rapport à 2019 et le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives) s'élève à 1 984 K€ contre 6 550 K€ en 2019.

En 2020, malgré la crise sanitaire et grâce à la vigilance de la société de gestion, le taux de recouvrement moyen des loyers s'établit à 99,3 %.

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 88,49 %, en baisse de 1,84 points par rapport au TOF annuel 2019 (90,33 %) et retrouve son niveau de 2018 (88,46 %).

Les taux de recouvrement et d'occupation financier (TOF) réalisés en 2020, dans la conjoncture inédite à laquelle nous sommes confrontés constituent une performance qui montre bien la résilience de notre SCPI.

Le résultat net comptable de l'exercice s'élève à 99,61 M€ contre 99,51 M€ pour l'exercice 2019. Il s'établit donc à 14,44 €/part pour 12 mois de jouissance, contre 15,50 € en 2019.

Sur la base des éléments fournis par la société BNP Real Estate Valuation France (BNPRE), expert immobilier nommé en assemblée générale, et après prise en compte des éléments nouveaux survenus entre la date de réalisation de l'expertise et la date d'évaluation, de la valeur de cession pour les immeubles à l'arbitrage et des informations ayant une incidence sur la valeur de reconstitution, l'appréciation de l'évaluateur interne aboutit à

une valeur vénale du patrimoine immobilier de 2 291 M€ au 31 décembre 2020 (hors immobilisations en cours), contre 2 121 M€ au 31 décembre 2019. À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2020, par rapport à celle de l'exercice antérieur, est en recul de 2,4 %.

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

Il a été, au cours de l'exercice 2020, distribué un dividende de 14,40 € par part en jouissance procurant ainsi une rentabilité par part rapportée au prix de souscription au 31/12/2020 (360 €) de 4 %, à comparer au taux de rentabilité moyen des autres SCPI de même nature (SCPI bureaux) de 4,04 %.

Après affectation du résultat 2020, le report à nouveau s'établira à 3,67 € par part (contre 3,86 € en 2019), compte tenu du nombre de parts détenues au 31 décembre 2020. Le report à nouveau, qui serait ainsi porté à 26,96 M€, compte tenu des acomptes sur distribution représentant 99,3 M€ pour 2020 et de l'affectation du résultat, représente près de 3,2 mois de distribution.

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

Les mandats de membre du conseil de surveillance de Maîtres Daniel DAUDÉ, Bruno FISCHER et Pierre GUINEBAULT arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Tous les trois ont sollicité le renouvellement de leur mandat.

À la suite de l'appel réalisé dans le bulletin semestriel n°2021-01, ont, en outre, été reçues les candidatures suivantes : M. Jean-Michel BACQUER, SCI NPIMMO, Me Benoit SAULNIER, Me Pierre GAUTIER, M. Christian CUNEY, Me Daniel CHOLEZ, Mme Laurence GAILLARD, Me Xavier COURBON, Me Julien ROGUET, M. Alain LEGROS et Me Pierre LEUFFLEN.

Il existe donc 14 candidatures pour 3 postes à pourvoir. Les 3 candidats réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, seront élus.

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 trois membres du conseil de surveillance.

Gilles AUBRY-MARAIS
Président du conseil de surveillance

6

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

ORDRE DU JOUR

1. approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
2. approbation et reconduction des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,
3. affectation du résultat de l'exercice,
4. approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société,
5. autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme,
6. autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
7. conditions de rémunération du conseil de surveillance pour l'exercice 2021,
8. élections au conseil de surveillance,
9. pouvoirs en vue des formalités.

Montévrain (77)
« Le Citalium »
1 avenue de l'Europe

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 2020 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 99 608 615,78 € ainsi qu'un capital social de 1 793 134 462,24 €.

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 2020.

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 2020 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle décide d'affecter :

- le résultat de l'exercice d'un montant de 99 608 615,78 € ;
- augmenté du report à nouveau créditeur antérieur de 26 654 795,67 € ;
- soit un bénéfice distribuable de 126 263 411,45 € ;

de la façon suivante :

- distribution d'une somme de 99 300 927,97 € (déjà versée sous forme d'acomptes aux associés) ;
- et le solde, soit 26 962 483,48 €, au compte de report à nouveau.

En conséquence, le dividende unitaire pour 12 mois de jouissance est arrêté à 14,40 € et le compte de report à nouveau s'élèvera à 26 962 483,48 €.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

- valeur nette comptable :
2 265 749 997,49 €, soit 308,21 € par part,
- valeur de réalisation :
2 320 661 714,43 €, soit 315,68 € par part,
- valeur de reconstitution :
2 697 851 453,06 €, soit 366,99 € par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 15 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2021, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte que le mandat de trois membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale,
- 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 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les trois candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les 14 candidats figurant dans la liste annexée aux présentes résolutions.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS

CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

Prénom NOM	âge au 12/03/21	Qualité	PARTS DÉTENUES au 12 mars 2021		
			Pleine propriété	Usufruit	Nue propriété
Me Daniel DAUDÉ	67 ans	- ancien notaire à Clermont-Ferrand (63) - ancien secrétaire et vice-président de la Chambre des notaires du Puy-de-Dôme	782		
Me Bruno FISCHER	50 ans	- notaire associé à Hennebont (56) depuis 2004 - membre du bureau du Groupement de négociation notariale du Morbihan - membre du conseil de surveillance d'une autre SCPI - gérant de diverses sociétés civiles immobilières patrimoniales	197		555
Me Pierre GUINEBAULT	65 ans	- notaire à Avranches (50) - ancien président du Conseil régional des notaires de Basse-Normandie - ancien président de la Chambre départementale des notaires de la Manche	120		816

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

Prénom NOM	âge au 12/03/21	Qualité	PARTS DÉTENUES au 12 mars 2021		
			Pleine propriété	Usufruit	Nue propriété
M. Jean-Michel BACQUER	69 ans	- retraité, domicilié à Barcelonnette (04) - ancien directeur de régime de retraite auprès de l'Ircantec et de la CNRACL - ancien administrateur général, rattaché à la Caisse des dépôts - membre de l'association Préfon Retraite	430		242
SCI NPIMMO	-	SCI représentée par son gérant, Me Vincent DELECROIX, notaire à Bourbourg (59), titulaire d'un diplôme en gestion de patrimoine, chargé d'enseignement dans le domaine du conseil en patrimoine à la Faculté Libre de Droit de Lille et trésorier d'un Ehpad à structure associative d'utilité publique	280		
Me Benoît SAULNIER	64 ans	- notaire honoraire, domicilié à Gennes-Val-de-Loire (49) - maire délégué du Thoureil (49) - ancien président de la Chambre des notaires du Maine-et-Loire - chargé d'enseignement en master 2 de gestion de patrimoine à l'ESSCA - titulaire d'un diplôme universitaire de 3^{ème} cycle expert en gestion de patrimoine		684	408

Prénom NOM	âge au 12/03/21	Qualité	PARTS DÉTENUES au 12 mars 2021		
			Pleine propriété	Usufruit	Nue propriété
Me Pierre GAUTIER	59 ans	- notaire à Sorgues (84) depuis 1989 - ancien président de la Chambre des notaires du Vaucluse et vice-président du Conseil régional de la Cour d'appel de Nîmes - ancien rapporteur général du congrès du Mouvement Jeune Notariat - ancien rapporteur général de l'Assemblée de liaison des notaires de France			819
M. Christian CUNEY	34 ans	- directeur financier à temps partagé, domicilié à Courbevoie (92) - références professionnelles en finance et audit interne au sein de Danone, Société Générale et Finabl	70		
Me Daniel CHOLEZ	65 ans	- notaire retraité, domicilié à Collioure (66) - ancien notaire associé à Paray-le-Monial (71) de 1990 à 2020 - ancien membre, trésorier, syndic puis vice-président de la Chambre des notaires de Saône-et-Loire - ancien membre puis ancien président du Conseil régional de Dijon - délégué de l'assemblée de liaison de 2010 à 2019	343		
Mme Laurence GAILLARD	60 ans	- retraîtée, domiciliée à Dignac (16) - ancienne responsable d'un centre de formation dans le domaine réglementaire - activités antérieures exercées axées sur le développement commercial et le conseil - compétences en immobilier			1 000
Me Xavier COURBON	57 ans	- notaire associé à Lyon 6^{ème} (69) depuis 1997 - activité essentiellement tournée vers l'immobilier urbain	1 700		
Me Julien ROGUET	45 ans	- huissier de justice à Lyon 6^{ème} (69) depuis 2003 - responsable du service dossiers locatifs	139		208
M. Alain LEGROS	52 ans	- directeur administratif et financier dans l'immobilier commercial, domicilié à Tournefeuille (31) - ancien directeur régional administration et finances chez Smac Toulouse (bâtiment) - expérience de 20 ans dans un grand groupe du BTP (Colas) - membre de la DFCG Midi-Pyrénées (association des directeurs financiers et des contrôleurs de gestion) depuis 6 ans			703
Me Pierre LEUFFLEN	72 ans	- notaire retraité, domicilié à Lyon 6^{ème} (69) - ancien notaire à Lyon 6^{ème} (69) de 1986 à 2020, spécialisé en droit de l'immobilier et des collectivités locales - ancien vice-président de la Chambre des notaires du Rhône - ancien président du Conseil régional de la Cour d'appel de Lyon (2005-2007) - chargé d'enseignement (Master de droit public notarial) à l'Université d'Aix-Marseille	1 030		

UNOFI

GESTION D'ACTIFS

NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

À CAPITAL VARIABLE

Siège social : 2 rue Montesquieu -

CS 11120 - 75039 Paris cedex

RCS : Paris 347 726 812