

NOTAPIERRE
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

RAPPORT
ANNUEL
2021



UNOFI

CHAQUE PATRIMOINE EST UNIQUE



Valbonne (06) - Sophia Antipolis - "Centrium" - 230 route des Dolines (*visuel non contractuel*)
photo de couverture : Villeurbanne (69) - "Silky Way" - 1-3 rue Henri Legay - 19 rue Alfred de Musset

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	4
CHIFFRES CLÉS	5

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 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	15
1.5. La situation locative	18
1.6. Les expertises immobilières et les valeurs représentatives de la SCPI	22
1.7. Les résultats de l'exercice	23
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 2021	33
2.2. Analyse de la variation des capitaux propres	35
2.3. Compte de résultat au 31 décembre 2021	36
2.4. Annexe comptable	38
2.5. Évolution constatée entre 2020 et 2021 des autres actifs et passifs d'exploitation	49
2.6. Évolution constatée entre 2020 et 2021 des comptes de régularisation actif et passif	52
2.7. Tableaux complétant les comptes de l'exercice	52

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

au 31 décembre 2021



SOCIÉTÉ DE GESTION

Société anonyme au capital de 1 000 572 €

RCS Paris 347 710 824

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

SIÈGE SOCIAL

2, rue Montesquieu - CS 11120 - 75039 Paris cedex

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENT

Monsieur Bernard MICHEL

VICE-PRÉSIDENT

Maître Bertrand RYSSSEN

ADMINISTRATEURS

Monsieur Olivier BARTHE

Maître Didier FROGER

Monsieur Marc GARNIER

Monsieur Jean-Yves HERMENIER

Maître Henri LENOUVEL

Monsieur Benoit RENAUD

Monsieur Elie TOLEDANO

UNOFI-ASSURANCES S.A., REPRÉSENTÉE PAR

Maître François PERSON

UNOFI-CRÉDIT S.A., REPRÉSENTÉE PAR

Monsieur Bernard DEBIENNE

DIRECTION

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Christophe ELLES

DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE

Madame Florence DOURDET-FRANZONI

DIRECTION DU PÔLE IMMOBILIER

Madame Florence DOURDET-FRANZONI

NOTAPIERRE

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

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

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

SIÈGE SOCIAL

2, rue Montesquieu - CS 11120 - 75039 Paris cedex

SIÈGE ADMINISTRATIF

30 boulevard Brune - CS 30303 - 19113 Brive-la-Gaillarde cedex

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

(*) décédé le 7 février 2022

COMMISSAIRE AUX COMPTES

TITULAIRE

KPMG SA - Monsieur Olivier FONTAINE

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services

EXPERT IMMOBILIER

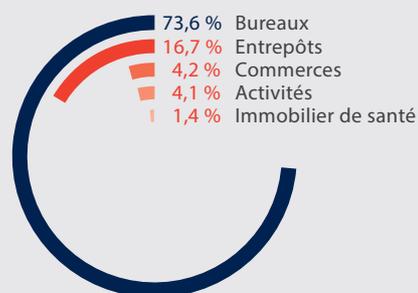
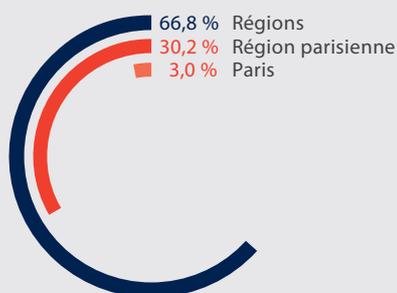
BNP Real Estate Valuation France (BNPRE)

CHIFFRES CLÉS

	31/12/2021	31/12/2020
 CAPITALISATION	2 724 535 440 €	2 646 475 920 €
Nombre d'associés	29 433	28 820
Nombre de parts	7 568 154	7 351 322
Nouvelles parts émises	216 832	454 513
Collecte nette	78 059 520 €	163 624 680 €
 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	2 296 064 820 €	2 265 749 997 €
Valeur de réalisation (ANR)	2 419 300 762 €	2 320 661 714 €
Valeur de reconstitution	2 808 977 976 €	2 697 851 453 €
Recettes locatives brutes par part (*)	17,02 €	17,66 €
Résultat par part (*)	13,77 €	14,44 €
Distribution par part au titre de l'année (*)	13,05 €	14,40 €
Taux de distribution	3,625 %	4,00 %
Report à nouveau (en mois de distribution)	4,1	3,2
 SURFACE DU PATRIMOINE	812 613 M²	800 738 M²
 - dont avec certification ou label environnemental	45,4 %	42,4 %
Nombre d'immeubles	138	143
Nombre de locataires	461	463
 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL	84,99 %	88,49 %

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (en m²)



45,4 % de la surface du patrimoine avec certification et/ou label environnemental

1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS

SUR L'EXERCICE 2021

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	15
1.5. LA SITUATION LOCATIVE	18
1.6. LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI	22
1.7. LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE	23
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 2021 et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2021.

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

Après une année 2020 de crise sanitaire inédite, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021. En France, la poursuite des politiques de soutien à la fois budgétaire et monétaire à l'économie, a porté ses fruits : croissance de 7 %, chômage contenu, défaillances d'entreprises inférieures au niveau d'avant la pandémie. La reprise de l'activité, les mesures budgétaires ainsi qu'une perturbation des chaînes logistiques ont exercé une pression haussière sur les prix.

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

En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards €, soit une baisse de 8 % sur un an. Malgré l'accélération habituelle de fin d'année, l'année 2021 termine avec un résultat inférieur à la moyenne décennale (28,2 milliards €). Suite à la crise sanitaire et à la forte baisse de la demande placée en bureaux en 2020, les investisseurs ont fait preuve de prudence et d'un certain attentisme, notamment sur le marché tertiaire francilien. Cela se constate sur le nombre de transactions supérieures à 100 millions € qui n'atteint pas les 60 alors qu'il tourne autour de 80 en moyenne sur les cinq dernières années.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France aura fonctionné à deux vitesses tout au long de l'année : d'un côté les montants engagés en bureaux et en commerces ont fortement ralenti ; de l'autre, le marché des actifs industriels a poursuivi son essor, mais pas dans les mêmes proportions.

Concernant le marché tertiaire, il représente un peu moins de 60 % des investissements en France en 2021, soit une part inférieure à la moyenne enregistrée ces cinq dernières années (64 %). En effet, avec 15,7 milliards €, le segment des bureaux affiche une baisse de 17 % par rapport à 2020. Cette contraction est due au fort ralentissement constaté en Île-de-France (-23 %). En revanche, les marchés régionaux affichent un résultat positif. Un peu plus de 3 milliards € ont été investis en bureaux dans les métropoles régionales, soit

une hausse de 19 % par rapport à 2020. C'est la 3^{ème} fois que le marché dépasse la barre des 3 milliards, après 2018 et 2019.

Après un premier semestre quasiment à l'arrêt, le marché du commerce a connu une seconde partie d'année plus enthousiaste ; cependant cela n'aura pas permis de combler le retard accumulé. Au total, 3 milliards € ont été investis en commerce en 2021, un résultat en baisse de 34 % par rapport à 2020. Néanmoins, ce résultat est à nuancer en fonction des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeuble ont eu peu la côte cette année, les commerces de périphérie et notamment les parcs d'activités commerciales ont attiré de nombreux investisseurs.

L'année 2021 n'est pas synonyme de baisse pour tous : l'immobilier industriel a dérogé à la règle, en enregistrant un nouveau record historique : 6,7 milliards € ont été engagés en logistique et en locaux d'activité en France en 2021. Ce segment représente cette année 25 % des montants engagés en immobilier d'entreprise en France, contre seulement 15 % l'an dernier et moins de 10 % si on remonte avant 2018.

Environ 1 milliard € ont été engagés dans le secteur de l'hôtellerie en 2021, soit un résultat légèrement supérieur à celui de 2020, mais en deçà de la moyenne décennale (2 milliards €).

En termes de volumes, les transactions supérieures à 100 M€ dominent le marché et représentent 45 % des montants investis, contre 23 % pour les transactions comprises entre 50 et 100 M€, 18 % pour les transactions comprises entre 20 et 50 M€ et 14 % pour les transactions d'un montant inférieur.

Les investisseurs français pèsent pour 59 % dans le volume d'investissement en 2021, contre 63 % en 2020, et les acteurs étrangers pour 41 % (dont 15 % pour les États-Unis et 6 % pour le Royaume-Uni).

50 % de ces investissements ont été réalisés par des fonds d'investissement. Les SCPI se situent en deuxième position avec 20 %, puis les compagnies d'assurances avec 11 %.

Source BNP PARIBAS REAL ESTATE

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

2021 marque un rebond de l'activité sur le marché locatif de bureaux avec près de 3,7 millions de m² commercialisés soit +39 % sur un an, correspondant ainsi à la moyenne décennale (3,8 millions de m²). L'Île-de-France représente 52 % du volume placé, contre 48 % pour les régions.

Ile-de-France : un rebond significatif

Le marché locatif francilien termine l'année avec 1,9 millions de m² placés, affichant un rebond significatif de +36 % sur un an. Preuve de cette reprise, le 4^{ème} trimestre enregistre une belle accélération avec 631 000 m² placés, rejoignant ainsi sa moyenne décennale.

Le marché des grandes surfaces (> 5 000 m²) affiche un fort rebond avec 56 transactions enregistrées en 2021 pour un volume de 550 600 m² contre seulement 23 opérations en 2020. À noter, toutefois, la forte dichotomie entre le créneau 5 000 - 10 000 m² qui dépasse sa moyenne décennale (+8 %) et le segment > 10 000 m² toujours en retrait, fragilisé par l'essor des nouveaux modes d'organisation. Côté petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²), la reprise est également forte avec un volume placé de 1 302 800 m² (+34 % sur un an).

Régions : le marché des bureaux en région poursuit sa dynamique en 2021

Le marché des bureaux en région poursuit sa dynamique avec 1,8 millions de m² placés en 2021, soit une augmentation de 43 % par rapport à 2020. Ce résultat dépasse de 16 % la moyenne sur 10 ans qui s'élève à 1 509 000 m². Il représente la 3^{ème} meilleure performance jamais réalisée en région.

Cette performance peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- un vrai effet de rattrapage par rapport à 2020 ;
- le créneau des petites et moyenne surfaces a été très résilient grâce à la bonne dynamique des PME/PMI qui historiquement tirent le marché. Elles sont plus agiles et moins sensibles ou perméables au phénomène du télétravail et de flex-office ;
- les loyers, plus modérés en régions qu'en Île-de-France, impactent à la marge les stratégies de réduction des coûts ou de diminution des surfaces.

Le rebond du volume global placé s'explique aussi par le retour des comptes propres, en hausse de 92 % par rapport à 2020, et des transactions de grandes surfaces, en augmentation de 30 % par rapport à la moyenne de 10 ans. Cerise sur le gâteau, dans les grandes métropoles régionales, les facteurs macro-économiques très favorables, avec une forte croissance du PIB, ont animé la dynamique des entreprises et leur ont permis de réembaucher plus vite que ce qui pouvait être attendu.

Plusieurs villes ont particulièrement performé en 2021. Du côté des grandes métropoles, Lyon maintient sa première position avec une hausse de 34 %, suivie de près par Lille qui enregistre une sur-performance par rapport à 2020 avec un rebond de 98 %. Au-delà du palmarès, ce sont les efforts réalisés par les métropoles depuis de nombreuses années qui payent. Ainsi, les choix de mixité, de végétalisation, de ville du quart d'heure, les transports nombreux (trams, bus

en site propre...) ont été des facteurs gagnants. Enfin, les quartiers d'affaires en centre-ville (Euronantes, Euralille, Euratlantique ...) ont répondu aux aspirations de centralité de la génération Y.

La tranche des opérations supérieures à 5 000 m² est de retour avec une hausse remarquable de 94 % par rapport à 2020 totalisant 270 800 m², soit +30 % par rapport à la moyenne décennale. Le créneau de moyennes surfaces (entre 1 000 et 5 000 m²) est aussi plébiscité avec 317 950 m², en augmentation de 29 % tandis que les surfaces inférieures à 1 000 m² constituent l'essentiel du marché avec 507 900 m² placés, en progression de 34 %.

Source BNP PARIBAS REAL ESTATE

LE MARCHÉ DES SCPI

L'année 2021 s'est achevée sur un excellent bilan pour les produits d'épargne immobiliers, au premier rang desquels les SCPI, qui se sont une nouvelle fois positionnés comme un placement performant et résilient.

La capitalisation des SCPI

La capitalisation de l'ensemble des SCPI atteint 78,6 milliards € au 31 décembre 2021 contre 71,4 milliards € au 31 décembre 2020 soit une progression de +10,3 % sur un an. En 20 ans, la capitalisation des SCPI a été multipliée par plus de 9.

Le maintien d'un bon niveau de collecte nette en 2021

En 2021, les SCPI ont collecté 7,42 milliards € contre 6,08 milliards € en 2020 soit +21,9 %.

Les SCPI à prépondérance «bureaux» ont réalisé 46 % de la collecte nette des SCPI. Ensuite, les SCPI à prépondérance «santé et éducation» (24 %) devançant les SCPI à stratégie diversifiée (20 %). Les SCPI à prépondérance «logistique et locaux d'activité» et «résidentiel» ont capté chacune 4 % de la collecte, tandis que les SCPI «commerces» ont réalisé 2 % de la collecte nette annuelle.

Il convient de souligner la disparité de l'évolution de la collecte nette sur un an en fonction de la stratégie immobilière prépondérante des SCPI. Ainsi, par exemple, les SCPI à prépondérance «bureaux» enregistrent un recul de -7,59 % de la collecte sur un an, -26,68 % pour les SCPI «commerces», alors que les SCPI à prépondérance «santé & éducation» enregistrent une progression de +84,75 % sur un an, ou encore +66,15 % pour les SCPI à prépondérance «diversifiée».

À noter que la collecte nette 2021 des 12 SCPI de bureaux les plus importantes du marché en termes de capitalisation (montant de capitalisation supérieur à 1,5 milliard € au 31 décembre 2021) baisse de -10,4 % par rapport à 2020.

Le marché secondaire

Le marché secondaire a enregistré une activité record à 1,35 milliard € en 2021 soit une progression de +7,4 % sur un an. Le taux de rotation s'établit donc à 1,63 % de la capitalisation totale des SCPI en 2021, dont 0,10 % de parts en attente. Les retraits non compensés représentent 0,06 % de la capitalisation.

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

Du côté du marché de l'investissement, les SCPI ont réalisé pour 7,8 milliards € d'acquisitions durant l'année 2021. Les bureaux représentent la majorité des acquisitions en valeur (58 %), suivis par la santé et l'éducation (17 %), les commerces (11 %), la logistique et les locaux d'activité (5 %), le résidentiel (3 % en incluant les résidences gérées) et enfin l'hôtellerie et les loisirs (3 %).

En termes de localisation, les acquisitions ont d'abord ciblé l'Ile-de-France (35 %, dont 5 % à Paris), puis l'étranger (34 %), et enfin les régions (30 %). Hors de France, l'Allemagne (10 %) devance le Royaume-Uni (7 %), les Pays-Bas (6 %), l'Europe de l'Est (2,5 %), l'Espagne (2,4 %) et l'Irlande (2,2 %).

Les SCPI ont également arbitré pour 1,5 milliards € d'actifs en 2021. Les bureaux, comptent pour 66 % des actifs cédés devant la logistique et locaux d'activité (13 %), la santé et éducation (7 %). Les actifs cédés en 2021 sont situés à 63 % en Ile-de-France, 29 % en régions et 9 % à l'étranger.

Les performances 2021 des SCPI

Depuis le 1er janvier 2022, le «taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)» est remplacé par le «taux de distribution». Ce dernier est déterminé par la division du dividende annuel, brut de toute fiscalité prélevée à la source pour le compte de l'épargnant, par le prix d'achat de référence de début d'année.

Selon ces nouvelles modalités de calcul, le taux de distribution moyen de l'ensemble des SCPI s'établit à 4,45 % pour l'année 2021. Pour rappel, le taux de distribution sur valeur de marché 2020, non comparable, s'établissait à 4,18 %.

Il faut cependant nuancer ce taux de distribution 2021 selon la stratégie prépondérante des SCPI. Ainsi les SCPI à prépondérance «logistique & locaux d'activités» ont distribué en moyenne 5,67 %, contre 5,38 % pour les SCPI «diversifiées», 4,25 % pour les SCPI «bureaux», 4,16 % pour les SCPI «commerces» ou 2,85 % pour les SCPI à prépondérance «hôtels, tourisme & loisirs».

Source IEIF / ASPIM

1.1.2 Résumé de l'activité de la SCPI NOTAPIERRE en 2021

Collecte et marché des parts :

- la collecte brute en parts de SCPI NOTAPIERRE s'établit à 139,2 M€ (contre 201,7 M€ au titre de 2020) ;
- le taux de retrait annualisé s'établit à 2,31 % contre 1,53 % au titre de 2020 ;
- la collecte nette s'établit à 78,1 M€ contre 163,6 M€ en 2020 ;
- au 31 décembre 2021, la capitalisation de la SCPI, qui progresse de 2,95 % sur un an, s'établit à 2 724,5 M€.

Investissements :

Le montant global des investissements de la SCPI au titre de 2021 s'établit à 194,9 M€ HT droits et frais inclus, acte en main hors frais accessoires, comprenant :

- un immeuble achevé, détenu via une SCI, générateur de revenus dès 2021: Villeurbanne (69) - "Silky Way" avec 36 916 m² à usage principal de bureaux, laboratoires et entrepôts ;
- et un immeuble en état futur d'achèvement à Valbonne Sophia Antipolis (06) - "Centrium", qui devrait représenter, à sa livraison, une surface de 12 601 m² à usage principal de bureaux.

Au cours de l'exercice, votre SCPI a également pris livraison d'un immeuble situé à Lille (59) "le 31" représentant une surface de 8 413 m² de bureaux agrémentés de 740 m² de terrasses.

Arbitrages :

En 2021 NOTAPIERRE a également poursuivi sa politique d'arbitrage régulière avec 8 opérations d'arbitrage réalisées (7 actifs + 1 parcelle de terrain vendus) portant sur 33 898 m² de locaux, dont 75,6 % étaient vacants à la date de cession.

Le patrimoine :

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de NOTAPIERRE est constitué de 138 actifs immobiliers (137 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI) représentant une surface de 812 613 m². Il est composé principalement d'immeubles de bureaux (73,6 %) et d'entrepôts (16,7 %). En surface, il se situe pour 66,8 % en régions et pour 33,2 % en Ile-de-France.

45,4 % de la surface du patrimoine de NOTAPIERRE bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale : c'est un patrimoine qui se prépare à faire face aux exigences très actuelles du développement durable, exigences qui ne cesseront d'augmenter dans un proche avenir.

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 2021 s'établit à près de 99 % au 31 décembre 2021 contre 99,3 % pour 2020 à la date du 31 décembre 2020.

Le taux d'occupation financier annuel moyen de l'exercice ressort à 84,99 %.

Valeur comptable, résultat net et distribution :

La valeur du patrimoine au bilan au 31 décembre 2021 nette des amortissements, mais avant provisions, comprenant les immobilisations en cours, s'élève à 2 229 556 555 €.

Le résultat net de l'exercice ressort à 13,77 € par part⁽¹⁾.

Les revenus distribués en 2021 se sont élevés à 13,05 euros par part pour 12 mois de jouissance sur l'année, correspondant à un taux de distribution 2021 égal à 3,625 %.

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

1.1.3 Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice

À la suite du décès brutal du Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) de la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, survenu en novembre 2021, Monsieur Christophe ELLES, directeur général de la société de gestion a été nommé en qualité de nouveau responsable de la conformité et du contrôle interne, à titre provisoire. Il exercera cette fonction dans l'attente du recrutement du nouveau titulaire de cette fonction.

1.1.4 Élection au conseil de surveillance

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour huit postes de membre du conseil de surveillance à pourvoir, nous avons reçu 14 candidatures au 11 mars 2022.

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

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

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. Il est conseillé de ne pas exercer simultanément plus de trois mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

1.2 LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

En 2021, la collecte brute en parts de la SCPI NOTAPIERRE enregistre un recul de 31 % par rapport à 2020 et s'établit à 139,2 M€. Ce recul s'explique entre autre par une crainte des investisseurs dans l'évolution de l'immobilier de bureaux liée aux nouveaux modes de travail, notamment le télétravail, fortement accélérée par la crise sanitaire. Si celui-ci s'organise dans les grandes entreprises avec des accords instaurant en moyenne 2 jours de télétravail par semaine (moyenne européenne - source BNP), dans les PME les accords ne sont pas encore finalisés.

La collecte nette de l'année s'établit à 78,1M€ et la capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) s'élève au 31 décembre 2021 à 2,72 Md€, soit une progression de 2,95 % sur un an.

En 2021, les SCPI ont collecté 7,42 milliards d'euros contre 6,08 milliards d'euros en 2020 soit + 21,9 %.

Il convient de souligner la disparité de l'évolution de la collecte nette sur un an en fonction de la stratégie immobilière prépondérante des SCPI. Ainsi, par exemple, les SCPI à prépondérance «bureaux» enregistrent un recul de - 7,59 % de la collecte sur un an, - 26,68 % pour les SCPI «commerces», alors que les SCPI à prépondérance «santé & éducation» enregistrent une progression de + 84,75 % sur un an, ou encore + 66,15 % pour les SCPI à prépondérance «diversifiée».

À noter que la collecte nette 2021 des 12 SCPI de bureaux les plus importantes du marché en termes de capitalisation (montant de capitalisation supérieur à 1,5 milliard d'euros au 31 décembre 2021) baisse de - 10,4 % par rapport à 2020.

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 2021, avec 216 832 nouvelles parts émises en 2021, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 846 024 124 € et la SCPI compte 29 433 associés pour un total de 7 568 154 parts.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant de la collecte nette	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année) ⁽¹⁾	Prix d'entrée au 31 décembre
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 €
2021	1 846 024,12 K€	78 059 520 €	7 568 154	29 433	11 133,82 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 2021, 169 759 parts ont fait l'objet d'un retrait, ce qui correspond à 2,31% du nombre total de parts émises au 1^{er} janvier 2021, contre 1,53% en 2020 et 1,74% au titre de 2019. Cette augmentation traduit le choix de certains associés de s'orienter vers des investissements immobiliers individuels directs et des réinvestissements externes.

En 2021, 524 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la société de gestion (cessions de gré à gré), contre 4 108 parts en 2020.

Au cours de l'année 2021,
toutes les demandes de retrait ont été satisfaites.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens ⁽¹⁾	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions & retraits (en € HT)
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 €
2021	170 283	2,32 %	0	1 mois	900,00 €

⁽¹⁾ au prix fixé par la société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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

1.2.3 Évolution du prix de la part

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	360 €	360 €	360 €	360 €	360 €
Dividende versé au titre de l'année	16,20 €	14,40 €	14,40 €	14,40 €	13,05 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,50 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	3,625 %
dont % au titre des revenus non récurrents	0,38 %	--	--	--	--
Report à nouveau cumulé par part	2,63 €	3,07 €	3,86 €	3,67 €	4,26 €

⁽¹⁾ division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1.3 LA POLITIQUE DE GESTION

1.3.1 Les orientations stratégiques

Après une année 2020 riche en acquisitions tant à rentabilité immédiate qu'en VEFA, qui a permis de concrétiser la politique de surinvestissement en profitant des taux d'intérêt bas, les orientations stratégiques de NOTAPIERRE consistent à :

- privilégier l'investissement de la collecte disponible dans des actifs bien situés offrant un rendement immédiat supérieur au taux servi ;
- investir dans des opérations en VEFA ou sur des immeubles de bureaux très récents ou restructurés, situés à Paris, en région parisienne ou dans les plus grandes métropoles régionales, ne dépassant pas unitairement 8 % de la capitalisation, avec une situation locative acquise ou potentielle satisfaisante. Les critères environnementaux restent importants ;
- 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 une rentabilité prévisionnelle, tenant compte des travaux à envisager, inférieure au taux servi. Le patrimoine de la SCPI serait ainsi plus homogène et répondrait encore mieux à la demande actuelle et future des locataires (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 » ;
- optimiser la gestion locative et commerciale des actifs pour réduire les coûts cachés et les charges pesant sur le rendement de la SCPI. Des économies seront recherchées sur les budgets de fonctionnement des immeubles, le suivi en interne des travaux sera amélioré, les mises aux normes du parc seront anticipées, les commercialisateurs seront challengés. Ces actions passeront par le renforcement des contrôles des gestionnaires de proximité (fonction externalisée) et une meilleure anticipation de l'évolution des actifs en risque (échéance des baux, travaux nécessaires, mesures d'accompagnement, actualisation des cash-flows).

1.3.2 L'engagement de la société de gestion dans l'investissement et l'exploitation responsables

Votre société de gestion a fait le choix que le développement durable fasse partie de ses priorités. Ainsi au 31 décembre 2021, 45,4 % de la surface du patrimoine de NOTAPIERRE détient un label ou une certification environnementale à la construction, contre moins de 20 % à fin 2013.

Pour NOTAPIERRE, les principaux enjeux de cette démarche sont notamment l'obsolescence des actifs qui ne répondront plus aux nouveaux standards, la réglementation, la transparence et la demande croissante des prospects et clients sur des critères de développement durable.

Parmi les tendances observées, les utilisateurs continuent de privilégier la qualité de l'emplacement et révisent leurs besoins en surface. La modification des modes de travail et les exigences réglementaires en matière de développement durable conduisent votre société de gestion à être encore plus vigilante sur la qualité technique et environnementale de ses investissements, même si cette orientation a déjà été prise depuis quelques années. Le renouvellement du patrimoine, tant par les arbitrages que par les travaux réalisés, s'est poursuivi.

Les certifications à la construction et à l'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 1er octobre 2019, avec un premier jalon opérationnel de déclaration en septembre 2022.

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 qui est fonctionnelle depuis début 2022.

Depuis l'apparition de la pandémie (Covid-19) début 2020, un 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

La numérisation de l'ensemble du parc immobilier géré par le groupe UNOFI, déployée fin 2020 via la plateforme digitale La Foncière Numérique®, s'est poursuivie en 2021.

Le 1^{er} chantier a été celui de la centralisation des données

Afin de valider et compléter les maquettes numériques, des visites de tous les immeubles ont été réalisées lors du premier semestre, au cours desquelles les équipements, surfaces et coques locataires ont été relevées.

Les immeubles ne disposant pas de données suffisantes pour réaliser la maquette numérique ont, quant à eux, fait l'objet de scans.

En parallèle, la mise en perspective et le croisement des données centralisées a permis la recherche de contrôles de cohérence pour s'assurer de la présence de documents dans le système source et/ou de leur actualisation périodique.

Ces contrôles de cohérence qui doivent être poursuivis permettront d'augmenter la fiabilité des données. L'actualisation systématique par les utilisateurs devra s'inscrire dans des processus assurant la fiabilité et l'exhaustivité de la donnée. Elle nécessite un investissement de tous pour optimiser les ressources.

Si la gestion papier permet de connaître la documentation à disposition, la digitalisation met en exergue les éléments manquants. Seul cet état des lieux permet d'assurer la complétude et la cohérence des données.

Sur ces bases, la maquette numérique a pour objectif de rationaliser les recherches en croisant plus rapidement et facilement les données et ainsi permettre de répondre entre autres à différentes questions pointues sur le patrimoine.

Le second chantier sera celui de la mutualisation

Cette centralisation des données, plans et documents techniques, locatifs, commerciaux et financiers permet désormais de proposer le partage des données actualisées, avec également pour objectif un gain de temps opérationnel.

- Les mandataires techniques peuvent désormais consulter, pour les immeubles de leur périmètre :
 - les données actualisées relatives aux baux, ce qui leur permettra de fiabiliser les plans pluriannuels de travaux, facilitant la maîtrise des coûts d'exploitation et d'investissement,

- la documentation des immeubles, ce qui permet un accès rapide à l'information sur les immeubles,

- sur une partie des immeubles, les plans 2D permettent le positionnement des équipements techniques, des locataires, ...

- Les experts immobiliers ont accès aux documents nécessaires à leur mission, sans qu'il soit besoin d'intervenir manuellement pour les actualiser.
- Le service juridique de la Direction immobilière peut ouvrir au notaire vendeur un accès à la data-room dans le cadre de l'arbitrage d'un actif sans supporter la charge du transfert de nombreux et volumineux fichiers à partager.
- La Direction technique immobilière a pu lancer 16 audits techniques d'immeubles dans des délais très courts en proposant au prestataire un accès à la documentation spécifique nécessaire.

Le 3^{ème} chantier porte sur la mise en œuvre du Décret tertiaire

La Foncière Numérique® sera également l'outil de référence pour disposer d'un référentiel centralisé qui devrait simplifier la mise en œuvre du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019, dit « Décret Tertiaire », entré en vigueur le 1er octobre 2019, les caractéristiques détaillées des immeubles permettant leur sélection dans ce cadre. Le texte réglementaire s'impose en effet à « *tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments d'une même unité foncière de plus de 1 000 m² à usage tertiaire* ».

Pour ce qui est des objectifs assignés par le texte, ils sont très ambitieux car il s'agit de réduire le niveau de consommation d'énergie de ces bâtiments d'au moins 40 % d'ici 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050. Et pour mesurer la progression, chaque propriétaire et locataire concerné doit déclarer les données de consommation d'énergie sur la plateforme publique OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire).

Afin de permettre à NOTAPIERRE de répondre à ces nouvelles obligations réglementaires, un partenariat avec la société Citron®, spécialisée dans la performance énergétique et technique des bâtiments, a été passé. Leur module spécialisé, intégré à La Foncière numérique®, qui permet de connaître les consommations d'énergie pour mieux en maîtriser les coûts et accélérer la transition énergétique a pu être paramétré et déployé sur les bases du référentiel immobilier unifié, sans nouvelle implication des équipes internes.

Citron® automatise d'une part, via sa plateforme digitale, la collecte et la publication des données de consommations d'énergie sur OPERAT et réalise d'autre part les audits énergétiques permettant de construire, pour chaque immeuble, les plans d'actions pour répondre aux objectifs assignés. Seize audits ont pu être réalisés en 2021, exposant des actions d'amélioration et la réduction des montants associés tout en assurant le confort des occupants.

En synthèse sur ce projet La Foncière Numérique®, les efforts des différents intervenants doivent porter sur l'utilisation optimale des outils pour se les approprier afin de gagner en productivité et viser la réduction des coûts de fonctionnement et d'entretien des immeubles. Les intervenants extérieurs, que ce soient les mandataires techniques, les responsables immobiliers des locataires ou encore nos interlocuteurs dans les actes de vente, devront également utiliser plus et mieux notre base de données.

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.

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 24 février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

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 légales 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 33 personnes) s'est élevé à 1 810 142 €, dont 1 792 142 € en rémunération fixe et 18 000 € en rémunération variable.

Au titre de l'exercice 2021, le personnel identifié en qualité de preneurs de risques et concerné par la politique de rémunération comprend 17 personnes dont 9 salariés d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS et 8 salariés d'une autre entité du groupe UNOFI.

Pour le personnel preneur de risque affecté à l'activité immobilière, le montant total de leur rémunération s'est élevé à 424 735 € constitués par 408 235 € sous forme de rémunération fixe et 16 500 € de primes exceptionnelles.

Par ailleurs, du fait du nombre réduit de «cadres dirigeants et cadres supérieurs» (2 au 31 décembre 2021) et de «gérants décisionnaires» (3 personnes au 31 décembre 2021), le montant des rémunérations attribuées par catégorie de personnel n'est pas publié.

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

1.4 LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de la SCPI est composé de **138 actifs immobiliers** (137 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI), représentant une surface de **812 613 m² de locaux**.

45,4 % de la surface du patrimoine de NOTAPIERRE détient une certification ou un label environnemental, ce qui le prépare à faire face aux exigences réglementaires très actuelles du développement durable, exigences qui ne cesseront d'augmenter dans un proche avenir.

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.

Le montant global des investissements de NOTAPIERRE au titre de 2021 s'élève à **194,9 M€ HT**, droits et frais inclus, acte en main hors frais accessoires. Ces acquisitions portent sur des immeubles à usage principal de bureaux, répondant aux exigences techniques et environnementales actuelles :

- un immeuble en état futur d'achèvement à Valbonne - Sophia Antipolis (06) - "Le Centrium" représentant une surface de 12 601 m² à usage principal de bureaux ;
- un immeuble achevé, détenu par une SCI, générateur de revenus dès 2021 à Villeurbanne (69) - "Silky Way", représentant une surface de 36 916 m² à usage principal de bureaux.

VALBONNE (06) - Sophia Antipolis - "Centrium" - 230 route des Dolines

Le 24 juin 2021 la SCPI a régularisé l'acte VEFA consécutif à la signature le 17 décembre 2020 de la promesse synallagmatique de vente pour l'acquisition d'un ensemble immobilier en état futur d'achèvement situé au cœur de **Sophia Antipolis (06)** pour un montant de **49,82 M€ HT (53,74 M€ avec le complément de prix qui sera payé à la livraison, lié au locataire Flex-O)**.

Cet ensemble immobilier, d'une surface utile locative de **12 601 m²** à usage principal de **bureaux**, est composé de trois bâtiments reliés entre eux par des passerelles en étages, avec 499 places de stationnement voitures, 137 places deux roues et 110 places vélos.

L'ensemble immobilier, qui sera un site éco-responsable avec de nombreuses terrasses ainsi qu'un patio intérieur, offrira de nombreux services au bénéfice des locataires et sera certifié **BREEAM® very good** ainsi que **WELL**.

L'opération est pré-commercialisée à hauteur de 60 % (7 495 m² loués à plusieurs locataires : Flex-O, Orsys, Umami, Fitlane). Les surfaces vacantes (5 106 m²) bénéficieront d'une garantie locative de 18 mois.



Valbonne (06) - Sophia Antipolis - "Centrium" - 230 route des Dolines (visuel non contractuel)

ACQUISITION VIA SCI**VILLEURBANNE (69) - "Silky Way" - 1-3 rue Henri Legay - 19 rue Alfred de Musset**

Le 1er octobre 2021, NOTAPIERRE a acquis la totalité des parts de la SCI SILKY WAY (share deal), qui détient l'immeuble situé dans la zone dite « Carré de Soie » (à cheval entre Vaulx-en-Velin et Villeurbanne) à **Villeurbanne (69)** pour un montant de **141,16 M€**.

Cet ensemble immobilier, livré en 2015, constitué de sept corps de bâtiments divisibles et modulables, développe une surface utile totale de **36 916 m²** à usage principal de **bureaux, laboratoires et entrepôts**, avec 606 emplacements de stationnement dont 37 en extérieur et 569 répartis sur deux niveaux de sous-sol.

Il offre de nombreux services à ses utilisateurs (restaurant d'entreprise, cafétéria, salle de sport/ fitness) et est certifié **BREEAM® Very Good** et **NF HQE™ Bâtiments Tertiaires**.

L'ensemble immobilier est loué en totalité à la société **ALSTOM TRANSPORT** moyennant un bail de 11 ans et 11 mois à effet du 30 juin 2015.

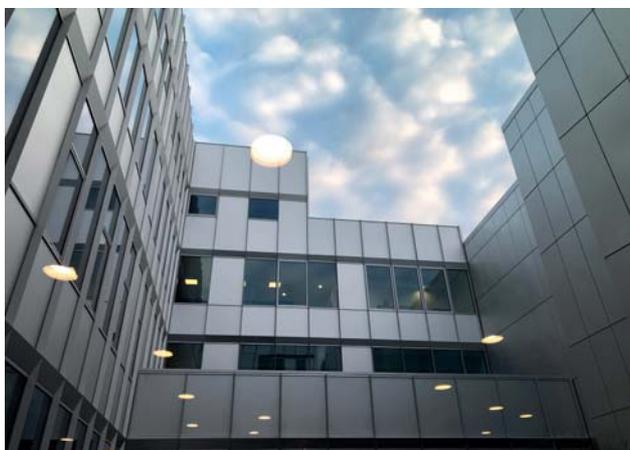
Depuis 40 ans, le site Alstom de Villeurbanne (800 salariés) contribue, à travers son centre d'expertise en matière d'électronique et de systèmes embarqués, à la conception des tramways, TGV, en passant par les TER et les métros, et même les bus électriques ainsi que la signalisation ferroviaire. L'établissement de Villeurbanne constitue la vitrine du « savoir-faire » électronique d'Alstom pour le monde entier et occupe une place centrale dans de nombreuses solutions déployées dans le monde.



Villeurbanne (69) - "Silky Way" - 1-3 rue Henri Legay - 19 rue Alfred de Musset

LIVRAISON INTERVENUE SUR L'EXERCICE

Au cours de l'exercice, votre SCPI a pris livraison d'un immeuble situé à **Lille (59)** représentant une surface de 9 152 m² de bureaux.



Lille (59) - "Le 31" - 19 rue d'Amiens

**LILLE (59) - "Le 31" - 19 rue d'Amiens**

Le 18 janvier 2021, Notapierre a pris livraison de volumes de bureaux dans un ensemble immobilier situé au centre de **Lille (59)**, acquis en état futur d'achèvement le 21 décembre 2018 au prix de **42,12 M€ HT** (inclus les compléments de prix versés au titre de la situation locative à la livraison).

Dans un ensemble immobilier mixte, implanté au cœur du centre historique et commercial de Lille (les anciennes Galeries Lafayette), comprenant des cellules commerciales (Citadium, Decathlon City, Fitness Park, Grand Scène, ...), un hôtel (Okko) et un parc de stationnement (Indigo), l'acquisition de la SCPI portait sur les volumes de bureaux situés du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage et les volumes de stationnement associés aux bureaux situés en sous-sol.

Les volumes de **bureaux** acquis par la SCPI représentent une surface utile locative de **9 152 m²** répartis sur 4 étages, incluant 740 m² d'espaces extérieurs privatifs (jardins en patios et terrasses), avec 165 parkings.

Sur le plan environnemental, l'immeuble est certifié **BREEAM® Very Good**.

Les bureaux sont loués à 87,3 % : 3 899 m² à la société **WOJO EXPLOITATION FRANCE**, 1 115 m² à **FRANCE TELEVISIONS**, 2 979 m² à **E-VOYAGEURS TECHNOLOGIES**, par baux de 6 ans fermes à effet de la livraison. Les surfaces vacantes (1 159 m²) bénéficient d'une garantie locative de 12 mois.

ARBITRAGES

En 2021, la SCPI NOTAPIERRE a poursuivi sa politique régulière d'arbitrage avec 8 opérations d'arbitrage réalisées (7 actifs + 1 parcelle de terrain vendus) portant sur 33 898 m² de locaux, pour un montant net vendeur de 104,16 M€.

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

- la durée de détention (en moyenne 17 ans) ;
- l'âge des actifs (en moyenne 27 ans) ;
- la localisation (zones délaissées, mal desservies, accès difficile, trop de bureaux vacants sur le secteur) ;
- la situation locative et le rendement (75,6 % étaient vacants à la date de cession) ;
- l'importance des travaux à réaliser ayant un impact lourd sur la distribution et sans garantie de retour sur

investissement : ainsi sur l'immeuble de Clichy (92) "Urbia", à la suite du départ de son locataire SNCF en novembre 2020, des travaux de rénovation significatifs auraient dû être réalisés sur cet immeuble préalablement à sa commercialisation afin de le repositionner face à l'offre concurrente immédiate. Compte tenu de l'importance du montant des travaux à réaliser (16 536 m²), d'un marché locatif extrêmement tendu sur le secteur (quasiment 5 ans de surface disponible sur le secteur de La Défense - Clichy - St-Ouen), des incertitudes de relocation à l'issue des travaux et des mesures d'accompagnement qui en auraient découlé, la société de gestion a estimé, dans l'intérêt des associés, qu'il était préférable d'arbitrer cet actif dans la mesure où elle a reçu une offre se rapprochant de son estimation.

Date de cession	Dept	Ville	Adresse	Nature des locaux	Surface	M ² vacants à la date de cession	PRIX NET VENDEUR
11/03/21	69	CALUIRE-ET-CUIRE	28 avenue Barthélémy Thimonnier	act./bur.	6 362 m ²	4 662 m ²	2 800 000 €
24/03/21	95	CERGY	Ordinal 2 - 12 rue Chauffours - 1er étage	bureaux	2 167 m ²	2 167 m ²	350 000 €
29/03/21	93	MONTREUIL	parcelles de terrain non bâties 407 m ² (B Initial)	terrain	nc	nc	64 819 €
02/08/21	69	BRON	Europarc du Chêne - 14 rue Edison	bureaux	2 982 m ²	--	3 750 000 €
14/09/21	02	SOISSONS	ZAC de Chevreux - Zone de l'Archer	commerce	1 800 m ²	900 m ²	1 500 000 €
27/09/21	95	CERGY	Confluence - 23, Bd de l'Oise	bur./act.	2 950 m ²	977 m ²	2 700 000 €
09/12/21	69	ECULLY	4 allée Moulin Berger	bureaux	1 102 m ²	374 m ²	2 000 000 €
17/12/21	92	CLICHY	Urbia - 12/14 rue Henri Barbusse	bureaux	16 536 m ²	16 536 m ²	91 000 000 €
8 opérations d'arbitrage réalisées					33 898 m²	25 616 m²	104 164 819 €

1.4.2 Répartition et composition du patrimoine immobilier

Les tableaux ci-après reprennent le portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2021, hors immeubles en état futur d'achèvement (immeubles non encore livrés).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN M²)

en m ²	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Régions	371 950 m ²	20 619 m ²	32 393 m ²	111 798 m ²	5 556 m ²	542 316 m ²
	45,8 %	2,5 %	4,0 %	13,8 %	0,7 %	66,8 %
Région parisienne	201 691 m ²	12 903 m ²	1 631 m ²	23 903 m ²	5 701 m ²	245 829 m ²
	24,8 %	1,6 %	0,2 %	2,9 %	0,7 %	30,2 %
Paris	24 468 m ²	0	0	0	0	24 468 m ²
	3,0 %	-	-	-	-	3,0 %
TOTAL	598 108 m²	33 522 m²	34 024 m²	135 701 m²	11 257 m²	812 613 m²
	73,6 %	4,1 %	4,2 %	16,7 %	1,4 %	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES)

en % de la valeur vénale	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Régions	44,75 %	0,69 %	4,02 %	3,94 %	0,70 %	54,10 %
Région parisienne	31,52 %	0,82 %	--	1,19 %	1,43 %	34,96 %
Paris	10,94 %	--	--	--	--	10,94 %
TOTAL	87,21 %	1,51 %	4,02 %	5,13 %	2,13 %	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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Selon l'ancienne définition de l'ASPIM, le taux d'occupation financier annuel 2021 ressort à 84,99 %, en baisse de 3,5 points par rapport à 2020 (88,49 %).

En effet, le contexte lié à la pandémie Covid-19 a conduit à un rapport de force favorable aux locataires : hausse des mesures d'accompagnement, diminution des durées

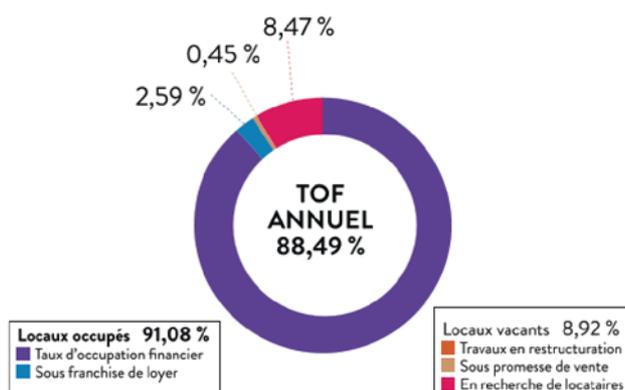
d'engagement, entreprises réfléchissant à réduire les surfaces louées compte tenu de l'essor du télétravail.

De plus, en 2021 la société de gestion a dû faire face à la vacance générée par le départ de locataires importants (SNCF - 16 536 m² libérés à Clichy Urbia en novembre 2020, Solvay-Rhodia - 11 514 m² libérés à Lyon Étoile Part-Dieu au 30 juin 2021), ou encore aux travaux de remise à niveau qui en découlent et qui nécessitent des investissements importants et génèrent une vacance le temps de la relocation (exemple : Montigny "Australia" - 10 895 m² rénovés en 2020).

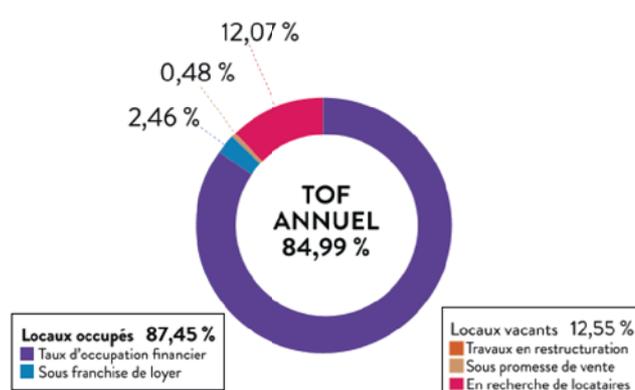
La conjugaison de l'ensemble de ces événements a eu un impact non négligeable sur la performance locative de la SCPI.

Ci-après, le taux d'occupation financier annuel 2020 et 2021 de la SCPI selon l'ancienne définition :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2020



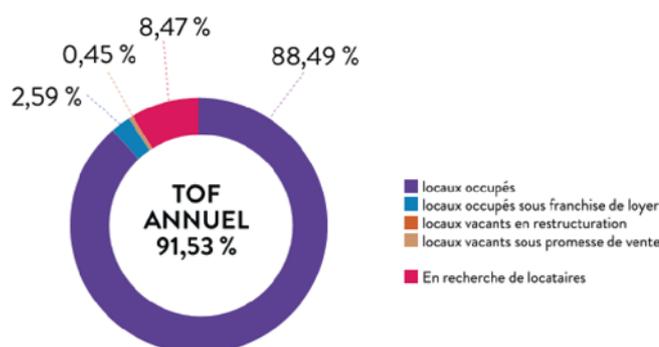
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2021



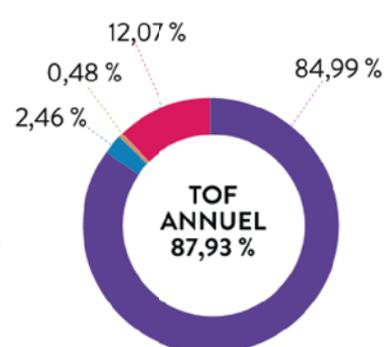
À compter du 1^{er} janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM. Ainsi le calcul du TOF est modifié et comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux

vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent un passage à la TVA. Ci-dessous le TOF annuel 2020 et 2021 de la SCPI selon ces nouvelles modalités de calcul :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2020



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2021



1.5.2 Taux d'occupation physique (TOP)

Au 31 décembre 2021, les surfaces vacantes représentent 9,60 % de la surface globale du patrimoine, contre 11,97 % au 31 décembre 2020.

Évolution des surfaces vacantes	31-déc-20	31-déc-21
Surface du patrimoine	800 738 m ²	812 613 m ²
Surface vacante	95 817 m ²	77 974 m ²
Taux de vacance	11,97 %	9,60 %

Le taux d'occupation physique (TOP) s'élève donc à 90,40 % au 31 décembre 2021, contre 88,03 % au 31 décembre 2020.

Le taux d'occupation physique annuel pour 2021 ressort à 88,57 %, contre 88,89 % en 2020.

1.5.3 Mouvements locatifs

En 2021 :

- 26 432 m² ont été libérés,
- 19 435 m² ont été reloués,
- 41 045 m² ont fait l'objet de renégociation (de la surface ou des loyers) avec les locataires en place,
- 25 616 m² vacants ont été vendus.

En 2021, il a été accordé en moyenne 1 mois de franchise par année de bail ferme sur l'ensemble des baux et avenants signés au cours de l'exercice, contre 0,64 mois en 2020.

PRINCIPAUX CONGÉS INTERVENUS EN 2021 (> 700 M²)

Principaux congés	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Lyon 6 ^{ème} (69) - Etoile-Part-Dieu - 190 avenue Thiers	11 514 m ²	bureaux	SOLVAY-RHODIA
Lyon 2 ^{ème} (69) - Le King Charles - 132 cours Charlemagne	3 662 m ²	bureaux	REGION AUVERGNE RHONE ALPES
Montpellier (34) - Le Gaïa - 52 rue d'Odin	1 090 m ²	bureaux	MEDTECH
Marcq-en-Baroeul (59) - Domaine du Buisson	990 m ²	bur./entr.	DOCAPOST BPO
Bordeaux (33) - 6/12 allée Haussmann	800 m ²	bureaux	EPHORES
Paris 8 ^{ème} (75) - 13/15 rue de a Baume	777 m ²	bureaux	VALEO COMFORT & DRIVING ASS.
Lyon 9 ^{ème} (69) - L'@dresse - 51 ter rue de Saint-Cyr	703 m ²	bureaux	NFM SYSTEMS

L'ensemble des congés intervenus en 2021, qui ont porté sur 26 432 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 6 210 K€. Les surfaces ainsi libérées représentent 3,3 % de la surface du patrimoine au 1er janvier 2021.

PRINCIPALES RENÉGOCIATIONS & RENOUELEMENTS DE BAUX AVEC LES LOCATAIRES EN PLACE INTERVENUS EN 2021 (> 700 M²)

Principales renégociations	Surface libérée (m ²)	Surface relouée (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Guyancourt (78) - Rachmaninov - 4 rue de la Redoute	13 371 m ²	13 371 m ²	bureaux	AMAP (Malakoff Médéric Humanis)
Garons (30) - zone Aéroport - chemin de Saint-Estève	9 956 m ²	9 956 m ²	entrepôts	TREFILACTION
Saint-Priest (69) - Les Iris III - bd de la Porte des Alpes (*)	5 851 m ²	5 556 m ²	santé	CLINIQUE LES IRIS
Créteil (94) - Le Prado - 5 rue Fernand Pouillon (*)	3 615 m ²	3 615 m ²	bureaux	DEPT DU VAL DE MARNE
Nanterre (92) - Portes de l'Arche - 65 rue des 3 Fontanot	1 517 m ²	1 517 m ²	bureaux	NANTERRE BUSINESS CENTRE
Aix-en-Provence (13) - Europarc Pichauray (*)	1 497 m ²	1 497 m ²	bureaux	SIRCA
Strasbourg (67) - 8b rue Schertz - Bât. 2	865 m ²	865 m ²	act./bur.	CRISTABLANK
Strasbourg (67) - 8b rue Schertz - Bât. 2	838 m ²	838 m ²	act./bur.	ASDIA
Strasbourg (67) - 8b rue Schertz - Bât. 2	414 m ²	829 m ²	act./bur.	IMPULSION THD
Chessy (77) - Le Galilée - boulevard Circulaire	538 m ²	805 m ²	bureaux	CREATION JMC

(*) bail signé en 2021

L'ensemble des renégociations et renouvellements de baux intervenus en 2021, qui ont porté sur 41 045 m² de locaux (pour 40 750 m² de surface relouée), représentent un loyer annuel renégocié de 6 084 K€. Les surfaces ainsi renégociées représentent 5,1 % de la surface du patrimoine au 1^{er} janvier 2021.

PRINCIPALES LOCATIONS ET RELOCATIONS INTERVENUES EN 2021 (> 700 M²)

Principales locations et relocations	Surface (m ²)	Nature des locaux	Locataire
Villeneuve d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Épine	2 417 m ²	bureaux	FLEXO LILLE
Strasbourg (67) - 8c, rue Schertz - bât. 1	1 624 m ²	act./bur.	CORE BIOGENESIS
Schiltigheim (67) - 1 allée d'Oslo - bat. B2-B3	1 620 m ²	bureaux	MOYENS ASSURANCE PERSONNES
Bordeaux (33) - 6/12 allée Haussmann	1 113 m ²	bureaux	POLE EMPLOI NOUVELLE AQUITAINE
Nantes (44) - Le Skyline - 22/26 mail Pablo Picasso	906 m ²	bureaux	CAISSE DEPOTS & CONSIGNATIONS
Montevrain (77) - Le Citalium - 1 avenue de l'Europe	870 m ²	bureaux	EDF DIRCO
Colomiers (31) - Sky Park - 1 boulevard de l'Europe	731 m ²	bureaux	STELIA AEROSPACE
Lyon 9 ^{ème} (69) - L'@dresse - 51 ter rue de Saint-Cyr	703 m ²	bureaux	AGICAP
Saint-Denis (93) - Ornano 3 - 38/40 rue des Renouillères	702 m ²	activités	ACCES INCLUSIVE TECH

L'ensemble des locations et relocations (y compris les extensions) intervenues en 2021, qui ont porté sur 19 435 m² de locaux, représentent un loyer annuel de 2 803 K€. Les surfaces ainsi prises à bail représentent 2,4 % de la surface du patrimoine au 1^{er} janvier 2021.

1.5.4 Répartition des risques locatifs

Avec 461 locataires au 31 décembre 2021, le risque locatif est correctement maîtrisé.

Le locataire le plus important représente 6,5 % du montant total des loyers facturés au titre de l'exercice 2021, mais il est présent sur 3 actifs (Paris, Saint-Denis et Rouen) et les dates d'échéance des baux ne sont pas simultanées.

1.5.5 Recettes locatives

Au 31 décembre 2021, le montant des loyers facturés au titre de l'exercice s'élève à 120 619 479,10 € HT, soit - 0,93 % par rapport à 2020, avec un taux de recouvrement de 98,99 %.

Le total des loyers quittancés impayés s'élève donc à 1,01 %, dont 0,72 % en contentieux.

Le montant des loyers encaissés sur l'exercice 2021 ressort à 118 310 375 € HT contre 121 715 449 € HT en 2020.

En complément, le montant des revenus nets provenant des participations contrôlées s'élève à 740 130 € pour 2021.

Parallèlement, le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives) s'élève à 3 128 637,52 €, contre 1 983 593,25 € en 2020.

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS (EN M€)



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 cinquans 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.

En 2020, les travaux d'un montant de 5 124 K€ sur l'immeuble de Montigny-le-Bretonneux (78) - "Australia" avaient par prudence été constatés en charge. En 2021, l'analyse des documents complémentaires fournis a permis de réaffecter une partie de la charge comme suit : 1 625 K€ en investissement et 1 669 K€ en remplacement d'éléments d'actif.

Compte tenu de ce retraitement et des dépenses de gros entretien du patrimoine réalisées en 2021 pour un montant de 3 169 K€, le solde s'établit à - 125 K€.

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Montant des dépenses de gros entretiens du patrimoine	1 538 K€	3 272 K€	2 492 K€	6 605 K€	- 125 K€



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

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 2021 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 2 398 M€ au 31 décembre 2021.

À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2021 par rapport à celle de l'exercice antérieur, est en hausse de 0,68 %.

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 2021.

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

VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION DE LA PART

Situation au 31 décembre 2021	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur nette comptable des actifs immobiliers	2 364 405 990,02	312,42
+ valeur nette des autres actifs de la société	-68 341 169,56	-9,03
= VALEUR NETTE COMPTABLE	2 296 064 820,46	303,39
Valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	2 487 641 931,93	328,70
+ valeur nette des autres actifs de la société	-68 341 169,56	-9,03
= VALEUR DE RÉALISATION (ANR)	2 419 300 762,37	319,67
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	389 677 213,37	51,49
= VALEUR DE RECONSTITUTION	2 808 977 975,74	371,16

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

La valeur globale de reconstitution au 31 décembre 2021 augmente de 4,12 % par rapport à la valeur au 31 décembre 2020.

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

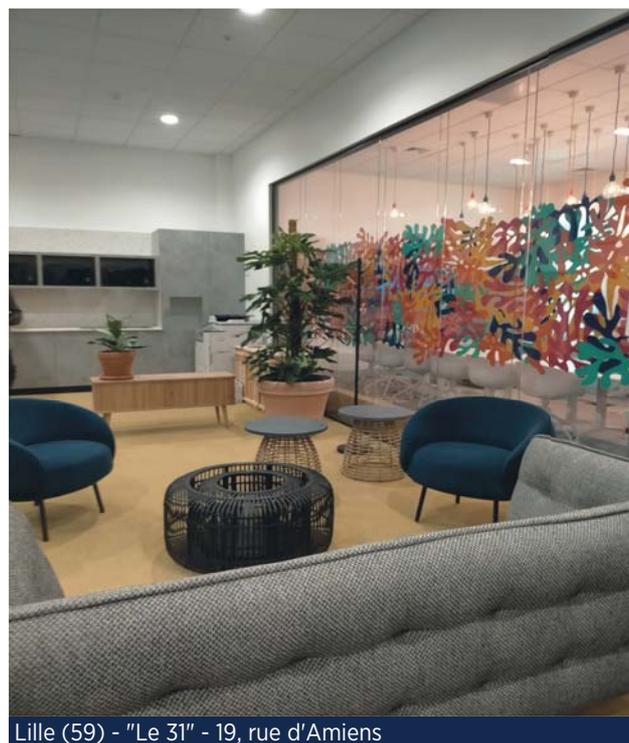
Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la société de gestion sur la base des analyses de l'expert en évaluation immobilière désigné par l'assemblée générale.

Valeur de reconstitution

Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, elles doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.



Lille (59) - "Le 31" - 19, rue d'Amiens

1.7 LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

1.7.1 Résultat net & distribution

Le résultat net de l'exercice s'élève à 100 683 347,40 €, soit 13,77 €/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 2021, un dividende de **13,05 €** 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 2021	3,375 €
30 juillet 2021	3,375 €
29 octobre 2021	3,150 €
31 janvier 2022	3,150 €

Dans ces conditions, le taux de distribution par part s'établit pour 2021 à **3,625 %** en taux annualisé pour un prix de part de 360 €.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 95 397 641,96 €, nous vous proposons de reporter le solde de 5 285 705,44 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à

32 248 188,92 €, correspondant à près de 4,1 mois de distribution.

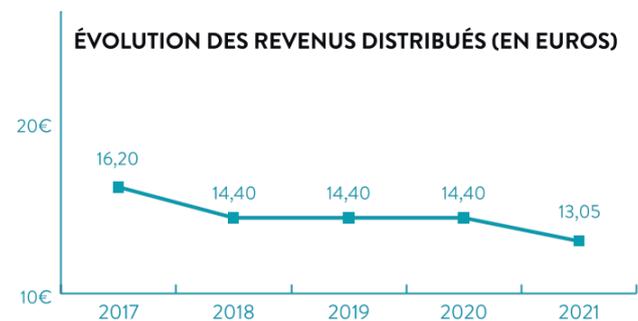
Pour une part ayant jouissance au 1er janvier 2021, le revenu distribué de l'année se décompose de la façon suivante :

Revenu total 13,05 €

dont

revenu foncier 12,885 €

revenu financier 0,165 €



1.7.2 Fiscalité des associés soumis à l'IRPP

FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS (REVENUS GÉNÉRÉS PAR LE PLACEMENT DE LA TRÉSORERIE DISPONIBLE)

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

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

FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS (REVENUS PROVENANT DE LA LOCATION DES IMMEUBLES)

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

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

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

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

FISCALITÉ DES PLUS OU MOINS-VALUES IMMOBILIÈRES (CESSIONS DE PARTS DE SCPI ET QUOTE-PART DE CESSION D'IMMEUBLES PAR LA SCPI)

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

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

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

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

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

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

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

1.7.3 Performances au 31 décembre 2021

TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Le TRI exprime la rentabilité réelle offerte par l'investissement. Le TRI net de frais au 31 décembre 2021 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 2021	TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans	TRI sur 15 ans	TRI sur 20 ans
	31.12.2016 31.12.2021	31.12.2011 31.12.2021	31.12.2006 31.12.2021	31.12.2001 31.12.2021
	2,51 %	4,20 %	5,26 %	5,72 %

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
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 %
2021	360 €	331,20 €	4,90 %	5,32 %	3,63 %	3,94 %

(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

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année considérée (y compris les acomptes exceptionnels et la quote-part de plus-values distribuées), par le prix de souscription au 1er janvier de l'année considérée.

	2017	2018	2019	2020	2021
Taux de distribution	4,50 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	3,625 %
dont % au titre des revenus non récurrents	0,38 %	--	--	--	--

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

La distribution 2021 de la SCPI a été réalisée uniquement à partir des revenus courants.

À noter que le taux de distribution moyen des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,25 % en 2021^(*) (la part des revenus non récurrents n'est pas connue à la date de rédaction du présent rapport annuel).

^(*) Source IEIF - Analyse de l'année 2021 des SCPI - édition mars 2022

À titre de comparaison, en 2021, le taux moyen de l'OAT à 10 ans est de 0,013 % et le rendement annuel moyen des fonds d'assurance-vie en euros s'établit à 1,10 %.^(*)

^(*) Sources Banque de France ; IEIF

1.7.4 Perspectives 2022

Dans un contexte de situation économique incertaine, lié pour partie à la crise sanitaire, le taux de distribution sera très probablement maintenu à 3,50 % pour le premier semestre 2022.

Selon nos prévisions, il pourrait être amélioré à compter de 1^{er} juillet 2022, étant rappelé que ni le rendement, ni le capital, ne sont garantis.

1.7.5 Endettement et leviers

EMPRUNTS BANCAIRES

En 2021, la SCPI disposait de trois sources de financement, lui permettant de saisir des opportunités d'investissement par anticipation de la collecte, octroyées par :

- BNP pour un montant de 30 M€ consentie jusqu'au 24 janvier 2022 et résiliée de manière anticipée au 14 décembre 2021 pour être remplacée à la même date par un financement de 180 M€ soit une ligne de 120 M€ consentie jusqu'au 30 novembre 2023 et une ligne de 60 M€ consentie jusqu'au 30 novembre 2025. Au 31 décembre 2021, ces deux lignes de crédit ont été totalement utilisées ;
- HSBC pour un montant de 20 M€ consentie jusqu'au 30 novembre 2021 et non renouvelée
- UNOFI-ASSURANCES pour un montant de 20 M€ consentie jusqu'au 28 février 2021 et non renouvelée.

Par ailleurs, une nouvelle convention de financement avec UNOFI-ASSURANCES pour un montant de 120 M€ sera consentie à la SCPI NOTAPIERRE à compter du 1^{er} janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2021, la SCPI se trouve en situation de surinvestissement pour un montant de 110 M€, déduction faite des plus ou moins-values de cession d'immeubles (- 68 M€), et de 214 M€ en tenant compte des engagements VEFA.



Lyon 6^{ème} (69) - "Etoile-Part-Dieu" - 190, av. Thiers
(visuel non contractuel)

AUTRES DETTES

Les autres dettes, qui s'élèvent à 103 M€, sont détaillées dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2021 :

L'assemblée générale ordinaire des associés du 16 juin 2021 a fixé à 25 % de la valeur de la 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.

<i>Ratio d'endettement et d'engagement VEFA au 31 décembre 2021</i>	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2020		2 646
Autorisation d'emprunt et d'engagement (en % maximum de la capitalisation)	25	662
Dettes et engagements 2021 sur capitalisation au 31 décembre 2020	8,71	230,4

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 2021 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 2022.

INDICATEURS DE LEVIER "AIFM"

Au 31 décembre 2021, les indicateurs de levier "AIFM" s'élèvent respectivement à 104,95 % selon la méthode brute et à 104,86 % selon la méthode d'engagement.

Ces deux indicateurs, définis par la directive AIFM et le règlement associé, correspondent au rapport entre l'exposition (représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs calculée selon la méthode brute ou la méthode d'engagement) et l'actif net.

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 2021, 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 2021 :

- une commission de souscription forfaitaire de 8 % HT, représentant un montant de 11 134 K€ (contre 16 139 K€ en 2020) ;
- une commission de gestion forfaitaire de 9 % HT, représentant un montant de 11 225 K€ (contre 11 152 K€ en 2020) ;
- 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 2 572 K€ (contre 842 K€ en 2020) ;
- une commission de cession des parts intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, représentant un montant de 0,9 K€ HT (contre 0,5 K€ HT en 2020).

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 31/12/2021, les échéances de paiement sont dans le tableau ci-dessous.

132 factures sont en attente de règlement au 31/12/2021, dont 111 factures ayant un terme échu.

Exercice au 31 décembre 2021

(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
564	272	292	48	26	2	216

1.8.2 Délais de paiement locataires

Concernant les délais de paiement des locataires dont le solde est débiteur au 31/12/2021, les échéances de paiement sont mentionnées dans le tableau ci-dessous.

1 435 factures sont en attente de règlement au 31/12/2021 dont 1 423 factures ayant un terme échu.

2 812 K€, représentant 79 % des factures en attente de règlement, concernent des dossiers contentieux.

Exercice au 31 décembre 2021

(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
6 299	106	6 193	1 437	348	1 598	2 810

1.9 TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1.9.1 Inventaire détaillé des immeubles au 31 décembre 2021 (en euro)

Le tableau ci-après reprend l'inventaire complet du portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2021, hors immeubles en état futur d'achèvement (non encore livrés).

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

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

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

IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2021	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2020
BUREAUX					
01	Bourg-en-Bresse - Inopolis - Bât. D - 323, avenue du Parme	2008	1 764	3 239 340	3 239 556
01	Neyron - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon	2010	2 459	4 213 113	4 204 879
06	Nice - Connexio - 7/11, route de Grenoble	2019	11 611	49 295 167	49 300 305
13	Aix-en-Provence - Europarc de Pichaury - 1330, rue G.-de-la-Lauzière	2003	2 884	3 767 286	3 767 318
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât A - 240, av. Louis-de-Broglie	2001	885	1 239 011	1 238 772
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât B - 240, av. Louis-de-Broglie	2002	886	1 167 072	1 167 178
13	Aix-en-Provence - Parc de la Duranne - L'Opale	2001	1 621	2 003 204	2 003 273
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment A	2006	1 452	2 120 516	2 120 530
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment B	2005	2 497	3 426 392	3 426 406
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	5 622 928	5 616 845
13	Marseille 10e - Cœur Capelette - Bâtiment A - 34, rue Alfred-Curtel	2013	3 587	10 128 415	10 129 160
13	Marseille 10e - Cœur Capelette - Bâtiment B - 34, rue Alfred-Curtel	2013	7 860	27 191 713	27 203 386
21	Dijon - Parc de Valmy - Le Katamaran	2009	5 128	9 613 551	9 608 180
26	Alixan - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	2007	3 536	5 434 954	5 435 209
31	Colomiers - Sky Park - 1, Bd de l'Europe	2018	14 933	52 282 252	52 289 007
31	Labège - 34, rue Magellan	2002	1 612	2 451 267	2 451 267
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 1	2004	1 158	1 621 772	1 621 772
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 2	2005	1 227	1 595 511	1 595 511
31	Toulouse - rue Alaric-II	2001	2 136	1 870 695	1 871 203
33	Bordeaux - 6-12, allée Haussmann	2002	2 253	3 053 446	3 026 589
33	Bordeaux - Managers Saint-Jean - 19-23, quai de Paludate	2003	3 811	3 854 128	3 854 128
33	Le Haillan - Pégase - 10/12 avenue des Satellites	2018	6 756	19 264 603	19 266 276
34	Castelnau-le-Lez - Montpellier VI - 1460 et 1464, avenue de l'Europe	2008	617	1 189 965	1 189 948
34	Mauguio - Le Rajol - Espace comm. de Fréjorgues - 95, rue de Rajol	2008	1 574	1 910 505	1 910 524
34	Mauguio - L'Oiseau Blanc - 166, rue Charles-Nungesser	2008	885	1 021 010	1 021 010
34	Mauguio - Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesser	2008	500	612 645	612 645
34	Montpellier - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	2002	3 949	6 572 995	6 574 279
34	Montpellier - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	2014	2 925	6 710 468	6 710 777
35	Cesson-Sévigné - Champs Blancs - 975 avenue des Champs Blancs	2018	18 035	52 968 816	52 969 856
35	Cesson-Sévigné - Le Newton - 3 bis, avenue Belle-Fontaine	2011	10 544	22 202 461	22 202 140
35	Chantepie - Le Saint-Christophe - 33, rue de la Frébarrière	1995	106	90 615	90 615
35	Rennes - ZAC de Beauregard - Ilôt D	2007	1 076	1 870 988	1 870 729
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	7 852 738	7 852 802
38	Grenoble - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin	2015	6 447	15 504 352	15 504 508
38	Montbonnot - Les Gémeaux A - rue Galilée	2008	1 058	2 047 202	2 039 296
38	Montbonnot - Les Gémeaux B - rue Galilée	2008	1 058	1 824 420	1 824 485
38	Saint-Quentin-Fallavier - Bât A1 - 12, rue de Madrid	2010	910	1 495 313	1 495 285
38	Saint-Quentin-Fallavier - Bât A2 - 18, rue de Madrid	2010	1 103	1 824 651	1 824 701

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2021	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2020
44	Nantes - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	2014	17 285	53 689 325	53 642 615
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	6 047 454	6 047 486
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 5-7 impasse Claude-Nougaro - Bât B&C	2011	4 579	10 798 399	10 799 122
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 9, impasse Claude-Nougaro - Bât A	2011	3 681	8 651 923	8 624 491
44	Saint-Herblain - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	2004	5 372	7 878 562	7 878 562
44	Saint-Herblain - Parc Solaris - Le Belna	2009	3 073	4 919 040	4 919 093
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 525 509	1 522 131
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 525 658	1 522 279
54	Nancy - O'origin - 1 rue Henriette Gallé-Grimm	2020	6 438	25 047 343	25 021 098
59	La Madeleine - Le 250 - 250, avenue de la République	2014	4 031	11 611 668	11 612 054
59	Lille - 123, rue Nationale	2000	2 270	2 355 697	2 343 947
59	Lille - Le 31 - 19, rue d'Amiens	2021	9 152	41 574 249	44 103
59	Lille - Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory	2002	3 349	5 841 146	5 826 759
59	Lomme - Greentech - 7 avenue Marie-Louise Delwaulle	2018	8 480	25 739 644	25 739 472
59	Marcq-en-Barœul - Domaine du Buisson - rue de l'Abbé-Bonpain	1989	990	887 513	880 502
59	Marcq-en-Barœul - Parc République - 843 av. de la République - Bât G	2000	2 110	2 559 627	2 559 815
59	Villeneuve d'Ascq - The Cloud - 2 rue de l'Epine	2020	13 274	38 707 619	37 475 984
59	Wasquehal - 3, allée du Château-Blanc - Bâtiment A	2010	781	1 334 395	1 334 395
59	Wasquehal - 5, allée du Château-Blanc - Bâtiment B	2008	930	1 611 198	1 611 198
59	Wasquehal - 10, allée du Château-Blanc - Bâtiment C	2006	581	1 016 964	1 016 932
60	Compiègne - 8, rue Clément-Bayard - Bâtiment 3	2010	1 326	2 449 075	2 441 827
63	Clermont-Ferrand - Atrium République	2007	4 999	11 138 123	11 139 534
64	Bayonne - Aritxague - Le Toki Lana	2009	2 517	5 045 913	5 045 891
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	10 986 492	10 907 271
69	Bron - Europarc du Chêne - 14, rue Edison	2003	2 982	cédé en 2021	4 264 871
69	Écully - 4, allée Moulin-Berger	1999	1 102	cédé en 2021	959 073
69	Écully - Espace Européen - Bâtiment G - 15, chemin du Saquin	2006	3 326	6 214 624	6 215 119
69	Limonest - Le Linux - 81 rue de Sans Souci	2017	12 744	51 491 888	51 482 598
69	Limonest - Parc des Tuileries	2006	1 782	3 420 627	3 413 935
69	Lyon 2è - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	2015	10 300	39 128 373	39 955 957
69	Lyon 3è - Le 107 - 107, rue Servient	2000	5 639	18 929 019	18 928 269
69	Lyon 5è - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2002	2 630	2 340 427	2 330 890
69	Lyon 6è - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	1 150	1 618 493	1 613 872
69	Lyon 6è - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	11 514	39 032 768	39 035 266
69	Lyon 9è - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	2012	6 501	17 917 570	17 912 005
69	Rillieux-la-Pape - Bât A - 884 - 888, rue des Mercières	2008	722	1 173 081	1 173 138
69	Sainte-Foy-lès-Lyon - Bureaux des Érables - allée des Lilas	2007	2 309	4 629 940	4 629 971
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A	2006	1 665	3 049 083	3 049 177
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment B	2006	1 665	3 122 015	3 116 009
69	Vaulx-en-Velin - Tase - 5/9, avenue du Bataillon-Carmagnole-Liberté	2013	7 723	24 037 529	24 038 897
69	Villefranche-sur-Saône - 588, boulevard Albert-Camus - Bât A	2009	2 412	3 211 547	3 211 584
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B2	2006	1 997	3 336 961	3 329 801
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B3	2007	2 468	4 635 087	4 635 681
76	Rouen - 5 et 7, avenue de Caen	1999	420	473 662	472 074
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment A	2005	1 880	2 662 157	2 655 408
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment C	2005	2 077	2 892 136	2 884 455
86	Saint-Benoît - Bâtiment A - 14, rue du Pré-Médard	2008	1 075	1 767 166	1 767 386
86	Saint-Benoît - Bâtiment B - 12, rue du Pré-Médard	2009	1 075	1 829 816	1 829 816
75	Paris 8è - 13-15, rue de la Baume	2009	2 818	22 108 459	22 104 591
75	Paris 8è - 5-7 rue Alfred de Vigny	2016	2 877	40 012 831	40 012 916
75	Paris 14è - Atlantique 34 - 34 rue du Commandant Mouchotte	2015	18 773	151 426 895	151 445 186
77	Chessy - Le Galilée - boulevard Circulaire	2005	3 465	8 834 874	8 828 319
77	Montevrain - Le Citalium - 1, avenue de l'Europe	2012	16 118	58 645 249	58 646 613
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	39 501 379	39 509 574
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	47 322 332	45 548 726
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	106 372 948	106 376 737
92	Clichy - Gate One - 21/23 place des Nations-Unies	2018	8 136	72 731 107	72 733 215

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2021	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾ 2020
92	Clichy - Urbia - 12/16 bis rue Henri Barbusse	2016	16 536	<i>cédé en 2021</i>	122 151 635
92	Gennevilliers - Le Trièdre - 2, rue Transversale	2014	5 024	16 064 100	16 064 100
92	Nanterre - MB9 - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	2010	9 291	44 550 846	44 552 478
92	Neuilly-sur-Seine - 8-10, rue Victor-Noir	2009	3 862	20 439 495	20 439 749
93	Bobigny - L'Européen 2 - avenue Paul-Vaillant-Couturier	2010	19 430	61 967 618	61 967 383
93	Montreuil - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	2013	11 957	57 495 071	57 556 124
93	Montreuil - Digital - 6 rue Elsa Triolet	2018	5 959	38 103 274	38 105 030
93	Saint-Denis - Axeor - Ornano 2 - 28/28 bis, boulevard d'Ornano	2008	3 343	9 905 082	9 905 140
93	Saint-Denis - Olympe - 23 avenue Jules Rimet	2020	15 284	101 416 275	101 352 059
93	Saint-Denis - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	2006	4 306	8 338 791	8 340 740
94	Créteil - Le Prado - Europarc - 5, rue Fernand-Pouillon	2012	3 615	9 051 843	9 052 075
95	Cergy-Pontoise - Le Confluence - 23, boulevard de l'Oise	2004	2 950	<i>cédé en 2021</i>	3 962 038
95	Cergy-Pontoise - ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours	2006	2 167	<i>cédé en 2021</i>	2 524 004
95	Éragny-s/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	19 813 804	19 807 140
95	Ermont - Cap Vert - 6, esplanade d'Ermont	2013	5 937	22 103 260	22 095 825
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 - Vert Galant - 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	746 703	746 729
67	Strasbourg - 8, rue Schertz - Bâtiment 3	2012	1 742	1 830 238	1 830 238
67	Strasbourg - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	2010	7 033	7 100 643	7 099 933
67	Strasbourg - 8c, rue Schertz - Bâtiment 1	2012	3 486	3 042 891	3 042 790
69	Caluire-et-Cuire - 28, avenue Barthélémy-Thimonnier	2007	6 362	<i>cédé en 2021</i>	6 249 951
69	Rillieux-la-Pape - Bâtiment B - 884-888, rue des Mercières	2008	3 227	3 067 499	3 067 160
69	Rillieux-la-Pape - Bâtiment C - 884-888, rue des Mercières	2009	826	877 641	877 642
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue - 604, bd Albert-Camus - Bât C	2009	1 850	3 126 243	3 126 223
93	Saint-Denis - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	2008	8 874	15 104 638	15 104 678
93	Saint-Denis - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	2008	5 279	8 519 108	8 519 537

LOCAUX COMMERCIAUX

02	Soissons - ZAC de Chevreux - Espace Archer	1995	1 800	<i>cédé en 2021</i>	686 021
34	La Grande-Motte - Le Forum - place du Forum	2008	2 014	2 933 721	2 933 772
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilots A-B-C	2006	1 163	2 684 379	2 682 438
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilot D	2006	727	1 709 917	1 707 113
59	Lille - 37/49 rue Nationale	2020	24 196	90 867 122	90 783 053

ENTREPÔTS

27	Criquebeuf-sur-Seine - Parc d'activités Le Bosc Hétreil	2012	37 286	23 445 835	23 436 144
30	Garons - Zone Aéroport - chemin de Saint-Estève	2008	9 956	5 383 728	5 383 494
34	Saint-Jean-de-Vedas - L'Arc-en-Ciel - Parc d'activités de la Peyreire	2008	1 574	1 348 550	1 348 386
63	Cournon-d'Auvergne - 76-78, avenue du Midi	2010	47 280	27 307 051	27 307 071
67	Strasbourg - Port Autonome - 10, rue de Châlon-sur-Saône	2010	17 639	9 961 606	9 790 973
77	Compans - 16, rue Elisabeth-Boseli	2013	25 901	16 999 252	16 999 208

IMMOBILIER DE SANTÉ

69	Saint-Priest - Les Iris III - Boulevard de la Porte-des-Alpes	2008	5 556	15 611 279	15 612 865
94	Saint-Mandé - Jeanne d'Arc - 55 rue du Commandant Mouchotte	2016	5 701	31 134 151	31 135 490

TOTAL		775 696	2 146 105 654	2 242 630 416
--------------	--	----------------	----------------------	----------------------

IMMOBILISATIONS EN COURS

bureaux			88 515 443	47 483 224
locaux d'activités				
locaux commerciaux				
entrepôts				
autres (installations générales, agencements et aménagements)			1 125 831	770 252
TOTAL			89 641 274	48 253 476

SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT		775 696	2 235 746 928	2 290 883 892
---	--	----------------	----------------------	----------------------

(1) avant amortissement

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES

	acquisition ou apport	surface m ²	valeurs comptables brutes (1) 2021	valeurs comptables brutes (1) 2020
SCI SILKY WAY (100 %)				
69 Villeurbanne - Silky Way - 1/3 rue Henri Legay - 19 rue Alfred de Musset	2021	36 916	138 366 446	--
SOUS-TOTAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES			100 %	--
TOTAL GÉNÉRAL	812 613	2 374 113 374	2 290 883 892	

(1) avant amortissement



Villeurbanne (69) - "Silky Way" - 1-3 rue Henri Legay - 19 rue Alfred de Musset

1.9.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euro)

	2021		2020	
	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾	valeurs estimées	valeurs comptables brutes ⁽¹⁾	valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• bureaux	1 873 303 459	1 955 123 000	1 963 159 508	1 995 285 000
• locaux d'activités	43 415 604	36 350 000	49 664 881	38 440 000
• locaux commerciaux	98 195 139	96 400 000	98 792 396	97 750 000
• entrepôts	84 446 022	122 960 000	84 265 275	109 870 000
• immobilier de santé	46 745 430	51 100 000	46 748 355	49 300 000
SOUS-TOTAL	2 146 105 654	2 261 933 000	2 242 630 416	2 290 645 000
IMMOBILISATIONS EN COURS				
• bureaux	88 515 443	88 515 443	47 483 224	47 483 224
• locaux d'activités				
• locaux commerciaux				
• entrepôts				
• autres (installations générales, agencements et aménagements)	1 125 831	1 125 831	770 252	770 252
SOUS-TOTAL	89 641 274	89 641 274	48 253 476	48 253 476
TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATIONS CONTROLÉES				
bureaux/activités/entrepôts	138 366 446	136 067 658		
SOUS-TOTAL	138 366 446	136 067 658		
TOTAL GÉNÉRAL	2 374 113 374	2 487 641 932	2 290 883 892	2 338 898 476

(1) avant amortissement

1.9.3 Evolution par part des résultats financiers au 31 décembre 2021 (en euro)

	2021		2020		2019		2018		2017	
	Montant	% du total des revenus								
REVENUS										
recettes locatives brutes	17,02	96,53 %	17,66	95,71 %	17,96	92,28 %	17,51	92,32 %	18,71	97,08 %
produits financiers avant prélèvement libératoire	0,14	0,79 %	0,13	0,70 %	0,12	0,60 %	0,13	0,71 %	0,14	0,74 %
produits divers	0,47	2,67 %	0,66	3,59 %	1,38	7,12 %	1,32	6,97 %	0,42	2,18 %
TOTAL REVENUS	17,63	100 %	18,45	100 %	19,46	100 %	18,97	100 %	19,27	100 %
CHARGES										
commission de gestion	1,53	8,70 %	1,62	8,78 %	1,75	9,02 %	1,67	8,81 %	1,76	9,16 %
autres frais de gestion	0,33	1,86 %	0,41	2,23 %	0,48	2,46 %	0,43	2,25 %	0,42	2,17 %
entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,22	1,26 %	1,11	6,04 %	0,47	2,39 %	0,62	3,27 %	0,33	1,72 %
charges locatives non récupérables	1,29	7,31 %	1,04	5,63 %	1,04	5,35 %	1,29	6,82 %	1,64	8,49 %
sous total charges externes	3,37	19,13 %	4,18	22,68 %	3,74	19,22 %	4,01	21,15 %	4,15	21,54 %
amortissements nets										
• patrimoine	0,25	1,43 %	0,18	1,00 %	0,18	0,93 %	0,18	0,94 %	0,16	0,85 %
• autres										
provisions nettes										
• pour travaux	0,07	0,42 %	-0,36	-1,94 %	0,16	0,84 %	-0,29	-1,51 %	0,12	0,61 %
• pour risques	0,07	0,37 %	0,00	-0,01 %	-0,03	-0,17 %	0,03	0,13 %	-0,01	-0,05 %
• pour dépréciation	0,10	0,57 %	0,00	-0,02 %	-0,09	-0,48 %	0,04	0,19 %	0,01	0,06 %
sous total charges internes	0,49	2,79 %	-0,18	-0,97 %	0,22	1,12 %	-0,05	-0,24 %	0,28	1,47 %
TOTAL DES CHARGES	3,87	21,93 %	4,00	21,70 %	3,96	20,34 %	3,96	20,90 %	4,43	23,01 %
RESULTAT COURANT	13,77	78,07 %	14,44	78,30 %	15,50	79,66 %	15,00	79,10 %	14,83	76,99 %
report à nouveau ⁽¹⁾	3,69	20,91 %	3,87	20,95 %	3,05	15,68 %	2,59	13,68 %	4,17	21,63 %
variation autres réserves (éventuellement) ⁽¹⁾										
revenu distribué avant prélèvement libératoire ⁽¹⁾	13,04	73,98 %	14,40	78,06 %	14,40	74,00 %	14,40	75,92 %	16,20	84,07 %
revenu distribué après prélèvement libératoire ⁽¹⁾	13,00	73,74 %	14,37	77,87 %	14,37	73,84 %	14,34	75,58 %	16,16	83,86 %
solde à distribuer sur le résultat de l'année ⁽¹⁾	0,72	4,10 %	0,04	0,24 %	1,10	5,66 %	0,60	3,17 %	-1,37	-7,08 %
solde à distribuer cumulé ⁽¹⁾	4,41	25,01 %	3,91	21,19 %	4,15	21,34 %	3,20	16,85 %	2,80	14,54 %

⁽¹⁾ calcul effectué par rapport au total des revenus

1.9.4 Emploi des fonds au 31 décembre 2021 (en euro)

	Total au 31/12/2020	Durant l'année	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTÉS	2 585 351 042,87	79 754 691,80	2 665 105 734,67
+ cessions d'immeubles	-30 971 571,83	-37 193 507,15	-68 165 078,98
- commission de souscription et frais d'acquisition	313 941 265,38	14 310 088,17	328 251 353,55
- achat d'immeubles ou parts de SCI	2 292 534 584,13	86 451 460,18	2 378 986 044,31
= SOMME RESTANT À INVESTIR	-52 096 378,46	-58 200 363,70	-1 110 296 742,16

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

COMPTES DE L'EXERCICE

2.1. ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021	33
2.2. ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	35
2.3. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021	36
2.4. ANNEXE COMPTABLE	38
2.5. ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE 2020 ET 2021 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	49
2.6. ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE 2020 ET 2021 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	52
2.7. TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE	52

Ermont (95)
« Bali »
1 rue Raoul Dautry

2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE	Bilan au 31/12/2021	Valeurs estimées au 31/12/2021	Bilan au 31/12/2020	Valeurs estimées au 31/12/2020
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	47 437 007,59	75 500 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	4 870 073,89	3 875 677,92	
Terrains et constructions locatives ⁽¹⁾	+	2 097 348 347,31	2 194 663 994,59	2 215 145 000,00
Immobilisations en cours	+	89 641 274,05	48 253 476,31	48 253 476,31
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretien	-	2 967 073,33	2 420 782,78	
Provisions pour risques et charges	-	549 937,50	71 258,42	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	+	57 691 643,68	55 392 855,77	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			
Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)		2 283 731 187,91	2 283 986 759,37	2 338 898 476,31
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	80 674 802,11	80 674 802,11	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées	-			
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)		80 674 802,11	0,00	0,00

⁽¹⁾ Constructions / immeubles / Terrain
Aménagements
Amortissements sur aménagements
Terrains et constructions locatives

2 084 760 445,23
13 908 201,05
- 1 320 298,97
2 097 348 347,31

2 182 977 147,34
12 216 261,24
- 529 413,99
2 194 663 994,59

COMPTES DE L'EXERCICE

État du patrimoine au 31 décembre 2021 (en euro)

SCPI NOTAPIERRE		Bilan au 31/12/2021	Valeurs estimées au 31/12/2021	Bilan au 31/12/2020	Valeurs estimées au 31/12/2020
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participation (dépôt de garantie ...)	+	244 746,04	244 746,04	2 735 546,04	2 735 546,04
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-				
CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	+	32 757 299,44	32 757 299,44	29 492 998,06	29 492 998,06
Autres créances	+	115 423 831,22	115 423 831,22	104 509 044,67	104 509 044,67
Provisions pour dépréciation des créances	-	1 453 601,62	1 453 601,62	719 379,47	719 379,47
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placements ⁽²⁾	+				
Fonds de roulement	+				
Autres disponibilités ⁽²⁾	+	67 537 120,72	67 537 120,72	26 701 043,15	26 701 043,15
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)		214 509 395,80	214 509 395,80	162 719 252,45	162 719 252,45
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-				
Dettes					
Dettes financières ⁽²⁾	-	180 016 543,98	180 016 543,98	70 012 959,12	70 012 959,12
Dettes d'exploitation	-	47 811 668,94	47 811 668,94	45 922 969,38	45 922 969,38
Dettes diverses	-	55 347 805,04	55 347 805,04	65 035 351,88	65 035 351,88
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)		- 283 176 017,96	- 283 176 017,96	- 180 971 280,38	- 180 971 280,38
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance	+	329 833,33	329 833,33	19 583,33	19 583,33
Produits constatés d'avance	-	4 380,73	4 380,73	4 317,28	4 317,28
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	+				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)		325 452,60	325 452,60	15 266,05	15 266,05
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		2 296 064 820,46		2 265 749 997,49	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			2 419 300 762,37		2 320 661 714,43

⁽²⁾ La variation de trésorerie (disponibilités - dettes financières) est de

- 69 167 507,29

- 191 615 095,00

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

SCPI NOTAPIERRE	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
CAPITAL	1 793 134 462,24		52 889 661,44	1 846 024 123,68
Capital souscrit	1 793 134 462,24		52 889 661,44	1 846 024 123,68
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	478 275 315,25		12 554 942,19	490 830 257,44
Primes d'émission ou de fusion	792 216 580,63		26 865 030,36	819 081 610,99
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-313 941 265,38		-14 310 088,17	-328 251 353,55
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-30 971 571,83		-37 193 507,15	-68 165 078,98
RÉSERVES	-1 650 691,65		-3 221 978,95	-4 872 670,60
REPORT À NOUVEAU	26 654 795,67	307 687,81		26 962 483,48
Report à nouveau N-1	26 654 795,67			26 654 795,67
Résultat de l'exercice N-1 affecté en RAN		307 687,81		307 687,81
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AFFECTABLE EN RAN	307 687,81	-307 687,81	5 285 705,44	5 285 705,44
Résultat de l'exercice affectable en RAN	99 608 615,78	-99 608 615,78	100 683 347,40	100 683 347,40
Acomptes sur distribution	-73 863 677,17	73 863 677,17	-71 931 524,81	-71 931 524,81
Acomptes à distribuer	-25 437 250,80	25 437 250,80	-23 466 117,15	-23 466 117,15
TOTAL GÉNÉRAL	2 265 749 997,49	0,00	30 314 822,97	2 296 064 820,46

2.3 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	+ 120 619 479,10	121 755 396,63
Charges facturées	+ 13 368 304,02	13 742 494,24
Produits des participations contrôlées	+ 740 130,49	
Produits annexes	+ 5 074 092,44	4 132 796,88
Reprise de provisions	+ 781 852,46	3 579 079,33
Transferts de charges immobilières	+ 1 444 305,40	381 533,62
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	142 028 163,91	143 591 300,70
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 13 368 304,02	13 742 494,24
Travaux de gros entretiens	- - 124 682,13	6 604 679,50
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 1 751 406,37	1 079 261,18
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 1 328 143,01	1 105 863,62
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- 1 839 526,29	1 268 111,14
Autres charges immobilières	- 9 427 696,98	7 156 393,02
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-	
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	27 590 394,54	30 956 802,70
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	114 437 769,37	112 634 498,00
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+ 407 995,70	11 630,11
Reprise de provision d'exploitation	+ 177 573,65	353 516,00
Transferts de charges d'exploitation	+ 56 725,11	19 949,41
Reprise de provision pour créances douteuses	+ 886 634,78	333 072,02
Autres produits d'exploitation	+ 911 795,80	
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	642 254,46	385 095,52
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 11 225 159,20	11 170 732,28
Charges d'exploitation de la société	- 1 589 807,97	2 385 847,59
Diverses charges d'exploitation	- 38 287,05	30 527,30
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-	
Dépréciation des créances douteuses	-	
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	14 651 684,80	13 920 179,19
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-14 009 430,34	-13 535 083,67

SCPI NOTAPIERRE

31/12/2021

31/12/2020

PRODUITS FINANCIERS

Dividendes des participations non contrôlées	+		
Produits d'intérêts des comptes courants	+		
Autres produits financiers	+	1 230 407,57	1 007 735,64
Reprise de provisions sur charges financières	+		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		1 230 407,57	1 007 735,64

CHARGES FINANCIÈRES

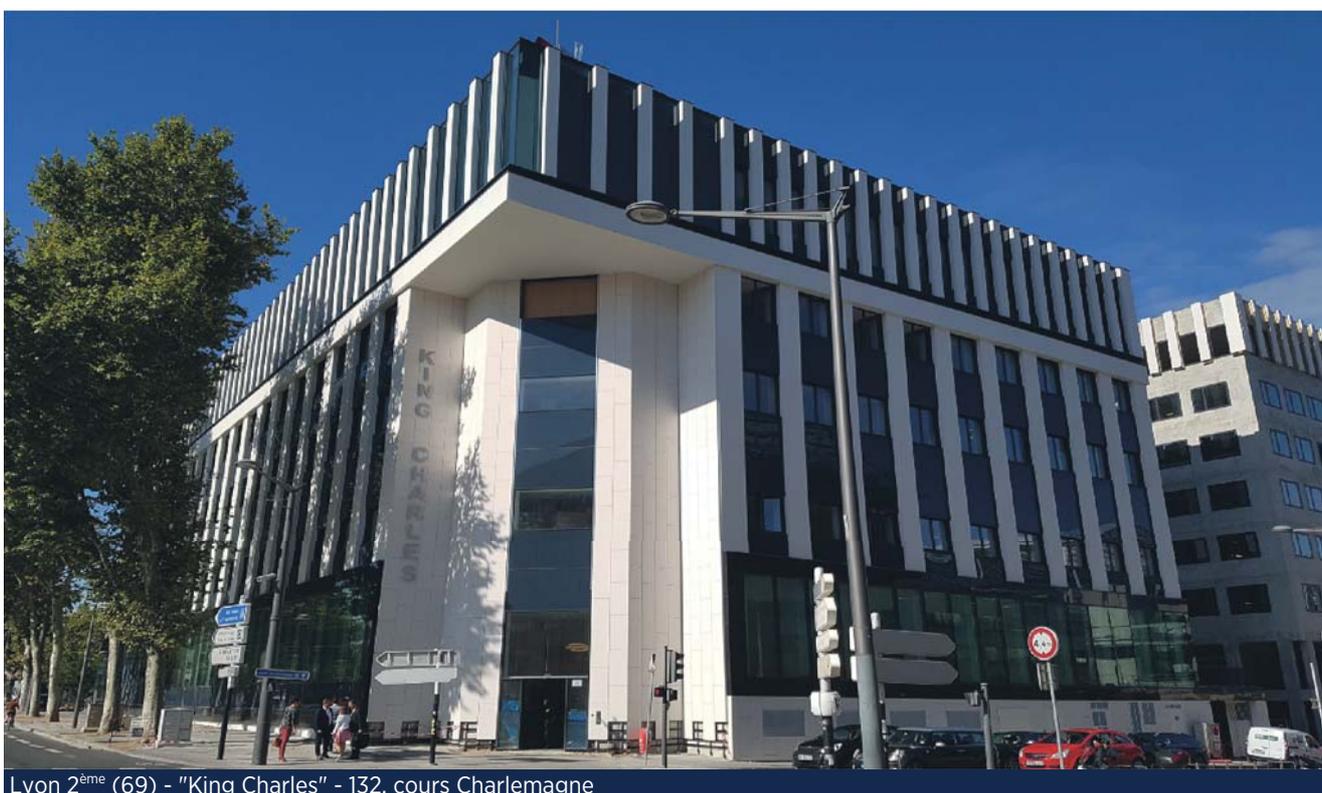
Charges d'intérêts des emprunts	-	382 625,00	253 133,33
Charges d'intérêts des comptes courants	-		
Autres charges financières	-	522 430,44	275 913,70
Dépréciation	-		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES		905 055,44	529 047,03

RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)**325 352,13****478 688,61****PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Produits exceptionnels	+		34 942,86
Reprise de provisions exceptionnelles	+		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS		0,00	34 942,86

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Charges exceptionnelles	-	70 343,76	4 430,02
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	+		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES		70 343,76	4 430,02

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)**- 70 343,76****30 512,84****RÉSULTAT NET (A+B+C+D)****100 683 347,40****99 608 615,78**Lyon 2^{ème} (69) - "King Charles" - 132, cours Charlemagne

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 2021 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.

Les titres, parts et actions des entités contrôlées sont inscrits au coût historique d'acquisition et évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins-values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites ci-dessus pour les immobilisations locatives. Cette valeur est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes. Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation sont classées en immobilisations financières et font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

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.

ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Les conséquences de la guerre en Ukraine sont difficiles à évaluer notamment à horizon moyen-long terme.

Au niveau des passifs, le groupe UNOFI ne détient pas d'encours de sénateurs ou d'oligarques russes.

En ce qui concerne les conséquences sur les actifs, les marchés ont affiché leur vulnérabilité face à cette guerre, en raison de l'incapacité d'anticiper l'évolution et l'impact économique du conflit qui provoque une flambée des prix des matières premières et une forte volatilité. Le groupe n'a cependant pas observé d'impact sur les actifs détenus de nature à avoir des conséquences majeures sur ses résultats ou pour ses clients.

2.4.1 État du patrimoine

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice :

- une livraison d'immeuble acquis en état futur d'achèvement a été effectuée,
- la totalité des parts de la SCI SILKY WAY ont été acquises (SCI détenant un immeuble achevé),
- un complément de prix et une régularisation de prix ont été versés sur un immeuble livré en 2020,
- une destruction de travaux réalisés sur un immeuble livré en 2017 est intervenue suite au départ du locataire,
- 8 opérations d'arbitrage ont été réalisées (7 actifs et 1 parcelle de terrain divisée en trois lots).

A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2020 s'élevaient à 2 286 478 800,57 €.

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 31/12/2020
LILLE - Béthune	18/01/2021	VEFA	41 540 420,00 €	- 40 709 659,60 €
VILLENEUVE D'ASCQ - The Cloud	04/11/2020	AUTRES	1 231 102,26 €	
LYON 02 - King Charles	25/09/2017	AUTRES	- 827 699,28 €	
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			41 943 822,98 €	- 40 709 659,60 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE			1 234 163,38 €	

2) Immeubles vendus

Immeubles	Date de cession	Prix d'acquisition
CALUIRE-ET-CUIRE - Thimonnier	11/03/2021	6 153 470,00 €
CERGY-PONTOISE - Préfecture O6	24/03/2021	2 524 003,88 €
MONTREUIL - B Initial - Cession Parcelle Lot A	29/03/2021	28 211,64 €
MONTREUIL - B Initial - Cession Parcelle Lot B	29/03/2021	15 868,30 €
MONTREUIL - B Initial - Cession Parcelle Lot C	29/03/2021	15 722,17 €
BRON - Europarc Du Chêne	02/08/2021	4 161 108,00 €
SOISSONS - Espace Archer	14/09/2021	686 020,58 €
CERGY-PONTOISE - Confluence	27/09/2021	3 607 800,00 €
ECULLY - Moulin Berger	09/12/2021	932 896,52 €
CLICHY - Urbia	17/12/2021	122 035 424,00 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		140 160 525,09 €

3) Aménagements immobilisés

Nature de l'aménagement	Immeubles concernés	Montant
Travaux alarme sécurité incendie (2)	CHESSY - Galilée STRASBOURG - Port Autonome	14 168,54 €
Travaux d'électricité (4)	RENNES - Beauregard Com. ABC LYON 03 - 107 Servient ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza A SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3	82 931,21 €
Installation cloisons & division de lots (2)	MONTBONNOT - Gémeaux A SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3	12 848,46 €
Ligne de vie et garde corps (5)	COMPIEGNE - Bayard Bât 3 ERMONT - Bali ERMONT - Cap vert LILLE - Vendôme PARIS 08 - Baume	40 881,18 €
Sortie suite cession immeuble (5)	BRON - Europarc Du Chêne CALUIRE-ET-CUIRE - Thimonnier CERGY-PONTOISE - Confluence CLICHY - Urbia ECULLY - Moulin Berger	-632 302,87 €
Travaux divers autres (5)	BORDEAUX - Haussmann LIMONEST - Linux LYON 09 - L'@dresse MARSEILLE 10 - Capelette Bât B NEYRON - Porte Du Grand Lyon	55 321,79 €
Sécurisation de site (2)	DIJON - Katamaran STRASBOURG - Port Autonome	169 314,49 €
Rénovation (2)	SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3 MONTIGNY - Australia	1 795 042,52 €
La Foncière Numérique	ensemble du patrimoine	153 734,49 €
SOIT UNE VARIATION DE		1 691 939,812 €

4) Immobilisations en cours au 31/12/2021

- Les aménagements :

Immeubles	Nature opération	Montant HT au 31/12/2020	Montant HT au 31/12/2021
BORDEAUX - Haussmann	réfection toiture terrasse		83 356,88 €
BORDEAUX - Haussmann	création de 2 douches	46 116,90 €	
BORDEAUX - Haussmann	travaux réfection étanchéité		2 391,55 €
DIJON - Katamaran	sécurisation du site		5 831,70 €
LA GRANDE-MOTTE - Forum	travaux remplacement toiture	726,00 €	
ST-HERBLAIN - Atalante II	réfection toiture terrasse	28 072,96 €	
LILLE - Vendôme	instal agencé aménagé	7 194,00 €	
COMPIEGNE - Bayard Bât 3	instal agencé aménagé	3 565,50 €	

<i>Immeubles</i>	Nature opération	Montant HT au 31/12/2020	Montant HT au 31/12/2021
SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3	instal agencé aménagé	27 238,00 €	
SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3	remplacement équipement	138 400,00 €	437 582,85 €
SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3	remplacement climatisation	207 600,00 €	213 167,15 €
STRASBOURG - Port Autonome	mise en sécurité site	163 486,09 €	
LYON 06 - Etoile Part Dieu	mise en conformité toiture	2 320,00 €	2 320,00 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	plateforme élévatrice		20 550,43 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	plomberie		19 375,06 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	grosses réparations non couvertes		45 304,04 €
VAULX-EN-VELIN - Tase	création de barrières levantes		2 868,48 €
VAULX-EN-VELIN - Tase	création de barrières levantes		7 940,15 €
PARIS 08 - Baume	instal agencé aménagé	408,30 €	
PARIS 08 - Baume	monte charge		26 886,00 €
PETIT-COURONNE - Zénith B2	tvx division compteurs élec	85 379,67 €	113 307,72 €
NEUILLY - Victor Noir	ventilo-convecteurs		143 185,92 €
NEUILLY - Victor Noir	remplacement élément actif		547,50 €
SOUS-TOTAL AMÉNAGEMENT		710 507,42 €	1 124 615,43 €
VALBONNE - Centrium	LFN module non livré		500,00 €
RENNES - Beauregard Com. D	LFN module non livré	1 535,35 €	
ST-HERBLAIN - Bobby Sands Bât4	LFN module non livré	1 268,10 €	
ST-HERBLAIN - Bobby Sands Bât5	LFN module non livré	1 268,10 €	
NANCY - O'rigin	LFN module non livré	157,74 €	
MARCQ-EN-BAROEUL - Buisson	LFN module non livré	2 090,78 €	
LILLE - 123 Rue Nationale	LFN module non livré	4 794,01 €	
LILLE - 37-49 Rue Nationale	LFN module non livré	1 657,19 €	
LYON 03 - New Age	LFN module non livré	715,33 €	715,33 €
LYON 05 - Séquoia	LFN module non livré	5 554,42 €	
LYON 06 - Cours Roosevelt	LFN module non livré	2 428,68 €	
LIMONEST - Parc Tuileries	LFN module non livré	3 764,23 €	
ST-PRIEST - Woodstock Bât B	LFN module non livré	3 515,25 €	
ROUEN - Europe Avenue De Caen	LFN module non livré	573,92 €	
PETIT-COURONNE - Zénith B2	LFN module non livré	2 728,47 €	
LA VALETTE - Valgora Bât A	LFN module non livré	3 970,37 €	
LA VALETTE - Valgora Bât C	LFN module non livré	2 837,79 €	
ST-DENIS - Olympe	LFN module non livré	20 885,40 €	
SOUS-TOTAL PROJET LFN		59 745,13 €	1 215,33 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE		770 252,55 €	1 125 830,76 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE			355 578,21 €

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

<i>Immeubles</i>	Date de signature	Date de livraison prévue	Prix hors frais, hors taxes, hors droits	% avancement des travaux	Avancement des travaux 31/12/2020	Avancement des travaux 31/12/2021
VEFA						
LYON 03 - New Age	17/09/20	mars-23	135 724 283,15 €	45,00 %	-6 773 564,16 €	61 045 783,29 €
VALBONNE - Centrium	24/06/21	3T2022	53 000 800,00 €	56,00 %		27 469 660,00 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			188 725 083,15 €		-6 773 564,16 €	88 515 443,29 €
DONT VARIATION AVANCEMENT DES TRAVAUX						81 741 879,13 €

L'évaluation de l'avancement des travaux au 31/12/2021 a été établie par un cabinet d'architecture en charge des travaux.

5) Amortissements au 31/12/2021

- Amortissements sur les constructions sur sol d'autrui :

Immeubles	Nature opération	Date de fin bail / contrat	Prix acquisition	Amortissements cumulés au 31/12/2020	Amortissements cumulés au 31/12/2021
LYON 03 - 107 Servient	acquisition	31/12/2082	5 183 266,59 €	314 137,37 €	392 671,71 €
LYON 03 - 107 Servient	livraison CPI	31/12/2082	12 686 285,00 €	768 865,76 €	961 082,20 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	acquisition	06/02/2059	12 587 131,00 €	1 196 400,57 €	1 495 500,71 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	extension	06/02/2059	4 353 625,00 €	321 976,39 €	427 946,98 €
STRASBOURG - Port Autonome	acquisition	31/08/2058	9 756 350,00 €	936 609,60 €	1 170 762,00 €
LA GRANDE-MOTTE - Forum	acquisition	31/12/2050	2 870 350,00 €	337 688,24 €	422 110,29 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE			47 437 007,59 €	3 875 677,92 €	4 870 073,89 €
SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE					994 395,97 €

- 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 générales, agencements et aménagements au 31/12/2021	Amortissement cumulé au 31/12/2020	Amortissement cumulé au 31/12/2021
BOURG-EN-BRESSE - Inopolis D	7 258,80 €	1 640,69 €	2 366,57 €
NEYRON - Porte Du Grand Lyon	136 864,94 €	33 116,38 €	46 122,98 €
AIX - Europarc Pichaury C23	8 004,00 €	472,37 €	1 272,77 €
AIX - Duranne Descartes Bât B	39 068,93 €	12 915,77 €	16 822,66 €
AIX - Duranne Descartes Bât A	37 366,08 €	12 458,56 €	16 195,17 €
MARSEILLE 10 - Capelette Bât B	5 378,46 €		137,04 €
DIJON - Katamaran	35 995,92 €	4 919,54 €	7 936,29 €
ALIXAN - Rhovalparc	4 454,44 €	85,19 €	530,64 €
GARONS - Saint-Estève	66 838,38 €	2 629,71 €	9 313,54 €
TOULOUSE - Alaric II	9 994,70 €	753,70 €	1 753,17 €
BORDEAUX - Haussmann	26 873,70 €		1 192,75 €
LA GRANDE-MOTTE - Forum	3 935,00 €	1 561,06 €	1 954,56 €
MAUGUIO - Courrier Sud	8 949,86 €	1 824,30 €	2 719,29 €
MAUGUIO - Oiseau Blanc	32 664,42 €	9 096,87 €	12 363,31 €
MAUGUIO - Rajol	19 221,08 €	3 867,31 €	5 789,42 €
MONTPELLIER - Gaïa	8 980,00 €	3 262,32 €	4 160,32 €
RENNES - Beauregard Com.ABC	69 349,69 €	13 432,26 €	20 296,54 €
RENNES - Beauregard Com.D	65 110,00 €	13 378,77 €	19 889,77 €
CESSON-SEVIGNE - Newton	32 629,80 €	3 617,47 €	6 880,45 €
ECHIROLLES - Galaxie Calypso	6 168,00 €	660,74 €	1 277,54 €
MONTBONNOT - Gémeaux A	15 072,00 €	2 155,71 €	3 258,58 €
MONTBONNOT - Gémeaux B	7 223,00 €	2 153,51 €	2 875,81 €
ST-QUENTIN-FALLAVIER - Bât A1	14 356,70 €	3 013,04 €	4 448,71 €
ST-QUENTIN-FALLAVIER - Bât A2	14 656,70 €	3 104,11 €	4 569,78 €
ST-HERBLAIN - Atalante II	5 790,44 €	1 510,27 €	2 089,32 €
ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza A	47 201,95 €	3 183,28 €	6 962,99 €
ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza D	13 270,00 €	1 842,53 €	3 169,53 €
NANTES - Skyline	32 452,73 €	7 305,34 €	10 550,61 €
MARCQ-EN-BAROEUL - République	2 212,26 €	111,82 €	333,05 €
LILLE - Vendôme	14 387,40 €		1 111,57 €
WASQUEHAL - Château Blanc C	6 213,40 €	1 324,39 €	1 945,73 €
WASQUEHAL - Château Blanc B	9 233,50 €	1 927,65 €	2 851,00 €
WASQUEHAL - Château Blanc A	9 045,10 €	1 888,32 €	2 792,83 €
COMPIEGNE - Bayard Bât 3	7 131,12 €		617,38 €
CLERMONT - Atrium République	11 622,00 €	1 267,28 €	2 429,48 €
COURNON-D'AUVERGNE	37 204,90 €	1 880,58 €	5 601,07 €
BAYONNE - Toki Lana	60 748,42 €	14 120,94 €	20 195,78 €
STRASBOURG - Rue Schertz Bât 1	4 788,00 €	138,67 €	617,47 €
STRASBOURG - Rue Schertz Bât 3	14 287,00 €	3 805,54 €	5 234,24 €
OBERHAUSBERGEN - Valparc	13 782,00 €	3 047,14 €	4 425,34 €
SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3	79 189,27 €		5 663,02 €
STRASBOURG - Port Autonome	170 671,66 €		17 534,77 €

Immeubles	Montant HT installations générales, agencements et aménagement au 31/12/2021	Amortissement cumulé au 31/12/2020	Amortissement cumulé au 31/12/2021
LYON 06 - Etoile Part Dieu	12 591,33 €	952,95 €	2 212,08 €
LYON 02 - King Charles	8 198,23 €	1 760,93 €	2 580,76 €
LIMONEST - Linux	18 944,56 €	899,10 €	2 055,48 €
LYON 03 - 107 Servient	123 272,96 €	15 798,75 €	28 114,75 €
LIMONEST - Parc Tuileries	10 957,10 €	1 404,91 €	2 500,62 €
ST-PRIEST - Iris	15 898,00 €	1 859,85 €	3 449,65 €
ECULLY - Espace Européen Bât G	7 500,00 €	1 637,67 €	2 387,67 €
CALUIRE-ET-CUIRE - Thimonnier ⁽¹⁾		25 921,35 €	
STE-FOY-LES-LYON - Erables	78 611,73 €	6 165,76 €	14 026,94 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières A	14 907,17 €	3 323,05 €	4 813,76 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières B	24 733,27 €	3 740,92 €	6 214,25 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières C	11 389,48 €	2 509,72 €	3 648,67 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât A	17 063,24 €	4 707,58 €	6 413,91 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât C	14 169,84 €	3 909,32 €	5 326,31 €
LYON 09 - L'@Dresse	5 546,00 €		56,22 €
PARIS 08 - Baume	33 317,00 €	7 086,35 €	10 356,53 €
PARIS 14 - Mouchotte	8 374,03 €	3 296,84 €	4 134,25 €
PETIT-COURONNE - Zénith B2	64 281,55 €	17 787,50 €	24 215,65 €
CHESSY - Galilée	17 182,97 €	2 895,12 €	4 050,96 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	15 862,00 €	3 950,29 €	5 536,49 €
MONTIGNY - Vieil Etang	22 500,00 €	4 604,79 €	6 854,79 €
MONTIGNY - Australia	1 775 327,96 €		157 103,08 €
LA VALETTE - Valgora Bât C	1 945,50 €	549,00 €	743,55 €
MASSY - Parc Du Moulin	33 124,62 €	7 205,74 €	10 518,20 €
ANTONY - Parc II	4 468,00 €	1 160,46 €	1 607,26 €
CLICHY - Gate One	19 203,74 €	1 807,88 €	3 728,26 €
CLICHY - Urbia ⁽¹⁾		9 099,33 €	
ST-DENIS - Ornano 1	75 926,00 €	9 589,56 €	17 182,16 €
ST-DENIS - Ornano 2 Axeor	318 698,45 €	118 991,60 €	150 861,45 €
ST-DENIS - Ornano 3	17 738,90 €	5 919,45 €	7 693,34 €
BOBIGNY - Européen 2 Bureaux	32 473,11 €	4 595,14 €	7 842,45 €
MONTREUIL - B Initial	3 390,00 €	801,53 €	1 140,53 €
MONTREUIL - Digital	2 197,70 €	331,16 €	550,93 €
CRETEIL - Prado	1 954,12 €	652,09 €	847,50 €
CERGY-PONTOISE - Confluence ⁽¹⁾		1 042,56 €	
ERAGNY - Buckingham Kensington	16 500,00 €	3 376,85 €	5 026,85 €
ERMONT - Bali	7 844,33 €		350,31 €
ERMONT - Cap Vert	7 435,33 €		332,04 €
Soit un montant de	4 059 173,97 €	452 808,23 €	792 730,46 €
Mise en exploitation projet LFN	2 623 780,84 €	76 605,74 €	527 568,50 €
Soit un montant global de	6 682 954,81 €	529 413,97 €	1 320 298,96 €
Soit une variation globale de			790 884,99 €

(1) Immeubles cédés en 2021

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique net des amortissements à la somme de **2 229 556 555,06 €**.



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

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 :

- LA VALETTE - Valgora Bât C,
- MARCQ-EN-BAROEUL - Buisson.

Rappel des 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 €

Provisions constituées au 31 décembre 2021

	Risques et charges
Report au 1er janvier 2021	71 258,42 €
Dotation	886 634,78 €
Reprise provision	-407 955,70 €
PROVISIONS AU 31/12/2021	549 937,50 €



Lyon 3^{ème} (69) "le 107" - 107, rue Servient

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 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 €

Provisions constituées au 31 décembre 2021

	Gros entretiens
Report au 1er janvier 2021	2 420 782,78 €
Dotation	1 328 143,01 €
Reprise provision	-781 852,46 €
PROVISIONS AU 31/12/2021	2 967 073,33 €

Détail de la variation de la provision pour gros entretiens

Positionnement de la dépense	Provision au 1 ^{er} janvier 2021	Dotation complémentaire 2021 ⁽¹⁾	Reprise 2021 ⁽²⁾	Provision au 31 décembre 2021
Dépenses prévisionnelles sur 2021	797 463,33 €	-107 402,87 €	-690 060,46 €	0,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2022	1 117 031,46 €	205 894,95 €	-91 792,00 €	1 231 134,41 €
Dépenses prévisionnelles sur 2023	128 688,00 €	613 831,68 €	0,00 €	742 519,68 €
Dépenses prévisionnelles sur 2024	306 872,00 €	323 679,25 €	0,00 €	630 551,25 €
Dépenses prévisionnelles sur 2025	70 728,00 €	95 342,00 €	0,00 €	166 070,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2026	0,00 €	196 798,00 €	0,00 €	196 798,00 €
TOTAL	2 420 782,79 €	1 328 143,01 €	-781 852,46 €	2 967 073,33 €

(1) La dotation complémentaire comprend les travaux prévus dans le PPA 2022-2026 la dotation de - 107 K€ en 2021 correspond à l'impact des travaux reportés ou annulés ou non imputables en gros entretiens ou dont le montant a été réduit

(2) La reprise de provision comprend les travaux réalisés

TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS ET CRÉANCES RATTACHÉES (VALEURS PROVISOIRES)

	Valeur comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	QP Détenue
SCI SILKY WAY	138 366 445,79 €	136 067 657,88 €	1 000,00 €	Pas de résultat 2021	1 000,00 €	100%
TOTAL	138 366 445,79 €	136 067 657,88 €	1 000,00 €		1 000,00 €	100%

Désignation	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	57 691 643,68 €	55 392 855,77 €		
Dettes				
Autres actifs				
Disponibilités				
Autres passifs				
TOTAL	57 691 643,68 €	55 392 855,77 €		
Compte courant	80 674 802,11 €	80 674 802,11 €		
TOTAL	80 674 802,11 €	80 674 802,11 €		
TOTAL GENERAL	138 366 445,79 €	136 067 657,88 €		

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 €.

B. LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires :	26 459 942,74 €
Les clients débiteurs :	3 503 000,98 €
Les créances douteuses des locataires :	2 794 355,72 €
	32 757 299,44 €

C. AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 115 423 831,22 € et se décomposent comme suit :

1) Créances fiscales et sociales

Elles sont composées essentiellement des différentes rubriques de TVA :

TVA déductible sur autres biens et services :	139 523,84 €
TVA sur loyers payés d'avance :	1 208 673,18 €
TVA sur factures non parvenues :	318 280,43 €
TVA sur avoirs à établir :	13 679,49 €
TVA déductible en attente sur biens et services :	769 835,61 €
État - produits à recevoir :	9 746,00 €
	2 459 738,55 €

2) Autres créances

Elles sont composées par :

Les appels de fonds versés aux syndicats (immeubles en copropriété) :	2 051 509,68 €
Avances et acomptes :	61 635 324,71 €
Fournisseurs débiteurs :	96 923,85 €
Créances sur cessions d'immobilisations :	45 567 901,31 €
Avoirs à recevoir :	755 023,09 €
Factures à établir :	44 893,13 €
Divers produits à recevoir :	2 796 608,60 €
Divers charges et produits indivisaires :	15 908,30 €
	112 964 092,67 €

D. PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

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

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

Ce poste s'élève à 1 453 601,62 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	Provision au 01/01/2021	Dotation 2021	Reprise 2021	Provision au 31/12/2021
Créances locataires douteux	719 379 €	911 796 €	177 574 €	1 453 602 €

E. AUTRES DISPONIBILITÉS

Cette somme de 67 537 120,72 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

F. DETTES FINANCIÈRES

Emprunts bancaires	
(lignes de crédit utilisées auprès de BNP)	180 000 000,00 €
Comptes bancaires créditeurs	
(crédeur en date d'opération du 31/12/2020 sans pour autant être débiteur en date de valeur)	16 543,98 €
SOIT	180 016 543,98 €

G. DETTES D'EXPLOITATION

Gérance SCPI :	5 021 472,73 €
Fournisseurs et comptes rattachés :	3 149 490,08 €
Locataires créditeurs :	11 971 952,73 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives :	27 480 198,97 €
TVA à décaisser :	69 510,00 €
Clients avoir à établir :	119 044,43 €
SOIT	47 811 668,94 €

H. DETTES DIVERSES

Ces dettes représentent :

• **Associés :**

Le 4 ^{ème} acompte de l'exercice 2021 versé le 31 janvier 2022 pour	23 466 117,15 €
Les rachats des associés remboursés au 14 janvier 2022	4 528 065,98 €
Dividendes 2021 en attente de paiement	137 172,74 €
Dettes sur taxation des plus-values de cession	62 883,42 €

• **Locataires :**

Dépôts de garantie des locataires	19 789 724,47 €
-----------------------------------	-----------------

• **Immeubles :**

Solde dû sur acquisitions d'immeubles	3 575 080,70 €
---------------------------------------	----------------

• **Diverses :**

Diverses charges à payer (charges sur les lots vacants) :	3 732 714,91 €
Etat - charges à payer :	40 828,00 €
TVA /Immo en attente déduction :	15 217,67 €
SOIT :	55 347 805,04 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	329 833,33 €
Produits constatés d'avance	4 380,73 €

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES**A. CAPITAL**

Le capital représenté par 7 568 154 parts au 31/12/2021, s'est accru de 216 832 parts supplémentaires représentant 386 591 parts souscrites moins 169 759 parts rachetées soit 52 889 661,44 €, ce qui porte celui-ci à 1 846 024 123,68 €.

B. PRIMES D'ÉMISSION

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 12 554 942,19 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2021 à 490 830 257,44 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

• **Souscription de capital :**

Prime d'émission sur 386 591 parts à 116,08 €	44 875 483,28 €
soit :	
Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit :	-18 010 452,92 €
SOIT :	26 865 030,36 €

• **Les prélèvements sur les primes d'émission de 14 310 088,17 €, 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⁾	-11 133 820,80 €
Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles	-3 617 810,00 €
Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle et la prime d'émission d'origine	3 193 887,40 €
Prélèvement au titre des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements	-2 571 970,84 €
TVA non récupérable sur investissement	-180 373,92 €
SOIT :	-14 310 088,15 €

⁽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 huit opérations d'arbitrage réalisées (7 actifs et 1 parcelle de terrain) au cours de l'exercice ont généré :

- une plus-value comptable nette d'un montant de : 1 652 675,57 €,
- une moins-value comptable nette d'un montant de : 38 846 182,72 €,

Le solde du compte s'élève ainsi à - 68 165 078,98 €.

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 2021, le solde des réserves s'élève à - 4 872 670,60 €.

E. REPORT À NOUVEAU

L'assemblée générale du 30 juin 2021 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2020 a entériné la distribution d'une somme de 99 300 927,97 € sur un bénéfice comptable de 99 608 615,78 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat après distribution, soit 307 687,91 € au compte report à nouveau, le portant à un solde créditeur de 26 962 483,48 €.

F. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat s'élève à 100 683 347,40 € et les acomptes distribués à 95 397 641,96 €, soit un solde non distribué de 5 285 705,44 € affectable au compte report à nouveau qui pourrait être ainsi porté à 32 248 188,92 €.

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 2021 représente la somme de 120 619 479,10 € contre 121 755 396,63 € pour l'exercice 2020.

2) Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à 13 368 304,02 €

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

3) Produits annexes

Dégrèvements impôts :	507 864,26 €
Indemnités compensatrices de loyers :	3 128 637,52 €
Indemnités non compensatrices de loyers :	1 437 590,66 €
SOIT :	5 074 092,44 €

4) Reprise de provisions

Reprise de travaux provisionnés et réalisés sur l'exercice : 781 852,46 €

5) Transferts de charges immobilières

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres : 1 444 305,40 €

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 13 368 304,02 €

2) Charges d'entretien du patrimoine locatif

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

Elles s'élèvent à 1 751 406,37 €

3) Dotations aux provisions pour gros entretiens

Dotations au titre des travaux prévus en 2021 ⁽¹⁾	-107 402,87 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2022	205 894,95 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2023	613 831,68 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2024	323 679,25 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2025	95 342,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2026	196 798,00 €
SOIT :	1 328 143,01 €

(1) la dotation de -107 K€ en 2021 correspond à l'impact des travaux reportés ou annulés ou dont le montant a été réduit.

4) Travaux de gros entretiens

Il s'agit des charges de réparation couvertes ou non couvertes par des provisions pour -124 682,13 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

LYON 02 - King Charles	699 373,93 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	663 681,37 €
ANTONY - Parc II	232 583,94 €
GUYANCOURT - Rachmaninov	133 153,31 €
PARIS 08 - Baume	127 624,17 €
PARIS 14 - ATLANTIQUE 34	114 740,00 €
AIX - Duranne Opale	107 361,94 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât A	102 635,25 €
PARIS 08 - Alfred De Vigny	95 818,00 €
BORDEAUX - Managers Saint-Jean	29 793,01 €
MONTIGNY - Australia ⁽¹⁾	-2 881 890,01 €
Gros travaux et travaux de remise en état sur divers immeubles	450 442,96 €
SOIT :	-124 682,13 €

⁽¹⁾ En 2020, les travaux d'un montant de 5 124 K€ sur l'immeuble de MONTIGNY - Australia avaient par prudence été constatés en charge. En 2021, l'analyse des documents complémentaires fournis a permis de réaffecter une partie de la charge comme suit : 1625 K€ en investissement et 1669 K€ en remplacement d'éléments d'actif.

5) Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers

Amortissements sur constructions sur sol d'autrui :	994 395,97 €
Amortissements sur Installations/Agencements :	383 442,52 €
Amortissements sur maquettes numériques :	461 687,80 €
SOIT :	1 839 526,29 €

6) Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives baux à construction et amodiation :	774 563,79 €
Charges locatives et de copropriété non récupérables :	2 479 640,22 €
Commissions et honoraires :	1 702 780,60 €
Surveillance immeubles :	903 297,19 €
Impôts fonciers non récupérables :	2 303 116,86 €
Frais de contentieux :	226 151,13 €
Taxe sur les bureaux d'Ile-de-France non récupérable :	737 551,24 €
Primes d'assurances non récupérables :	233 948,11 €
Fournitures administratives :	223,24 €
Droit d'enregistrement :	435,49 €
Perte sur créances irrécouvrables :	65 989,11 €
SOIT :	9 427 696,98 €

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 407 955,70 €.
- La reprise de la provision pour créances douteuses s'élève à 177 573,65 € (dont 67 264,42 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2) Autres produits d'exploitation

Divers produits de gestion courante :	56 725,11 €
SOIT :	56 725,11 €

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

Ce poste représente la rémunération de la gérance.

Commissions de la société de gestion :	11 225 159,20 €
--	-----------------

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 :	939 891,00 €
Services bancaires :	240 045,77 €
Sous traitance :	177 034,97 €
Frais dépositaire :	102 549,24 €
Autres charges :	130 286,99 €
SOIT :	1 589 807,97 €



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

3) Diverses charges d'exploitation :

Ces charges correspondent à :

Taxes diverses :	1 510,65 €
Rémunération du conseil de surveillance :	15 000,00 €
Autres charges de gestion courante :	21 776,40 €
SOIT :	38 287,05 €

4) Dotations aux provisions

Elles sont constituées par une provision :

Dotation aux provisions d'exploitation :	886 634,78 €
Dépréciation des créances douteuses :	911 795,80 €
SOIT :	1 798 430,58 €

C. RÉSULTAT FINANCIER**PRODUITS FINANCIERS**

Ce sont :

Rémunération des acomptes versés sur les VEFA : ⁽¹⁾	1 230 407,57 €
SOIT :	1 230 407,57 €

⁽¹⁾ le taux moyen de rémunération des VEFA sur l'exercice 2021 s'élève à 1,036 %.

CHARGES FINANCIÈRES

Ce sont :

Intérêts d'emprunts :	382 625,00 €
Autres charges financières :	193 329,16 €
Commissions d'engagement et frais de dossier :	314 583,33 €
Intérêts compte courant - Dépôt créditeur :	14 517,95 €
SOIT :	905 055,44 €

D. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL**PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Aucun produit exceptionnel n'est constaté au 31/12/2021.

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Condamnation suite à des jugements dans dossiers en contentieux :	70 343,76 €
SOIT :	70 343,76 €

2.4.3 Résultat bénéficiaire

L'exercice 2021 dégage un résultat bénéficiaire de 100 683 347,40 € contre 99 608 615,78 € pour l'exercice précédent, soit une augmentation de 1,08 % contre une augmentation de 0,10 % en 2020.

Le résultat bénéficiaire représente 69,97 % du total des produits du compte de résultat contre 68,69 % en 2020 et 82,63 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 81,14 % pour l'exercice précédent.

2.4.4 Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

Lignes de crédit ouvertes :

En 2021, la SCPI NOTAPIERRE disposait de sources de financement lui permettant de saisir les opportunités d'investissement par anticipation de la collecte.

La SCPI NOTAPIERRE a renouvelé le 24 juillet 2021, auprès de la BNP, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant de 30 M€ (trente millions d'euros) consenti jusqu'au 24 janvier 2022. Cette ligne a été résiliée par anticipation le 14 décembre 2021 pour être remplacée par un financement de 180 M€ (cent quatre-vingt millions d'euros) composé de deux lignes de financement : une ligne d'un montant de 120 M€ (cent vingt millions d'euros) consentie jusqu'au 30 novembre 2023 et une ligne de 60 M€ (soixante millions d'euros) consentie jusqu'au 30 novembre 2025. Ces deux lignes sont utilisées en totalité au 31 décembre 2021.

La SCPI NOTAPIERRE disposait d'un contrat d'ouverture de crédit auprès d'HSBC, pour un montant de 20 M€ (vingt millions d'euros) consenti jusqu'au 30 novembre 2021. Cette ligne n'a pas été renouvelée.

La SCPI NOTAPIERRE avait, par ailleurs, contracté auprès d'UNOFI ASSURANCES, une ligne de crédit pour un montant de 20 M€ (vingt millions d'euros) jusqu'au 28 février 2021. Cette ligne n'a pas été renouvelée cependant une convention de financement pour un montant de 120 M€ (cent vingt millions d'euros) sera consentie à compter du 1^{er} janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2022.

Promesses de vente reçues :

La SCPI NOTAPIERRE a signé trois promesses de vente dont la cession devrait intervenir sur 2022 :

- Le 28 octobre 2021, pour un immeuble situé à ERAGNY - Buckingham Kensington, pour un montant de trois millions d'euros (3 000 000 €),
- Le 22 novembre 2021, pour un immeuble situé à MONTIGNY - Vieil Etang, pour un montant de quatre millions deux cent soixante mille euros (4 260 000 €),
- Le 30 novembre 2021, pour un immeuble situé à MASSY - Parc Du Moulin, pour un montant de quatre millions d'euros (4 000 000 €).

ENGAGEMENTS DONNÉS

Solde restant à payer sur les acquisitions en VEFA :

La SCPI NOTAPIERRE a signé deux actes d'acquisition d'immeubles en VEFA sur 2020 et 2021 dont les livraisons devraient intervenir respectivement sur 2023 et 2022 :

- 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 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 2021 s'élève à trente millions cinquante-six mille soixante-dix euros et cinq centimes toutes taxes comprises (30 056 070,05 € TTC),
- le 24 juin 2021, pour un immeuble situé à Valbonne pour cinquante-neuf millions sept cent soixante-dix-neuf mille deux cents euros toutes taxes comprises (59 779 200,00 € TTC), bénéficiant d'un complément de prix sur le bail de FLEX-O qui sera versé au moment de la livraison de l'immeuble pour un montant de quatre millions sept cent sept mille six cents euros toutes taxes comprises (4 707 600,00 € TTC), auquel est rattaché un contrat de suivi de la réalisation et suivi post livraison pour cent soixante-quatre mille cent soixante euros toutes taxes comprises (164 160,00 € TTC). Le solde à verser au 31 décembre 2021 s'élève à vingt millions trois cent trente-neuf mille cent douze euros toutes taxes comprises (20 339 112,00 € TTC).



Lyon 3^{ème} (69) - "New Age" - 141, cours Gambetta
(visuel non contractuel)

2.5 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2020 ET L'EXERCICE 2021 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

2.5.1 Immobilisations financières

Ce poste diminue de 2 490 800,00 € passant de 2 735 546,04 € au 31 décembre 2020 à 244 746,04 € au 31 décembre 2021 compte tenu :

- Du dépôt de garantie, d'un montant de 2 490 800,00 €, versé en 2020 lors de la signature de la promesse de vente et déduit à la signature de l'acte d'acquisition en VEFA de l'immeuble de VALBONNE - Centrium intervenue le 24 juin 2021.

2.5.2 Locataires et comptes rattachés

Ce poste s'élève à 32 757 299,44 € au 31 décembre 2021 contre 29 492 998,06 € au 31 décembre 2020 soit une augmentation de 3 264 301,38 €. Cette variation se justifie comme suit :

CHARGES À REFACTURER AUX LOCATAIRES

Ce poste passe de 24 380 995,19 € au 31 décembre 2020 à 26 459 942,74 € au 31 décembre 2021, l'augmentation de 2 078 947,55 € s'explique par :

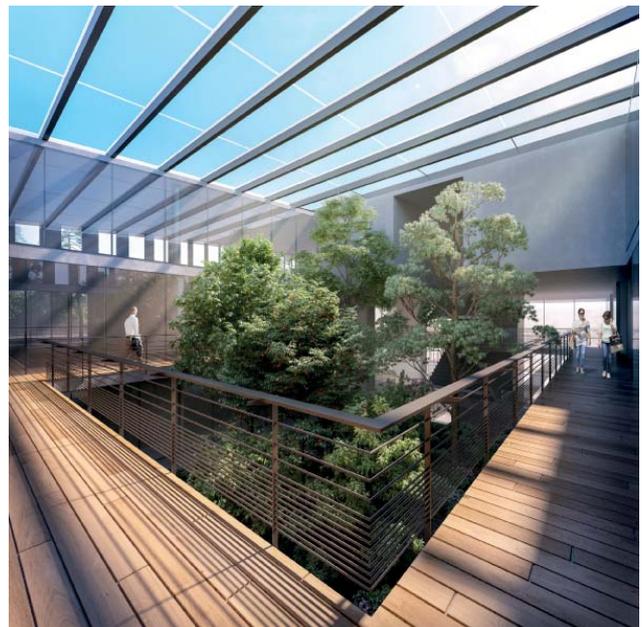
- une augmentation de 558 620,39 € des charges à refacturer,
- une diminution de 500 982,72 € des charges à refacturer compte tenu des cessions d'immeubles,
- l'annualisation des charges à refacturer des immeubles acquis au cours de l'année 2020 pour 1 791 224,80 €,
- les charges à refacturer provenant des immeubles acquis au cours de l'exercice 2021 pour 230 085,08 €.

CRÉANCES DOUTEUSES DES LOCATAIRES

Ce poste a augmenté de 1 517 215,59 €, passant de 12 771 40,13 € au 31 décembre 2020 à 2 794 355,72 € au 31 décembre 2021.

La variation s'explique par :

- l'apurement de 16 créances douteuses pour 139 715,34 € :
 - dont 4 pour un montant de 65 989,11 € (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 MAUGUIO - Oiseau Blanc et BOIS GUILLAUME - Bocquets,
 - dont 12 ont été soldées sur 2021 pour un montant global de 73 726,23 € notamment sur MONTPELLIER - Parc Millénaire et MAUGUIO - Rajol.
- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2020 pour 541 026,08 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2021 pour 20 079,22 €,
- les nouveaux locataires pour 1 135 984,07 €.



Valbonne (06) - "Centrium" - 230 route des Dolines
(visuel non contractuel)

SOLDES RESTANT DUS PAR LES LOCATAIRES

Ce poste passe de 3 834 862,65 € à 3 503 000,95 € soit une diminution de 331 861,71 € s'expliquant essentiellement par les variations des créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en diminution de 24 721,38 €,
- la rémunération sur les VEFA en hausse de 21 172,33 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en augmentation de 71 949,99 €,
- les refacturations diverses en diminution de 416 972,71 €,
- les dépôts de garantie qui diminuent de 16 149,99 €,
- le solde dû sur les redevances de charges qui augmente de 32 860,06 €.

2.5.3 Autres créances

Ce poste s'élève à 115 423 831,22 € au 31 décembre 2021 contre 104 509 044,67 € au 31 décembre 2020. Il comprend :

CRÉANCES FISCALES ET SOCIALES

Ce poste, qui s'élève à 2 459 738,55 € au 31 décembre 2021 contre 19 384 777,51 € au 31 décembre 2020, est principalement composé :

- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 1 208 673,18 € au 31 décembre 2021 contre 1 234 044,76 € au 31 décembre 2020. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1^{er} trimestre 2022 payés courant décembre 2021),
- de la TVA en attente de déduction pour un montant de 769 835,61 € au 31 décembre 2021 contre 174 839,42 € au 31 décembre 2020,
- d'un solde de TVA sur facture non parvenues d'un montant de 318 280,43 € au 31 décembre 2021 contre 288 833,69 €.

AUTRES CRÉANCES

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 2 846 257,52 € au 31 décembre 2020 à 2 051 509,68 € au 31 décembre 2021,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 2 796 608,60 € au 31 décembre 2021 constitué essentiellement d'indemnités à recevoir sur les immeubles de LILLE - Béthune, ANTONY - Parc II et MARSEILLE 10 -

Capelette Bât B pour 1 845 878,50 € et du résultat dégagé par la SCI SILKY WAY pour 740 130,49 €, contre 704 650,04 € au 31 décembre 2020,

- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2021 qui s'élèvent à 61 635 324,71 € et qui sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2021. Ce poste s'élevait à 81 466 255,85 € au 31 décembre 2020,
- les créances sur les cessions des immeubles intervenues sur la période d'un montant de 45 567 901,31 € au 31 décembre 2021 contre 54 504,99 € au 31 décembre 2020. Cette variation provient essentiellement de l'acompte reçu à hauteur de 50% sur la cession de CLICHY - Urbia,
- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 96 923,85 € au 31 décembre 2021 contre 48 835,20 € au 31 décembre 2020,
- les avoirs à recevoir pour 755 023,09 € au 31 décembre 2021 concerne une régularisation de TVA devant intervenir sur l'immeuble de LILLE - Béthune. Ce poste était nul au 31 décembre 2020,
- les diverses charges et produits indivisaires pour 15 908,30 € au 31 décembre 2021 correspondant aux charges relatives à l'indivision sur l'immeuble de MARCQ EN BAROEUL - Buisson. Ce poste était nul au 31 décembre 2020.

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 2021.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 26 701 043,15 € au 31 décembre 2020 à 67 537 120,72 € au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 40 836 077,57 €.

La dette financière s'élève à 180 016 543,98 € au 31 décembre 2021 contre 70 012 959,12 € au 31 décembre 2020.

La variation des dettes, des créances et de la collecte nette, l'acquisition des actifs immobiliers, génèrent un surinvestissement de 110 millions d'euros (hors engagement VEFA).

2.5.5 Dettes d'exploitation

Ce poste s'élève à 47 811 668,94 € au 31 décembre 2021 contre 45 922 969,38 € au 31 décembre 2020 soit une augmentation de 1 888 699,56 €. Il est composé de :

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste augmente de 1 060 829,07 €, passant de 2 088 661,01 € à 3 149 490,08 € au 31 décembre 2021. La variation s'explique essentiellement par :

- une augmentation de 213 987,75 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation »,
- une augmentation de 846 841,32 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».

LOCATAIRES CRÉDITEURS

Ce poste passe de 13 126 807,17 € à 11 971 952,73 € au 31 décembre 2021. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 9 379 528,48 € au 31 décembre 2021 contre 10 138 753,07 € au 31 décembre 2020,
- le poste dépôt de garantie passant de 225 560,23 € à 822 702,35 € au 31 décembre 2021,
- les refacturations diverses pour 122 740,87 € au 31 décembre 2021 contre 1 078 518,71 € au 31 décembre 2020.

AVANCES ET ACOMPTES REÇUS DES LOCATAIRES

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 26 016 823,78 € à 27 480 198,97 € au 31 décembre 2021.

CLIENT AVOIR À ÉTABLIR

Ce poste passe à 869 562,51 € au 31 décembre 2020 à 119 044,43 € au 31 décembre 2021.

GÉRANCE SCPI

Ce poste s'élève à 5 021 472,73 € au 31 décembre 2021 et est constitué du montant des commissions du 4^{ème} trimestre 2021 destinées à la société de gestion soit de :

- la commission de gestion pour un montant de 1 239 043,48 €,
- la commission de souscription pour un montant de 836 663,04 €,
- la commission d'arbitrage pour un montant de 2 755 555,55 €,

- la commission de gestion de la SCI SILKY WAY pour un montant de 189 730,66 €,
- la commission sur les cessions de gré à gré pour un montant de 480,00 €.

TVA À DÉCAISSER

Ce poste s'élève à 69 510,00 € au 31 décembre 2021.



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

2.5.6 Autres dettes diverses

Ce poste s'élève à 55 347 805,04 € au 31 décembre 2021 contre 65 035 351,88 € au 31 décembre 2020 soit une diminution de 9 687 546,84 €. Il est composé des dettes :

ASSOCIÉS

Ce poste comprend principalement :

- les retraits compensés en décembre 2021 et réglés en janvier 2022 qui s'élèvent à 4 528 065,98 € au 31 décembre 2021 contre 2 615 766,40 € en décembre 2020,
- la distribution du 4^{ème} trimestre 2021 qui s'élève à 23 466 117,15 € contre 25 437 250,80 € pour le 4^{ème} trimestre 2020,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 137 172,74 € au 31 décembre 2021 contre 125 460,60 € au 31 décembre 2020.

DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES

Ce poste diminue de 738 594,19 € portant le solde du compte de 20 528 318,66 € à 19 789 724,47 € au 31 décembre 2021. Les variations de l'année concernent :

- les dépôts de garantie reversés aux locataires suite à des soldes de compte pour - 1 250 836,60 €,
- les dépôts de garantie rétrocédés aux acquéreurs lors des cessions intervenues sur 2021 pour - 256 559,27 €,
- les cautions de garantie de paiement pour + 255 683,04 €,
- les dépôts de garantie sur les locataires des nouveaux immeubles acquis ou livrés en 2021 pour + 114 696,61 €,
- les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2021 ainsi que les indexations pour + 398 422,03 €.

SOLDE DÛ SUR LES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES

Ce poste comprend principalement :

- le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 3 530 754,11 € au 31 décembre 2021 pour 12 immeubles. Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2021 concernent les immeubles livrés sur 2019 de NICE - Connexio, sur 2020 de VILLENEUVE D'ASCQ - The Cloud et sur 2021 de LILLE - Béthune ainsi que l'acquisition sur 2020 de SAINT DENIS - Olympe,
- le solde dû sur les immeubles en cours d'achèvement est nul au 31 décembre 2021 contre 9 827 376,77 € au 31 décembre 2020.

DETTES FISCALES

Ce poste s'élève à 56 045,67 € au 31 décembre 2021, ce poste était nul au 31 décembre 2020.

DIVERSES CHARGES À PAYER

Ce poste s'élève à 3 732 714,91 € au 31 décembre 2021 contre 3 404 850,05 € au 31 décembre 2020. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

2.6 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2020 ET L'EXERCICE 2021 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Ce poste est constitué des commissions d'engagement et intérêts d'emprunt pour un montant total de 329 833,33 € au 31 décembre 2021 contre 19 853,33 € au 31 décembre 2020.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ce poste s'élève à 4 380,73 € au 31 décembre 2021 contre 4 317,28 € au 31 décembre 2020 et correspond à un quittance annuel non calé sur l'année civile.



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

2.7 TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE

2.7.1 Pourcentage des charges par rapport aux recettes (en euro)

Année	Recettes locatives brutes	Recettes globales		Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentage
2021	124 488 247,11	129 165 140,11	96%	28 028 823,95 (11 225 159,19)	22,52 9,02
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

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



Compans (77) 16, rue Elisabeth Boseli

2.7.2 Tableau des ressources et des emplois (en euro)

	2021	2020	2019	2018	2017
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	26 688 084,03	148 303 179,03	11 098 702,95	20 800 327,62	38 490 668,32
RESSOURCES DE L'EXERCICE					
• capital apporté					
• augmentation de capital, prime comprise	79 754 691,80	164 792 928,05	183 915 539,37	121 924 492,18	194 029 655,36
• bénéfice de l'exercice	100 683 347,40	99 608 615,78	99 506 037,59	91 925 536,58	84 166 657,69
• cessions d'actifs	-37 193 507,15	-1 869 369,29	-22 124 799,35	-5 963 386,14	-9 963 271,10
• augmentation ou diminution des dettes à long terme					
• emprunts auprès Ets de crédit	180 000 000,00	70 000 000,00	0,00	40 000 000,00	0,00
• rembt emprunts auprès Ets de crédit	-70 000 000,00	0,00	-40 000 000,00	0,00	-136 000 000,00
• augmentation ou diminution des dettes à court terme	-7 798 783,83	6 435 977,00	9 913 264,17	5 875 918,07	1 751 441,98
• dotations aux provisions	1 024 969,63	-2 484 845,83	835 634,37	-1 596 353,13	12 762 373,31
• dotations aux amortissements	1 785 280,95	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	274 944 082,83	486 020 262,84	244 303 861,46	274 054 514,19	186 161 378,00
EMPLOIS DE L'EXERCICE					
• investissements de l'exercice					
- corporels (achat immeubles)	-51 914 985,61	232 559 109,90	5 520 186,70	141 808 429,04	51 882 250,58
- incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	14 310 088,17	29 957 277,86	17 735 862,55	19 263 536,90	19 162 325,38
- autres (achat immeubles en indirect : parts SCI)	138 366 445,79	0,00	0,00	0,00	0,00
• augmentation ou diminution des valeurs réalisables	11 264 315,78	97 514 863,08	-19 693 103,22	13 643 845,15	-9 739 345,73
• distribution de l'exercice					
- solde du dividende de l'exercice précédent	-307 687,81	-7 068 301,19	-3 685 536,43	7 744 541,64	8 056 540,37
- acomptes sur dividende de l'exercice en cours	95 397 641,96	99 300 927,97	92 437 736,40	88 240 000,15	91 911 199,33
• reprises d'amortissements et provisions					
• augmentation du report à nouveau	307 687,81	7 068 301,19	3 685 536,43	-7 744 541,64	4 088 080,45
TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE	207 423 506,09	459 332 178,81	96 000 682,43	262 955 811,24	165 361 050,38
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	67 520 576,74	26 688 084,03	148 303 179,03	11 098 702,95	20 800 327,62

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.

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

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

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

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.

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 de suivi de la gestion immobilière** qui détermine la stratégie de gestion et suit sa mise en œuvre en examinant la situation locative et les risques associés, les questions budgétaires, organisationnelles et les activités de contrôle, afin d'améliorer la qualité et d'assurer une prestation plus efficiente.
- **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.



Antony (92) - Parc II - Croix de Berny - 5-11 av. Gal de Gaulle

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.



Saint-Mandé (94) "Jeanne d'Arc" - 55, rue du Cdt Mouchotte

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 2021, 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 2021 :

- la taille du portefeuille locatif permet une bonne diversification du risque locatif ;
- le taux d'occupation financier annuel de l'exercice s'établit à 84.99 % ;
- sur les 461 locataires, le locataire le plus important représente 6,5 % 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 138 immeubles pour une valeur de réalisation de 2 419 300 762 € 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 22,22 % (537 450 000 €) 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 1,01 % dont 0,72 % 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 2021, 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 0,94 % 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 2021, ce plafond était de 25 % de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2021, les dettes et engagements représentaient 8,71 % 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 2021

À l'assemblée générale de la SCPI NOTAPIERRE,

4.1.1 Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société NOTAPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

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 de l'annexe comptable relatif aux règles générales et évaluations, 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.

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

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.

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 2022
KPMG SA
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 Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante :

Convention de financement

- Nature et objet : une convention de financement entre la SCPI NOTAPIERRE, représentée par la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, et la société UNOFI ASSURANCES a été signée le 6 janvier 2022.
- Modalités : La société UNOFI ASSURANCES a mis à disposition de la SCPI NOTAPIERRE une ligne de financement utilisable par tirages d'une durée minimale de 15 jours de 120 M€ à compter du 1^{er} janvier 2022 pour une

durée de 12 mois soit un remboursement au plus tard le 31 décembre 2022.

À ce titre, la rémunération sera 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. À ce titre, aucune rémunération n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2021.

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 11 133 820,80 €, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2021 ;
- 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 2021 et à ce titre, votre société a comptabilisé en charges

en 2021 un montant de 11 225 159,20 €, 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 1 302 060,24 € et 1 269 910,60 € pour l'exercice 2021. 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 900 € pour l'exercice 2021 et n'a pas d'impact sur le résultat de la SCPI.

CONVENTION DE FINANCEMENT AVEC UNOFI ASSURANCES

- Nature et objet : une convention de financement entre la SCPI NOTAPIERRE, représentée par la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, et la société UNOFI ASSURANCES a été signée le 28 décembre 2020.
- Modalités : la société UNOFI ASSURANCES a mis à disposition de la SCPI NOTAPIERRE une ligne de financement utilisable par tirages d'une durée minimale de 15 jours 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 pour l'exercice 2021 respectivement à 8 333,34 € et 28 000,00 €.

Paris La Défense, le 11 mai 2022
KPMG SA
Olivier Fontaine
Associé



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

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 2021.

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 le 31 mars 2021 et en présentiel le 16 novembre 2021 ainsi que le 30 mars 2022, 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 2021.

La collecte brute de la SCPI s'élève à 139,2 millions d'euros sur l'année 2021, en recul de 31 % par rapport à 2020 (201,7 M€). En effet, la baisse du taux de distribution de 4 % en 2020 à 3,75 % pour le 1^{er} semestre 2021 puis à 3,50 % pour le second semestre 2021, l'arrêt de la commercialisation des parts en démembrement ainsi que la crainte des investisseurs dans l'évolution de l'immobilier de bureaux liée aux nouveaux modes de travail, ont pesé significativement sur la collecte.

Au cours de l'année 2021, 169 759 parts ont fait l'objet d'un retrait, ce qui correspond à 2,31 % du nombre total de parts émises au 1^{er} janvier 2021, contre 1,53 % au titre de 2020 et 1,74 % au titre de 2019. Au 31 décembre 2021, toutes les demandes de retrait étaient satisfaites.

En 2021, le montant global des investissements de la SCPI NOTAPIERRE atteint 194,9 M€ HT. Ces acquisitions ont porté sur des immeubles à usage principal de bureaux, répondant aux exigences techniques et environnementales actuelles :

- un immeuble en état futur d'achèvement à Valbonne - Sophia Antipolis (06) - "Le Centrium" représentant une surface de 12 601 m² à usage principal de bureaux ;
- un immeuble achevé, détenu par une SCI, générateur de revenus dès 2021 à Villeurbanne (69) - "Silky Way", représentant une surface de 36 916 m² à usage principal de bureaux.

Au cours de l'exercice, votre SCPI a pris livraison d'un immeuble de 9 152 m² à usage de bureaux situé au cœur du centre historique et commercial de Lille (59).

Parallèlement, en 2021, la société de gestion a poursuivi sa politique régulière d'arbitrage avec 8 opérations d'arbitrage réalisées sur l'exercice (7 actifs + 1 parcelle de terrain vendus). Ces opérations d'arbitrage ont porté sur 33 898 m² de locaux, dont 75,6 % étaient vacants à la date de cession. Les fonds ainsi dégagés, soit 104,16 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 2021, le patrimoine de la SCPI se compose de 138 actifs immobiliers (137 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI) représentant 812 613 m² de locaux, essentiellement de bureaux (73,6 %), répartis sur tout le territoire français, dont 66,8 % en régions. Sur le plan environnemental, 45,4 % de la surface du patrimoine bénéficie d'un label ou d'une certification, ce qui le prépare à faire face aux exigences réglementaires très actuelles du développement durable, exigences qui ne cesseront d'augmenter dans un proche avenir.

Le montant des loyers facturés au titre de l'exercice 2021 ressort à 120,6 M€ HT soit - 0,93 % par rapport à 2020 et le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives) s'élève à 3 129 K€ contre 1 984 K€ en 2020.

Grâce à la qualité de nos locataires, le taux de recouvrement moyen des loyers s'établit à 99 % en 2021.

La société de gestion a maintenu l'intensité de sa politique commerciale pour conserver les locataires en place et en capter de nouveaux. Toutefois, dans un contexte de crise sanitaire et de rapport de force favorable aux locataires, le taux d'occupation financier (TOF) annuel de l'exercice ressort à 84,99 %, contre 88,49 % en 2020.

Cesson-Sévigné (35)

« Champs Blancs »

975 avenue des Champs Blancs

Le résultat net comptable de l'exercice s'élève à 100,68 M€ contre 99,61 M€ pour l'exercice 2020. Il s'établit donc à 13,77 €/part pour 12 mois de jouissance, contre 14,44 € en 2020.

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 2 398 M€ au 31 décembre 2021 (hors immobilisations en cours), contre 2 291 M€ au 31 décembre 2020. À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2021, par rapport à celle de l'exercice antérieur, progresse de +0,68 %.

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 2021, distribué un dividende de 13,05 € par part en jouissance procurant ainsi une rentabilité par part rapportée au prix de souscription au 31/12/2021 (360 €) de 3,625 %, à comparer au taux de rentabilité moyen des autres SCPI de même nature (SCPI bureaux) de 4,25 %.

Après affectation du résultat 2021, le report à nouveau s'établira à 3,69 € par part (contre 3,87 € en 2020), compte tenu du nombre de parts détenues au 31 décembre 2021. Le report à nouveau, qui serait ainsi porté à 32,25 M€, compte tenu des acomptes sur distribution représentant 95,4 M€ pour 2021 et de l'affectation du résultat, représente près de 4,1 mois de distribution.



Valbonne (06) - "Centrium" - 230 route des Dolines
(visuel non contractuel)

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

Le mandat de huit membres du conseil de surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Nous avons appris le décès brutal de Me Eric DAMOISY survenu le 7 février 2022 et tenons à saluer son implication au sein du Conseil de surveillance depuis 2010.

Maîtres Olivier ADIASSE, Marie-Hélène BERNAUD-LESUEUR, Pierre BLEVIN, Eric CHATON, Denis-Pierre SIMON et moi-même sollicitons le renouvellement de notre mandat.

À la suite de l'appel réalisé dans le bulletin semestriel n° 2022-01, ont, en outre, été reçues les candidatures suivantes : Me André MARTIN, M. Jean-Michel BACQUER, SCI BBSCC représentée par M. Bernard PAULET, SCI NPIMMO représentée par Me Vincent DELECROIX, Me Gérard TURLUR, M. Xavier MONTENON, Me Roland ROUX et Me Laurent DROUHIN.

Il existe donc 14 candidatures pour 8 postes à pourvoir. Les 8 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 huit membres du conseil de surveillance.

Gilles AUBRY-MARAIS
Président du conseil de surveillance

6

TEXTE DES RÉOLUTIONS

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. création d'un fonds de remboursement et autorisation par avance de dotation,
8. conditions de rémunération du conseil de surveillance pour l'exercice 2022,
9. élections au conseil de surveillance,
10. 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 2021 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 100 683 347,40 € ainsi qu'un capital social de 1 846 024 123,68 €.

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 2021.

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 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Elle décide d'affecter :

- le résultat de l'exercice d'un montant de 100 683 347,40 € ;
- augmenté du report à nouveau créditeur antérieur de 26 962 483,48 € ;
- soit un bénéfice distribuable de 127 645 830,88 € ;

de la façon suivante :

- distribution d'une somme de 95 397 641,96 € (déjà versée sous forme d'acomptes aux associés) ;
- et le solde, soit 32 248 188,92 €, au compte de report à nouveau.

En conséquence, le dividende unitaire pour 12 mois de jouissance est arrêté à 13,05 € et le compte de report à nouveau s'élèvera à 32 248 188,92 €.

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 : 2 296 064 820,46 €, soit 303,39 € par part,
- valeur de réalisation : 2 419 300 762,37 €, soit 319,67 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 808 977 975,74 €, soit 371,16 € 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 2022.

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

En application de l'article 15 des statuts de la SCPI, il est décidé de créer un fonds de remboursement.

L'assemblée générale autorise par avance, si le besoin s'en présentait, la société de gestion à doter le fonds de remboursement à partir de produits de cession du patrimoine locatif. Le montant total des dotations autorisées pour un exercice ne pourra excéder 1 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent.

La présente autorisation sera renouvelable chaque année par l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre précédent.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale fixe à 15 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2022, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte que le mandat de huit membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale,
- 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 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les huit candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les 14 candidats figurant dans la liste annexée aux présentes résolutions.

DIXIÈME 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 11/03/22	Qualité	PARTS DÉTENUES au 11 mars 2022		
			Pleine propriété	Usufruit	Nue propriété
Me Gilles AUBRY-MARAIS	68 ans	<ul style="list-style-type: none"> président sortant du Conseil de surveillance notaire honoraire, domicilié aux Allues (73) ancien notaire associé à Moutiers (73) ancien 1er vice-président de la Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Chambéry ancien membre du jury du concours des Offices créés ancien membre de la commission d'aptitude à la mention de spécialisation "droit des collectivités locales" 	1 493	286	278
Me Olivier ADIASSE	55 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire associé à Armentières (59) ancien chargé d'enseignement à la Faculté Libre de Droit de Lille et au CFPN 	1 425		
Me Marie-Hélène BERNAUD-LESUEUR	71 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire, domiciliée à Lyon (69) 		714	
Me Pierre BLEVIN	66 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire, domicilié à La Trinité sur Mer (56) ancien notaire associé à Carnac (56) ancien vice-président de la Chambre des notaires du Morbihan 	873		
Me Eric CHATON	66 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire, domicilié à Troyes (10) président honoraire de la Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Reims ancien délégué de Cour dont 2 années en qualité de représentant du CSN au bureau de l'assemblée de liaison 	1 430		
Me Denis-Pierre SIMON	65 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire, domicilié à Chatillon (69) ancien président du Conseil régional des notaires de la Cour d'appel de Lyon ancien membre du bureau Rhône-Alpes INAFON Lyon ancien président du mouvement Jeune Notariat ancien président de l'Université Nationale du Notariat au CSN, ancien membre du bureau des Rencontres Notariales et du groupe Projet Notaires de France président fondateur de l'association du centre notarial de droit européen ACENODE 	422		204

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

Prénom NOM	âge au 11/03/22	Qualité	PARTS DÉTENUES au 11 mars 2022	
			Pleine propriété	Nue Usufruit propriété
Me André MARTIN	69 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire honoraire, domicilié à Saint-André-des-Eaux (44) ancien notaire associé à Herbignac (44) ancien syndic, puis premier secrétaire de la Chambre des notaires de Loire-Atlantique ancien président du comité technique siégeant au conseil régional 	696	
M. Jean-Michel BACQUER	70 ans	<ul style="list-style-type: none"> retraité, domicilié à Barcelonnette (04) ancien directeur de régime de retraite auprès de l'Ircantec et de la CNRACL ancien administrateur général, rattaché à la Caisse des dépôts membre de l'association Préfon Retraite 	430	242
SCI BBSCC (M. Bernard PAULET)	--	<ul style="list-style-type: none"> Société civile de gestion patrimoniale de M. Bernard PAULET (69 ans), retraité, ancien commissaire aux comptes de plusieurs SCPI, dont la SCPI Notapierre, membre de deux conseils de surveillance de SCPI dans deux groupes financiers distincts 	334	
SCI NPIMMO (Me Vincent DELECROIX)	--	<ul style="list-style-type: none"> Société civile représentée par son gérant, Me Vincent DELECROIX (39 ans), 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 Gérard TURLUR	55 ans	<ul style="list-style-type: none"> retraité, domicilié à Niozelles (04) ancien notaire associé à FORCALQUIER (04) président honoraire du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel d'Aix en Provence ancien président de la Chambre des notaires des Alpes de Haute-Provence co-gérant et Président de sociétés 		1 930
M. Xavier MONTENON	47 ans	<ul style="list-style-type: none"> manager / responsable des opérations au sein de l'office notarial Gaëlle Montenon à Fleury les Aubrais (45) consultant expert en management de projet de création d'entreprise 		125
Me Roland ROUX	62 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire associé à Villeneuve-les-Avignon (30) premier syndic de la Chambre des notaires du Gard 	334	194
Me Laurent DROUHIN	66 ans	<ul style="list-style-type: none"> notaire à Aix-en-Othe (10) 	14	

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