

# NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

# RAPPORT ANNUEL 2022



UNOfi

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE



Nantes (44) - "Bergeron" - 8 mail du Front Populaire (*visuel non contractuel*)  
photo de couverture : Cesson-Sévigné (35) - "Zen Atalante" - 845 avenue des Champs Blancs

<b>ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE</b> .....	<b>4</b>
<b>CHIFFRES CLÉS</b> .....	<b>5</b>

## 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 ..... 33

2.1 État du patrimoine au 31 décembre 2022	34
2.2 Analyse de la variation des capitaux propres	36
2.3 Compte de résultat au 31 décembre 2022	37
2.4 Annexe comptable	39
2.5 Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2021 et l'exercice 2022 des autres actifs et passifs d'exploitation	50
2.6 Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2021 et l'exercice 2022 des comptes de régularisation actif et passif	53
2.7 Tableaux complétant les comptes de l'exercice	53

## 3

## LE CONTRÔLE INTERNE & LA GESTION DES RISQUES ..... 55

3.1 Le contrôle interne	55
3.2 La gestion des risques	57

## 4

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ..... 59

4.1 Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	59
4.2 Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	61

## 5

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ..... 63

## 6

## TEXTE DES RÉOLUTIONS ..... 65

6.1 Texte des résolutions	66
6.2 Annexe aux résolutions	67

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](http://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 2022



GESTION D'ACTIFS

## 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 Benoît 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 2022



### 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 Daniel DAUDÉ

Maître Bruno FISCHER

Maître Pierre GUINEBAULT

Maître André MARTIN

Maître Denis-Pierre SIMON

Maître Gérard TURLUR



### COMMISSAIRE AUX COMPTES

#### TITULAIRE

KPMG SA - Monsieur Olivier FONTAINE



### DÉPOSITAIRE





BNP PARIBAS S.A.



### EXPERT IMMOBILIER

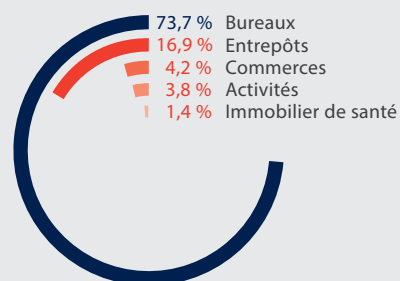
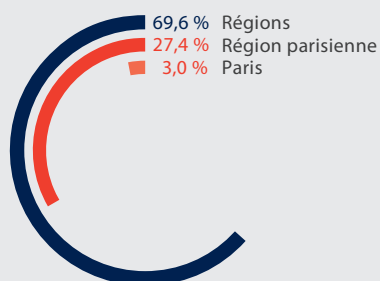
BNP PARIBAS Real Estate Valuation  
France (BNPRE)

# CHIFFRES CLÉS

	31/12/2022	31/12/2021
 <b>CAPITALISATION</b>	<b>2 844 349 370 €</b>	<b>2 724 535 440 €</b>
Nombre d'associés	30 070	29 433
Nombre de parts	7 792 738	7 568 154
Nouvelles parts émises	224 584	216 832
Collecte nette	81 339 955 €	78 059 520 €
 <b>PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART</b>	<b>365 €</b>	<b>360 €</b>
Valeur de retrait	335,80 €	331,20 €
Nombre de parts en attente de retrait	--	--
Valeur nette comptable de la SCPI	2 342 549 583 €	2 296 064 820 €
Valeur de réalisation (ANR)	2 483 330 465 €	2 419 300 762 €
Valeur de reconstitution	2 886 911 910 €	2 808 977 976 €
Recettes locatives brutes par part (*)	16,93 €	17,02 €
Résultat par part (*)	13,35 €	13,77 €
Distribution par part au titre de l'année (*)	13,05 €	13,05 €
Taux de distribution	3,626 %	3,625 %
Report à nouveau (en mois de distribution)	4,0	4,1
 <b>SURFACE DU PATRIMOINE</b>	<b>803 519 M<sup>2</sup></b>	<b>812 613 M<sup>2</sup></b>
• dont avec certification ou label environnemental	50,2 %	45,4 %
<b>Nombre d'immeubles</b>	131	138
Nombre de locataires	453	461
 <b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL</b>	<b>90,99 %</b>	<b>87,93 %</b>

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

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (en m<sup>2</sup>)



1

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION UNOFI-GESTION D'ACTIFS SUR L'EXERCICE 2022

<b>1.1</b>	<b>INFORMATIONS GÉNÉRALES</b>	<b>7</b>
<b>1.2</b>	<b>LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS</b>	<b>10</b>
<b>1.3</b>	<b>LA POLITIQUE DE GESTION</b>	<b>12</b>
<b>1.4</b>	<b>LE PATRIMOINE</b>	<b>15</b>
<b>1.5</b>	<b>LA SITUATION LOCATIVE</b>	<b>18</b>
<b>1.6</b>	<b>LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI</b>	<b>22</b>
<b>1.7</b>	<b>LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>	<b>23</b>
<b>1.8</b>	<b>LES DÉLAIS DE PAIEMENT</b>	<b>26</b>
<b>1.9</b>	<b>TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>27</b>

*Limonest (69)  
« Le Linux »  
81 rue de Sans Souci*

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 2022 et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022.

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

#### UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL MARQUÉ PAR L'INFLATION

Malgré un marché de l'emploi porteur et un taux de chômage historiquement bas, l'inflation forte, mesurée à +5,2 % sur l'année 2022, a fortement dégradé la confiance des ménages. La hausse des prix, après avoir atteint 6,2 % en novembre et 5,9 % en décembre, devrait rester forte en 2023.

En baisse sur les deux premiers trimestres, le pouvoir d'achat des français a rebondi au 3<sup>ème</sup> trimestre. Malgré +2,6 % enregistrés en 2022, l'économie française dispose d'un acquis de croissance très limité et le contexte international incertain devrait limiter l'évolution du PIB en 2023 à +0,0 %.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au second semestre, portant le taux de dépôt à 2,0 %. Elle pourrait ajouter 100 points de base supplémentaires au premier semestre 2023, en gardant un œil attentif à l'évolution des inflations et des économies en Union Européenne. L'OAT 10 ans a enregistré une année record avec une croissance de 290 points de base en 2022 et affiche un taux à 3,1 % à la fin de l'année.

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

28,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en 2022 en France. Le marché de l'investissement cette année s'est inscrit en continuité de l'année 2021 (+1,4 %), et en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4 %).

Les rythmes d'investissement ont néanmoins été atypiques. En effet, après des volumes d'investissement importants au 2<sup>ème</sup> trimestre (7,8 Mds€) et au 3<sup>ème</sup> trimestre (8,3 Mds€), seulement 6,3 Mds€ ont été investis au 4<sup>ème</sup> trimestre, soit - 43 % par rapport à la moyenne décennale du dernier trimestre (11 Mds€). La remontée des taux d'intérêt, ayant resserré les conditions de financement a fortement participé au freinage de l'investissement au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Si l'immobilier de bureau reste la classe d'actifs dominante en termes d'investissement, l'érosion de sa part dans l'investissement total poursuit sa progression, avec 49,5 % (13,9 Mds€) en 2022 contre 65 % (18,9 Mds€) en 2020. Cette réduction du marché de l'investissement en immobilier de bureau reflète la progression relative des marchés de l'investissement logistique (16,8 % et 4,7 Mds€) et du commerce (19,9 % et 5,5 Mds€), qui réalisent une performance appréciable en 2022.

En termes de volumes, les transactions supérieures à 100 M€ dominant le marché et représentent 45 % des montants investis, contre 17 % pour les transactions comprises entre 50 et 100 M€, 19 % pour les transactions comprises entre 20 et 50 M€ et 19 % pour les transactions d'un montant inférieur.

Les investisseurs français pèsent pour 67 % dans le volume d'investissement en 2022, contre 59 % en 2021 et 63 % en 2020, et les acteurs étrangers pour 33 % (contre 41 % en 2021), dont 10 % pour les États-Unis et 8 % pour le Royaume-Uni.

Comme en 2021, avec respectivement 36 % et 27 % des sommes engagées, les fonds et les SCPI/OPCI restent les principaux investisseurs en 2022.

#### LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

Depuis plus de deux ans, le marché de l'immobilier de bureaux connaît de profondes mutations. Les confinements successifs et la généralisation du télétravail pendant la crise sanitaire ont en effet eu un réel impact sur le secteur. Mais après s'être finalement bien adapté à cette période mouvementée, il semble aujourd'hui avoir trouvé un relatif équilibre.

### Le marché des bureaux en Île-de-France affiche un niveau proche de sa moyenne décennale

La demande placée de bureaux en Île-de-France s'élève à 2,1 millions de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année 2022, affichant une hausse de + 10 % sur un an et retrouve, deux années après le début de la crise sanitaire, un niveau proche de sa moyenne décennale.

Le marché des grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) termine l'année en hausse (+29 %) avec un volume de 708 900 m<sup>2</sup> en 2022 contre 550 600 m<sup>2</sup> un an auparavant. L'année 2022 sonne également le retour des transactions de plus de 20 000 m<sup>2</sup>. De son côté, le créneau des petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m<sup>2</sup>) n'est pas en reste avec près d'1,4 million de m<sup>2</sup> placés sur l'ensemble de l'année, en ligne avec la moyenne sur 10 ans.

Malgré les perspectives économiques, les nouvelles attentes des utilisateurs depuis 2020 autour de thématiques fortes telles que l'hybridation des modes de travail et les enjeux RSE, conjuguées à l'offre de qualité actuellement disponible sur le marché seront les principaux moteurs de la dynamique de la demande placée en 2023.

### Le marché des bureaux en région poursuit sa belle progression

En 2022, le marché des bureaux en région a poursuivi sa belle progression avec près de 1,9 million de m<sup>2</sup> placés, soit une augmentation de 5 % par rapport 2021. Il s'agit de la deuxième performance jamais réalisée par ce marché. Les régions représentent désormais près de la moitié de la demande placée au niveau national, contre environ un tiers en 2012.

Malgré les différentes crises sanitaire, géopolitique et financière, les marchés régionaux ont connu une croissance solide, tout en offrant une véritable profondeur. Il s'agit d'un marché porté notamment par le neuf, dont les volumes ont progressé de 15 %. Ceci s'explique par la volonté des entreprises de choisir les meilleurs actifs afin de capter et retenir les talents. Concernant les tranches de surfaces, ce sont notamment les petites (52 %) et moyennes (29 %) qui ont été plébiscitées par les utilisateurs, plus particulièrement dans les métropoles moyennes. Quant aux transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, elles sont stables en volume, mais elles ont diminué en nombre.

En 2022, huit villes ont passé la barre des 100 000 m<sup>2</sup> placés : Lyon, Lille, Nantes, Aix-Marseille, Toulouse, Bordeaux, Rennes et Montpellier. Dans le détail, Lyon maintient sa première position avec une hausse de 16 %, suivie par Lille (-2 %).

L'offre à un an atteint 2,4 millions de m<sup>2</sup>, en recul de 6 % par rapport à 2021. Le neuf représente un tiers de l'offre globale et affiche une hausse de 10 % en un an tandis que la seconde main, représentant 65 % de l'offre globale, accuse une baisse de 13 %.

Par ailleurs, les valeurs locatives en région sont majoritairement en augmentation. Cela résulte des tensions sur les marchés, avec des taux de vacance historiquement faibles. Les écarts de loyers dans le neuf entre les régions et l'Île-de-France demeurent importants, ce qui permet aux valeurs locatives régionales d'être attractives et de bénéficier d'une véritable marge de progression.

Source BNP PARIBAS REAL ESTATE

## **LE MARCHÉ DES SCPI**

En 2022, les SCPI ont continué d'avoir le vent en poupe auprès des épargnants français.

### La collecte des SCPI franchit la barre des 10 Mds€ en 2022

Sur l'année 2022, la collecte nette des SCPI s'établit à 10,2 Mds€, un total qui progresse de 37,4 % par rapport à 2021 et qui dépasse de 9 % le précédent record de 2019.

Les SCPI à prépondérance « bureaux » ont capté 41 % de la collecte nette des SCPI (contre 46 % en 2021). Ensuite, les SCPI à stratégie « diversifiée » (29 %) devançant les SCPI « santé et éducation » (17 %). Les SCPI à prépondérance « logistique et locaux activité » ont capté 6 % de la collecte, devant les SCPI à prépondérance « commerces » à 5 % et les SCPI à prépondérance « résidentiel » à 3 %. Enfin, les SCPI à prépondérance « hôtel, tourisme, loisirs » ont capté moins de 1 % de la collecte nette de l'année 2022.

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, la collecte nette des SCPI à prépondérance « bureaux » progresse de +25 % sur un an, alors que celle des SCPI « diversifiées » progresse de +92 %, celle des SCPI « logistique et locaux d'activités » progresse de +110 %, ou encore celle des SCPI « commerces » progresse de +189 %.

### La capitalisation des SCPI

Au 31 décembre 2022, la capitalisation des SCPI atteint 89,6 milliards €, en hausse de 14 % sur un an.

### Le marché secondaire

Le marché secondaire reste stable à 1,44 Mds€ au titre de 2022 contre 1,35 Mds€ en 2021. Le taux de rotation s'établit donc à 1,60 % de la capitalisation totale des SCPI en 2022, dont 0,16 % de parts attendue. Les retraits non compensés représentent 0,03 % 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 10,7 Mds€ d'acquisitions, dépassant le précédent record de 2019 (9,2 Mds€).

Si le bureau reste toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, sa part dans l'investissement global se réduit d'année en année pour s'établir à 52 % (5,5 Mds€) en 2022 contre 67 % des investissements en 2017. Pénalisés durant la crise sanitaire de la Covid-19, deux classes d'actifs ont retrouvé les faveurs des investisseurs en 2022 : les SCPI ont investi 1,8 Md€ en 2022 dans les commerces contre 873 M€ en 2021 et 1,2 Md€ en 2020, repassant ainsi au-dessus des niveaux d'avant crise sanitaire. Avec la réouverture des frontières et la reprise du tourisme international, les SCPI ont investi 716 M€ en 2022 dans l'hôtellerie contre 222 M€ en 2021. Quant à l'immobilier de santé, les SCPI ont continué d'investir massivement sur cette classe d'actifs résiliente : 1,7 Md€ en 2022 contre 1 Md€ en 2021 et 300 M€ en 2020.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 4,1 Mds€ en 2022 dans la zone euro (soit 39 % contre 34 % en 2021), 33 % en région parisienne, 21 % en province et 7 % à Paris.



### Les performances des SCPI en 2022

Le taux de distribution moyen des SCPI s'établit en 2022 à 4,53 % (dont 4,02 % de résultat courant) contre 4,49 % (dont 3,97 % de résultat courant) en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités puisque le taux le plus faible est de 0,93 % et de 8,93 % pour le plus élevé.

Le taux de distribution moyen des SCPI « bureaux » s'établit à 4,20 % en 2022 contre 4,25 % en 2021.

Le rendement des SCPI reste très attractif par rapport aux autres placements préférés des français comme le Livret A (2 % à partir d'août 2022 - puis 3 % depuis le 1<sup>er</sup> février 2023, mais avec un plafond limité à 22 950 €) ou celui de l'assurance-vie qui s'établit sous les 2 % en 2022.

Source IEIF / ASPIM

## 1.1.2 Résumé de l'activité de la SCPI NOTAPIERRE en 2022

### Collecte et marché des parts :

- la collecte brute en parts de SCPI NOTAPIERRE s'établit à 142,9 M€ (contre 139,2 M€ au titre de 2021) correspondant à une progression de 2,68 % ;
- le taux de retrait annualisé s'établit à 2,25 % contre 2,31 % au titre de 2021 ;
- la collecte nette s'établit à 81,3 M€ contre 78,1 M€ en 2021 correspondant à une progression de 4,20 % ;
- au 31 décembre 2022, la capitalisation de la SCPI, qui progresse de 4,40 % sur un an, s'établit à 2 844,3 M€.

### Investissements :

Le montant global des investissements de la SCPI au titre de 2022 s'établit à 126,6 M€ HT droits et frais inclus, acte en main hors frais accessoires, comprenant :

- un immeuble acquis en état futur d'achèvement (VEFA) à Nantes (44), qui devrait représenter, à sa livraison en janvier 2025, une surface de 7 752 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux,
- deux immeubles de bureaux achevés, générateurs de revenus dès 2022 : l'un à Aix-en-Provence (13) "Horizon" d'une surface de 7 200 m<sup>2</sup>, l'autre à Cesson-Sévigné (35) "Zen Atalante" d'une surface de 15 337 m<sup>2</sup>.

### Arbitrages :

En 2022 NOTAPIERRE a poursuivi sa politique d'arbitrage régulière avec 9 opérations d'arbitrage réalisées portant sur 31 796 m<sup>2</sup> de locaux, dont 62,60 % étaient vacants de façon récurrente à la date de cession.

### Le patrimoine :

Au 31 décembre 2022, le patrimoine est constitué de 131 actifs immobiliers (130 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI) représentant une surface de 803 519 m<sup>2</sup>.

Il est composé principalement d'immeubles de bureaux (73,7 %) et d'entrepôts (16,9 %). En surface, il se situe pour 69,6 % en régions et pour 30,4 % en Ile-de-France. En valeur de loyer annuel, ce patrimoine est réparti pour 58,2 % en régions et pour 41,8 % en Ile-de-France.

50,2 % de la surface du patrimoine de NOTAPIERRE bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale à la construction. Ces qualités visent à la maîtrise des dépenses énergétiques demandée par la réglementation du décret pris en application de la loi ELAN visant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments affectés à usage tertiaire situés en France et aux exigences du marché locatif de bureaux.

Le taux de recouvrement moyen des loyers pour l'année 2022 ressort à 99,64 % au 31 décembre 2022 contre près de 99 % pour 2021 à la date du 31 décembre 2021.

Le taux d'occupation financier annuel moyen de l'exercice s'établit à 90,99 % contre 87,93 % en 2021.

### Valeur comptable, résultat net et distribution :

La valeur du patrimoine (actifs détenus en direct) au bilan au 31 décembre 2022 nette des amortissements, mais avant provisions, comprenant les immobilisations en cours, s'élève à 2 351 835 207 €.

Le résultat net de l'exercice ressort à 13,35 € par part<sup>(1)</sup>.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, le prix de souscription de la part s'établit à 365 €, contre 360 € au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Les revenus distribués en 2022 se sont élevés à 13,05 € par part pour 12 mois de jouissance sur l'année, correspondant à un taux de distribution 2022 égal à 3,626 %<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> sur le nombre moyen de parts rémunérées sur l'exercice

<sup>(2)</sup> sur le prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2022

## 1.1.3 Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice

La société BNP PARIBAS S.A., par suite de la fusion par absorption au 1<sup>er</sup> octobre 2022 de la société BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, assure la fonction de dépositaire de la SCPI NOTAPIERRE.

## 1.1.4 Élection au conseil de surveillance

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour un poste de membre du conseil de surveillance à pourvoir, nous avons reçu six candidatures au 10 mars 2023.

Nous vous proposons dans la neuvième résolution d'élire un membre du conseil de surveillance. Le candidat réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, sera élu.

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.

## 1.2 LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

En 2022, la collecte brute en parts de la SCPI NOTAPIERRE s'établit à 142,9 M€, correspondant à une progression de 2,68 % par rapport à 2021.

La collecte nette de l'année s'établit à 81,3 M€ et progresse de + 4,2 %. La capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) s'élève au 31 décembre 2022 à 2,84 Mds€, soit une progression de 4,4 % sur un an.

En 2022, la collecte nette des SCPI s'établit à 10,20 milliards d'euros contre 7,42 milliards d'euros en 2021 soit + 37,4 %. 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, la collecte nette des SCPI «bureaux» progresse de + 25 % sur un an, alors que celle des SCPI «diversifiées» progresse de + 92 %, celle des SCPI «logistique et locaux d'activité» progresse de + 110 %, ou encore celle des SCPI «commerces» progresse de + 189 % sur un an.

### 1.2.1 Le capital nominal

Date de création de la SCPI : 16 août 1988

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

Au 31 décembre 2022, avec 224 584 nouvelles parts émises en 2022, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 900 804 653 € et la SCPI compte 30 070 associés pour un total de 7 792 738 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) <sup>(1)</sup>	Prix d'entrée au 31 décembre
2018	1 558 544,40 K€	120 319,2 K€	6 389 572	26 278	13 081,02 K€	360 €
2019	1 682 269,65 K€	182 605,3 K€	6 896 809	27 756	17 801,28 K€	360 €
2020	1 793 134,46 K€	163 624,7 K€	7 351 322	28 820	16 138,60 K€	360 €
2021	1 846 024,12 K€	78 059,5 K€	7 568 154	29 433	11 133,82 K€	360 €
<b>2022</b>	<b>1 900 804,65 K€</b>	<b>81 339,9 K€</b>	<b>7 792 738</b>	<b>30 070</b>	<b>11 432,28 K€</b>	<b>365 €</b>

<sup>(1)</sup> 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 2022, 169 947 parts ont fait l'objet d'un retrait, ce qui correspond à 2,25 % du nombre total de parts émises au 1<sup>er</sup> janvier 2022, contre 2,31 % en 2021. Ces retraits correspondent principalement au choix de certains associés de s'orienter vers des investissements immobiliers individuels directs et des réinvestissements externes.

En 2022, 989 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la société de gestion (cessions de gré à gré), contre 524 parts en 2021.

Au cours de l'année 2022, toutes les demandes de retrait ont été satisfaites.

#### ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSON OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% / nbre total de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes en suspens <sup>(1)</sup>	Délai moyen d'exécution cession ou retrait	Rémunération société de gestion sur cessions & retraits (en € HT)
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 €
<b>2022</b>	<b>170 936</b>	<b>2,26 %</b>	<b>0</b>	<b>1 mois</b>	<b>700,00 €</b>

<sup>(1)</sup> au prix fixé par la société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

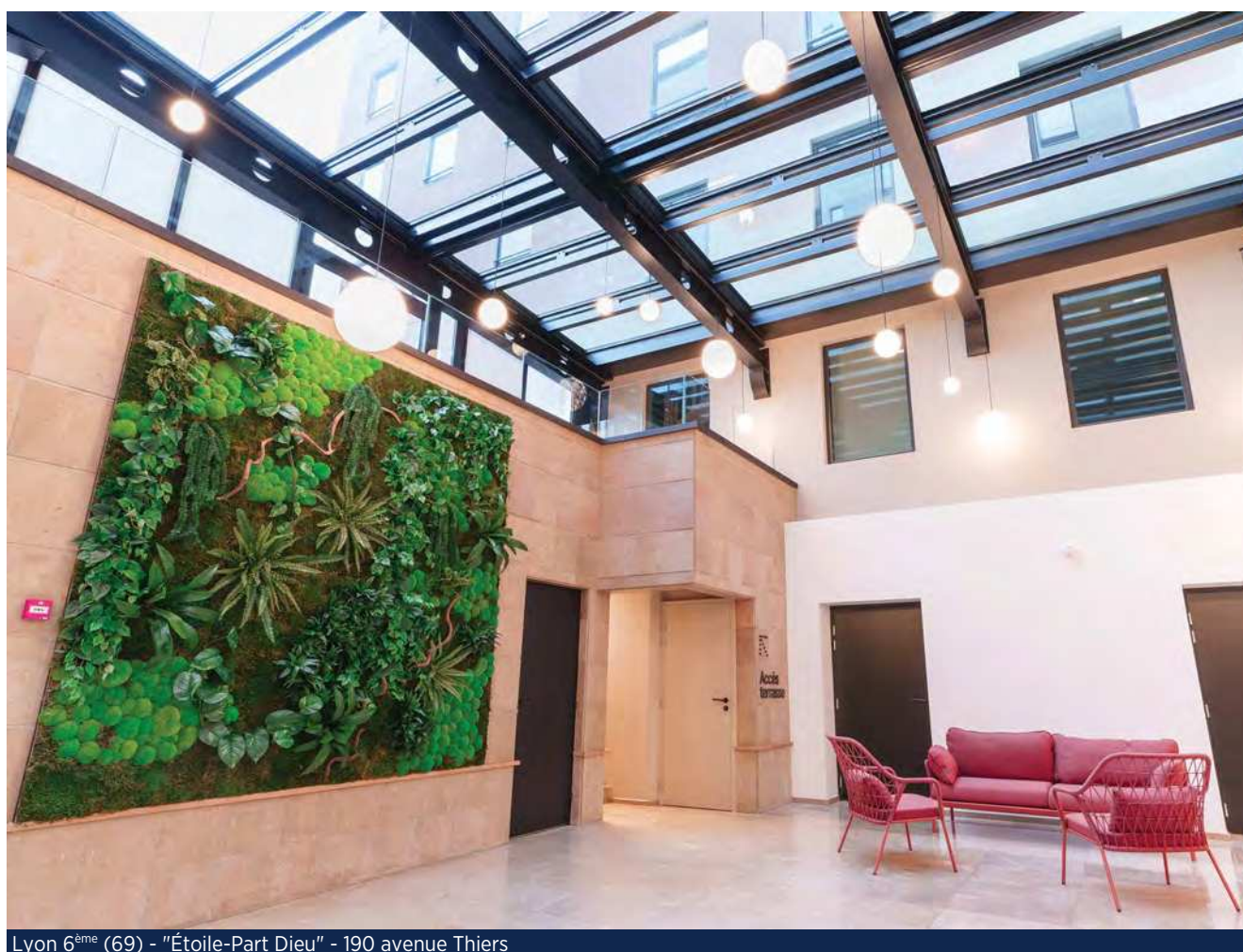
## 1.2.3 Évolution du prix de la part

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2018	2019	2020	2021	2022	
					du 01/01 au 30/06/22	du 01/07 au 31/12/22
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	360 €	360 €	360 €	360 €	360 €	365 €
Dividende versé au titre de l'année	14,40 €	14,40 €	14,40 €	13,05 €	13,05 €	
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,00 %	4,00 %	4,00 %	3,625 %	3,626 %	
<i>dont % au titre des revenus non récurrents</i>	--	--	--	--	--	
Report à nouveau cumulé par part	3,07 €	3,86 €	3,67 €	4,26 €	4,42 €	

<sup>(1)</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, le prix de souscription de la part de NOTAPIERRE s'établit à 365 €, contre 360 € au 1<sup>er</sup> janvier 2022, correspondant à une augmentation de + 1,39 % du prix de souscription pour l'année 2022.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*



Lyon 6<sup>ème</sup> (69) - "Étoile-Part Dieu" - 190 avenue Thiers

## 1.3 LA POLITIQUE DE GESTION

### 1.3.1 Les orientations stratégiques

Après une année 2021 encore riche en acquisitions, tant à rentabilité immédiate (Villeurbanne-Silky Way) qu'en VEFA (Valbonne - Sophia Antipolis - "Le Centrium"), qui concrétise la politique de surinvestissement décidée lors des précédents plans stratégiques en profitant des taux d'intérêt bas, les orientations dans ce domaine consistent à :

- investir la collecte nette disponible dans des actifs bien situés offrant un rendement immédiat supérieur au taux servi ;
- investir dans des opérations à rentabilité immédiate avec une taille cible de 30 à 60 M€ sur des immeubles de bureaux récents ou restructurés, situés en région parisienne ou dans les plus grandes métropoles régionales (Lyon, Lille, Bordeaux, ...);
- réaliser des investissements en état futur d'achèvement pour continuer à renouveler le patrimoine de votre SCPI ;
- 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. Avec une vision prospective de la rentabilité de ces immeubles, il s'agirait sur les deux prochaines années d'en arbitrer une douzaine

pour un montant global proche de 40 M€. Le patrimoine de la SCPI serait ainsi plus homogène et répondrait encore mieux à la demande future ;

- définir une politique RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) / ISR (Investissement Socialement Responsable) / Développement Durable pour l'immobilier et mettre en application les exigences du décret prévoyant l'amélioration énergétique de l'immobilier tertiaire ;
- optimiser la gestion locative et commerciale des actifs ;
- développer la Direction Technique pour faire face aux différents enjeux tant sur les aspects techniques que climatiques.

Au sens du règlement européen UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « SFDR »), la SCPI NOTAPIERRE est un produit ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales, et n'ayant pas pour objectif l'investissement durable (produit sans objectif de durabilité dit « article 6 »). La SCPI n'applique pas de politique d'investissement responsable et ne prend donc pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans son processus d'investissement.

### 1.3.2 La maîtrise des dépenses énergétiques

Votre société de gestion a fait le choix que la maîtrise des dépenses énergétiques fasse partie de ses priorités. Ainsi au 31 décembre 2022, 50,2 % de la surface du patrimoine de la SCPI 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 pas aux nouveaux standards, la réglementation et la demande de plus de transparence, un projet possible de « taxe carbone », et bien sûr la réduction des risques.

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

À noter qu'une certification avec un niveau élevé est un vrai critère différenciant : viser et obtenir une certification avec le meilleur niveau possible donneront 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 décembre 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 m<sup>2</sup> ou plus (périmètre qui pourrait évoluer).

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.

### 1.3.3 La digitalisation du parc immobilier

Le patrimoine immobilier géré par le Groupe UNOFI dispose depuis désormais deux ans de son jumeau numérique, accessible sur la plateforme Stonal (ex-Foncière Numérique).

Sur la base de ce référentiel, les travaux 2022 ont permis, d'une part, de référencer le parc des fournisseurs d'énergie, de collecter et fiabiliser les données nécessaires à la mise en œuvre du décret tertiaire, d'autre part, de lancer un plan d'actions en vue de rationaliser les contrats des prestataires et faire baisser les charges locatives, et enfin d'utiliser les données ainsi collectées et fiabilisées dans la mise en œuvre d'une potentielle politique RSE pour l'immobilier.

#### Décret tertiaire et fiabilisation des données de publication

Dans ce cadre, chaque propriétaire et locataire concerné doit déclarer annuellement les données de consommation d'énergie sur la plateforme publique OPERAT.

Stonal, grâce au référentiel créé et aux caractéristiques détaillées des immeubles issues des plans numérisés, a pu, dans un premier temps rapprocher les identifiants de chaque système pour créer un nouveau référentiel partagé.

Dans un second temps, via sa plateforme digitale, le module Citron® permet d'automatiser la collecte et la publication des données de consommations d'énergie sur OPERAT, ainsi que le calcul de l'ensemble des indicateurs qui recouvrent le détail des consommations d'énergie par typologie d'immeubles (bureaux, activités, entrepôts...), type d'activité de l'exploitant (bureaux, commerces, crèches, logistiques...), type d'énergie (électricité, chauffage, gaz...) pour les parties communes et privatives.

La technicité du sujet, alliée à la méconnaissance du cadre réglementaire par les locataires et à la complexité de gestion de la distribution électrique des immeubles ont permis de collecter 78% des PDL (points de livraison) et 60% des consommations, complètes ou partielles sur les périodes à publier.

#### Dépenses d'exploitation (OPEX) et rationalisation des contrats des prestataires

Plus de 800 documents stockés dans Stonal en tant que contrats de prestataires ont été analysés à l'aide du service d'intelligence artificielle. Les données extraites, croisées avec celles issues de la comptabilité de la SCPI NOTAPIERRE ont permis dans un premier temps de fiabiliser la gestion des documents numérisés en identifiant les contrats obsolètes pour les archiver et les contrats manquants pour les intégrer.

Dans tous les cas, l'ensemble des acteurs concernés (bailleurs, locataires...) vont devoir d'ores et déjà renseigner leurs consommations d'énergie associées. Ceci est réalisé via la plateforme numérique OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) gérée par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) et qui est fonctionnelle depuis fin 2022.

Une fois cette étape préalable réalisée, le pôle Conseils Stonal a analysé les données pour vérifier si une optimisation des quelque 500 contrats identifiés comme actifs, et donc des charges afférentes, pouvait être envisagée. Ce travail a permis de dégager 3 axes de réflexion, partagés avec les mandataires techniques qui ont la charge de négocier et renouveler ces contrats :

- optimisation : mutualisation des contrats entre immeubles et des prestataires au sein d'un parc ;
- sécurisation : une bibliothèque de clauses types en faveur d'UNOFI a été proposée ;
- rationalisation : les dates d'échéance des contrats peuvent être alignées pour en simplifier la gestion et des contrats cadres pluriannuels pourront être privilégiés.

À terme, la mise en œuvre de ces ajustements doit permettre de mieux optimiser la gestion d'une partie des charges locatives. Les reportings Stonal devront permettre à chaque mandataire technique d'améliorer son plan d'actions et d'en mesurer la performance.

#### Projet RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) et nouveaux indicateurs de performance

Le service immobilier d'UNOFI a lancé courant 2022, à l'aide d'un cabinet externe (N'CO), une réflexion sur la nécessité d'intégrer des indicateurs de performance RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise) au sein de la gestion de son parc. En effet, les législations nationale et européenne évoluent, imposant aux SCPI des contraintes toujours plus fortes, dont celle de diminuer l'impact de l'immobilier sur l'environnement.

Si la plateforme Stonal a permis d'éditer le listing complet du parc et de ses caractéristiques, le périmètre du sujet RSE est encore plus large, des données telles que le volume des déchets ou la consommation en eau étant indispensables.

Le module ESG (Environnement Social et Gouvernance) de Stonal permettra d'élargir ce périmètre en collectant, via des campagnes annuelles, les données qui sont manquantes à ce jour. En lien avec la plateforme, ce nouveau module permettrait d'importer les valeurs déjà présentes dans la plateforme et d'associer le document source à la valeur saisie afin de la justifier.

La grille de notation en cours d'étude avec le cabinet conseil serait donc retranscrite dans le module ESG qui permettrait de suivre l'évolution de ces nouveaux indicateurs, jusqu'à une éventuelle labellisation ISR à terme.

### 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.

Le 27 novembre 2019, le Parlement européen et le Conseil ont adopté le règlement (UE) 2019/2088 "sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers" dit "SFDR" afin d'harmoniser la publication et d'accroître la transparence en ce qui concerne la manière dont les acteurs des marchés financiers intègrent les risques en matière de durabilité dans leurs décisions d'investissement.

Le Groupe UNOFI poursuit une croissance à long terme, intégrant progressivement la durabilité dans son cœur de métier. Le Groupe prône l'intégration des critères de durabilité dans l'ensemble de ses métiers, dont certains sont actuellement uniquement à rémunération fixe. L'incitation par l'instillation d'une dose de rémunération variable pour promouvoir et accélérer la mise en œuvre, ne paraît pas, à ce stade, opportune.

Le Groupe considère en effet que ces changements doivent s'inscrire dans la durée et être intégrés dans l'activité de chacun, quelle que soit sa tâche dans le Groupe. C'est donc dans la performance individuelle au service d'un résultat collectif que cette évolution s'inscrit chaque jour, activité quotidienne rémunérée par le salaire fixe. À date, le Groupe n'a donc pas mis en place un système d'incitation, mais a précisé les objectifs donnés à chaque direction dans le cadre du plan stratégique à trois ans.

Le Groupe entend promouvoir une vision transversale en matière de risque de durabilité afin de mener des actions cohérentes, que ce soit dans la gestion financière et immobilière, l'offre produit, le conseil, la gestion des ressources humaines et plus généralement la gouvernance.

À date, la politique de rémunération applicable aux dirigeants et salariés d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS n'intègre pas de critères spécifiques sur les risques en matière de durabilité.

Lors de sa séance du 23 février 2023, le Conseil d'Administration d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2022 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2023.

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 32 personnes) s'est élevé à 1 857 526 €, dont 1 793 020 € en rémunération fixe et 8 700 € en rémunération variable.

Au titre de l'exercice 2022, le personnel identifié en qualité de preneurs de risques et concerné par la politique de rémunération comprend 18 personnes dont 10 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 425 028 € constitués par 425 028 € sous forme de rémunération fixe et 0 € de primes exceptionnelles.

Par ailleurs, du fait du nombre réduit de «cadres dirigeants et cadres supérieurs» (2 au 31 décembre 2022) et de «gérants décisionnaires» (3 personnes au 31 décembre 2022), 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](http://www.unofi.fr).

## 1.4 LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de la SCPI est composé de **131 actifs immobiliers** (130 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI), représentant une surface de **803 519 m<sup>2</sup> de locaux**.

50,2 % de la surface du patrimoine de NOTAPIERRE bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale à la construction. Ces qualités visent à la maîtrise des dépenses énergétiques demandée par la réglementation du décret tertiaire et le marché locatif de bureaux.

### 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 2022 s'élève à **126,6 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 Nantes (44) - "Bergeron" représentant une surface de 7 752 m<sup>2</sup> ;
- deux immeubles achevés, générateurs de revenus dès 2022, l'un à Aix-en-Provence (13) - "Horizon" représentant une surface de 7 200 m<sup>2</sup>, l'autre à Cesson-Sévigné (35) - "Zen Atalante" représentant une surface de 15 337 m<sup>2</sup>.

#### ACQUISITION EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

##### NANTES (44) - "Bergeron" - 8 mail du Front Populaire

Le 25 octobre 2022, la SCPI NOTAPIERRE a acquis un ensemble immobilier en état futur d'achèvement, situé à Nantes (44) pour un montant global de **40,5 M€ HT**, dont 780 K€ relatifs à l'acquisition de parkings en copropriété pour lesquels la régularisation de la vente interviendra en 2025.

Cet ensemble immobilier (construction bois et béton), constitué de deux bâtiments et développant une surface utile locative de **7 752 m<sup>2</sup>** à usage principal de bureaux, avec 62 places de stationnement, sera livré au sein d'un programme mixte (logements, activités, bureaux).

Faisant l'objet d'un engagement environnemental ambitieux, l'immeuble sera certifié BREEAM Very Good, NF HQE Très Performant, Biodiversity et E<sup>+</sup> C<sup>-</sup>.

L'immeuble est intégralement pré-loué à la société Doctolib par bail commercial d'une durée de 9 ans dont 6 ans fermes, à effet de la livraison.

Livraison prévisionnelle : janvier 2025.



Nantes (44) - "Bergeron" - 8 mail du Front Populaire (visuel non contractuel)

**ACQUISITIONS ACHÉVÉES****AIX-EN-PROVENCE (13) - "Horizon" - 655 avenue Galilée**

Le 7 décembre 2022, la SCPI NOTAPIERRE a acquis un immeuble achevé situé à Aix-en-Provence (13) pour un montant de **24,6 M€ AEM**.

Cet immeuble indépendant à usage principal de bureaux développe une surface utile de **7 200 m<sup>2</sup>**, avec 369 places de stationnement. De belles terrasses agrémentent les locaux.

Des travaux d'amélioration concourant à l'évolution du site sont planifiés pour 2023/2024.

Sur le plan environnemental, l'actif est labellisé BBC Effinergie 2005 et BREEAM in Use Very Good.

L'immeuble est intégralement loué à la société AVANTIX, filiale du Groupe ATOS, par bail d'une période ferme de 9 ans et 5 mois ayant pris effet le 15 octobre 2021.



Aix-en-Provence (13) - "Horizon" - 655 avenue Galilée



Cesson-Sévigné (35) - "Zen Atalante" - 845 avenue des Champs Blancs

**CESSON-SÉVIGNÉ (35) - "Zen Atalante" - 845 avenue des Champs Blancs**

Le 14 décembre 2022, la SCPI NOTAPIERRE a acquis un ensemble immobilier achevé situé à Cesson-Sévigné (35) au cœur d'Atalante ViaSilva, ZAC en pleine expansion aux portes de Rennes, pour un montant de **61,5 M€ HT**.

L'ensemble immobilier comporte deux bâtiments (ZEN I et ZEN II) à usage de bureaux d'une surface utile locative de **15 337 m<sup>2</sup>**, élevé sur 2 niveaux de sous-sol communs à usage de parkings comprenant au total 338 emplacements de stationnement, auxquels il convient d'ajouter 50 emplacements de stationnement extérieurs et un local vélos sécurisé.

L'immeuble ZEN I a été livré en février 2022 et l'immeuble ZEN II en juin 2022.

Sur le plan environnemental, l'ensemble immobilier vise la certification BREEAM Very Good et répond à la RT 2012.

L'actif est intégralement loué à deux sociétés :

- le bâtiment ZEN I (12 264 m<sup>2</sup>) à la société SOPRA STERIA, par bail d'une durée ferme de 9 ans ayant pris effet le 10 juin 2022 ;
- le bâtiment ZEN II (3 073 m<sup>2</sup>) à la société INTERDIGITAL, par bail d'une durée de 9 ans dont 6 ans fermes ayant pris effet le 1<sup>er</sup> septembre 2022.



## ABITRAGES

En 2022, la SCPI NOTAPIERRE a poursuivi sa politique régulière d'arbitrage avec 9 opérations d'arbitrage réalisées portant sur 31 796 m<sup>2</sup> de locaux, pour un montant net vendeur de 24,05 M€.

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

- une détention en copropriété pour 3 d'entre eux ;
- la durée de détention (en moyenne 19 ans) ;
- l'âge des actifs (en moyenne 31 ans) ;

- la localisation (zones délaissées, mal desservies, accès difficile, trop de bureaux vacants sur le secteur) ;
- la situation locative et le rendement (62,6 % étaient vacants de façon récurrente 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 ;
- aucun label ni certification environnementale à la construction.

Date de cession	Dept Ville	Adresse	Nature des locaux	Surface	M <sup>2</sup> vacants à la date de cession	PRIX NET VENDEUR
31/01/22	95 ERAGNY S/OISE	Buckingham - 14 allée Rosa Luxembourg	bureaux	2 834 m <sup>2</sup>	--	3 000 000 €
10/03/22	78 MONTIGNY	6 avenue du Vieil Etang	bureaux	5 018 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>	4 260 000 €
01/04/22	13 AUBAGNE	Optimum - Bât. B - 165 av. du Marin-Blanc	bureaux	1 793 m <sup>2</sup>	1 195 m <sup>2</sup>	3 000 000 €
22/04/22	91 MASSY	Parc du Moulin - 23/25 rue du Saule Trapu	bur / act.	5 311 m <sup>2</sup>	4 634 m <sup>2</sup>	4 000 000 €
13/05/22	67 OBERHAUSBERGEN	Valparc - 6 et 8, rue du Parc	bureaux	3 160 m <sup>2</sup>	3 160 m <sup>2</sup>	2 400 000 €
23/06/22	95 ST OUEN L'AUMONE	Le Vert Galant	bur / act.	6 132 m <sup>2</sup>	6 132 m <sup>2</sup>	3 800 000 €
28/07/22	95 OSNY	Le Louisiane - 10 chaussée Jules César	bureaux	6 452 m <sup>2</sup>	3 054 m <sup>2</sup>	2 000 000 €
16/11/22	35 CHANTEPIE	Le Saint Christophe	bureaux	106 m <sup>2</sup>	--	90 000 €
21/11/22	59 MARCQ EN BAROEUL	Domaine du Buisson - rue Abbé Bonpain	bur / entr.	990 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>	1 500 000 €
<b>9 OPÉRATIONS D'ARBITRAGE RÉALISÉES</b>				<b>31 796 M<sup>2</sup></b>	<b>19 905 M<sup>2</sup></b>	<b>24 050 000 €</b>

## 1.4.2 Répartition et composition du patrimoine immobilier

Les tableaux ci-après reprennent le portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2022, hors immeubles en état futur d'achèvement (immeubles non encore livrés).

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN M<sup>2</sup>)

en m <sup>2</sup>	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Régions	388 625 m <sup>2</sup>	20 619 m <sup>2</sup>	32 393 m <sup>2</sup>	111 623 m <sup>2</sup>	5 556 m <sup>2</sup>	558 816 m <sup>2</sup>
	48,4 %	2,6 %	4,0 %	13,9 %	0,7 %	69,6 %
Région parisienne	178 877 m <sup>2</sup>	10 123 m <sup>2</sup>	1 631 m <sup>2</sup>	23 903 m <sup>2</sup>	5 701 m <sup>2</sup>	220 235 m <sup>2</sup>
	22,3 %	1,2 %	0,2 %	3,0 %	0,7 %	27,4 %
Paris	24 468 m <sup>2</sup>	0	0	0	0	24 468 m <sup>2</sup>
	3,0 %	-	-	-	-	3,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>591 970 m<sup>2</sup></b>	<b>30 742 m<sup>2</sup></b>	<b>34 024 m<sup>2</sup></b>	<b>135 526 m<sup>2</sup></b>	<b>11 257 m<sup>2</sup></b>	<b>803 519 m<sup>2</sup></b>
	73,7 %	3,8 %	4,2 %	16,9 %	1,4 %	100 %

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES)

en % de la valeur vénale	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Régions	46,88 %	0,67 %	3,92 %	3,88 %	0,72 %	56,07 %
Région parisienne	29,63 %	0,81 %	--	1,15 %	1,41 %	33,00 %
Paris	10,93 %	--	--	--	--	10,93 %
<b>TOTAL</b>	<b>87,44 %</b>	<b>1,48 %</b>	<b>3,92 %</b>	<b>5,03 %</b>	<b>2,13 %</b>	<b>100 %</b>

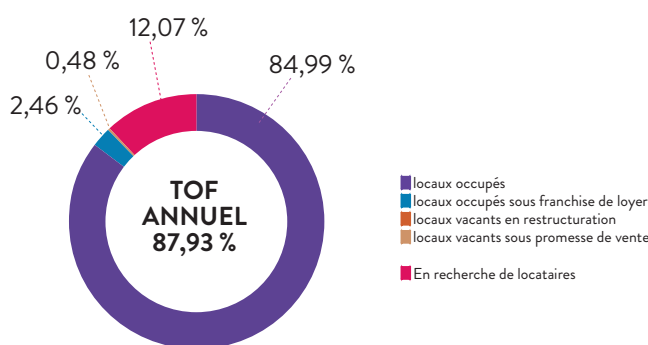
## 1.5 LA SITUATION LOCATIVE

### 1.5.1 Taux d'occupation financier (TOF)

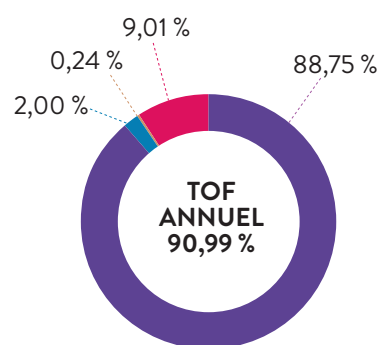
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM. Ainsi le calcul du TOF 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 vacants en restructuration sous certaines conditions. Ci-dessous le TOF annuel 2021 et 2022 de la SCPI selon ces nouvelles modalités de calcul :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2021



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2022



### 1.5.2 Taux d'occupation physique (TOP)

Au 31 décembre 2022, les surfaces vacantes représentent 9,92 % de la surface globale du patrimoine, contre 9,60 % au 31 décembre 2021.

Le taux d'occupation physique (TOP) s'élève donc à 90,1 % au 31 décembre 2022, contre 90,4 % au 31 décembre 2021.

Évolution des surfaces vacantes	31-déc-21	31-déc-22
Surface du patrimoine	812 613 m <sup>2</sup>	803 519 m <sup>2</sup>
Surface vacante	77 974 m <sup>2</sup>	79 698 m <sup>2</sup>
Taux de vacance	9,60 %	9,92 %

Le taux d'occupation physique annuel moyen pour 2022 ressort à 90,05 % contre 88,57 % en 2021.

### 1.5.3 Vacances locatives au 31 décembre 2022

ADRESSE	NATURE	SURFACE VACANTE	LOYER ANNUEL POTENTIEL (HORS PARKINGS)
Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Etoile-Part-Dieu - 190 avenue Thiers	bureaux	11 514 m <sup>2</sup>	3 223 920 €
Villeneuve-d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Epine	bureaux	10 677 m <sup>2</sup>	1 708 336 €
Montreuil (93) - B Initial - 7 rue des Longs Quartiers	bureaux	10 259 m <sup>2</sup>	3 282 880 €
Montigny-le-Bretonneux (78) - L'Australie - av. du Centre	bureaux	8 724 m <sup>2</sup>	1 919 060 €
Gennevilliers (92) - Le Trièdre - 2, rue Transversale	bur./act.	5 024 m <sup>2</sup>	850 510 €
Marseille 10 <sup>ème</sup> (13) - Cœur Capelette - Bât. A	bureaux	3 587 m <sup>2</sup>	431 590 €
Antony (92) - Parc II - av. du Général-de-Gaulle	bureaux	2 691 m <sup>2</sup>	565 110 €
<b>PRINCIPALES SURFACES VACANTES</b>		<b>52 476 M<sup>2</sup></b>	<b>11 981 406 €</b>
<b>AUTRES SURFACES VACANTES</b>		<b>27 222 M<sup>2</sup></b>	<b>3 541 788 €</b>
<b>TOTAL DES SURFACES VACANTES</b>		<b>79 698 M<sup>2</sup></b>	<b>15 523 194 €</b>

## 1.5.4 Mouvements locatifs

En 2022 :

- 26 597 m<sup>2</sup> ont été libérés,
- 22 889 m<sup>2</sup> ont été reloués,
- 29 997 m<sup>2</sup> ont fait l'objet de renégociation (de la surface ou des loyers) avec les locataires en place,
- 19 905 m<sup>2</sup> vacants ont été vendus.

En 2022, il a été accordé en moyenne près de 1,2 mois de franchise par année de bail ferme sur l'ensemble des baux et avenants signés au cours de l'exercice, contre 1 mois en 2021.

### PRINCIPAUX CONGÉS INTERVENUS EN 2022 (> 700 m<sup>2</sup>)

Principaux congés	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature des locaux	Locataire
Bobigny (93) - Européen II - avenue Paul-Vaillant-Couturier	710 m <sup>2</sup>	bureaux	SIEMENS SAS
Oberhausbergen (67) - Valparc - 6 et 8, rue du Parc	1 522 m <sup>2</sup>	bureaux	EIFFAGE CONSTRUCTION ALSACE
Strasbourg (67) - 8, rue Schertz - Bâtiment 3	1 742 m <sup>2</sup>	activité & bur.	ADDUP
Saint-Ouen-l'Aumône (95) - Vert Galant - 2/4, av. de l'Éguillette	6 132 m <sup>2</sup>	bureaux	ATLAS COPCO FRANCE HOLDING
Saint-Denis (93) - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	1 226 m <sup>2</sup>	activité & bur.	WING
Labège (31) - 34, rue Magellan	801 m <sup>2</sup>	bureaux	SEGEF
Montreuil (93) - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	3 258 m <sup>2</sup>	bureaux	EGIS / SAFRAN ELECTRONICS
Nanterre (92) - MB9 - 65, rue des Trois-Fontanot	1 033 m <sup>2</sup>	bureaux	CITALLIOS
Ecully (69) - Espace Européen - Bât G - 15, chemin du Saquin	981 m <sup>2</sup>	bureaux	GROUPAMA SUPPORTS ET SERVICES

L'ensemble des congés intervenus en 2022, qui ont porté sur 26 597 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 4 653 K€. Les surfaces ainsi libérées représentent 3,3 % de la surface du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### PRINCIPALES RENÉGOCIATIONS & RENOUELEMENTS DE BAUX AVEC LES LOCATAIRES EN PLACE INTERVENUS EN 2022 (> 700 M<sup>2</sup>)

Principales renégociations	Surface libérée (m <sup>2</sup> )	Surface relouée (m <sup>2</sup> )	Nature des locaux	Locataire
Antony (92) - Parc II - 5 à 11, av. du Gal-de-Gaulle (*)	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	bureaux	CREDIT LYONNAIS
Marseille 10 <sup>ème</sup> (13) - Coeur Capelette - bât B	7 860 m <sup>2</sup>	7 860 m <sup>2</sup>	bureaux & act.	POLE EMPLOI PACA
Strasbourg (67) - 8, rue Schertz - bât 2 & 3	484 m <sup>2</sup>	1 742 m <sup>2</sup>	activité & bur.	DREAMPATH DIAGNOSTICS
Montreuil (93) - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	11 957 m <sup>2</sup>	3 258 m <sup>2</sup>	bureaux	EGIS / SAFRAN ELECTRONICS
Chessy (77) - Le Galilée - boulevard Circulaire	805 m <sup>2</sup>	538 m <sup>2</sup>	bureaux	DEFTA SERVICES
Montpellier (34) - Le Gaïa - 52, rue d'Oudin	334 m <sup>2</sup>	1 070 m <sup>2</sup>	bureaux	IVALUA
Nanterre (92) - MB9 - 65, rue des Trois-Fontanot	2 191 m <sup>2</sup>	2 066 m <sup>2</sup>	bureaux	CITALLIOS
Lyon 9 <sup>ème</sup> (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	712 m <sup>2</sup>	397 m <sup>2</sup>	bureaux	INFOR FRANCE SAS

(\*) avenant de renouvellement signé en 2022 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2021

L'ensemble des renégociations et renouvellements de baux intervenus en 2022, qui ont porté sur 29 997 m<sup>2</sup> de locaux (pour 19 746 m<sup>2</sup> de surface relouée), représentent un loyer annuel renégocié de 4 238 K€. Les surfaces ainsi renégociées représentent 3,7 % de la surface du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### PRINCIPALES LOCATIONS ET RELOCATIONS INTERVENUES EN 2022 (> 700 M<sup>2</sup>)

Principales locations et relocations	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature des locaux	Locataire
Petit Couronne (76) - Parc du Zénith - av. Canadiens - Bât. B2	788 m <sup>2</sup>	bureaux	IZI SOLUTIONS RENOV
Paris 8 <sup>ème</sup> (75) - 13-15, rue de la Baume	777 m <sup>2</sup>	bureaux	LUMAPPS
Montigny-le-Bretonneux (78) - L'Australia - avenue du Centre	2 233 m <sup>2</sup>	bureaux	URSSAF ILE DE FRANCE
Lyon 2 <sup>ème</sup> (69) - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	4 151 m <sup>2</sup>	bureaux	EUREKA EDUCATION
Saint-Grégoire (35) - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	978 m <sup>2</sup>	bureaux	CREDIT MUTUEL ARKEA
Saint-Denis (93) - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	1 226 m <sup>2</sup>	bureaux	BALIBART
Nanterre (92) - MB9 - Portes de l'Arche - 65, rue Trois-Fontanot	1 033 m <sup>2</sup>	bureaux	CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION
Montreuil (93) - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	1 698 m <sup>2</sup>	bureaux	POLE EMPLOI

L'ensemble des locations et relocations (y compris les extensions) intervenues en 2022, qui ont porté sur 22 889 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 4 717 K€. Les surfaces ainsi prises à bail représentent 2,8 % de la surface du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## 1.5.5 Répartition des risques locatifs

Avec 453 locataires au 31 décembre 2022, le risque locatif est correctement maîtrisé.

Le locataire le plus important représente 7,51 % du montant total des loyers facturés au titre de l'exercice 2022, mais il est présent sur 4 actifs (Paris, Saint-Denis, Rouen et Lille) et les dates d'échéance des baux ne sont pas simultanées.



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

## 1.5.6 Recettes locatives

Au 31 décembre 2022, le montant des loyers facturés au titre de l'exercice s'élève à 117 616 683,77 € HT, soit - 2,49 % par rapport à 2021, avec un taux de recouvrement de 99,64 %.

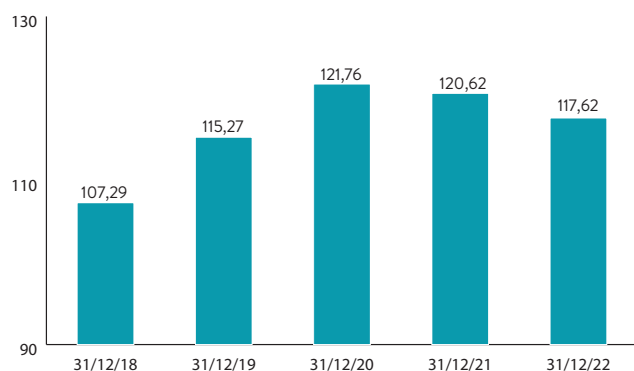
Le total des loyers quittancés impayés s'élève donc à 0,36 %, dont 0,13 % en contentieux.

Le montant des loyers encaissés sur l'exercice 2022 ressort à 118 137 097 € HT contre 118 310 375 € HT en 2021.

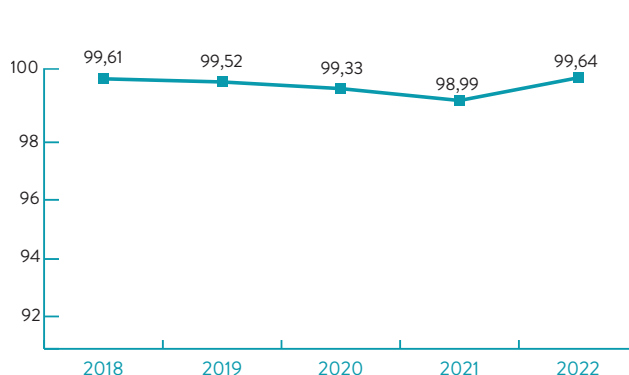
En complément, le montant des revenus nets provenant des participations contrôlées s'élève à 8 132 219,92 € pour 2022 contre 740 130,49 € en 2021.

Parallèlement, le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives et des indemnités d'occupation) s'élève à 1 931 553,42 €, contre 3 128 637,52 € en 2021.

### ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS (en M€)



### LOYERS ENCAISSÉS ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT (en %)



## 1.5.7 Travaux

### GROS ENTRETIENS

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

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

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

En 2022, les dépenses de gros entretiens du patrimoine ont représenté un montant global de 3 081 739,66 €.

Ces dépenses concernent principalement les travaux de rénovation de l'immeuble de Lyon 6<sup>ème</sup> (69) "Étoile-Part-Dieu", qui se sont étalés sur l'ensemble de l'année 2022.

En effet, à la suite du départ de son locataire unique au 30 juin 2021, la société de gestion a fait le choix de complètement rénover de façon conséquente et d'actualiser les espaces de cet immeuble achevé en 2000, acquis par la SCPI en 2011 et qui bénéficie d'une localisation très privilégiée dans le quartier de la Part-Dieu, à quelques minutes de la gare TGV Part-Dieu et à quelques pas des Brotteaux.

L'immeuble, qui représente une surface principale de bureaux de plus de 12 000 m<sup>2</sup>, a été totalement repensé et offre aujourd'hui des prestations haut de gamme : lieux de vie flexibles, lumineux, chaleureux avec de nouveaux espaces collaboratifs et verts. Les plateaux de bureaux sont modulables et peuvent ainsi correspondre à tous les nouveaux usages et modes de travail. De plus, divers services seront mis en place : hospitality (conciergerie, business center, wellness) et plusieurs types de restauration.

L'immeuble a obtenu la labellisation WiredScore Gold.

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Montant des dépenses de gros entretiens du patrimoine	3 272 K€	2 492 K€	6 605 K€	- 125 K€ (*)	3 082 K€

(\*) 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€.



Lyon 6<sup>ème</sup> (69) - "Étoile-Part-Dieu" - 190 av. Thiers (rénové en 2022)



Lyon 6<sup>ème</sup> (69) - "Étoile-Part-Dieu" - 190 av. Thiers (rénové en 2022)



## 1.6 LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

### 1.6.1 Expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (BNPRE), expert immobilier nommé par l'assemblée générale du 13 juin 2019, a procédé fin 2022 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 2 458 M€ au 31 décembre 2022.

À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2022 par rapport à celle de l'exercice antérieur, est en hausse de 0,05 %.

### 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 2022.

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

#### VALEUR COMPTABLE, DE RÉALISATION & DE RECONSTITUTION DE LA PART

Situation au 31 décembre 2022	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur nette comptable des actifs immobiliers	2 489 529 310,35	319,47
+ valeur nette des autres actifs de la société	- 146 979 727,64	-18,86
<b>= VALEUR NETTE COMPTABLE</b>	<b>2 342 549 582,71</b>	<b>300,61</b>
Valeur vénale du patrimoine immobilier <sup>(1)</sup>	2 630 310 192,15	337,53
+ valeur nette des autres actifs de la société	-146 979 727,64	-18,86
<b>= VALEUR DE RÉALISATION (ANR)</b>	<b>2 483 330 464,51</b>	<b>318,67</b>
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	403 581 445,68	51,79
<b>= VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>2 886 911 910,19</b>	<b>370,46</b>

<sup>(1)</sup> d'après l'estimation de l'évaluateur interne

La valeur globale de reconstitution au 31 décembre 2022 augmente de près de 2,8 % par rapport à la valeur au 31 décembre 2021.

**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.



Grenoble (38) - "Austral" - 30 rue Aimé Pupin

## 1.7 LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

### 1.7.1 Résultat net & distribution

Le résultat net de l'exercice s'élève à 100 675 656,55 €, soit 13,35 €/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 2022, 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
29 avril 2022	3,150 €
29 juillet 2022	3,150 €
31 octobre 2022	3,375 €
31 janvier 2023	3,378 €

Dans ces conditions, le taux de distribution annuel 2022, pour une part détenue et portant jouissance des revenus au 1<sup>er</sup> janvier 2022, s'établit à **3,626 %**.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 98 457 752,29 €, nous vous proposons de reporter le solde de 2 217 904,26 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à 34 466 093,18 €, correspondant à 4 mois de distribution.

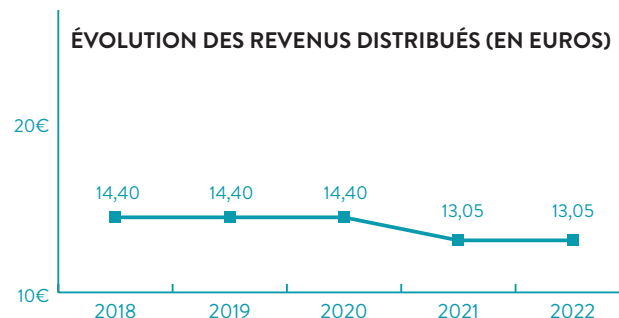
Pour une part ayant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le revenu distribué de l'année se décompose de la façon suivante :

**Revenu total 13,053 €**

*dont*

revenu foncier 12,816 €

revenu financier 0,237 €



### 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 soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (prélèvement forfaitaire unique au titre de l'impôt sur le revenu au taux de 12,80 % et prélèvements sociaux au taux global de 17,20 %), sauf si les contribuables, sous réserve de remplir certaines conditions, ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement.

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> 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](http://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 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>ème</sup> année révolue	4 %	1,60 %
au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année	exonération	9 %
au-delà de la 30 <sup>ème</sup> année	exonération	exonération

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI), venu remplacer l'impôt sur la fortune (ISF), s'applique uniquement 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 immobiliers 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 2022

### TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Le TRI exprime la rentabilité réelle offerte par l'investissement. Le TRI net de frais au 31 décembre 2022 est calculé avec à l'entrée le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la période considérée, à la sortie la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée, et sur la période les revenus distribués.

	TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans	TRI sur 15 ans	TRI sur 20 ans
Taux de rendement interne (TRI) au 31 décembre 2022	31.12.2017 31.12.2022	31.12.2012 31.12.2022	31.12.2007 31.12.2022	31.12.2022 31.12.2022
	<b>2,58 %</b>	<b>4,18 %</b>	<b>4,85 %</b>	<b>5,64 %</b>

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ EN %

Année	Prix d'entrée <sup>(1)</sup>	Prix de sortie <sup>(2)</sup>	Rentabilité brute <sup>(3)</sup>		Rentabilité nette <sup>(4)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
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 %
<b>2022</b>	<b>365 €</b>	<b>335,80 €</b>	<b>4,82 %</b>	<b>5,23 %</b>	<b>3,60 %</b>	<b>3,91 %</b>

(1) prix par part payé par le souscripteur au 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 la SCPI 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée.

	2018	2019	2020	2021	2022
Taux de distribution	4,00 %	4,00 %	4,00 %	3,625 %	3,626 %
dont % au titre des revenus non récurrents	--	--	--	--	--
dont % de la fiscalité payée par la SCPI	0,018 %	0,009 %	0,010 %	0,011 %	0,012 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

La distribution 2022 de la SCPI a été réalisée uniquement à partir des revenus courants sans avoir recours aux réserves.

À noter que le taux de distribution moyen des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,20 % en 2022<sup>(\*)</sup> (la part des revenus non récurrents n'est pas connue à la date de rédaction du présent rapport annuel).

(\*) Source IEIF - statistiques SCPI 2022 - parution mars 2023



## RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Le rendement global immobilier exprime la performance globale annuelle de la SCPI.

C'est la somme du taux de distribution de l'année considérée et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année considérée.

2018 2019 2020 2021 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Rendement global immobilier	4,63 %	6,17 %	3,97 %	4,89 %	3,31 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 1.7.4 Perspectives 2023

La société de gestion demeure très attentive à l'évolution de la situation économique et, dans un contexte locatif qui n'est pas encore stabilisé, souhaite aborder 2023 avec précaution.

C'est pourquoi, après avoir rehaussé son taux de distribution à 3,70 % au 1<sup>er</sup> juillet 2022, elle envisage une nouvelle hausse potentielle à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Cette dynamique est en partie due à l'excellent taux de recouvrement des loyers (plus de 99 %), à une gestion stricte des plans de travaux, et à la renégociation toujours délicate des baux venant à échéance avec des locataires exigeants pour débattre des surfaces louées, du prix des loyers à adapter ou des garanties à obtenir.

## 1.7.5 Endettement et leviers

### EMPRUNTS BANCAIRES

En 2022, la SCPI disposait de deux sources de financement, lui permettant de saisir des opportunités d'investissement par anticipation de la collecte, octroyées par :

- BNP pour un montant de 180 M€ avec :
  - une ligne de crédit de 120 M€ consentie jusqu'au 30 novembre 2023
  - et une ligne de crédit de 60 M€ consentie jusqu'au 30 novembre 2025.

Au 31 décembre 2022, ces deux lignes de crédit ont été utilisées à hauteur de 95 M€ ;

- UNOFI-ASSURANCES pour un montant de 120 M€ consentie jusqu'au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, cette ligne de crédit a été utilisée à hauteur de 70 M€.

Au 31 décembre 2022, la SCPI se trouve en situation de surinvestissement pour un montant de 194 M€, déduction faite des plus ou moins-values de cession d'immeubles, et de 257 M€ en tenant compte des engagements VEFA.

### AUTRES DETTES

Les autres dettes, qui s'élèvent à 117 M€, sont détaillées dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.

#### Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2022 :

L'assemblée générale ordinaire des associés du 15 juin 2022 a fixé à 25 % de la valeur de la 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.

<u>Ratio d'endettement et d'engagement VEFA au 31 décembre 2022</u>	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2021		2 725
Autorisation d'emprunt et d'engagement (en % maximum de la capitalisation)	25	681
Dettes et engagements 2022 sur capitalisation au 31 décembre 2021	13	347

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 2022 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 2023.

### INDICATEURS DE LEVIER "AIFM"

Au 31 décembre 2022, les indicateurs de levier "AIFM" s'élèvent respectivement à 110,08 % selon la méthode brute et à 110,34 % 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.



Lyon 3<sup>ème</sup> (69) - "Le New Age" - 141 cours Gambetta  
(visuel non contractuel)

## 1.7.6 Convention de gestion centralisée de trésorerie avec la SCI SILKY WAY

Une convention de gestion centralisée de la trésorerie a été signée au 1<sup>er</sup> juillet 2022 entre la SCPI NOTAPIERRE et la SCI SILKY WAY afin d'optimiser la gestion de leurs liquidités.

Au 31 décembre 2022, la SCPI NOTAPIERRE dispose ainsi d'un montant de 2,96 M€. La rémunération des avances de trésorerie s'élève à 58 K€ au titre de 2022.

Remarque : le résultat de la SCPI n'est pas impacté par la rémunération des avances de trésorerie, le résultat de la SCI SILKY WAY (comprenant la rémunération équivalente) étant intégralement acquis par la SCPI.

## 1.7.7 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 2022, 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 2022 :

- une commission de souscription forfaitaire de 8 % HT, représentant un montant de 11 432 K€ (contre 11 134 K€ en 2021) ;
- une commission de gestion forfaitaire de 9 % HT, représentant un montant de 11 736 K€ (contre 11 225 K€ en 2021) ;
- 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 594 K€ (contre 2 572 K€ en 2021) ;
- une commission de cession des parts intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, représentant un montant de 0,7 K€ HT (contre 0,9 K€ HT en 2021).

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 décembre 2022, les échéances de paiement sont dans le tableau ci-dessous.

222 factures sont en attente de règlement au 31 décembre 2022, dont 179 factures ayant un terme échu.

Exercice au 31 décembre 2022

(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
861	337	524	156	100	59	209

### 1.8.2 Délais de paiement locataires

Concernant les délais de paiement des locataires dont le solde est débiteur au 31 décembre 2022, les échéances de paiement sont mentionnées dans le tableau ci-dessous.

1 374 factures sont en attente de règlement au 31 décembre 2022, dont 1 374 factures ayant un terme échu.

2 688 K€, représentant 75 % des factures en attente de règlement, concernent des dossiers contentieux.

Exercice au 31 décembre 2022

(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
6 363	0	6 363	1 154	8	761	4 440

## 1.9 TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### 1.9.1 Inventaire détaillé des immeubles au 31 décembre 2022 (en euro)

Le tableau ci-après reprend l'inventaire complet du portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2022, 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 <sup>2</sup>	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2022	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2021
<b>BUREAUX</b>					
01	Bourg-en-Bresse - Inopolis - Bât. D - 323, avenue du Parme	2008	1 764	3 239 340	3 239 340
01	Neyron - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon	2010	2 459	<b>4 233 745</b>	4 213 113
06	Nice - Connexio - 7/11, route de Grenoble	2019	11 611	49 295 167	49 295 167
13	Aix-en-Provence - Europarc Pichaury - 1330, rue G.-de-la-Lauzière	2003	2 884	<b>3 767 286</b>	3 767 286
13	Aix-en-Provence - Horizon - 655 avenue Galilée	2022	7 200	23 015 717	--
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât A - 240, av. L.-de-Broglie	2001	885	<b>1 239 011</b>	1 239 011
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât B - 240, av. L.-de-Broglie	2002	886	1 167 072	1 167 072
13	Aix-en-Provence - Parc de la Duranne - L'Opale	2001	1 621	<b>2 003 204</b>	2 003 204
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bât A	2006	1 452	2 120 516	2 120 516
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bât B	2005	2 497	<b>3 426 392</b>	3 426 392
13	Aubagne - Optimum - Bât. B - avenue du Marin-Blanc	2008	1 793	<i>cédé en 2022</i>	3 480 661
13	La Ciotat - 785, voie Antiope - ZA Athéla III - Bâtiment C1	2010	3 450	<b>5 622 928</b>	5 622 928
13	Marseille 10e - Cœur Capelette - Bât A - 34, rue Alfred-Curtel	2013	3 587	10 128 415	10 128 415
13	Marseille 10e - Cœur Capelette - Bât B - 34, rue Alfred-Curtel	2013	7 860	<b>27 191 713</b>	27 191 713
21	Dijon - Parc de Valmy - Le Katamaran	2009	5 128	9 643 233	9 613 551
26	Alixan - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	2007	3 536	<b>5 434 954</b>	5 434 954
31	Colomiers - Sky Park - 1, Bd de l'Europe	2018	14 933	52 282 252	52 282 252
31	Labège - 34, rue Magellan	2002	1 612	<b>2 451 267</b>	2 451 267
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 1	2004	1 158	1 671 591	1 621 772
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 2	2005	1 227	<b>1 595 511</b>	1 595 511
31	Toulouse - rue Alaric-II	2001	2 147	1 870 695	1 870 695
33	Bordeaux - 6-12, allée Haussmann	2002	2 253	<b>3 090 626</b>	3 053 446
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	<b>19 264 603</b>	19 264 603
34	Castelnau-le-Lez - Montpellier VI - 1460 et 1464, av. de l'Europe	2008	617	1 189 965	1 189 965
34	Mauguio - Le Rajol - Espace comm. Fréjorgues - 95, rue de Rajol	2008	1 574	<b>1 910 505</b>	1 910 505
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	<b>628 145</b>	612 645
34	Montpellier - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	2002	3 949	6 572 995	6 572 995
34	Montpellier - Le Gaïa - 52, rue d'Oudin	2014	2 925	<b>6 710 468</b>	6 710 468
35	Cesson-Sévigné - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	2018	18 035	52 968 816	52 968 816
35	Cesson-Sévigné - Le Newton - 3 bis, avenue Belle-Fontaine	2011	10 544	<b>22 202 461</b>	22 202 461
35	Cesson-Sévigné - Zen Atalante - 845 avenue des Champs Blancs	2022	15 337	60 343 300	--
35	Chantepie - Le Saint-Christophe - 33, rue de la Frébardière	1995	106	<i>cédé en 2022</i>	90 615
35	Rennes - ZAC de Beauregard - Ilôt D	2007	1 076	1 870 988	1 870 988
35	Saint-Grégoire - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	2009	1 897	<b>3 641 339</b>	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	<b>7 852 738</b>	7 852 738
38	Grenoble - L'Austral - 30 rue Aimé Pupin	2015	6 447	15 504 352	15 504 352
38	Montbonnot - Les Gémeaux A - rue Galilée	2008	1 058	<b>2 060 126</b>	2 047 202

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m <sup>2</sup>	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2022	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2021
38	Montbonnot - Les Gémeaux B - rue Galilée	2008	1 058	1 835 882	1 824 420
38	Saint-Quentin-Fallavier - Bât A1 - 12, rue de Madrid	2010	910	<b>1 495 313</b>	1 495 313
38	Saint-Quentin-Fallavier - Bât A2 - 18, rue de Madrid	2010	1 103	1 824 651	1 824 651
44	Nantes - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	2014	17 285	<b>53 689 325</b>	53 689 325
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	<b>6 051 394</b>	6 047 454
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 5-7, impasse C.-Nougaro - Bât B&C	2011	4 579	10 798 399	10 798 399
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 9, impasse Claude-Nougaro - Bât A	2011	3 681	<b>8 666 281</b>	8 651 923
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	<b>4 974 802</b>	4 919 040
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 525 509	1 525 509
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands	2008	928	<b>1 525 658</b>	1 525 658
54	Nancy - O'origin - 1 rue Henriette Gallé-Grimm	2020	6 438	25 055 003	25 047 343
59	La Madeleine - Le 250 - 250, avenue de la République	2014	4 031	<b>11 611 668</b>	11 611 668
59	Lille - 123, rue Nationale	2000	2 270	2 355 697	2 355 697
59	Lille - Le 31 - 19, rue d'Amiens	2021	9 152	<b>41 539 054</b>	41 574 249
59	Lille - Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory	2002	3 349	5 841 146	5 841 146
59	Lomme - Greentech - 7 avenue Marie-Louise Delwaulle	2018	8 480	<b>25 739 644</b>	25 739 644
59	Marcq-en-Barœul - Domaine du Buisson - rue de l'Abbé-Bonpain	1989	990	<i>cédé en 2022</i>	887 513
59	Marcq-en-Barœul - Parc République - 843, av. République - Bât G	2000	2 110	<b>2 559 627</b>	2 559 627
59	Villeneuve d'Ascq - The Cloud - 2 rue de l'Epine	2020	13 274	38 794 671	38 707 619
59	Wasquehal - 3, allée du Château-Blanc - Bâtiment A	2010	781	<b>1 334 395</b>	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	<b>1 016 964</b>	1 016 964
60	Compiègne - 8, rue Clément-Bayard - Bâtiment 3	2010	1 326	2 449 075	2 449 075
63	Clermont-Ferrand - Atrium République	2007	4 999	<b>11 171 149</b>	11 138 123
64	Bayonne - Aritxague - Le Toki Lana	2009	2 517	5 045 913	5 045 913
67	Oberhausbergen - Valparc - 6 et 8, rue du Parc	2008	3 160	<i>cédé en 2022</i>	4 773 782
67	Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâtiments B2-B3	2009	6 108	11 168 240	10 986 492
69	Écully - Espace Européen - Bâtiment G - 15, chemin du Saquin	2006	3 326	<b>6 230 503</b>	6 214 624
69	Limonest - Le Linux - 81 rue de Sans Souci	2017	12 744	51 491 888	51 491 888
69	Limonest - Parc des Tuileries	2006	1 782	<b>3 420 627</b>	3 420 627
69	Lyon 2è - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	2015	10 300	39 133 307	39 128 373
69	Lyon 3è - Le 107 - 107, rue Servient	2000	5 639	<b>18 929 019</b>	18 929 019
69	Lyon 5è - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2002	2 630	2 340 427	2 340 427
69	Lyon 6è - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	1 150	<b>1 618 493</b>	1 618 493
69	Lyon 6è - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	11 514	41 258 070	39 032 768
69	Lyon 9è - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	2012	6 501	<b>17 921 345</b>	17 917 570
69	Rillieux-la-Pape - Bât A - 884 - 888, rue des Mercières	2008	722	1 173 081	1 173 081
69	Sainte-Foy-lès-Lyon - Bureaux des Érables - allée des Lilas	2007	2 309	<b>4 639 812</b>	4 629 940
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A	2006	1 665	3 049 083	3 049 083
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment B	2006	1 665	<b>3 122 015</b>	3 122 015
69	Vaulx-en-Velin - Tase - 5/9, av. Bataillon-Carmagnole-Liberté	2013	7 723	24 050 690	24 037 529
69	Villefranche-sur-Saône - 588, boulevard Albert-Camus - Bât A	2009	2 412	<b>3 222 898</b>	3 211 547
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bât B2	2006	1 997	3 443 621	3 336 961
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bât B3	2007	2 468	<b>4 635 087</b>	4 635 087
76	Rouen - 5 et 7, avenue de Caen	1999	420	473 662	473 662
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment A	2005	1 880	<b>2 662 157</b>	2 662 157
83	La Valette-du-Var - Parc tertiaire de Valgora - Bâtiment C	2005	2 077	2 892 136	2 892 136
86	Saint-Benoît - Bâtiment A - 14, rue du Pré-Médard	2008	1 075	<b>1 767 166</b>	1 767 166
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	<b>22 153 820</b>	22 108 459
75	Paris 8è - 5-7 rue Alfred de Vigny	2016	2 877	40 012 831	40 012 831
75	Paris 14è - Atlantique 34 - 34 rue du Commandant Mouchotte	2015	18 773	<b>151 426 895</b>	151 426 895
77	Chessy - Le Galilée - boulevard Circulaire	2005	3 465	8 834 874	8 834 874
77	Montevrain - Le Citalium - 1, avenue de l'Europe	2012	16 118	<b>58 645 249</b>	58 645 249
77	Montevrain - Le Mons Verins - rue de Berlin	2007	1 836	3 938 976	3 936 848
78	Guyancourt - Rachmaninov - 4, rue de la Redoute	2013	13 371	<b>39 627 655</b>	39 501 379
78	Montigny-le-Bretonneux - 6, avenue du Vieil-Étang	2000	5 018	<i>cédé en 2022</i>	5 964 723
78	Montigny-le-Bretonneux - L'Australie - avenue du Centre	2014	11 048	<b>47 357 896</b>	47 322 332
91	Massy - Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu	2004	5 311	<i>cédé en 2022</i>	6 359 959
92	Antony - Parc II - Croix de Berny - 5 à 11, av. du Gal-de-Gaulle	2011	27 137	<b>106 387 489</b>	106 372 948

**RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**  
 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

1

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m <sup>2</sup>	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2022	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2021
92	Clichy - Gate One - 21/23 place des Nations-Unies	2018	8 136	72 731 107	72 731 107
92	Gennevilliers - Le Trièdre - 2, rue Transversale	2014	5 024	<b>16 064 100</b>	16 064 100
92	Nanterre - MB9 - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	2010	9 291	44 568 939	44 550 846
92	Neuilly-sur-Seine - 8-10, rue Victor-Noir	2009	3 862	<b>20 439 495</b>	20 439 495
93	Bobigny - L'Européen 2 - avenue Paul-Vaillant-Couturier	2010	19 430	61 967 618	61 967 618
93	Montreuil - B Initial - 7, rue des Longs-Quartiers	2013	11 957	<b>57 498 571</b>	57 495 071
93	Montreuil - Digital - 6 rue Elsa Triolet	2018	5 959	38 103 274	38 103 274
93	Saint-Denis - Axeor - Ornano 2 - 28/28 bis, boulevard d'Ornano	2008	3 343	<b>9 905 082</b>	9 905 082
93	Saint-Denis - Olympe - 23 avenue Jules Rimet	2020	15 284	101 419 915	101 416 275
93	Saint-Denis - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	2006	4 306	<b>8 338 791</b>	8 338 791
94	Créteil - Le Prado - Europarc - 5, rue Fernand-Pouillon	2012	3 615	9 051 843	9 051 843
95	Éragny-sur-Oise - Buckingham - 14-15, allée R.-Luxemburg	2004	2 834	<i>cédé en 2022</i>	4 151 335
95	Ermont - Bali - 1, rue Raoul-Dautry	2013	5 361	19 813 804	19 813 804
95	Ermont - Cap Vert - 6, esplanade d'Ermont	2013	5 937	<b>22 103 260</b>	22 103 260
95	Osny - Le Louisiane - av. les Beaux-Soleils - 10, chaussée Jules-César	2008	6 452	<i>cédé en 2022</i>	8 972 298
95	Saint-Ouen-l'Aumône - Vert Galant - 2/4, av. de l'Éguillette	2007	6 132	<i>cédé en 2022</i>	9 938 642
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>					
34	Mauguio - Le Courrier Sud - 79, rue Henri-Fabre	2008	987	746 703	746 703
67	Strasbourg - 8, rue Schertz - Bâtiment 3	2012	1 742	<b>1 830 238</b>	1 830 238
67	Strasbourg - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	2010	7 033	7 100 643	7 100 643
67	Strasbourg - 8c, rue Schertz - Bâtiment 1	2012	3 486	<b>3 042 891</b>	3 042 891
69	Rillieux-la-Pape - Bâtiment B - 884-888, rue des Mercières	2008	3 227	3 067 499	3 067 499
69	Rillieux-la-Pape - Bâtiment C - 884-888, rue des Mercières	2009	826	<b>877 641</b>	877 641
69	Villefranche-sur-Saône - Parc Avenue - 604, bd Albert-Camus - Bât C	2009	1 850	3 133 219	3 126 243
93	Saint-Denis - Ornano 1 - 32-34, boulevard Ornano	2008	8 874	<b>15 104 638</b>	15 104 638
93	Saint-Denis - Ornano 3 - 38-40, rue des Renouillères	2008	5 279	8 548 256	8 519 108
<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>					
34	La Grande-Motte - Le Forum - place du Forum	2008	2 014	<b>2 933 540</b>	2 933 721
35	Rennes - Espace Beaugard - Ilots A-B-C	2006	1 163	2 684 379	2 684 379
35	Rennes - Espace Beaugard - Ilot D	2006	727	<b>1 709 917</b>	1 709 917
59	Lille - 37/49 rue Nationale	2020	24 196	90 867 122	90 867 122
<b>ENTREPÔTS</b>					
27	Criquebeuf-sur-Seine - Parc d'activités Le Bosc Hétreil	2012	37 286	<b>23 448 857</b>	23 445 835
30	Garons - Zone Aéroport - chemin de Saint-Estève	2008	9 956	5 383 728	5 383 728
34	Saint-Jean-de-Vedas - L'Arc-en-Ciel - Parc d'activités de la Peyreire	2008	1 574	<b>1 348 550</b>	1 348 550
63	Cournon-d'Auvergne - 76-78, avenue du Midi	2010	47 280	27 307 051	27 307 051
67	Strasbourg - Port Autonome - 10, rue de Châlon-sur-Saône	2010	17 639	<b>9 961 606</b>	9 961 606
77	Compans - 16, rue Elisabeth-Boseli	2013	25 901	16 999 252	16 999 252
<b>IMMOBILIER DE SANTÉ</b>					
69	Saint-Priest - Les Iris III - Boulevard de la Porte-des-Alpes	2008	5 556	<b>15 611 279</b>	15 611 279
94	Saint-Mandé - Jeanne d'Arc - 55 rue du Commandant Mouchotte	2016	5 701	31 134 151	31 134 151
<b>TOTAL</b>			<b>766 602</b>	<b>2 188 049 695</b>	<b>2 146 105 654</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>					
bureaux				170 393 803	88 515 443
locaux d'activités					
locaux commerciaux					
entrepôts					
autres (installations générales, agencements et aménagements)				1 449 491	1 125 831
<b>TOTAL</b>				<b>171 843 294</b>	<b>89 641 274</b>
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT</b>			<b>766 602</b>	<b>2 359 892 989</b>	<b>2 235 746 928</b>

<sup>(1)</sup> avant amortissement

## TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES

	acquisition ou apport	surface m <sup>2</sup>	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2022	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2021
<b>SCI SILKY WAY (100 %)</b>				
69 Villeurbanne - Silky Way - 1/3 rue Henri Legay - 19 rue Alfred de Musset	2021	36 916	142 196 830	138 366 446
<b>SOUS-TOTAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES</b>			<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>803 519 2 330 246 525 2 374 113 374</b>		

<sup>(1)</sup> 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)

	valeur à l'acquisition	2022		2021	
		valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup>	valeurs estimées	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup>	valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>					
• bureaux	1 895 659 962	1 915 208 535	2 011 283 916	1 873 303 459	1 955 123 000
• locaux d'activités	42 808 121	43 451 728	36 430 000	43 415 604	36 350 000
• locaux commerciaux	97 894 873	98 194 958	96 290 000	98 195 139	96 400 000
• entrepôts	83 704 318	84 449 045	123 620 000	84 446 022	122 960 000
• immobilier de santé	46 679 938	46 745 430	52 360 000	46 745 430	51 100 000
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2 166 747 212</b>	<b>2 188 049 695</b>	<b>2 319 983 916</b>	<b>2 146 105 654</b>	<b>2 261 933 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>					
• bureaux		170 393 803	170 393 803	88 515 443	88 515 443
• locaux d'activités					
• locaux commerciaux					
• entrepôts					
• autres (installations générales, agencements et aménagements)		1 449 491	1 449 491	1 125 831	1 125 831
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>171 843 294</b>	<b>171 843 294</b>	<b>89 641 274</b>	<b>89 641 274</b>
<b>TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATIONS CONTROLÉES</b>					
bureaux/activités/entrepôts	138 366 446	142 196 830	138 482 982	138 366 446	136 067 658
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>138 366 446</b>	<b>142 196 830</b>	<b>138 482 982</b>	<b>138 366 446</b>	<b>136 067 658</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 305 113 657</b>	<b>2 502 089 819</b>	<b>2 630 310 192</b>	<b>2 374 113 374</b>	<b>2 487 641 932</b>

<sup>(1)</sup> avant amortissement

### 1.9.3 Évolution par part des résultats financiers au 31 décembre 2022 (en euro)

	2022		2021		2020		2019		2018	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
recettes locatives brutes	16,93	96,33%	17,02	96,53 %	17,66	95,71 %	17,96	92,28 %	17,51	92,32 %
produits financiers avant prélèvement libératoire	0,37	2,12%	0,14	0,79 %	0,13	0,70 %	0,12	0,60 %	0,13	0,71 %
produits divers	0,27	1,55%	0,47	2,67 %	0,66	3,59 %	1,38	7,12 %	1,32	6,97 %
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>17,58</b>	<b>100 %</b>	<b>17,63</b>	<b>100 %</b>	<b>18,45</b>	<b>100 %</b>	<b>19,46</b>	<b>100 %</b>	<b>18,97</b>	<b>100 %</b>
<b>CHARGES</b>										
commission de gestion	1,56	8,89 %	1,53	8,70 %	1,62	8,78 %	1,75	9,02 %	1,67	8,81 %
autres frais de gestion	0,49	2,81 %	0,33	1,86 %	0,41	2,23 %	0,48	2,46 %	0,43	2,25 %
entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,57	3,24 %	0,22	1,26 %	1,11	6,04 %	0,47	2,39 %	0,62	3,27 %
charges locatives non récupérables	1,18	6,70 %	1,29	7,31 %	1,04	5,63 %	1,04	5,35 %	1,29	6,82 %
<b>sous total charges externes</b>	<b>3,80</b>	<b>21,64 %</b>	<b>3,37</b>	<b>19,13 %</b>	<b>4,18</b>	<b>22,68 %</b>	<b>3,74</b>	<b>19,22 %</b>	<b>4,01</b>	<b>21,15 %</b>
amortissements nets										
• patrimoine	0,25	1,43 %	0,25	1,43 %	0,18	1,00 %	0,18	0,93 %	0,18	0,94 %
• autres										
provisions nettes										
• pour travaux	0,11	0,65 %	0,07	0,42 %	-0,36	-1,94 %	0,16	0,84 %	-0,29	-1,51 %
• pour risques	0,02	0,10 %	0,07	0,37 %	0,00	-0,01 %	-0,03	-0,17 %	0,03	0,13 %
• pour dépréciation	0,04	0,23 %	0,10	0,57 %	0,00	-0,02 %	-0,09	-0,48 %	0,04	0,19 %
<b>sous total charges internes</b>	<b>0,42</b>	<b>2,40 %</b>	<b>0,49</b>	<b>2,79 %</b>	<b>-0,18</b>	<b>-0,97 %</b>	<b>0,22</b>	<b>1,12 %</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,24 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,23</b>	<b>24,04 %</b>	<b>3,87</b>	<b>21,93 %</b>	<b>4,00</b>	<b>21,70 %</b>	<b>3,96</b>	<b>20,34 %</b>	<b>3,96</b>	<b>20,90 %</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>13,35</b>	<b>75,96 %</b>	<b>13,77</b>	<b>78,07 %</b>	<b>14,44</b>	<b>78,30 %</b>	<b>15,50</b>	<b>79,66 %</b>	<b>15,00</b>	<b>79,10 %</b>
report à nouveau <sup>(1)</sup>	4,28	24,33 %	3,69	20,91 %	3,87	20,95 %	3,05	15,68 %	2,59	13,68 %
variation autres réserves (éventuellement) <sup>(1)</sup>										
revenu distribué avant prélèvement libératoire <sup>(1)</sup>	13,06	74,28 %	13,04	73,98 %	14,40	78,06 %	14,40	74,00 %	14,40	75,92 %
revenu distribué après prélèvement libératoire <sup>(1)</sup>	13,01	74,03 %	13,00	73,74 %	14,37	77,87 %	14,37	73,84 %	14,34	75,58 %
solde à distribuer sur le résultat de l'année <sup>(1)</sup>	0,29	1,67 %	0,72	4,10 %	0,04	0,24 %	1,10	5,66 %	0,60	3,17 %
solde à distribuer cumulé <sup>(1)</sup>	4,57	26,00 %	4,41	25,01 %	3,91	21,19 %	4,15	21,34 %	3,20	16,85 %

<sup>(1)</sup> calcul effectué par rapport au total des revenus

### 1.9.4 Emploi des fonds au 31 décembre 2022 (en euro)

	Total au 31/12/2021	Durant l'année	Total au 31/12/2022
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>2 665 105 734,67</b>	<b>83 404 119,78</b>	<b>2 748 509 854,45</b>
+ cessions d'immeubles	-68 165 078,98	-20 659 571,07	-88 824 650,05
- commission de souscription et frais d'acquisition	328 251 353,55	11 893 151,22	340 144 504,77
- achat d'immeubles ou parts de SCI	2 378 986 044,31	134 560 895,41	2 513 547 029,72
<b>= SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 110 296 742,16</b>	<b>-83 709 587,92</b>	<b>-194 006 330,08</b>

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

## 1.9.5 Tableau récapitulatif des résultats en pourcentage de détention

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER</b>			
Loyers	117 616 684	7 150 221	124 766 905
Charges non récupérables	- 8 877 559		- 8 877 559
Travaux non récupérables et gros entretien	- 4 291 500	- 18 023	- 4 309 523
Impact des douteux	- 315 549		- 315 549
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			
Commission de gestion de la SGP	- 11 143 473	- 643 520	- 11 786 993
Autres charges d'exploitation	- 1 512 723	- 73 958	- 1 586 682
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER</b>			
Intérêts des emprunts	- 1 398 648		- 1 398 648
Autres charges financières	- 770 731		- 770 731
Produits financiers	2 819 213		2 819 213
<b>COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
Résultat exceptionnel			



Nice (06) - "Connexio" - 7/11 route de Grenoble



## 2

# COMPTES DE L'EXERCICE

<b>2.1</b>	<b>ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN EURO)</b>	<b>34</b>
<b>2.2</b>	<b>ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)</b>	<b>36</b>
<b>2.3</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN EURO)</b>	<b>37</b>
<b>2.4</b>	<b>ANNEXE COMPTABLE</b>	<b>39</b>
<b>2.5</b>	<b>ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2021 ET L'EXERCICE 2022 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>50</b>
<b>2.6</b>	<b>ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2021 ET L'EXERCICE 2022 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>53</b>
<b>2.7</b>	<b>TABLEAUX COMPLÉTANT LES COMPTES DE L'EXERCICE</b>	<b>53</b>

Montreuil (93)  
« Digital »  
6 rue Elsa Triolet

## 2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE	Bilan au 31/12/2022	Valeurs estimées au 31/12/2022	Bilan au 31/12/2021	Valeurs estimées au 31/12/2021	
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes ...)	+				
Amortissements droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+	47 436 826,36	80 090 000,00	47 437 007,59	79 520 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	5 864 469,86		4 870 073,89	
Terrains et constructions locatives(1)	+	2 138 419 556,46	2 239 893 915,50	2 097 348 347,31	2 182 413 000,00
Immobilisations en cours	+	171 843 294,18	171 843 294,18	89 641 274,05	89 641 274,05
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretien	-	3 822 891,49		2 967 073,33	
Provisions pour risques et charges	-	679 835,50		549 937,50	
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>					
Immobilisations financières contrôlées	+	90 574 943,68	86 861 095,95	57 691 643,68	55 392 855,77
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>		<b>2 437 907 423,83</b>	<b>2 578 688 305,63</b>	<b>2 283 731 187,91</b>	<b>2 406 967 129,82</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	51 621 886,52	51 621 886,52	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	-				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>		<b>51 621 886,52</b>	<b>51 621 886,52</b>	<b>80 674 802,11</b>	<b>80 674 802,11</b>
<sup>(1)</sup> Constructions / immeubles / terrain		2 127 045 353,87		2 084 760 445,23	
Aménagements		13 567 515,01		13 908 201,05	
Amortissements sur aménagements		- 2 193 312,42		- 1 320 298,97	
<b>Terrains et constructions locatives</b>		<b>2 138 419 556,46</b>		<b>2 097 348 347,31</b>	

SCPI NOTAPIERRE		Bilan au 31/12/2022	Valeurs estimées au 31/12/2022	Bilan au 31/12/2021	Valeurs estimées au 31/12/2021
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participation (dépôt de garantie ...)	+	144 746,04	144 746,04	244 746,04	244 746,04
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-				
<b>CRÉANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	+	40 174 371,49	40 174 371,49	32 757 299,44	32 757 299,44
Autres créances	+	93 096 304,35	93 096 304,35	115 423 831,22	115 423 831,22
Provisions pour dépréciation des créances	-	1 754 100,10	1 754 100,10	1 453 601,62	1 453 601,62
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>					
Valeurs mobilières de placements (2)	+				
Fonds de roulement	+				
Autres disponibilités (2)	+	6 457 813,11	6 457 813,11	67 537 120,72	67 537 120,72
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>		<b>138 119 134,89</b>	<b>138 119 134,89</b>	<b>214 509 395,80</b>	<b>214 509 395,80</b>
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	-				
Dettes					
Dettes financières (2)	-	168 065 236,29	168 065 236,29	180 016 543,98	180 016 543,98
Dettes d'exploitation	-	48 292 328,99	48 292 328,99	47 811 668,94	47 811 668,94
Dettes diverses	-	69 008 504,85	69 008 504,85	55 347 805,04	55 347 805,04
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>		<b>-285 366 070,13</b>	<b>-285 366 070,13</b>	<b>- 283 176 017,96</b>	<b>- 283 176 017,96</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avance	+	271 810,42	271 810,42	329 833,33	329 833,33
Produits constatés d'avance	-	4 602,82	4 602,82	4 380,73	4 380,73
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	+				
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>		<b>267 207,60</b>	<b>267 207,60</b>	<b>325 452,60</b>	<b>325 452,60</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>2 342 549 582,71</b>		<b>2 296 064 820,46</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>2 483 330 464,51</b>		<b>2 419 300 762,37</b>
<sup>(2)</sup> La variation de trésorerie (disponibilités - dettes financières) est de		-49 127 999,92		-69 167 507,29	

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

SCPI NOTAPIERRE	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>				
<b>ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
<b>CAPITAL</b>	<b>1 846 024 123,68</b>		<b>54 780 529,28</b>	<b>1 900 804 652,96</b>
Capital souscrit	1 846 024 123,68		54 780 529,28	1 900 804 652,96
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>490 830 257,44</b>		<b>16 730 439,28</b>	<b>507 560 696,72</b>
Primes d'émission ou de fusion	819 081 610,99		28 623 590,50	847 705 201,49
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-328 251 353,55		-11 893 151,22	-340 144 504,77
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
Écarts de réévaluation				
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>-68 165 078,98</b>		<b>-20 659 571,07</b>	<b>-88 824 650,05</b>
<b>RÉSERVES</b>	<b>-4 872 670,60</b>		<b>-6 584 539,50</b>	<b>-11 457 210,10</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>26 962 483,48</b>	<b>5 285 705,44</b>	<b>0,00</b>	<b>32 248 188,92</b>
Report à nouveau N-1	26 962 483,48			26 962 483,48
Résultat de l'exercice N-1 affecté en RAN		5 285 705,44		5 285 705,44
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE AFFECTABLE EN RAN</b>	<b>5 285 705,44</b>	<b>-5 285 705,44</b>	<b>2 217 904,26</b>	<b>2 217 904,26</b>
Résultat de l'exercice affectable en RAN	100 683 347,40	-100 683 347,40	100 675 656,55	100 675 656,55
Acomptes sur distribution	-71 931 524,81	71 931 524,81	-72 673 937,70	-72 673 937,70
Acomptes à distribuer	-23 466 117,15	23 466 117,15	-25 783 814,59	-25 783 814,59
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 296 064 820,46</b>	<b>0,00</b>	<b>46 484 762,25</b>	<b>2 342 549 582,71</b>



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

## 2.3 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2022	31/12/2021
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Loyers	+	117 616 683,77	120 619 479,10
Charges facturées	+	12 909 369,26	13 368 304,02
Produits des participations contrôlées	+	8 132 219,92	740 130,49
Produits annexes	+	3 647 119,40	5 074 092,44
Reprise de provisions	+	399 152,37	781 852,46
Transferts de charges immobilières	+	316 225,75	1 444 305,40
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>143 020 770,47</b>	<b>142 028 163,91</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	12 909 369,26	13 368 304,02
Travaux de gros entretiens	-	3 081 739,66	- 124 682,13
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	1 209 760,56	1 751 406,37
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	1 254 970,53	1 328 143,01
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	1 899 178,23	1 839 526,29
Autres charges immobilières	-	8 877 559,24	9 427 696,98
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>29 232 577,48</b>	<b>27 590 394,54</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>		<b>113 788 192,99</b>	<b>114 437 769,37</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+		407 995,70
Reprise de provision d'exploitation	+		
Transferts de charges d'exploitation	+		
Reprise de provision pour créances douteuses	+	562 715,44	177 573,65
Autres produits d'exploitation	+	25 811,53	56 725,11
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>588 526,97</b>	<b>642 254,46</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commissions de la société de gestion	-	11 786 992,98	11 225 159,20
Charges d'exploitation de la société	-	1 490 075,68	1 589 807,97
Diverses charges d'exploitation	-	22 647,77	38 287,05
Dotation aux amortissements d'exploitation	-		
Dotation aux provisions d'exploitation	-	129 898,00	886 634,78
Dépréciation des créances douteuses	-	863 213,92	911 795,80
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>14 292 828,35</b>	<b>14 651 684,80</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>		<b>-13 704 301,38</b>	<b>-14 009 430,34</b>

**COMPTES DE L'EXERCICE**

Compte de résultat au 31 décembre 2022 (en euro)

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2022	31/12/2021
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	+		
Produits d'intérêts des comptes courants	+		
Autres produits financiers	+	2 819 213,18	1 230 407,57
Reprise de provisions sur charges financières	+		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>2 819 213,18</b>	<b>1 230 407,57</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	-	1 398 647,65	382 625,00
Charges d'intérêts des comptes courants	-		
Autres charges financières	-	828 800,59	522 430,44
Dépréciation	-		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>2 227 448,24</b>	<b>905 055,44</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>		<b>591 764,94</b>	<b>325 352,13</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels	+		
Reprise de provisions exceptionnelles	+		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles	-		70 343,76
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	+		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>0,00</b>	<b>70 343,76</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>		<b>0,00</b>	<b>- 70 343,76</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>100 675 656,55</b>	<b>100 683 347,40</b>

Lyon 3<sup>ème</sup> (69) - "New Age" - 141 cours Gambetta

## 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 2022 résultent de ce changement applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> 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.



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

### 2.4.1 État du patrimoine

#### PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice :

- des compléments de prix ont été versés sur un immeuble acquis en 2020,
- une régularisation de prix est intervenue sur un immeuble livré en 2021,
- deux nouveaux immeubles ont été acquis achevés,
- neuf opérations d'arbitrage ont été réalisées.

#### A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2021 s'élevaient à **2 229 556 555,06 €**.

##### 1) Immeubles acquis achevés ou livrés

<i>Immeubles</i>	Date de livraison ou d'acquisition	Origine	Prix hors frais hors taxes hors droits
VILLENEUVE D'ASCQ - The Cloud	04/11/2020	AUTRES	69 552,42 €
LILLE - Béthune	18/01/2021	AUTRES	- 35 194,60 €
AIX - Horizon	07/12/2022	RI	23 015 717,00 €
CESSON-SÉVIGNÉ - Zen Atalante	14/12/2022	RI	60 343 300,00 €
<b>SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE</b>			<b>83 393 374,82 €</b>

2) Immeubles vendus

Immeubles	Date de cession	Prix d'acquisition
ERAGNY - Buckingham Kensington	31/01/2022	3 839 488,00 €
MONTIGNY - Vieil Etang	10/03/2022	5 183 266,59 €
AUBAGNE - Optimum Bât B	01/04/2022	3 258 695,00 €
MASSY - Parc Du Moulin	22/04/2022	6 149 709,66 €
OBERHAUSBERGEN - Valparc	13/05/2022	4 760 000,00 €
ST OUEN L'AUMONE - Vert Galant	23/06/2022	9 895 600,00 €
OSNY - Le Louisiane	28/07/2022	8 921 086,00 €
CHANTEPIE - Saint-Christophe	16/11/2022	90 614,56 €
MARCQ-EN-BAROEUL - Buisson	21/11/2022	860 574,70 €
<b>SOIT UN MONTANT GLOBAL DE</b>		<b>42 959 034,50 €</b>

3) Aménagements immobilisés

Nature de l'aménagement	Immeubles concernés	Montant
Travaux ascenseur (1)	MONTREUIL - B Initial	3 500,00 €
Création bornes de recharge électriques pour véhicules (6)	CLERMONT - Atrium République MONTBONNOT - Gémeaux B	100 724,61 €
	ECULLY - Espace Européen Bât G NEYRON - Porte Du Grand Lyon	
	MONTBONNOT - Gémeaux A TOULOUSE - Europarc Bât 1	
Création plateforme et escalier (1)	PARIS 08 - Baume	15 000,00 €
Travaux d'électricité (2)	PETIT-COURONNE - Zénith B2	110 600,24 €
	ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza D	
Installation cloisons & division de lots (1)	ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza A	14 358,00 €
Travaux de clôture / portail (2)	MAUGUIO - Biplan	28 660,95 €
	VAULX-EN-VELIN - Tase	
Ligne de vie et garde-corps (1)	NANCY - O'origin	4 310,04 €
Sortie suite cession immeuble (8)	AUBAGNE - Optimum Bât B MONTIGNY - Vieil Etang	- 1 651 305,05 €
	ERAGNY - Buckingham Kensington OBERHAUSBERGEN - Valparc	
	MARCQ-EN-BAROEUL - Buisson OSNY - Louisiane	
	MASSY - Parc Du Moulin ST-OUEN-L'AUMONE - Vert Galant	
Travaux divers autres (10)	ANTONY - Parc II MONTIGNY - Australia	140 101,29 €
	GUYANCOURT - Rachmaninov NANCY - O'origin	
	LYON 02 - King Charles NANTERRE - MB 9 Bureaux	
	LYON 09 - L'@Dresse ST-DENIS - Olympe	
	MONTEVRAIN - Mons Verin VILLENEUVE-D'ASCQ - The Cloud	
Sécurisation de site (2)	DIJON - Katamaran	49 307,00 €
	ST-DENIS - Ornano 3	
Rénovation (1)	LYON 06 - Etoile Part Dieu	853 245,20 €
La Foncière Numérique	ensemble du patrimoine	-9 188,32 €
<b>SOIT UNE VARIATION DE</b>		<b>- 340 686,04 €</b>



4) Remplacement ou renouvellement d'élément de l'actif immobilier

La valeur brute de l'élément remplacé ou renouvelé a été reconstitué à partir de la valeur à neuf du nouvel élément corrigé du taux d'inflation depuis la date d'investissement.

Immeuble concerné	Valeur de l'élément renouvelé ou remplacé	Valeur d'origine estimée de l'élément renouvelé ou remplacé
DIJON - Katamaran	43 786,00 €	34 263,57 €
CRIQUEBEUF - Bosc Hétre	15 826,00 €	12 803,75 €
TOULOUSE - Europarc Bât 1	114 547,50 €	71 528,92 €
BORDEAUX - Haussmann	87 354,41 €	50 174,11 €
LA GRANDE-MOTTE - Forum	-833,33 €	-652,10 €
ST-HERBLAIN - Solaris Belna	173 150,63 €	117 388,82 €
SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3	692 000,00 €	510 252,33 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	6 767 266,56 €	5 395 209,08 €
STE-FOY-LES-LYON - Erables	33 854,50 €	23 982,35 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât A	52 192,00 €	40 841,46 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât C	32 077,00 €	25 101,00 €
PARIS 08 - Baume	115 595,89 €	85 235,65 €
GUYANCOURT - Rachmaninov	429 921,44 €	340 222,56 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 556 738,60 €</b>	<b>6 706 351,50 €</b>
<b>SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE</b>		<b>1 850 387,10 €</b>

5) Immobilisations en cours au 31/12/2022

- Les aménagements :

Immeubles	Nature opération	Montant HT au 31/12/2021	Montant HT au 31/12/2022
DIJON - Katamaran	sécurisation du site	5 831,70 €	
BORDEAUX - Haussmann	réfection étanchéité toiture	85 748,43 €	
BORDEAUX - Haussmann	CTA		4 958,40 €
MARCQ-EN-BAROEUL - République	GTB		53 589,60 €
CLERMONT - Atrium République	PAC		39 891,00 €
SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3	remplacement équipement	437 582,85 €	
SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3	remplacement climatisation/chauffage	213 167,15 €	
LYON 06 - Etoile Part Dieu	rénovation du bâtiment	87 549,53 €	2 048,96 €
VAULX-EN-VELIN - Tase	création de barrières levantes	10 808,63 €	
VAULX-EN-VELIN - Tase	sécurisation du site		2 515,21 €
ECULLY - Espace Européen Bât G	PAC		34 108,14 €
LYON 09 - L'@Dresse	éclairage		25 826,13 €
PARIS 08 - Baume	remplacement monte charge	26 886,00 €	
PARIS 08 - Alfred De Vigny	VRV		697 164,77 €
PETIT-COURONNE - Zénith B2	travaux division compteurs électrique	113 307,72 €	
PETIT-COURONNE - Zénith B3	climatisation		1 920,00 €
MONTEVRAIN - Citalium	éclairage		12 179,50 €
NEUILLY - Victor Noir	remplacement ventilo-convecteurs	143 185,92 €	398 248,04 €
NEUILLY - Victor Noir	remplacement élément d'actif	547,50 €	
NEUILLY - Victor Noir	accessibilité vanne		975,00 €
NANTERRE - MB 9 Bureaux	TGTB		56 439,75 €
ANTONY - Parc II	signalétique		64 573,40 €
ST-DENIS - Ornano 3	ouvrants		9 208,00 €
ST-DENIS - Ornano 3	travaux division compteurs électrique		4 750,00 €
ST-DENIS - Olympe	vidéosurveillance		39 879,49 €
<b>SOIT UN MONTANT GLOBAL DE</b>		<b>1 124 615,43 €</b>	<b>1 448 275,39 €</b>
VALBONNE - Centrium	maquette numérique - module non livré	500,00 €	500,00 €
LYON 03 - New Age	maquette numérique - module non livré	715,33 €	715,33 €
<b>SOUS-TOTAL PROJET LFN</b>		<b>1 215,33 €</b>	<b>1 215,33 €</b>
<b>SOIT UN MONTANT GLOBAL DE</b>		<b>1 125 830,76 €</b>	<b>1 449 490,72 €</b>
<b>SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE</b>			<b>323 659,96 €</b>

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

Immeubles	Date de signature	Date de livraison prévue	Prix hors frais, hors taxes, hors droits	% avancement des travaux	Avancement des travaux 31/12/2021	Avancement des travaux 31/12/2022
<b>VEFA</b>						
LYON 03 - New Age	17/09/2020	juin-23	135 724 283,15 €	85,00%	-61 045 783,29 €	115 291 590,65 €
VALBONNE - Centrium	24/06/2021	janv.-23	53 359 766,12 €	98,00%	-27 469 660,00 €	52 363 846,12 €
NANTES - Bergeron	25/10/2022	janv.-25	39 891 667,00 €	7,00%		2 738 366,69 €
<b>SOIT UN MONTANT GLOBAL DE</b>			<b>228 975 716,27 €</b>		<b>-88 515 443,29 €</b>	<b>170 393 803,46 €</b>
<b>DONT VARIATION AVANCEMENT DES TRAVAUX</b>						<b>8 187 360,17 €</b>

L'évaluation de l'avancement des travaux au 31/12/2022 a été établie par un cabinet d'architecture en charge des travaux.

#### 6) Amortissements au 31/12/2022

- Amortissements sur les constructions sur sol d'autrui :

Immeubles	Nature opération	Date de fin bail / contrat	Prix acquisition	Amortissements cumulés au 31/12/2021	Amortissements cumulés au 31/12/2022
LYON 03 - 107 Servient	Acquisition	31/12/2082	5 183 266,59 €	392 671,71 €	471 206,05 €
LYON 03 - 107 Servient	Livraison CPI	31/12/2082	12 686 285,00 €	961 082,20 €	1 153 298,64 €
COMPANS - Av. E. Boseli	Acquisition	06/02/2059	12 587 131,00 €	1 495 500,71 €	1 794 600,86 €
COMPANS - Av. E. Boseli	Extension EC	06/02/2059	4 353 625,00 €	427 946,98 €	533 917,57 €
STRASBOURG - Port Autonome	Acquisition	31/08/2058	9 756 350,00 €	1 170 762,00 €	1 404 914,40 €
LA GRANDE-MOTTE - Forum	Acquisition	31/12/2050	2 870 168,77 €	422 110,29 €	506 532,35 €
<b>SOIT UN MONTANT GLOBAL DE</b>			<b>47 436 826,36 €</b>	<b>4 870 073,89 €</b>	<b>5 864 469,86 €</b>
<b>SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE</b>					
<b>994 395,97 €</b>					

- 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 31/12/2022	Amortissement cumulé au 31/12/2021	Amortissement cumulé au 31/12/2022
BOURG-EN-BRESSE - Inopolis D	7 258,80 €	2 366,57 €	3 092,46 €
NEYRON - Porte Du Grand Lyon	157 496,39 €	46 122,98 €	59 950,78 €
AIX - Europarc Pichaury C23	8 004,00 €	1 272,77 €	2 073,16 €
AIX - Duranne Descartes Bât B	39 068,93 €	16 822,66 €	20 729,55 €
AIX - Duranne Descartes Bât A	37 366,08 €	16 195,17 €	19 931,78 €
MARSEILLE 10 - Capelette Bât B	5 378,46 €	137,04 €	674,89 €
DIJON - Katamaran	56 154,92 €	7 936,29 €	12 752,08 €
ALIXAN - Rhovalparc	4 454,44 €	530,64 €	976,09 €
GARONS - Saint-Estève	66 838,38 €	9 313,54 €	15 997,39 €
TOULOUSE - Alaric II	9 994,70 €	1 753,17 €	2 752,64 €
TOULOUSE - Europarc Bât 1	6 800,00 €		478,80 €
BORDEAUX - Haussmann	26 873,70 €	1 192,75 €	3 880,13 €
LA GRANDE-MOTTE - Forum	3 935,00 €	1 954,56 €	2 348,06 €
MAUGUIO - Courrier Sud	8 949,86 €	2 719,29 €	3 614,28 €
MAUGUIO - Oiseau Blanc	32 664,42 €	12 363,31 €	15 629,76 €
MAUGUIO - Biplan	15 500,00 €		1 197,53 €
MAUGUIO - Rajol	19 221,08 €	5 789,42 €	7 711,52 €
MONTPELLIER - Gaïa	8 980,00 €	4 160,32 €	5 058,33 €
RENNES - Beauregard Com.ABC	69 349,69 €	20 296,54 €	27 231,50 €
RENNES - Beauregard Com.D	65 110,00 €	19 889,77 €	26 400,77 €
CESSON-SEVIGNE - Newton	32 629,80 €	6 880,45 €	10 143,43 €
ECHIROLLES - Galaxie Calypso	6 168,00 €	1 277,54 €	1 894,34 €
MONTBONNOT - Gémeaux A	27 996,35 €	3 258,58 €	4 858,56 €
MONTBONNOT - Gémeaux B	18 685,69 €	2 875,81 €	3 679,76 €
ST-QUENTIN-FALLAVIER - Bât A1	14 356,70 €	4 448,71 €	5 884,38 €
ST-QUENTIN-FALLAVIER - Bât A2	14 656,70 €	4 569,78 €	6 035,44 €
ST-HERBLAIN - Atalante II	5 790,44 €	2 089,32 €	2 668,36 €
ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza A	61 559,95 €	6 962,99 €	11 856,26 €
ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza D	17 210,00 €	3 169,53 €	4 596,92 €
NANTES - Skyline	32 452,73 €	10 550,61 €	13 795,88 €
NANCY - O'rgin	7 660,04 €		153,20 €

Immeubles	Montant HT installations générales, agencements et aménagements au 31/12/2022	Amortissement cumulé au 31/12/2021	Amortissement cumulé au 31/12/2022
MARCQ-EN-BAROEUL - République	2 212,26 €	333,05 €	554,27 €
LILLE - Vendôme	14 387,40 €	1 111,57 €	2 550,31 €
WASQUEHAL - Château Blanc C	6 213,40 €	1 945,73 €	2 567,07 €
WASQUEHAL - Château Blanc B	9 233,50 €	2 851,00 €	3 774,35 €
WASQUEHAL - Château Blanc A	9 045,10 €	2 792,83 €	3 697,34 €
VILLENEUVE-D'ASCQ - The Cloud	17 500,00 €		781,51 €
COMPIEGNE - Bayard Bât 3	7 131,12 €	617,38 €	1 330,49 €
CLERMONT - Atrium République	44 648,24 €	2 429,48 €	3 591,68 €
COURNON-D'AUVERGNE	37 204,90 €	5 601,07 €	9 321,57 €
BAYONNE - Toki Lana	60 748,42 €	20 195,78 €	26 270,62 €
STRASBOURG - Rue Schertz Bât 1	4 788,00 €	617,47 €	1 096,28 €
STRASBOURG - Rue Schertz Bât 3	14 287,00 €	5 234,24 €	6 662,95 €
OBERHAUSBERGEN - Valparc <sup>(1)</sup>		4 425,34 €	
SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3	79 189,27 €	5 663,02 €	13 581,93 €
STRASBOURG - Port Autonome	170 671,66 €	17 534,77 €	34 601,94 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	865 836,53 €	2 212,08 €	20 302,36 €
LYON 02 - King Charles	13 132,40 €	2 580,76 €	3 616,87 €
VAULX-EN-VELIN - Tase	13 160,95 €		919,46 €
LIMONEST - Linux	18 944,56 €	2 055,48 €	3 949,93 €
LYON 03 - 107 Servient	123 272,96 €	28 114,75 €	40 442,03 €
LIMONEST - Parc Tuileries	10 957,10 €	2 500,62 €	3 596,33 €
ST-PRIEST - Iris	15 898,00 €	3 449,65 €	5 039,45 €
ECULLY - Espace Européen Bât G	23 379,88 €	2 387,67 €	3 250,78 €
STE-FOY-LES-LYON - Erables	78 611,73 €	14 026,94 €	21 888,11 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières A	14 907,17 €	4 813,76 €	6 304,48 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières B	24 733,27 €	6 214,25 €	8 687,58 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières C	11 389,48 €	3 648,67 €	4 787,62 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât A	17 063,24 €	6 413,91 €	8 120,24 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât C	14 169,84 €	5 326,31 €	6 743,29 €
LYON 09 - L'@Dresse	9 320,32 €	56,22 €	706,99 €
PARIS 08 - Baume	48 317,00 €	10 356,53 €	13 819,74 €
PARIS 14 - Mouchotte	8 374,03 €	4 134,25 €	4 971,65 €
PETIT-COURONNE - Zénith B2	170 941,79 €	24 215,65 €	38 270,75 €
CHESSY - Galilée	17 182,97 €	4 050,96 €	5 769,25 €
MONTEVRAIN - Mons Verin	2 127,50 €		95,00 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	15 862,00 €	5 536,49 €	7 122,69 €
MONTIGNY - Vieil Etang <sup>(1)</sup>		6 854,79 €	
GUYANCOURT - Rachmaninov	36 577,00 €		1 853,90 €
MONTIGNY - Australia	1 810 891,54 €	157 104,36 €	336 390,97 €
LA VALETTE - Valgora Bât C	1 945,50 €	743,55 €	938,11 €
MASSY - Parc Du Moulin <sup>(1)</sup>		10 518,20 €	
NANTERRE - MB 9 Bureaux	18 093,72 €		
ANTONY - Parc II	19 009,00 €	1 607,26 €	2 364,80 €
CLICHY - Gate One	19 203,74 €	3 728,26 €	5 648,64 €
ST-DENIS - Ornano 1	75 926,00 €	17 182,16 €	24 774,77 €
ST-DENIS - Ornano 2 Axeor	318 698,45 €	150 861,45 €	182 731,29 €
ST-DENIS - Ornano 3	46 886,90 €	7 693,34 €	10 950,37 €
BOBIGNY - Européen 2 Bureaux	32 473,11 €	7 842,45 €	11 089,77 €
MONTREUIL - B Initial	6 890,00 €	1 140,53 €	1 479,53 €
MONTREUIL - Digital	2 197,70 €	550,93 €	770,71 €
ST-DENIS - Olympe	3 640,00 €		
CRETEIL - Prado	1 954,12 €	847,50 €	1 042,91 €
ERAGNY - Buckingham Kensington <sup>(1)</sup>		5 026,85 €	
ERMONT - Bali	7 844,33 €	350,31 €	1 134,74 €
ERMONT - Cap Vert	7 435,33 €	332,04 €	1 075,58 €
<b>Soit un montant de</b>	<b>5 293 074,68 €</b>	<b>792 731,74 €</b>	<b>1 199 080,99 €</b>
Mise en exploitation projet LFN	2 614 592,52 €	527 568,50 €	994 232,68 €
<b>SOIT UN MONTANT GLOBAL DE</b>	<b>7 907 667,20 €</b>	<b>1 320 300,24 €</b>	<b>2 193 313,67 €</b>
<b>SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE</b>			<b>873 013,43 €</b>

<sup>(1)</sup> immeubles cédés en 2022

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique net des amortissements à la somme de **2 351 835 207,14 €**

**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 2021**

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

**Provisions constituées au 31 décembre 2022**

	Risques et charges
Report au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	549 937,50 €
Dotation	129 898,00 €
Reprise provision	0,00 €
<b>PROVISIONS AU 31/12/2022</b>	<b>679 835,50 €</b>



Paris 8<sup>ème</sup> (75) - 5/7 rue Alfred de Vigny

**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<sup>er</sup> 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 2021**

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

**Provisions constituées au 31 décembre 2022**

	Gros entretiens
Report au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	2 967 073,33 €
Dotation	1 254 970,53 €
Reprise provision	-399 152,37 €
<b>PROVISIONS AU 31/12/2022</b>	<b>3 822 891,49 €</b>

**Détail de la variation de la provision pour gros entretiens**

Positionnement de la dépense	Provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Dotation complémentaire 2022 <sup>(1)</sup>	Reprise 2022 <sup>(2)</sup>	Provision au 31 décembre 2022
Dépenses prévisionnelles sur 2022	1 231 134,41 €	- 831 982,04 €	- 399 152,37 €	0,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2023	742 519,68 €	- 407 283,68 €	0,00 €	335 236,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2024	630 551,25 €	1 650 188,05 €	0,00 €	2 280 739,30 €
Dépenses prévisionnelles sur 2025	166 070,00 €	541 250,20 €	0,00 €	707 320,20 €
Dépenses prévisionnelles sur 2026	196 798,00 €	234 798,00 €	0,00 €	431 596,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2027	0,00 €	68 000,00 €	0,00 €	68 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 967 073,34 €</b>	<b>1 254 970,53 €</b>	<b>- 399 152,37 €</b>	<b>3 822 891,49 €</b>

<sup>(1)</sup> La dotation complémentaire comprend les travaux prévus dans le PPA 2023-2027

la dotation de - 832 K€ en 2022 correspond à l'impact des travaux reportés ou annulés ou non imputables en gros entretiens ou dont le montant a été réduit

<sup>(2)</sup> La reprise de provision comprend les travaux réalisés

**TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS ET CRÉANCES RATTACHÉES**

	Valeur comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	QP Détenue
SCI SILKY WAY	142 196 830,20 €	138 482 982,47 €	1 570,00 €	3 830 384,41 €	27 842 334,00 €	100%
<b>TOTAL</b>	<b>142 196 830,20 €</b>	<b>138 482 982,47 €</b>	<b>1 570,00 €</b>	<b>3 830 384,41 €</b>	<b>27 842 334,00 €</b>	<b>100%</b>

Désignation	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	90 574 943,68 €	86 861 095,95 €	57 691 643,68 €	55 392 855,77 €
Dettes				
Autres actifs				
Disponibilités				
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>90 574 943,68 €</b>	<b>86 861 095,95 €</b>	<b>57 691 643,68 €</b>	<b>55 392 855,77 €</b>
Compte courant	51 621 886,52 €	51 621 886,52 €	80 674 802,11 €	80 674 802,11 €
<b>TOTAL</b>	<b>51 621 886,52 €</b>	<b>51 621 886,52 €</b>	<b>80 674 802,11 €</b>	<b>80 674 802,11 €</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>142 196 830,20 €</b>	<b>138 482 982,47 €</b>	<b>138 366 445,79 €</b>	<b>136 067 657,88 €</b>

**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 €.

**B. LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS**

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires :	33 993 835,09 €
Les clients débiteurs :	3 546 609,33 €
Les créances douteuses des locataires :	2 633 927,07 €
	<b>40 174 371,49 €</b>

**C. AUTRES CRÉANCES**

Ces créances représentent un montant total de 93 096 304,35 € et se décomposent comme suit :

**1) Créances fiscales et sociales**

Elles sont composées essentiellement des différentes rubriques de TVA :

Crédit de TVA à reporter :	12 762 098,00 €
TVA déductible en attente sur biens et services :	499 917,10 €
TVA déductible en attente sur biens immobilisés :	2 433 335,88 €
TVA sur loyers payés d'avance :	1 044 527,86 €
TVA sur factures non parvenues :	382 134,67 €
TVA sur avoirs à établir :	342,18 €
Etat - produits à recevoir :	18 339,00 €
	<b>17 140 694,69 €</b>

**2) Autres créances**

Elles sont composées par :

Les appels de fonds versés aux syndicats (immeubles en copropriété) :	2 009 156,80 €
Avances et acomptes :	26 410 006,88 €
Fournisseurs débiteurs :	652 030,22 €
Créances sur cessions d'immobilisations :	45 564 521,31 €
Avoirs à recevoir :	222 253,08 €
Factures à établir :	8 699,96 €
Divers produits à recevoir :	1 078 653,51 €
Divers charges et produits indivisaires :	10 287,90 €
	<b>75 955 609,66 €</b>

**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<sup>ème</sup> mois, 50 % de la créance à compter du 6<sup>ème</sup> mois, 75 % de la créance à compter du 9<sup>ème</sup> 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 1 754 100,10 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	Provision au 01/01/2022	Dotation 2022	Reprise 2022	Provision au 31/12/2022
Créances locataires douteux	1 453 601,62 €	863 213,92 €	562 715,44 €	1 754 100,10 €

**E. AUTRES DISPONIBILITÉS**

Cette somme de 6 457 813,11 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

**COMPTES DE L'EXERCICE**

Annexe comptable

**F. DETTES FINANCIÈRES**

<b>Emprunts bancaires :</b>	165 000 000,00 €
<i>(lignes de crédit utilisées auprès de BNP et d'Unofi Assurances)</i>	
<b>Avance de trésorerie et intérêts courus :</b>	
<i>(convention de gestion de trésorerie avec la SCI SILKY WAY)</i>	
	3 016 103,22 €
<b>Comptes bancaires créditeurs :</b>	27 743,07 €
<i>(créditeur en date d'opération du 31/12/2022 sans pour autant être débiteur en date de valeur)</i>	
<b>Intérêts courus sur emprunts :</b>	21 390,00 €
<b>SOIT :</b>	<b>168 065 236,29 €</b>

**G. DETTES D'EXPLOITATION**

Gérance SCPI :	2 590 716,42 €
Fournisseurs et comptes rattachés :	3 214 801,27 €
Locataires créditeurs :	11 563 355,25 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives :	30 920 985,74 €
Clients avoir à établir :	2 470,31 €
<b>SOIT :</b>	<b>48 292 328,99 €</b>

**H. DETTES DIVERSES**

Ces dettes représentent :

• **Associés :**

Le 4 <sup>ème</sup> acompte de l'exercice 2022 versé le 31 janvier 2023 pour :	25 846 698,01 €
Les rachats des associés remboursés au 13 janvier 2023 :	2 349 474,60 €
Dividendes 2022 en attente de paiement :	97 700,64 €

• **Locataires :**

Dépôts de garantie des locataires	19 935 874,29 €
-----------------------------------	-----------------

• **Immeubles :**

Solde dû sur acquisitions d'immeubles :	3 089 571,50 €
Solde dû sur immobilisations en cours :	13 511 953,11 €

• **Diverses :**

Diverses charges à payer (charges sur les lots vacants) :	4 177 232,70 €
<b>SOIT :</b>	<b>69 008 504,85 €</b>

**COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF**

Charges constatées d'avance	271 810,42 €
Produits constatés d'avance	4 602,82 €

**CAPITAUX PROPRES COMPTABLES****A. CAPITAL**

Le capital représenté par 7 792 738 parts au 31/12/2022, s'est accru de 224 584 parts supplémentaires représentant 394 531 parts souscrites moins 169 947 parts rachetées soit 54 780 529,28 €, ce qui porte celui-ci à 1 900 804 652,96 €.

**B. PRIMES D'ÉMISSION**

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 16 730 439,28 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2022 à 507 560 696,72 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

• **Souscription de capital :**

Prime d'émission sur 220 051 parts à 116,08 € soit :	25 543 520,08 €
<i>(part à 360,00 € jusqu'au 30 juin 2022)</i>	
Prime d'émission sur 174 480 parts à 121,08 € soit :	21 126 038,40 €
<i>(part à 365,00 € à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022)</i>	
Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit :	-18 045 967,98 €
<b>SOIT :</b>	<b>28 623 590,50 €</b>

• Les prélèvements sur les primes d'émission de 11 893 151,22 €, 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 <sup>(1)</sup> :	-11 432 284,80 €
Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles :	-2 740 983,00 €
Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle et la prime d'émission d'origine :	2 860 923,62 €
Prélèvement au titre des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements :	-593 827,16 €
TVA non récupérable sur investissement :	13 020,13 €
<b>SOIT :</b>	<b>-11 893 151,20 €</b>

<sup>(1)</sup> La commission de souscription est fixée à 8 % HT du prix de souscription, soit 28,80 € par part jusqu'au 30 juin 2022 et 29,20 € par part à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

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

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

- une plus-value comptable nette d'un montant de : 615 370,04 €,
- une moins-value comptable nette d'un montant de : 21 274 941,11 €,

Le solde du compte s'élève ainsi à - 88 824 650,05 €.

**D. RÉSERVES**

L'impact des coûts significatifs des éléments remplacés ou renouvelés d'un élément d'actifs est comptabilisé en compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

Au 31 décembre 2022, le solde des réserves s'élève à - 11 457 210,10 €.

**E. REPORT À NOUVEAU**

L'assemblée générale du 15 juin 2022 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2021 a entériné la distribution d'une somme de 95 397 641,96 € sur un bénéfice comptable de 100 683 347,40 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat après distribution, soit 5 285 705,44 € au compte report à nouveau, le portant à un solde créditeur de 32 248 188,92 €.

**F. RÉSULTAT DE L'EXERCICE**

Le résultat s'élève à 100 675 656,55 € et les acomptes distribués à 98 457 752,29 €, soit un solde non distribué de 2 217 904,26 € affectable au compte report à nouveau qui pourrait être ainsi porté à 34 466 093,18 €.

## 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 2022 représente la somme de : 117 616 683,77 €  
contre 120 619 479,10 € pour l'exercice 2021.

##### 2) Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à 12 909 369,26 €

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

##### 3) Produits annexes

Dégrèvements impôts : 427 872,25 €  
Indemnités compensatrices de loyers : 1 931 553,42 €  
Indemnités non compensatrices de loyers : 1 287 693,73 €  
**SOIT : 3 647 119,40 €**

##### 4) Reprise de provisions

Reprise de travaux provisionnés et réalisés sur l'exercice : 399 152,37 €

##### 5) Transferts de charges immobilières

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres : 316 225,75 €

#### 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 12 909 369,26 €

##### 2) Charges d'entretien du patrimoine locatif

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

Elles s'élèvent à 1 209 760,56 €

##### 3) Dotations aux provisions pour gros entretiens

Dotations au titre des travaux prévus en 2022<sup>(1)</sup> -831 982,04 €  
Dotations au titre des travaux prévus en 2023 -407 283,68 €  
Dotations au titre des travaux prévus en 2024 1 650 188,05 €  
Dotations au titre des travaux prévus en 2025 541 250,20 €  
Dotations au titre des travaux prévus en 2026 234 798,00 €  
Dotations au titre des travaux prévus en 2027 68 000,00 €  
**SOIT : 1 254 970,53 €**

(1) la dotation de - 832 K€ en 2022 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 3 081 739,66 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

LYON 06 - Etoile Part Dieu	1 975 801,37 €
GUYANCOURT - Rachmaninov	278 179,39 €
PARIS 08 - Baume	170 803,69 €
TOULOUSE - Alaric II	161 961,28 €
LA GRANDE-MOTTE - Forum	69 033,25 €
AIX - Europarc Pichaury C23	69 032,60 €
ST-DENIS - Olympe	41 762,78 €
Gros travaux et travaux de remise en état sur divers immeubles	315 165,30 €
<b>SOIT :</b>	<b>3 081 739,66 €</b>

##### 5) Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers

Amortissements sur constructions sur sol d'autrui :	994 395,97 €
Amortissements sur Installations/ Agencements :	435 235,02 €
Amortissements sur maquettes numériques :	469 547,24 €
<b>SOIT :</b>	<b>1 899 178,23 €</b>

##### 6) Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives baux à construction et amodiation :	790 792,88 €
Charges locatives et de copropriété non récupérables :	2 627 679,07 €
Commissions et honoraires :	2 114 134,27 €
Surveillances immeubles :	393 431,68 €
Impôts fonciers non récupérables :	2 017 538,90 €
Frais de contentieux :	217 897,19 €
Taxe sur les bureaux d'Ile-de-France non récupérable :	368 404,97 €
Primes d'assurances non récupérables :	331 866,46 €
Fournitures administratives :	216,88 €
Publicité (plaquettes) :	450,00 €
Droit d'enregistrement :	96,00 €
Perte sur créances irrécouvrables :	15 050,94 €
<b>SOIT :</b>	<b>8 877 559,24 €</b>

**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 la provision pour créances douteuses s'élève à 562 715,44 € (dont 15 050,94 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2) Autres produits d'exploitation

Divers produits de gestion courante :	25 811,53 €
<b>SOIT :</b>	<b>25 811,53 €</b>

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

Ce poste représente la rémunération de la gérance.

Commissions de la société de gestion :	11 786 992,98 €
--	-----------------

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 :	921 237,00 €
Services bancaires :	128 290,71 €
Sous traitance :	192 854,60 €
Frais dépositaire :	104 315,00 €
Autres charges :	143 378,37 €
<b>SOIT :</b>	<b>1 490 075,68 €</b>



Montpellier (34) - "Gaïa" - 52 rue d'Odin

3) Diverses charges d'exploitation :

Ces charges correspondent à :

Taxes diverses :	101,17 €
Rémunération du Conseil de surveillance :	15 000,00 €
Autres charges de gestion courante :	7 546,60 €
<b>SOIT :</b>	<b>22 647,77 €</b>

4) Dotations aux provisions

Elles sont constituées par une provision :

Dotation aux provisions d'exploitation :	129 898,00 €
Dépréciation des créances douteuses :	863 213,92 €
<b>SOIT :</b>	<b>993 111,92 €</b>

**C. RÉSULTAT FINANCIER****PRODUITS FINANCIERS**

Ce sont :

Intérêts de retard :	701,76 €
Rémunération des acomptes versés sur les VEFA : <sup>(1)</sup>	2 818 511,42 €
<b>SOIT :</b>	<b>2 819 213,18 €</b>

<sup>(1)</sup> le taux moyen de rémunération des VEFA sur l'exercice 2022 s'élève à 1,708 %.

**CHARGES FINANCIÈRES**

Ce sont :

Intérêts d'emprunts :	1 398 647,65 €
Autres charges financières :	-31,34 €
Commissions d'engagement et frais de dossier :	756 041,64 €
Intérêts compte courant - Dépôt créditeur :	14 721,07 €
Intérêts - Avance de trésorerie :	58 069,22 €
<b>SOIT :</b>	<b>2 227 448,24 €</b>

**D. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL****PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Aucun produit exceptionnel n'est constaté au 31 décembre 2022.

**CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Aucune charge exceptionnelle n'est constatée au 31 décembre 2022.



### 2.4.3 Résultat bénéficiaire

L'exercice 2022 dégage un résultat bénéficiaire de 100 675 656,55 € contre 100 683 347,40 € pour l'exercice précédent soit une diminution de 0,01 % contre une augmentation de 1,08 % en 2021.

Le résultat bénéficiaire représente 68,75 % du total des produits du compte de résultat contre 69,97 % en 2021 et 78,31 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 82,13 % pour l'exercice précédent.

### 2.4.4 Engagements hors bilan

#### ENGAGEMENTS REÇUS

##### Lignes de crédit ouvertes :

En 2022, la SCPI NOTAPIERRE disposait de sources de financement lui permettant de saisir les opportunités d'investissement par anticipation de la collecte.

La SCPI NOTAPIERRE dispose d'un financement de 180 M€ auprès de la BNP comprenant deux lignes de financement : une ligne d'un montant de 120 M€ (cent vingt millions d'euros) consentie jusqu'au 30 novembre 2023, utilisée à hauteur de 95 M€ au 31 décembre 2022, et une ligne de 60 M€ (soixante millions d'euros) consentie jusqu'au 30 novembre 2025, non utilisée au 31 décembre 2022.

La SCPI NOTAPIERRE a, par ailleurs, contracté auprès d'UNOFI ASSURANCES, une convention de financement pour un montant de 120 M€ (cent vingt millions d'euros) consentie à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2022. Elle est utilisée à hauteur de 70 M€ au 31 décembre 2022.

##### Promesse de vente reçue :

La SCPI NOTAPIERRE a signé une promesse de vente dont la cession devrait intervenir sur 2023 :

- Le 12 décembre 2022, pour un immeuble situé à WASQUEHAL- Château Blanc, pour un montant d'un million trois cent cinquante mille euros (1 350 000 €).

#### ENGAGEMENTS DONNÉS

##### Promesse d'acquisition signée :

La SCPI NOTAPIERRE a signé le 06 octobre 2022 une promesse de vente longue pour l'acquisition de parkings à Nantes (44) d'un montant de neuf cent trente-six mille euros toutes taxes comprises (936 000,00 € TTC). L'acte d'acquisition de ces parkings devrait intervenir dans le cadre de la livraison de la VEFA pour l'immeuble de Nantes (44) - "Bergeron". Aucun versement d'indemnité d'immobilisation n'a lieu, le prix de vente de ces parkings sera réglé à la signature de l'acte de vente, soit le jour de la livraison de la VEFA. Le solde restant à verser s'élèverait donc à neuf cent trente-six mille euros toutes taxes comprises (936 000,00 € TTC).

##### Solde restant à payer sur les acquisitions en VEFA :

La SCPI NOTAPIERRE a signé trois actes d'acquisition d'immeubles en VEFA sur 2020, 2021 et 2022 dont les livraisons devraient intervenir sur 2023 et 2025 :

- le 17 septembre 2020, pour un immeuble situé à Lyon pour cent soixante-cinq millions quatre cent neuf mille cinq cent trente-neuf euros et soixante-dix-huit centimes toutes taxes comprises (165 409 539,78 € TTC), auquel est rattaché un contrat de suivi de la réalisation et suivi post livraison, signé le 20 juillet 2020, pour quatre cent quarante-sept mille six cents euros toutes taxes comprises (447 600,00 € TTC),
- le 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 2022 s'élève à trois millions neuf mille quatre cent quatre-vingts euros toutes taxes comprises (3 009 480,00 € TTC).
- le 25 octobre 2022, pour un immeuble situé à Nantes pour quarante-sept millions six cent soixante-deux mille euros toutes taxes comprises (47 662 000,00 € TTC), auquel est rattaché un contrat de suivi de la réalisation et suivi post livraison, signé le 30 mai 2022 pour cent soixante-deux mille euros toutes taxes comprises (162 000,00 € TTC). Le solde à verser au 31 décembre 2022 s'élève à trente-cinq millions huit cent quatre-vingt-seize mille cinq cent euros toutes taxes comprises (35 896 500,00 € TTC).



Nantes (44) - "Bergeron" - 8 mail du Front Populaire  
(visuel non contractuel)

## 2.5 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2021 ET L'EXERCICE 2022 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 2.5.1 Immobilisations financières

Ce poste diminue de 100 000,00 € passant de 244 746,04 € au 31 décembre 2021 à 144 746,04 € au 31 décembre 2022 suite à la restitution de la consigne versée dans l'attente de finalisation de travaux sur l'immeuble de STRASBOURG - Port Autonome.

### 2.5.2 Locataires et comptes rattachés

Ce poste s'élève à 40 174 371,49 € au 31 décembre 2022 contre 32 757 299,44 € au 31 décembre 2021 soit une augmentation de 7 417 072,05 €. Cette variation se justifie comme suit :

#### CHARGES À REFACTURER AUX LOCATAIRES

Ce poste passe de 26 459 942,74 € au 31 décembre 2021 à 33 993 835,09 € au 31 décembre 2022, l'augmentation de 7 533 892,35 € s'explique par :

- une augmentation de 6 140 884,50 € des charges à refacturer compte tenu des redevances en cours et de la prise en compte de deux années de charges à refacturer notamment sur les immeubles d'ANTONY - Parc II, de BOBIGNY - Européen 2, de CESSON-SEVIGNE - Newton et de MONTIGNY - Australia générant une hausse de 3 367 643,47 €,
- une diminution de 774 568,88 € des charges à refacturer compte tenu des cessions d'immeubles,
- l'annualisation des charges à refacturer des derniers immeubles acquis pour 2 167 576,73 €.

#### CRÉANCES DOUTEUSES DES LOCATAIRES

Ce poste a diminué de 160 428,65 €, passant de 2 794 355,72 € au 31 décembre 2021 à 2 633 927,07 € au 31 décembre 2022.

La variation s'explique par :

- l'apurement de 6 créances douteuses pour 103 292,05 € :
  - dont 1 pour un montant de 15 050,94 € (y compris les montants de TVA et avant déduction des dépôts de garantie) suite au passage en créances irrécouvrables sur l'immeuble de STRASBOURG - Rue Schertz Bât 2,
  - dont 5 ont été soldées sur 2022 pour un montant global de 88 241,11 € notamment sur les immeubles d'AIX - Méridiens Bât B et de MARCQ-EN-BAROEUL - République.
- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2021 pour 260 104,93 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2022 pour 337 628,67 €,
- les nouveaux locataires pour 20 387,14 €.



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

#### SOLDES RESTANT DUS PAR LES LOCATAIRES

Ce poste passe de 3 503 000,95 € à 3 546 609,33 € au 31 décembre 2022 soit une augmentation de 43 608,38 € s'expliquant par les variations des créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en diminution de 183 559,11 €,
- la rémunération sur les VEFA en hausse de 800 416,83 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en diminution de 718 091,04 €,
- les refacturations diverses en augmentation de 47 708,67 €,
- les dépôts de garantie qui augmentent de 195 231,65 €,
- le solde dû sur les redevances de charges qui diminue de 98 098,64 €.

### 2.5.3 Autres créances

Ce poste s'élève à 93 096 304,35 € au 31 décembre 2022 contre 115 423 831,22 € au 31 décembre 2021. Il comprend :

#### CRÉANCES FISCALES ET SOCIALES

Ce poste, qui s'élève à 17 140 694,69 € au 31 décembre 2022 contre 2 459 738,55 € au 31 décembre 2021, est principalement composé :

- d'un crédit de TVA pour 12 762 098,00 € au 31 décembre 2022,
- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 1 044 527,86 € au 31 décembre 2022 contre 1 208 673,18 € au 31 décembre 2021. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 payés courant décembre 2022),
- d'un solde de TVA sur factures non parvenues d'un montant de 382 134,67 € au 31 décembre 2022 contre 318 280,43 €,
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour 2 433 335,88 € dont 1 992 001,25 € concernant l'immeuble de VALBONNE - Centrium,
- de la TVA en attente de déduction sur biens et services pour un montant de 499 917,10 € au 31 décembre 2022 contre 909 359,45 € au 31 décembre 2021.

#### AUTRES CRÉANCES

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 652 030,22 € au 31 décembre 2022 contre 96 923,85 € au 31 décembre 2021,
- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2022 qui s'élèvent à 26 410 006,88 € et qui sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2022. Ce poste s'élevait à 61 635 324,71 € au 31 décembre 2021,

- les avoirs à recevoir pour 222 253,08 € au 31 décembre 2022 contre 755 023,09 € au 31 décembre 2021, cela concerne principalement une régularisation de TVA devant intervenir sur l'immeuble de LILLE - Béthune,
- les factures à établir pour 8 699,96 € contre 44 893,13 € au 31 décembre 2021,
- les créances sur les cessions des immeubles d'un montant de 45 564 521,31 € au 31 décembre 2022 contre 45 567 901,31 € au 31 décembre 2021. Cette créance provient essentiellement du solde à percevoir fin 2023 d'un montant de 45 500 000,00 € suite à la cession de l'immeuble de CLICHY - Urbia sur 2021,
- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 2 051 509,68 € au 31 décembre 2021 à 2 009 156,80 € au 31 décembre 2022,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 1 078 653,51 € au 31 décembre 2022 constitué essentiellement d'indemnités à recevoir sur les immeubles de LILLE - Béthune, d'ANTONY - Parc II, de BOBIGNY - Européen 2 et de MARSEILLE 10 - Capelette Bât B pour 939 320,50 € contre 2 796 608,60 € au 31 décembre 2021,
- les diverses charges et produits indivisaires pour 10 287,90 € au 31 décembre 2022 contre 15 908,30 € au 31 décembre 2021. Ce poste correspondant aux charges relatives à l'indivision sur l'immeuble de MARCQ-EN-BAROEUL - Buisson.

### 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 2022.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 67 537 120,72 € au 31 décembre 2021 à 6 457 813,11 € au 31 décembre 2022, soit une diminution de 61 079 307,61 €.

La dette financière s'élève à 168 065 236,29 € au 31 décembre 2022 contre 180 016 543,98 € au 31 décembre 2021.

La variation des dettes et des créances, la hausse de la collecte nette, l'acquisition des actifs immobiliers, génèrent un surinvestissement de 194 millions d'euros (hors engagement VEFA).

### 2.5.5 Dettes d'exploitation

Ce poste s'élève à 48 292 328,99 € au 31 décembre 2022 contre 47 811 668,94 € au 31 décembre 2021 soit une augmentation de 480 660,05 €. Il est composé de :

#### FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste augmente de 65 311,19 €, passant de 3 149 490,08 € à 3 214 801,27 € au 31 décembre 2022. La variation s'explique essentiellement par :

- une augmentation de 296 674,92 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation »,
- une diminution de 231 363,73 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».

#### LOCATAIRES CRÉDITEURS

Ce poste passe de 11 971 952,73 € à 11 563 355,25 € au 31 décembre 2022. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 10 159 236,21 € au 31 décembre 2022 contre 9 379 528,48 € au 31 décembre 2021,
- le poste dépôt de garantie passant de 822 702,35 € à 123 922,67 € au 31 décembre 2022,
- les provisions de charges et redditions pour 1 608 072,79 € au 31 décembre 2022 contre 2 058 418,59 € au 31 décembre 2021.

### **AVANCES ET ACOMPTES REÇUS DES LOCATAIRES**

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 27 480 198,97 € à 30 920 985,74 € au 31 décembre 2022.

### **CLIENT AVOIR À ÉTABLIR**

Ce poste passe à 119 044,43 € au 31 décembre 2021 à 2 470,31 € au 31 décembre 2022.

### **GÉRANCE SCPI**

Ce poste s'élève à 2 590 716,42 € au 31 décembre 2022 et est constitué du montant des commissions du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 destinées à la société de gestion soit de :

- la commission de gestion pour un montant de 1 225 560,83 €,
- la commission de souscription pour un montant de 1 317 924,48 €,
- la commission d'arbitrage pour un montant de 47 111,11 €,
- la commission sur les cessions de gré à gré pour un montant de 120,00 €.

### **TVA À DÉCAISSER**

Ce poste passe de 69 510,00 € au 31 décembre 2021 à un solde nul au 31 décembre 2022.



Lille (59) - "Greentech" - 7 avenue Marie-Louise Delwaille

## **2.5.6 Autres dettes diverses**

Ce poste s'élève à 69 008 504,85 € au 31 décembre 2022 contre 55 347 805,04 € au 31 décembre 2021 soit une augmentation de 13 660 699,81 €. Il est composé des dettes :

### **ASSOCIÉS**

Ce poste comprend principalement :

- les retraits compensés en décembre 2022 et réglés en janvier 2023 qui s'élèvent à 2 349 474,60 € au 31 décembre 2022 contre 4 528 065,98 € en décembre 2021,
- la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 qui s'élève à 25 783 814,59 € contre 23 466 117,15 € pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 97 700,64 € au 31 décembre 2022 contre 137 172,74 € au 31 décembre 2021.

### **DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES**

Ce poste augmente de 146 149,82 € portant le solde du compte de 19 789 724,47 € à 19 935 874,29 € au 31 décembre 2022. Les variations de l'année concernent :

- les dépôts de garantie reversés aux locataires suite à des soldes de compte pour - 1 043 002,04 €,
- les dépôts de garantie rétrocedés aux acquéreurs lors des cessions intervenues sur 2022 pour - 330 640,32 €,
- les cautions de garantie de paiement pour + 84 876,59 €,
- les dépôts de garantie sur les locataires des nouveaux immeubles acquis ou livrés en 2022 pour + 146 261,00 €,
- les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2022 ainsi que les indexations pour + 1 288 654,59 €.

### **SOLDE DÛ SUR LES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES**

Ce poste comprend principalement :

- le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 2 686 519,28 € au 31 décembre 2022 pour 9 immeubles.

Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2022 concernent l'immeuble livré sur 2021 de LILLE - Béthune ainsi que l'acquisition sur 2022 de CESSON-SEVIGNE - Zen Atalante,

- le solde dû sur les immeubles en cours d'achèvement s'élève à 12 600 987,49 € au 31 décembre 2022 contre un solde nul au 31 décembre 2021 dont 12 588 987,49 € concernant l'immeuble de VALBONNE - Centrium,
- Les factures non parvenues des fournisseurs d'immobilisation pour 1 547 945,62 € au 31 décembre 2022 dont 636 980,00 € sur l'immeuble VALBONNE - Centrium.

### **SOLDE DÛ SUR LES TRAVAUX D'INVESTISSEMENT**

Ce poste s'élève à 910 965,62 € au 31 décembre 2022 et comprend les factures non parvenues des fournisseurs d'immobilisation pour les travaux d'investissement ou de rénovation en cours dont 639 717,45 € concernant l'immeuble de LYON 06 - Étoile Part Dieu.

### **DETTES FISCALES**

Ce poste est nul au 31 décembre 2022, il s'élevait à 56 045,67 € 31 décembre 2021.

### **DIVERSES CHARGES À PAYER**

Ce poste s'élève à 4 177 232,70 € au 31 décembre 2022 contre 3 732 714,91 € au 31 décembre 2021. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

## 2.6 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2021 ET L'EXERCICE 2022 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 271 810,42 € au 31 décembre 2022 contre 329 833,33 € au 31 décembre 2021.

### PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ce poste s'élève à 4 602,82 € au 31 décembre 2022 contre 4 380,73 € au 31 décembre 2021 et correspond à un quittancement annuel non calé sur l'année civile.



Montreuil (93)- "B Initial" - 7 rue des Longs Quartiers

## 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 <sup>(1)</sup> (dont commission de gestion)	Pourcentage
2022	127 680 457,11	132 557 273,55	96%	30 482 969,35 (11 786 992,98)	23,87 9,23
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

<sup>(1)</sup> total des charges moins charges locatives récupérables et charges financières et reprise de provisions



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

## 2.7.2 Tableau des ressources et des emplois (en euro)

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>67 520 576,74</b>	26 688 084,03	148 303 179,03	11 098 702,95	20 800 327,62
<b>RESSOURCES DE L'EXERCICE</b>					
• capital apporté					
• augmentation de capital, prime comprise	<b>83 404 119,78</b>	79 754 691,80	164 792 928,05	183 915 539,37	121 924 492,18
• bénéfice de l'exercice	<b>100 675 656,55</b>	100 683 347,40	99 608 615,78	99 506 037,59	91 925 536,58
• cessions d'actifs	<b>-20 659 571,07</b>	-37 193 507,15	-1 869 369,29	-22 124 799,35	-5 963 386,14
• augmentation ou diminution des dettes à long terme					
• emprunts auprès Ets de crédit	<b>165 000 000,00</b>	180 000 000,00	70 000 000,00	0,00	40 000 000,00
• rembt emprunts auprès Ets de crédit	<b>-180 000 000,00</b>	-70 000 000,00	0,00	-40 000 000,00	0,00
• augmentation ou diminution des dettes à court terme	<b>14 141 581,95</b>	-7 798 783,83	6 435 977,00	9 913 264,17	5 875 918,07
• dotations aux provisions	<b>985 716,16</b>	1 024 969,63	-2 484 845,83	835 634,37	-1 596 353,13
• dotations aux amortissements	<b>1 867 409,42</b>	1 785 280,95	1 233 778,10	1 159 482,36	1 087 979,01
• diminution du report à nouveau					
<b>TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE</b>	<b>232 935 489,53</b>	<b>274 944 082,83</b>	<b>486 020 262,84</b>	<b>244 303 861,46</b>	<b>274 054 514,19</b>
<b>EMPLOIS DE L'EXERCICE</b>					
• investissements de l'exercice					
- corporels (achat immeubles)	<b>130 730 601,00</b>	-51 914 985,61	232 559 109,90	5 520 186,70	141 808 429,04
- incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	<b>11 893 151,22</b>	14 310 088,17	29 957 277,86	17 735 862,55	19 263 536,90
- autres (achat immeubles en indirect : parts SCI)	<b>3 830 384,41</b>	138 366 445,79	0,00	0,00	0,00
• augmentation ou diminution des valeurs réalisables	<b>-15 368 976,21</b>	11 264 315,78	97 514 863,08	-19 693 103,22	13 643 845,15
• distribution de l'exercice					
- solde du dividende de l'exercice précédent	<b>-5 285 705,44</b>	-307 687,81	-7 068 301,19	-3 685 536,43	7 744 541,64
- acomptes sur dividende de l'exercice en cours	<b>98 457 752,29</b>	95 397 641,96	99 300 927,97	92 437 736,40	88 240 000,15
• reprises d'amortissements et provisions					
• augmentation du report à nouveau	<b>5 285 705,44</b>	307 687,81	7 068 301,19	3 685 536,43	-7 744 541,64
<b>TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE</b>	<b>229 542 912,71</b>	<b>207 423 506,09</b>	<b>459 332 178,81</b>	<b>96 000 682,43</b>	<b>262 955 811,24</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>3 392 576,82</b>	<b>67 520 576,74</b>	<b>26 688 084,03</b>	<b>148 303 179,03</b>	<b>11 098 702,95</b>

## 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>ème</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>ème</sup> 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.



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

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), Le RCCI d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS est également directeur général de la société de gestion.

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

Le **contrôle permanent de 2<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> niveau.

Le **contrôle périodique ou contrôle de 3<sup>ème</sup> 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.



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



## 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.



Lille (59) - "Le Vendôme" - 50/52 rue Gustave Delory

### 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 2022, 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, 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 2022 :

- la taille du portefeuille locatif permet une bonne diversification du risque locatif ;
- le taux d'occupation financier annuel de l'exercice s'établit à 90,99 % ;
- sur les 453 locataires, le locataire le plus important représente 7,51 % du montant total des loyers quittancés. Il est présent sur 4 sites (Paris, Saint-Denis, Rouen et Lille) 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 131 immeubles pour une valeur de réalisation de 2 483 330 465 € 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 21 % (525,8 M€) de la valeur de réalisation du patrimoine ;
- la société de gestion conduit une politique d'entretien permanent du patrimoine, gage du maintien de la qualité et de son adaptation constante aux attentes des locataires ;
- la politique de rajeunissement de son patrimoine immobilier se poursuit au moyen d'arbitrages d'actifs anciens ou risqués au profit d'acquisitions d'immeubles récents, neufs ou en construction (Vente en l'état futur d'achèvement – VEFA).

### **RISQUE DE TAUX OU DE CHANGE**

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

### **RISQUE DE CONTREPARTIE**

Les risques de contrepartie sont :

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

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

Le risque de contrepartie sur les locataires est limité. Ainsi le taux des loyers quittancés impayés s'élève à 0,36 % dont 0,13 % 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 2022, les souscriptions ont absorbé la totalité des demandes de rachats.

Un suivi annuel du risque de liquidité, avec différents scénarios, est assuré par le Directeur financier.

En outre, il convient de noter que les 10 plus gros investisseurs ne représentent que 0,93 % 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 2022, ce plafond était de 25 % de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2022, les dettes et engagements représentaient 13 % 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.

### **RISQUE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ**

Un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les risques en matière de durabilité sont liés, entre autres, aux événements résultant du changement climatique ou de la perte de biodiversité (« risques physiques »), ou de la réponse de la société face aux évolutions induites par la transition écologique (« risques de transition »). De même, les événements sociaux (par exemple les inégalités, l'inclusivité, les relations de travail, l'investissement dans le capital humain, la prévention des accidents, le changement de comportement des clients, etc.) ou le manque de gouvernance (par exemple des violations significatives et répétées des accords internationaux, les problèmes de corruption, la qualité et la sécurité des produits, les pratiques de vente, etc.) peuvent induire des risques en matière de durabilité.

## 4

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## 4.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022  
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 SCPI NOTAPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### 4.1.3 Justification des appréciations

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.

Guyancourt (78)  
« Rachmaninov »  
4 rue de la Redoute

#### 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 10 mai 2023  
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

Nous avons été avisés des conventions suivantes :

#### 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 21 décembre 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 30 décembre 2022 pour une durée de 12 mois soit un remboursement au plus tard le 31 décembre 2023. 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 2022.

### 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, 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 11 432 284,80 €, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2022 ;
- 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 2022 et à ce titre, votre société a comptabilisé en charges en 2022 un montant de 11 786 292,98 €, 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 300 625,00 € et 293 202,16 € pour l'exercice 2022. 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 700 € pour l'exercice 2022 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 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<sup>er</sup> janvier 2022 pour une durée de 12 mois, soit un remboursement au plus tard le 31 décembre 2022.

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 2022 respectivement à 300 000,00 € et 432 900,72 €.

Paris La Défense, le 10 mai 2023  
KPMG SA  
Olivier FONTAINE  
Associé



Cesson-Sévigné (35) - "Champs Blancs" - 975 avenue des Champs Blancs

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 2022.

Le conseil de surveillance a été régulièrement informé, par la société de gestion UNOFI-GESTION D'ACTIFS, de la situation de notre SCPI NOTAPIERRE. Il s'est réuni les 30 mars et 15 novembre 2022 ainsi que le 29 mars 2023, 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 2022.

La collecte brute de la SCPI s'élève à 142,9 millions d'euros sur l'année 2022, en progression de 2,68 % par rapport à 2021 (139,2 M€). En effet, le redressement du taux de distribution à 3,70 % à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022 et la hausse du prix de part de 360 € à 365 € à cette même date (soit +1,39 %), ont permis le retour progressif de la confiance.

Au cours de l'année 2022, 169 947 parts ont fait l'objet d'un retrait, ce qui correspond à 2,25 % du nombre total de parts émises au 1<sup>er</sup> janvier 2022, contre 2,31 % au titre de 2021. Au 31 décembre 2022, toutes les demandes de retrait étaient satisfaites.

En 2022, le montant global des investissements de la SCPI NOTAPIERRE atteint 126,6 M€ HT. Ces acquisitions ont porté sur des immeubles à usage principal de bureaux, répondant aux exigences techniques et environnementales actuelles :

- un immeuble acquis en état futur d'achèvement (VEFA) à Nantes (44) « Bergeron », qui devrait représenter, à sa livraison en janvier 2025, une surface de 7 752 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux ;
- deux immeubles de bureaux achevés, générateurs de revenus dès 2022 : l'un à Aix-en-Provence (13) « Horizon » d'une surface de 7 200 m<sup>2</sup>, l'autre à Cesson-Sévigné (35) « Zen Atalante » d'une surface de 15 337 m<sup>2</sup>.

Parallèlement, en 2022, la société de gestion a poursuivi sa politique régulière d'arbitrage avec 9 opérations d'arbitrage réalisées sur l'exercice. Ces opérations d'arbitrage ont porté sur 31 796 m<sup>2</sup> de locaux, dont 62,6 % étaient vacants de façon récurrente à la date de cession. Les fonds ainsi dégagés, soit 24,05 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 2022, le patrimoine de la SCPI se compose de 131 actifs immobiliers (130 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI) représentant 803 519 m<sup>2</sup> de locaux, essentiellement de bureaux (73,7 %), répartis sur tout le territoire français, dont 69,6 % en régions. Sur le plan environnemental, 50,2 % de la surface du patrimoine bénéficie d'un label ou d'une certification à la construction, ces qualités visent à la maîtrise des dépenses énergétiques demandée par la réglementation du décret tertiaire et le marché locatif de bureaux.

Le montant des loyers facturés au titre de l'exercice 2022 ressort à 117,6 M€ HT soit - 2,49 % par rapport à 2021. En complément, le montant des revenus nets provenant des participations contrôlées s'élève à 8,1 M€ pour 2022 contre 0,7 M€ en 2021. Parallèlement, le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives et des indemnités d'occupation) s'élève à 1 932 K€ contre 3 129 K€ en 2021.

Grâce à la qualité de nos locataires, le taux de recouvrement moyen des loyers s'établit à 99,6 % en 2022.

La société de gestion a maintenu l'intensité de sa politique commerciale pour conserver les locataires en place et en capter de nouveaux. Ainsi le taux d'occupation financier (TOF) annuel de l'exercice, selon les nouvelles modalités de calcul définies par l'ASPIM, ressort à 90,99 % en 2022, contre 87,93 % en 2021.

Lyon (69)  
« New Age »  
141 cours Gambetta

Le résultat net comptable de l'exercice s'élève à 100,68 M€ contre 100,68 M€ pour l'exercice 2021. Il s'établit donc à 13,35 €/part pour 12 mois de jouissance, contre 13,77 € en 2021.

Sur la base des éléments fournis par la société BNP PARIBAS 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 2 458 M€ au 31 décembre 2022 (hors immobilisations en cours), contre 2 398 M€ au 31 décembre 2021. A patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2022, par rapport à celle de l'exercice antérieur, progresse de +0,05 %.

Le prix de souscription de la part à 365 euros est inférieur à la valeur de reconstitution et se situe dans le tunnel réglementaire.

Il a été, au cours de l'exercice 2022, distribué un dividende de 13,05 € par part en jouissance procurant ainsi une rentabilité par part rapportée au prix de souscription au 31 décembre 2022 (365 €) de 3,626 %, à comparer au taux de rentabilité moyen des autres SCPI de même nature (SCPI bureaux) de 4,20 %.



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

Après affectation du résultat 2022, le report à nouveau s'établira à 4,28 € par part (contre 3,69 € en 2021), compte tenu du nombre de parts détenues au 31 décembre 2022. Le report à nouveau, qui serait ainsi porté à 34,47 M€, compte tenu des acomptes sur distribution représentant 98,5 M€ pour 2022 et de l'affectation du résultat, représente 4 mois de distribution.

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

Le mandat d'un membre du conseil de surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée. M. Jean-Paul BARRÉ sollicite le renouvellement de son mandat.

À la suite de l'appel réalisé dans le bulletin semestriel n° 2023-01, ont, en outre, été reçues les candidatures suivantes : SCI NPIMMO représentée par Me Vincent DELECROIX, M. Jean-Michel BACQUER, Me Marianne PREZIOSO, M. Colin KIA et SC ACGD représentée par Me Philippe DELATTRE.

Il existe donc 6 candidatures pour 1 poste à pourvoir. Le candidat réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, sera élu.

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 d'un membre du conseil de surveillance.

Gilles AUBRY-MARAIS  
Président du conseil de surveillance



## 6

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## ORDRE DU JOUR

1. approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
2. approbation et reconduction des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,
3. affectation du résultat de l'exercice,
4. approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société,
5. autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme,
6. autorisation de distribuer tout ou partie du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles »,
7. autorisation donnée à la société de gestion de doter le fonds de remboursement,
8. conditions de rémunération du conseil de surveillance pour l'exercice 2023,
9. élections au conseil de surveillance,
10. pouvoirs en vue des formalités.

Paris 14<sup>ème</sup> (75)  
« Atlantique 34 »  
34 rue du Cdt Mouchotte

## 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 2022 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 100 675 656,55 € ainsi qu'un capital social de 1 900 804 652,96 €.

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 2022.

### 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 2022 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion. Elle décide d'affecter :

- le résultat de l'exercice d'un montant de 100 675 656,55 € ;
- augmenté du report à nouveau créditeur antérieur de 32 248 188,92 € ;
- soit un bénéfice distribuable de 132 923 845,47 € ;

de la façon suivante :

- distribution d'une somme de 98 457 752,29 € (déjà versée sous forme d'acomptes aux associés) ;
- et le solde, soit 34 466 093,18 €, au compte de report à nouveau.

En conséquence, le dividende unitaire pour 12 mois de jouissance est arrêté à 13,053 € et le compte de report à nouveau s'élèvera à 34 466 093,18 €.

### 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 : 2 342 549 582,71 €, soit 300,61 € par part,
- valeur de réalisation : 2 483 330 464,51 €, soit 318,67 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 886 911 910,19 €, soit 370,46 € 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 2023.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

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

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confirme l'autorisation précédemment donnée à la société de gestion, si le besoin s'en présentait, de 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 2023, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- prend acte que le mandat d'un membre 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 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le candidat ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les 6 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

Le membre sortant sollicitant le renouvellement de son mandat est le suivant :

Prénom NOM	âge au 10/03/23	Qualité	PARTS DÉTENUE au 10 mars 2023		
			Pleine propriété	Usufruit	Nue propriété
M. Jean-Paul BARRÉ	68 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>retraité, domicilié à Paris 9<sup>ème</sup> (75)</li> <li>ancien directeur du développement international de Sodiaal International SA, avec gestion des actifs immobiliers et des baux commerciaux</li> <li>diplôme d'HEC Paris et d'Expertise Comptable (DESCF)</li> <li>vice-président sortant</li> </ul>	1 242		

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

Prénom NOM	âge au 10/03/23	Qualité	PARTS DÉTENUES au 10 mars 2023		
			Pleine propriété	Usufruit	Nue propriété
SCI NPIMMO (Me Vincent DELECROIX)	--	<ul style="list-style-type: none"> <li>société civile représentée par son gérant, Me Vincent DELECROIX (40 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</li> </ul>	280		
M. Jean-Michel BACQUER	71 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>retraité, domicilié à Barcelonnette (04)</li> <li>ancien directeur de régime de retraite auprès de l'Ircantec et de la CNRACL</li> <li>ancien administrateur général, rattaché à la Caisse des dépôts membre de l'association Préfon Retraite</li> </ul>	430		242
Me Marianne PREZIOSO	42 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>notaire associée à Lyon 3<sup>ème</sup> (69) depuis 2014</li> <li>membre du conseil d'administration de GR4</li> <li>organisation de réunions à titre bénévole, auprès d'associations spécialisées dans le handicap mental, pour aider les parents dans leurs organisations patrimoniales</li> </ul>	424		
M. Colin KIA	23 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>ingénieur salarié dans l'industrie pharmaceutique, domicilié à Chilly-Mazarin (91)</li> <li>connaissance approfondie des marchés financiers, des pratiques de gestion de portefeuille et des stratégies d'investissement</li> <li>compétences en matière d'analyse des risques, gestion de projets et résolutions de problèmes complexes</li> </ul>			120
SCI ACGD (Me Philippe DELATTRE)	--	<ul style="list-style-type: none"> <li>société civile représentée par son gérant, Me Philippe DELATTRE (65 ans), notaire à Douai-Lille (59), président honoraire du Conseil régional des notaires du Nord-Pas-de-Calais, membre du Conseil d'administration de la Caisse des Clercs et employés de notaire et à ce titre membre de la commission de gestion des actifs patrimoniaux, enseignant au centre de formation professionnelle des notaires</li> </ul>	405		

# 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*