

UNOfi

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

NOTAPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

RAPPORT  
ANNUEL  
2023



Photos

couverture : Lyon 3<sup>ème</sup> (69) - "New Age" - 141, cours Gambetta © photo Philippe Roguet

2<sup>ème</sup> de couverture : Marseille 3<sup>ème</sup> (13) - "Eko Active" - 174, boulevard de Paris

4<sup>ème</sup> de couverture : Valbonne (06) - Sophia Antipolis - "Centrium" - 230 route des Dolines

<b>ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE AU 31 DÉCEMBRE 2023</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	16
1.5 La situation locative	19
1.6 Les expertises immobilières et les valeurs représentatives de la SCPI	23
1.7 Les résultats de l'exercice	24
1.8 Les délais de paiement	27
1.9 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	28

# 2

## COMPTES DE L'EXERCICE ..... 33

2.1 État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en euro)	34
2.2 Analyse de la variation des capitaux propres (en euro)	36
2.3 Compte de résultat au 31 décembre 2023 (en euro)	37
2.4 Annexe comptable	39
2.5 Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2022 et l'exercice 2023 des autres actifs et passifs d'exploitation	50
2.6 Analyse de l'évolution constatée entre l'exercice 2022 et l'exercice 2023 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

## ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RÉOLUTIONS ..... 65

Texte des résolutions à caractère ordinaire (suite)	66
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 2023

## UNOFI

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 RYSEN

#### ADMINISTRATEURS

Monsieur Olivier BARTHE

Maître Didier FROGER

Monsieur Marc GARNIER

Monsieur Jean-Yves HERMENIER

Maître Henri LENOUEL

Monsieur Benoît RENAUD

Monsieur Elie TOLEDANO

#### UNOFI-ASSURANCES S.A., REPRÉSENTÉE PAR

Maître François PERSON

#### UNOPARFI 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 1<sup>er</sup> janvier 2024



### 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

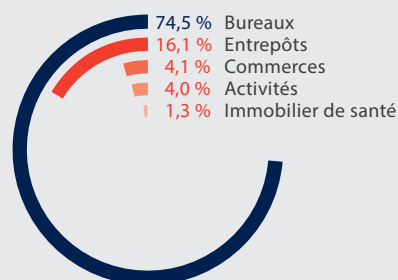
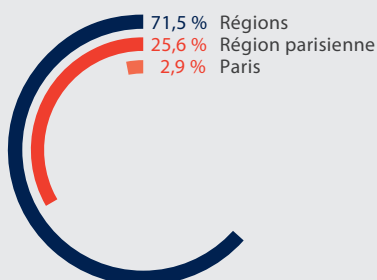
BNP PARIBAS Real Estate Valuation  
France (BNPP REVf)

# CHIFFRES CLÉS

	31/12/2023	31/12/2022
 <b>CAPITALISATION</b>	<b>2 888 151 925 €</b>	<b>2 844 349 370 €</b>
Nombre d'associés	30 379	30 070
Nombre de parts	7 912 745	7 792 738
Nouvelles parts émises	120 007	224 584
Collecte nette	43 802 555 €	81 339 955 €
 <b>PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART</b>	<b>365 €(*)</b>	<b>365 €</b>
Valeur de retrait	335,80 €	335,80 €
Nombre de parts en attente de retrait	13 792	--
Valeur nette comptable de la SCPI	2 412 172 553 €	2 342 549 583 €
Valeur de réalisation (ANR)	2 235 187 610 €	2 483 330 465 €
Valeur de reconstitution	2 634 378 288 €	2 886 911 910 €
Recettes locatives brutes par part (**)	18,21 €	16,93 €
Résultat par part (**)	14,05 €	13,35 €
Distribution par part au titre de l'année (**)	13,69 €	13,05 €
Taux de distribution	3,75 %	3,626 %
Report à nouveau (en mois de distribution)	4,0	4,0
 <b>SURFACE DU PATRIMOINE</b>	<b>843 940 M²</b>	<b>803 519 M²</b>
• dont avec certification ou label environnemental à la construction	54,7 %	50,2 %
Nombre d'immeubles	132	131
Nombre de locataires	469	453
 <b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL</b>	<b>90,37 %</b>	<b>90,99 %</b>

(\*) évolution du prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2024 : voir en page 11 du rapport annuel  
 (\*\*) ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (en m²)



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

UNOFI-GESTION D'ACTIFS  
SUR L'EXERCICE 2023



Valbonne (06)  
« Centrium »  
230 route des Dolines

<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>16</b>
<b>1.5</b>	<b>LA SITUATION LOCATIVE</b>	<b>19</b>
<b>1.6</b>	<b>LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI</b>	<b>23</b>
<b>1.7</b>	<b>LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE</b>	<b>24</b>
<b>1.8</b>	<b>LES DÉLAIS DE PAIEMENT</b>	<b>27</b>
<b>1.9</b>	<b>TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>28</b>

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 2023 et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

À ce titre, nous aborderons les thèmes suivants :

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

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

## 1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

### 1.1.1 Le contexte économique

#### LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

En 2023, nous avons évolué dans un environnement économique complexe, qui s'est traduit, pour faire face à l'inflation, par la décision de la Banque Centrale Européenne de poursuivre la hausse significative des taux d'intérêt, entamée mi-2022.

Cet environnement de marché a affecté tout particulièrement le marché de l'immobilier et celui des SCPI avec un phénomène de compensation par le réajustement à la baisse des valeurs de leur patrimoine immobilier et a rendu le couple rendement/risque moins favorable à l'immobilier.

Aussi, après une décennie de taux d'intérêt bas, qui ont porté la valorisation des marchés immobiliers, les SCPI sont entrées dans un nouveau cycle immobilier et ont dû renouer avec un niveau de collecte plus faible.

De plus, s'en est suivie une période d'attentisme de la part des investisseurs, qui a eu pour conséquence une chute significative des volumes investis en immobilier d'entreprise.

2023 a donc été une année charnière pour le marché immobilier.

#### LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE<sup>(7)</sup>

En 2023, le volume total des investissements en immobilier d'entreprise en France a atteint 14,3 milliards €, correspondant à :

- une baisse significative de 51 % par rapport à l'année précédente, où les investissements s'élevaient à 29,4 milliards €,
- et une diminution de moitié par rapport à la moyenne décennale de 29,6 milliards €.

#### Répartition par classe d'actifs et géographique

La répartition des investissements en 2023 montre une prédominance des bureaux avec 6,3 milliards € (44 %), suivie par les activités et entrepôts à 3,0 milliards € (21 %), le commerce à 2,9 milliards € (21 %), et l'hôtellerie à 1,9 milliard € (14 %).

Ces chiffres indiquent une répartition hétérogène des investissements dans les différentes classes d'actifs. En comparaison avec 2022, on observe une baisse drastique dans tous les segments, particulièrement dans les bureaux (- 56 %) et les activités/entrepôts (- 55 %).

La répartition géographique des investissements en 2023 révèle une concentration plus élevée en Île-de-France avec 8,1 milliards € (57 %) tandis que les régions ont attiré 6,2 milliards € (43 %). Par rapport à 2022, l'investissement en Île-de-France et en régions a reculé respectivement de 52 % et 50 %.

Le marché des VEFA a lui aussi subi un arrêt brutal avec seulement 800 M€ investis en 2023, après 2 années 2021 et 2022 qui elles-mêmes n'étaient pas porteuses, suite à la période COVID. Le marché des VEFA en blanc est devenu quasiment inexistant.

#### Recul des grandes transactions

Une analyse détaillée par tranche de prix révèle une distribution variée, avec une prédominance des investissements dans la tranche de 20 à 50 millions d'euros (4,1 milliards €), suivie par les tranches de 100 à 200 millions d'euros (2,3 milliards €) et de plus de 200 millions d'euros (2,2 milliards €).

#### Changement de profil des investisseurs et retrait des investisseurs étrangers

La répartition des investissements par nationalité des investisseurs en 2023 montre une dominance des acteurs français avec 10,9 milliards € (76 %), suivis par la Suède (782 M€) et les États-Unis (689 M€).

En effet, en 2023, les acteurs domestiques ont porté l'essentiel de l'investissement immobilier en France (75 %), en particulier les SCPI (23 % des investissements 2023 ont été réalisés par les SCPI), dont les niveaux record de collecte en 2022 ont facilité les acquisitions, sans avoir besoin de recourir à la dette, dans un contexte de durcissement des conditions de financements.

La comparaison avec 2022 révèle une baisse significative de l'investissement étranger, notamment de l'Allemagne (2023 : 74 M€ ; 2022 : 1,6 milliard €), du Royaume-Uni (2023 : 302 M€ ; 2022 : 2,375 milliards €).

En conclusion, 2023 a été marquée par des réajustements considérables dans le marché de l'investissement immobilier français. Les bureaux et le commerce ont subi les impacts les plus sévères, tandis que la logistique et l'hôtellerie ont montré une certaine résilience. Ces tendances reflètent une reconfiguration du paysage de l'investissement en réponse à des conditions de marché volatiles et à des facteurs économiques changeants.

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DE BUREAUX<sup>(1)</sup>

La classe d'actifs bureau est la principale victime du retournement du marché de l'investissement en 2023 avec une baisse de 56 % par rapport à 2022 où le volume d'investissement avait atteint 14,5 milliards €, mais surtout par rapport à la moyenne des 5 dernières années établie à 20 milliards €.

Le volume total investi au cours de l'année 2023 dans la classe d'actifs de bureaux s'est élevé à 6,3 milliards €.

Après une année 2022 où l'investissement en bureaux avait déjà accusé une baisse importante des volumes transactés suite aux modifications de l'organisation du travail accélérées par la crise Covid et un volume de demande placée en baisse, l'érosion du bureau se confirme définitivement en 2023 : il représentait encore 60 % des volumes en 2019 (hors résidentiel), près de 50 % en 2022, mais plus que 44 % en 2023. La nette croissance de la vacance en particulier en 1<sup>ère</sup> couronne et le faible nombre d'actifs centraux mis sur le marché expliquent cette nouvelle baisse.

## LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX<sup>(1)</sup>

### Ile-de-France : baisse de la demande placée

2023 aura été une année de renforcement de la fragmentation des marchés franciliens marquant le déséquilibre entre des marchés centraux sous-offreurs et des secteurs périphériques sur-offreurs : Paris intra-muros concentre ainsi 46 % des transactions locatives en 2023 (contre 40 % en moyenne pré-crise sanitaire) suivi par le croissant ouest (21 % seulement). Alors que la demande exogène est au plus bas en 1<sup>ère</sup> couronne, les livraisons se poursuivent et contribuent à augmenter encore l'offre disponible.

Avec 1 932 000 m<sup>2</sup> placés en 2023, le marché francilien affiche une baisse de 17 %, après une année 2022 qui avait profité d'un rebond technique. La demande placée 2023 est la conséquence des changements dans les modes de travail (télétravail, flex-office...) et semble être la nouvelle normalité du marché utilisateur.

Les grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) pâtissent le plus de cette nouvelle normalité et présentent une forte baisse (-28 % sur un an), malgré un rattrapage certain au second semestre avec notamment 5 transactions supérieures à 20 000 m<sup>2</sup>.

Les petites et moyennes surfaces se montrent plus résilientes, en baisse de 11 %.

### Régions

Avec un décalage temporel, les régions semblent connaître les mêmes dynamiques que l'Ile-de-France, la demande placée chute de 17 % sur un an, avec une baisse plus marquée pour certains marchés : -28 % à Lille et -24 % à Lyon comme à Aix-Marseille. Ce sont aussi les petites surfaces qui ont animé le marché en 2023.

La recherche de centralité se confirme également dans les métropoles régionales, ainsi 78 % des transactions lyonnaises ont été réalisées intramuros.

Si l'offre disponible progresse, les niveaux de vacance demeurent globalement à des niveaux bas (5,9 % à Lille, 5,4 % à Lyon, et 2,1 % à Aix Marseille).

<sup>(1)</sup> source BNP PARIBAS / IEIF

## LE MARCHÉ DES SCPI<sup>(2)</sup>

### Collecte brute

En 2023, la collecte brute des SCPI a atteint 7,7 milliards €, contre 11,6 milliards € en 2022, marquant un retour à la moyenne de 2018-2020 après une année 2022 exceptionnelle.

La répartition de cette collecte reste inégale entre les différents acteurs du marché, avec une prédominance des SCPI "diversifiées" (42 % de la collecte globale), tandis que la part des SCPI "bureaux" s'est établie à 33 % pour l'ensemble de l'année.

La collecte brute des SCPI à prépondérance "bureaux" est en repli de 51,8 % en 2023 par rapport à 2022 (2 512 M€ contre 5 210 M€).

### Collecte nette

Sur l'ensemble de l'année, 2 milliards € de parts ont été échangés sur le marché secondaire, ramenant ainsi la collecte nette annuelle des SCPI à 5,7 milliards € (pour une collecte brute de 7,7 milliards €). Après une année 2022 record, la collecte nette 2023 est en recul de 44,4 % sur un an et est comparable à celle de 2020, toutefois atypique en raison de la pandémie de Covid-19, ou, sur une plus longue période, à celle de 2016.

La collecte nette des SCPI à prépondérance "bureaux" est en repli de 71,16 % en 2023 par rapport à 2022 (1 197 M€ contre 4 151 M€).

### Marché secondaire et parts en attente de retrait

En 2023, les SCPI ont enregistré un volume significatif d'ordres de rachat, totalisant 1,3 milliard € en prix de souscription. Sur ce montant, 400 M€ de rachats de parts ont été compensés par les nouvelles souscriptions au quatrième trimestre, mais aussi, par les collectes passées non investies pour certaines SCPI.

Au 31 décembre 2023, la valeur des parts en attente de retrait représente 2,1 milliards €, soit 2,3 % de la capitalisation du marché. La situation des parts en attente est cependant très contrastée selon les SCPI : sur un total de 216 SCPI, 99 SCPI (46 %) avaient des parts en attente de rachat au 31 décembre 2023 ; en revanche, 117 SCPI (54 %) n'avaient aucune part en attente de rachat à la même date. À noter que ces dernières SCPI ont réalisé l'essentiel de la collecte brute du quatrième trimestre 2023 : 1,03 milliard €, soit 80 % de l'ensemble des souscriptions.

### Capitalisation des SCPI

Au 31 décembre 2023, la capitalisation des SCPI s'établit à 90,1 milliards € et progresse de 0,7 % sur un an.

### Baisse des prix de part au 2<sup>ème</sup> semestre 2023

Le retournement des marchés immobiliers sous l'impact de la hausse des taux d'intérêt n'aura pas tardé à produire ses effets sur le marché des SCPI. À partir du mois de juillet, une trentaine de fonds (23 SCPI à capital variable et 9 SCPI à capital fixe) ont dû réviser à la baisse leur prix de part, un phénomène qui n'avait pas été observé depuis la crise financière de 2008, voire depuis le début des années 1990.

Même si ces réductions des prix de souscription ne concernent que près de 15 % des SCPI en nombre, les véhicules concernés sont souvent parmi les plus importants en termes de capitalisation et cela se traduit par une quote-part de 39,2 % sur la capitalisation globale du marché. Il s'agit la plupart du temps de fonds anciens, majoritairement exposés aux marchés de bureaux franciliens et ayant beaucoup collecté (et donc investi) en haut de cycle.

Les 32 véhicules concernés ont baissé leur prix de souscription de 13,43 % en moyenne, ces baisses allant de - 0,57 % à - 34,44 %.

De plus, certaines de ces SCPI ont d'ores-et-déjà procédé à une nouvelle baisse du prix de souscription en 2024.

### Performances des SCPI

À l'inverse du fort recul des prix de parts, le taux de distribution des SCPI est quant à lui resté pratiquement inchangé en 2023. Ainsi, les distributions servies par les SCPI en 2023 ont été conformes aux prévisions du marché, le taux de distribution moyen servi par les SCPI, toutes catégories confondues, s'établit à 4,52 % en 2023, un taux stable par rapport à 2022 (4,53 %).

Les taux de distribution par catégorie de SCPI sont également stables par rapport à 2022, variant de 4,1 % pour les SCPI "bureaux" et à 5,6 % pour les SCPI "logistique et locaux d'activité".

<sup>(2)</sup> source ASPIM / IEIF

## 1.1.2 Résumé de l'activité de la SCPI NOTAPIERRE en 2023

### Collecte et marché des parts :

- la collecte brute en parts de SCPI NOTAPIERRE s'établit à 116,10 M€ (contre 142,9 M€ au titre de 2022), correspondant à un recul de 18,75 % ;
- le taux de retrait annualisé s'élève à 2,54 % contre 2,25 % en 2022. Ce taux serait porté à 2,72 % en tenant compte des parts en attente de retrait ;
- il en résulte une collecte nette en repli de 46,15 % comparativement à 2022 (43,8 M€ contre 81,3 M€) ;
- au 31 décembre 2023, la capitalisation de la SCPI s'élève à 2 888,15 M€ et progresse de 1,54 % sur un an.

### Investissements :

Le montant global des investissements de la SCPI au titre de 2023 s'établit à 84,1 M€ HT droits et frais inclus, acte en main hors frais accessoires, comprenant deux immeubles de bureaux achevés, générateurs de revenus dès 2023 : l'un à Marseille (13) d'une surface de 8 220 m<sup>2</sup>, le second à Nantes (44) d'une surface de 6 788 m<sup>2</sup>.

### Livraisons :

Au cours de l'exercice, NOTAPIERRE a pris livraison de deux immeubles de bureaux acquis en état futur d'achèvement en 2020 et 2021, pour un montant global de 203,1 M€ HT droits et frais inclus, acte en main hors frais accessoires : l'un à Valbonne (06) d'une surface de 12 571 m<sup>2</sup>, le second à Lyon 3<sup>ème</sup> (69) d'une surface de 20 890 m<sup>2</sup>.

### Arbitrages :

En 2023 NOTAPIERRE a poursuivi sa politique d'arbitrage sélective avec 3 opérations d'arbitrage réalisées portant sur 8 030 m<sup>2</sup> de locaux, dont 44,7 % étaient vacants à la date de cession.

### Le patrimoine :

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI est constitué de 132 actifs immobiliers (131 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI) représentant une surface de 843 940 m<sup>2</sup>.

Il est composé principalement d'immeubles de bureaux (74,5 %) et d'entrepôts (16,1 %). En surface, il se situe pour 71,5 % en régions et pour 28,5 % en Ile-de-France. En valeur de loyer annuel, ce patrimoine est réparti pour 63 % en régions et pour 37 % en Ile-de-France.

54,7 % 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 quittancés au titre de 2023 ressort à 99,5 % au 31 décembre 2023 contre 99,6 % à la date du 31 décembre 2022.

Le taux d'occupation financier annuel moyen de l'exercice s'établit à 90,37 % contre 90,99 % en 2022.

### Valeur comptable, résultat net et distribution :

La valeur du patrimoine (actifs détenus en direct) au bilan au 31 décembre 2023 nette des amortissements, mais avant provisions, comprenant les immobilisations en cours, s'élève à 2 451 306 912 €.

Le résultat net de l'exercice ressort à 14,05 € par part<sup>(1)</sup>.

Le prix de souscription de la part qui s'établissait à 365 € depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, est ramené à 340 € au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (voir explications au chapitre 1.2.3).

Les revenus distribués en 2023 se sont élevés à 13,689 € par part pour 12 mois de jouissance sur l'année, correspondant à un taux de distribution 2023 égal à 3,75 %<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 2023

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

- Lors de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 14 juin 2023, les associés ont approuvé l'élargissement de la politique d'investissement de la SCPI aux murs d'établissements d'enseignement et la modification corrélatrice du paragraphe "politique d'investissement" de la note d'information.
- Le fonds de remboursement a été doté de 20 M€ au 31 décembre 2023 (voir explications au chapitre 1.2.2).

## 1.1.4 Élection au conseil de surveillance

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour trois postes de membre du conseil de surveillance à pourvoir en 2024, nous avons reçu 6 candidatures au 8 mars 2024.

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

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

## 1.2 LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

En 2023, la collecte brute en parts de la SCPI NOTAPIERRE s'élève à 116,1 M€, correspondant à un repli de près de 19 % par rapport à 2022. En effet, alors que la collecte brute progressait sur les premiers mois de l'année 2023, elle s'est nettement contractée à partir de l'été, les rachats ont progressé et la collecte nette mensuelle a été négative d'août à novembre.

Par voie de conséquence, en 2023, la collecte nette de NOTAPIERRE est en repli de 46,15 % comparativement à 2022 (43,8 M€ contre 81,3 M€).

À noter que la collecte brute des SCPI à prépondérance "bureaux" est en repli de 51,8 % en 2023 par rapport à 2022, et la collecte nette en recul de 71,2 % (source IEIF).

### 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 2023, avec 120 007 nouvelles parts émises en 2023, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 1 930 076 760 € et la SCPI compte 30 379 associés pour un total de 7 912 745 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
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 €
2022	1 900 804,65 K€	81 339,9 K€	7 792 738	30 070	11 432,28 K€	365 €
<b>2023</b>	<b>1 930 076,76 K€</b>	<b>43 802,6 K€</b>	<b>7 912 745</b>	<b>30 379</b>	<b>9 288,37 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 le souhaitent, peuvent demander le retrait de leurs parts. Les solutions offertes sont les suivantes :

#### Retrait compensé par de nouvelles souscriptions

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 2023, 198 088 parts ont fait l'objet d'un retrait, ce qui correspond à 2,54 % du nombre total de parts émises au 1<sup>er</sup> janvier 2023, contre 2,25 % en 2022. Ces retraits correspondent principalement au choix de certains associés de s'orienter vers des investissements immobiliers individuels directs et des réinvestissements externes.

#### Retrait via le fonds de remboursement

Au 31 décembre 2023, 13 792 parts, représentant un montant de 4 631 353,6 €, demeuraient en attente de retrait.

À date, même si le marché secondaire est fluide, pour permettre aux associés contraints de céder leurs parts dans le cas où la collecte ne permettrait pas de satisfaire leur demande de rachat pendant plus de trois mois, NOTAPIERRE pourra assurer la liquidité des parts grâce au fonds de remboursement, qui a été doté de 20 M€ (dépôt bancaire à partir du prix de cession d'immeubles arbitrés en 2023, qui n'impacte pas le résultat distribuable). Pour les associés retrayants souhaitant bénéficier du fonds de remboursement, le prix de cession sera décoté par rapport à la valeur de retrait en vigueur (prix plancher = valeur de réalisation diminuée de 10 %). Les conditions d'accès au fonds de remboursement sont décrites dans la note d'information de la SCPI.

Nota : Les demandes de retrait qui ont été confirmées en 2024, ont été compensées à fin janvier 2024.

#### Cession directe entre vendeur et acquéreur sans intervention de la société de gestion

En 2023, 558 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la société de gestion (cessions de gré à gré), contre 989 parts en 2022.

#### 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	Nombre de parts en suspens <sup>(1)</sup>	Délai moyen d'exécution cession ou retrait	Rémunération société de gestion sur cessions & retraits (en € HT)
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 €
2022	170 936	2,26 %	0	1 mois	700,00 €
<b>2023</b>	<b>198 646</b>	<b>2,55 %</b>	<b>13 792</b>	<b>1 mois</b>	<b>500,00 €</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	2019	2020	2021	2022	2023
				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 €	365 €
Dividende versé au titre de l'année	14,40 €	14,40 €	13,05 €	13,05 €	13,689 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,00 %	4,00 %	3,625 %	3,626 %	3,75 %
dont % au titre des revenus non récurrents	--	--	--	--	--
Report à nouveau cumulé par part	3,86 €	3,67 €	4,26 €	4,42 €	4,71 €

<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.

Compte tenu du contexte économique précisé ci-avant, si le prix de la part de NOTAPIERRE a été maintenu en 2023 au regard des expertises réalisées à mi-année, les nouvelles expertises réalisées en fin d'année 2023 ont conduit à un nouveau réajustement à la baisse de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (sur un an, à périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine baisse de 9,64 %). Corrélativement, les calculs aboutissent à une diminution de la valeur de reconstitution de la part de NOTAPIERRE conduisant à ce que le prix de souscription de 365 € se situe en limite du tunnel réglementaire de 10% (selon la réglementation, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution ne peut excéder 10 %).

C'est pourquoi, la société de gestion a décidé de ne pas subir mais d'anticiper, et de baisser le prix de souscription de la part de NOTAPIERRE au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et de le fixer à 340 € (soit une baisse de 6,85 %). Parallèlement la valeur de retrait est ramenée à 312,80 €.

Il s'agit d'éviter que des investisseurs ne soient amenés à souscrire à une valeur surestimée, mais aussi d'ajuster dans les mêmes proportions la valeur de retrait qui pourrait être considérée comme trop généreuse au regard des conditions actuelles du marché de l'immobilier de bureaux.

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



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

## 1.3 LA POLITIQUE DE GESTION

### 1.3.1 Les orientations stratégiques

Après une année 2022 encore active en acquisitions, tant à rentabilité immédiate (Aix-en-Provence "Horizon" et Cesson-Sévigné "Zen Atalante") qu'en VEFA (Nantes "Bergeron"), qui concrétise la politique de surinvestissement décidée lors des précédents plans stratégiques en profitant des taux d'intérêt bas, en 2023 les orientations dans ce domaine consistent à :

- optimiser la gestion de la trésorerie pour limiter le recours à l'emprunt, compte tenu de la remontée des taux qui limite l'effet de levier ;
- investir la collecte nette disponible dans des actifs bien situés offrant un rendement immédiat supérieur au taux servi net de la commission de gestion perçue par la société de gestion ;
- privilégier aussi des opérations en VEFA mieux rémunérées livrables en 2024 et 2025 ou à rentabilité immédiate avec une taille cible de 40 à 60 M€ sur des immeubles de bureaux récents ou restructurés, situés dans les plus grandes métropoles régionales (Lyon, Lille, Bordeaux, ...). Les critères environnementaux restent très regardés sans devenir une contrainte ;
- pratiquer une politique d'arbitrage sélective 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. Examiner aussi cas par cas l'opportunité de céder des actifs à forte plus-value pour réduire, dans les capitaux propres de la SCPI, le montant des moins-values accumulées lors des arbitrages antérieurs ;

- définir une politique RSE / ISR / Développement Durable pour l'immobilier et mettre en application le récent décret « obligation de travaux/actions en immobilier tertiaire » ;
- optimiser la gestion locative et commerciale des actifs pour réduire les coûts et les charges pesant sur le rendement de la SCPI. Des économies continueront d'être recherchées sur les budgets de fonctionnement des immeubles, les mises aux normes du parc seront poursuivies, les commercialisateurs continueront d'être challengés. Ces actions passeront par le renforcement des contrôles des gestionnaires de proximité (fonction externalisée) et une meilleure anticipation de l'évolution des actifs en risque.

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, bien qu'elle s'y prépare, 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 »).

### 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 2023, 54,7 % 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 à la construction et/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 1<sup>er</sup> octobre 2019, avec un premier jalon opérationnel de déclaration en septembre 2022.

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

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

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 septembre 2022.



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

### 1.3.3 La digitalisation du parc immobilier

#### Les données, au cœur de l'exploitation du patrimoine immobilier

Confronté à de nouvelles normes de reporting extra-financier, le monde de l'immobilier poursuit sa transformation digitale et le besoin de disposer de plus de données est en constante progression. Ces données sont rassemblées et mutualisées sur la plateforme STONAL, qui les identifie et les synthétise pour en faciliter l'exploitation par la direction de l'immobilier.

Au cours de l'année 2023, trois axes d'exploitation des données ont été développés et mis en œuvre :

- la capacité de l'outil à utiliser les données des équipements pour conforter les plans pluriannuels de travaux proposés par les mandataires techniques,
- le croisement des caractéristiques des actifs avec leurs consommations pour poursuivre leur conformité au décret tertiaire,
- le développement de nouveaux reportings.

#### Plans pluriannuels et équipements

Chaque année, la direction de l'immobilier valide un plan de travaux (PPA) préparé par les mandataires techniques pour les 5 prochaines années. Ce travail permet de garantir le bon entretien des immeubles, d'ajuster le parc aux nouvelles obligations réglementaires, d'estimer d'après les baux les hypothèses de travaux après le départ des locataires et de prévoir le budget prévisionnel correspondant.

Après l'analyse des tests réalisés courant 2023 sur un échantillon d'immeubles gérés par 2 mandataires techniques que sont VSA et VMIT, l'utilisation de « COUNT » (le nouveau module de la plateforme STONAL) pourra être élargie en 2024 à l'ensemble des mandataires techniques et leur permettre de comparer les lignes de travaux de chaque actif.

En effet, l'analyse de l'ensemble de ces données permettra de conforter les équipements à remplacer et de fiabiliser les dates de réalisation des travaux correspondants.

Pour les travaux liés au bon entretien des équipements et pour ceux qui correspondent aux remises en état des locaux lors des départs des locataires, « COUNT » permettra de proposer aux mandataires un plan sur 10 ans basé sur :

- les plans selon la nature et la typologie des surfaces,
- les équipements en prenant en compte leur âge, nature, état et durée de vie,
- une base de prix déclinée par département validée par un économiste de la construction,
- le planning des résiliations triennales, des fins de baux et des congés des locataires.

Ainsi le module « COUNT » permettra aux gestionnaires de « challenger » les préconisations de travaux des mandataires techniques.

#### Typologie d'immeubles et trajectoire de consommation

Le décret tertiaire impose de nouvelles obligations, partagées par les propriétaires et les locataires des immeubles de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Ainsi une diminution des consommations énergétiques de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050 est imposée.

La digitalisation et la décarbonation sont désormais les deux enjeux phares de l'immobilier. Ce sont les actifs immobiliers intégrant les outils digitaux qui réussiront le plus rapidement à réduire leur empreinte carbone.

Dans ce cadre, il devient plus que nécessaire de connaître les consommations de chaque occupant, de les consolider par typologie d'actif et de les projeter dans le temps pour vérifier leur conformité aux objectifs du décret tertiaire.

En complément des collectes de données réalisées depuis 3 ans sur le patrimoine, le groupe UNOFI s'est appuyé en 2023, sur la société N'CO qui est spécialisée dans la détermination des politiques RSE (responsabilité sociétale des entreprises) des sociétés immobilières. Il s'agit dans un premier temps d'extraire toutes les caractéristiques des immeubles pour déterminer des typologies homogènes d'actifs en termes de surfaces et nature des locaux, date de construction, norme de Réglementation Technique applicable, type de chauffage, présence de climatisation, présence d'espaces verts, distance aux transports, présence de panneaux photovoltaïques ou de restaurant inter-entreprises....

Une fois ces typologies définies, il convient de reconstituer les données de consommations en énergie des immeubles à partir de plusieurs sources pour en garantir la fiabilité. D'une part, la plateforme CITRON qui centralise la collecte et la lecture des factures, mais seulement pour les locataires ayant partagé leur espace client, et, d'autre part, SMART-E, une plateforme numérique développée par le Centre Efficacité énergétique des Systèmes (CES), qui estime les consommations standard des immeubles en fonction de leur localisation, de leur surface ou de leur date de construction.

L'ensemble de ces données permettent de déterminer les immeubles pour lesquels des travaux seront nécessaires afin qu'ils puissent respecter les objectifs réglementaires de baisse des consommations.

Cette connaissance permet donc de prioriser les immeubles et les travaux à réaliser.

### Reportings et suivis

Les données associées aux immeubles, aux documents ou de manière plus générale extraites du logiciel de gestion locative PREMIANCE sont synthétisées sous forme de reportings permettant un suivi global d'une thématique. Ainsi et entre autres, la liste des baux et des congés, le suivi des dates d'expiration des diagnostics de performance énergétique (DPE), le suivi des expertises ou le suivi des immeubles à l'arbitrage sont actualisés quotidiennement grâce au déploiement de STONAL et peuvent, si nécessaire, être mutualisés avec les mandataires techniques ou tout autre intervenant.

Deux nouvelles synthèses ont été développées en 2023, poursuivant la volonté continue de renforcer les process déjà existants :

- le suivi des cautions et garanties à première demande (GAPD) : cette synthèse permettra aux équipes de suivre les dates d'expiration des garanties locataires et de les renouveler, si nécessaire, avant expiration ;
- le suivi des impayés : cette synthèse permettra d'avoir une vue globale synthétique de la liste des locataires rencontrant des difficultés de paiement.

En 2024, il conviendra de mener une analyse de la qualité des données stockées dans STONAL, et de poursuivre la mise à jour en y intégrant le suivi des contentieux techniques des immeubles ainsi que le suivi des relocations.

La poursuite de la transformation numérique du patrimoine immobilier du groupe UNOFI permet une connaissance encore plus approfondie des actifs et, de ce fait, une meilleure anticipation des actes de gestion.



Nantes (44) - "Viviani" - 4, rue René Viviani

### 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 29 février 2024, le Conseil d'Administration d'UNOFI-GESTION D'ACTIFS a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 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 36 personnes) s'est élevé à 1 793 453 €, dont 1 791 453 € en rémunération fixe et 2 000 € en primes exceptionnelles.

Au titre de l'exercice 2023, 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 459 243 € constitués par 459 243 € sous forme de rémunération fixe exclusivement, sans aucune prime exceptionnelle.

Par ailleurs, du fait du nombre réduit de «cadres dirigeants et cadres supérieurs» (1 personne au 31 décembre 2023) et de «gérants décisionnaires» affectés à l'activité immobilière (3 personnes au 31 décembre 2023), 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 2023, le patrimoine de la SCPI est composé de **132 actifs immobiliers** (131 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI), représentant une surface de **843 940 m<sup>2</sup> de locaux**.

54,7 % de la surface du patrimoine de NOTAPIERRE bénéficie d'un label ou d'une certification environnementale à la construction. Ces qualités conjuguées à d'autres avancées en matière d'économie d'énergie visent à permettre 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 ACHÉVÉES

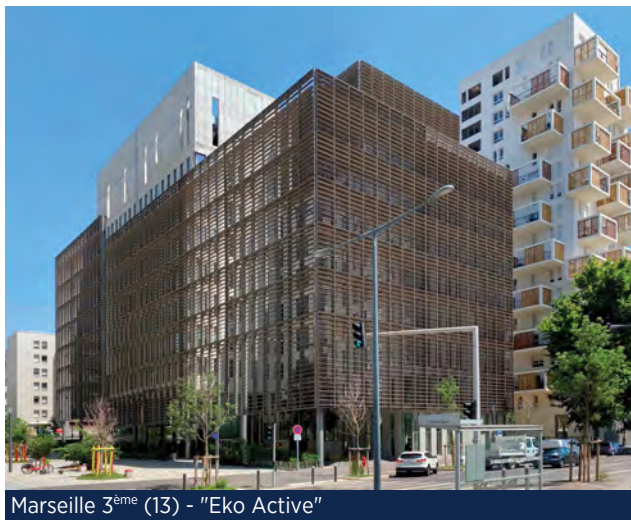
Conformément à la politique d'investissement définie dans la note d'information, les acquisitions de NOTAPIERRE portent sur des immeubles à usage de bureaux, entrepôts, locaux d'activités, commerces, de murs d'établissements spécialisés en relation avec le secteur de la santé et de la dépendance, ou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

Le montant global des investissements de NOTAPIERRE au titre de 2023 s'élève à **84,1 M€ HT**, droits et frais inclus, acte en main (AEM) hors frais accessoires.

Ces acquisitions portent sur des immeubles à usage principal de bureaux, répondant aux exigences techniques et environnementales actuelles et concernent deux immeubles achevés, générateurs de revenus dès 2023 :

- l'un à Marseille 3<sup>ème</sup> (13) - "Eko Active" représentant une surface de 8 220 m<sup>2</sup>,
- le second à Nantes (44) - "Viviani" d'une surface de 6 788 m<sup>2</sup>.

#### MARSEILLE 3<sup>ème</sup> (13) - "Eko Active" - 174, bd de Paris



Marseille 3<sup>ème</sup> (13) - "Eko Active"

Le 26 avril 2023, la SCPI a acquis un immeuble achevé situé à Marseille (13) pour un montant de **48,8 M€ HT AEM**.

Situé au cœur du quartier d'affaires Euroméditerranée, à proximité des Docks de Marseille, Eko Active est un immeuble à usage de **bureaux** conçu par l'atelier d'architecture Franck Hammoutène, livré en novembre 2019, d'une surface utile brute locative de **8 220 m<sup>2</sup>**. Il développe 9 niveaux en superstructure et 2 niveaux en infrastructure pour les emplacements de parking (76 voitures, 43 deux roues et 1 local vélo).

L'immeuble est certifié BREEAM Very Good et répond à la RT 2012.

L'actif est intégralement loué à trois locataires de qualité qui se sont engagés sur des baux de durée ferme longue :

- **Métropole Aix-Marseille Provence** pour 4 857 m<sup>2</sup>, par bail d'une durée de 12 ans, dont 11 ans fermes, ayant pris effet le 10 décembre 2019 ;
- **Solendi Expansion** pour 2 270 m<sup>2</sup>, par bail d'une durée de 12 ans, dont 9 ans fermes, ayant pris effet le 31 mars 2020 ;
- **Orange Cyberdéfense** pour 1 093 m<sup>2</sup>, par bail d'une durée de 9 ans, dont 8 ans fermes, ayant pris effet le 20 septembre 2021.

#### NANTES (44) - "Viviani" - 4, rue René Viviani



Nantes (44) - "Viviani"

Le 26 juillet 2023, NOTAPIERRE a acquis un immeuble achevé situé à Nantes (44) pour un montant de **35,29 M€ AEM**.

Conçu par l'architecte Dominique Perrault, l'actif est un immeuble à usage principal de **bureaux**, livré le 23 juillet 2015, développant une surface utile d'environ **6 788 m<sup>2</sup>** élevés en R+5 sur un niveau de sous-sol pour les 92 emplacements de stationnement, ainsi qu'un parking vélo sécurisé en extérieur. Il propose un restaurant d'entreprise au rez-de-chaussée, des loggias sur chaque niveau et une terrasse au 5<sup>ème</sup> étage.

L'immeuble est labellisé BBC Effinergie.

L'actif est intégralement loué au **groupe KERAN** moyennant un bail commercial d'une durée ferme de **11 ans et 11 mois** à effet du 26 juillet 2023.

## LIVRAISONS INTERVENUES SUR L'EXERCICE

Au cours de l'exercice, votre SCPI a pris livraison de deux immeubles de bureaux acquis en état futur d'achèvement en 2020 et 2021, pour un montant global de **203,1 M€ HT** droits et frais inclus, acte en main (AEM) hors frais accessoires :

- l'un à Valbonne (06) d'une surface de 12 571 m<sup>2</sup>,
- le second à Lyon 3<sup>ème</sup> (69) d'une surface de 20 890 m<sup>2</sup>.

### VALBONNE (06) - Sophia Antipolis "Centrium"

230, route des Dolines



Valbonne (06) - "Centrium"

Le 11 janvier 2023, la SCPI a pris livraison d'un ensemble immobilier acquis en état futur d'achèvement le 24 juin 2021, situé à Sophia-Antipolis (06) pour un montant de **54,09 M€ HT AEM** (hors compléments de prix liés aux baux ayant une date d'effet post livraison).

Cet ensemble immobilier de type campus, d'une surface utile locative de **12 571 m<sup>2</sup>** à usage principal de **bureaux**, est composé de trois bâtiments reliés entre eux par des passerelles en étages, élevés sur trois niveaux de sous-sol communs aux 3 bâtiments, avec 538 places de stationnement voitures, 143 places deux roues motorisés et 110 places vélos.

L'ensemble immobilier, situé au cœur de la première technopole d'Europe, qui est un site éco-responsable avec de nombreuses terrasses ainsi qu'un patio intérieur, offre de nombreux services au bénéfice des locataires et a obtenu la certification BREEAM Very good.

L'actif est loué à hauteur de 80 % via des baux de durée ferme longue (6 ou 9 ans) à FLEX-O, Fitlane, BRP France, Elbouki, Systelcom, Allegro Microsystems, Société Commerciale de Telecommunication, Orsys, Axis communications. Les surfaces vacantes bénéficient d'une garantie locative de 18 mois.

### LYON 3<sup>ème</sup> (69) "New Age"

141, cours Gambetta



Lyon 3<sup>ème</sup> - (69) "New Age"

Le 30 juin 2023, Notapierre a pris livraison d'un ensemble immobilier acquis en état futur d'achèvement le 17 septembre 2020, situé à Lyon 3<sup>ème</sup> (69) pour un montant de **146,5 M€ HT AEM** (hors compléments de prix liés aux baux ayant une date d'effet post livraison).

Conçu par Philippe Audart (AFAA Architecture), l'actif, qui développe une surface utile brute locative de **20 890 m<sup>2</sup>** à usage principal de **bureaux**, est élevé sur 9 niveaux en superstructure et 2 niveaux en sous-sol à usage de parkings comprenant 224 places de stationnement voitures, 56 emplacements motos et 120 emplacements vélos.

L'ensemble immobilier, situé à proximité immédiate de la gare et du quartier d'affaires de Lyon Part-Dieu, propose des espaces de vie modulables, des services. Il est agrémenté de terrasses et d'un rooftop de 445 m<sup>2</sup>.

Le rez-de-chaussée propose de nombreux services dont une conciergerie, plusieurs types de restauration, une zen room ainsi qu'un pop-up store.

Sur le plan environnemental, il a obtenu le label WiredScore niveau silver et vise la certification BREEAM Excellent et WELL niveau gold.

L'actif est loué pour 3 068 m<sup>2</sup> à la société PANZANI par bail d'une durée ferme de 9 ans à effet du 21 août 2023. Les surfaces vacantes bénéficient d'une garantie locative de 15 mois.

## ARBITRAGES

En 2023 NOTAPIERRE a poursuivi sa politique d'arbitrage sélective avec 3 opérations d'arbitrage réalisées portant sur 8 030 m<sup>2</sup> de locaux.

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

- à la date de cession, 44,7 % étaient vacants ;

- en moyenne, ces immeubles étaient âgés de 18 ans et étaient détenus depuis 14 ans ;
- aucun actif ne bénéficiait d'une certification ou d'un label environnemental 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
28/06/23	13	MARSEILLE 10 <sup>ème</sup>	Capelette - bât A - 34 rue Alfred Curtel	bur/com	3 587 m <sup>2</sup>	3 587 m <sup>2</sup>	5 500 000 €
14/09/23	59	WASQUEHAL	7 allée du Chateau Blanc - bât C	bureaux	581 m <sup>2</sup>	--	1 350 000 €
20/10/23	92	NEUILLY S/SEINE	8, rue Victor Noir	bureaux	3 862 m <sup>2</sup>	--	70 000 000 €
<b>3 OPÉRATIONS D'ARBITRAGE RÉALISÉES</b>					<b>8 030 M<sup>2</sup></b>	<b>3 587 M<sup>2</sup></b>	<b>76 850 000 €</b>

L'immeuble de Marseille "Capelette" - bât A était demeuré vacant depuis sa livraison en 2013, notamment car l'arrivée du tramway, annoncée à l'acquisition, n'est toujours pas effective.

L'immeuble de Wasquehal était totalement vacant depuis deux ans au moment où la société de gestion a reçu une offre d'acquisition, le candidat ayant proposé dans un premier temps de louer l'immeuble moyennant un bail dérogatoire, sous réserve d'un engagement de vendre au terme de ce bail.

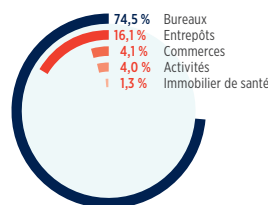
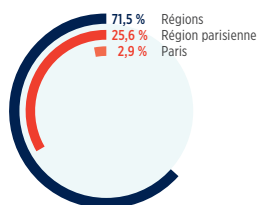
Concernant l'immeuble de Neuilly s/Seine, le locataire Spie Batignolles avait informé la UNOFI-GESTION D'ACTIFS de son intention de quitter l'immeuble au terme de son bail en août 2024. En outre, l'immeuble nécessitait d'importants travaux de rénovation au départ du locataire. Chanel, qui occupe l'immeuble situé juste en face, a proposé d'acquérir l'actif en l'état, à un prix de convenance au regard de sa situation et a repris les engagements locatifs de Spie dès la signature de la promesse de vente.

## 1.4.2 Répartition et composition du patrimoine immobilier

Les tableaux ci-après reprennent le portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2023, hors immeubles en état futur d'achèvement (immeubles non encore livrés).

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN M<sup>2</sup>)

en m <sup>2</sup>	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Régions	429 136 m <sup>2</sup>	23 813 m <sup>2</sup>	32 972 m <sup>2</sup>	111 623 m <sup>2</sup>	5 556 m <sup>2</sup>	603 099 m <sup>2</sup>
	50,9 %	2,8 %	3,9 %	13,3 %	0,6 %	71,5 %
Région parisienne	175 015 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>	216 373 m <sup>2</sup>
	20,7 %	1,2 %	0,2 %	2,8 %	0,7 %	25,6 %
Paris	24 468 m <sup>2</sup>	0	0	0	0	24 468 m <sup>2</sup>
	2,9 %	-	-	-	-	2,9 %
<b>TOTAL</b>	<b>628 618 m<sup>2</sup></b>	<b>33 936 m<sup>2</sup></b>	<b>34 603 m<sup>2</sup></b>	<b>135 526 m<sup>2</sup></b>	<b>11 257 m<sup>2</sup></b>	<b>843 940 m<sup>2</sup></b>
	<b>74,5 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,1 %</b>	<b>16,1 %</b>	<b>1,3 %</b>	<b>100 %</b>



### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES)

en % de la valeur vénale	Bureaux	Activités	Commerces	Entrepôts	Immobilier de santé	TOTAL
Régions	53,79 %	0,69 %	3,93 %	4,21 %	0,79 %	63,41 %
Région parisienne	24,00 %	0,83 %	--	1,02 %	1,46 %	27,31 %
Paris	9,28 %	--	--	--	--	9,28 %
<b>TOTAL</b>	<b>87,07 %</b>	<b>1,52 %</b>	<b>3,93 %</b>	<b>5,23 %</b>	<b>2,25 %</b>	<b>100 %</b>

## 1.5 LA SITUATION LOCATIVE

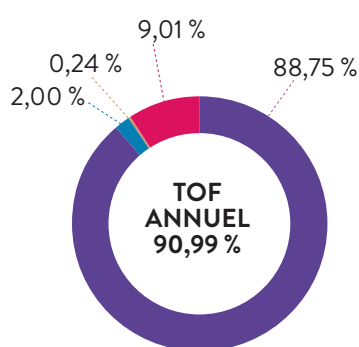
### 1.5.1 Taux d'occupation financier (TOF)

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.

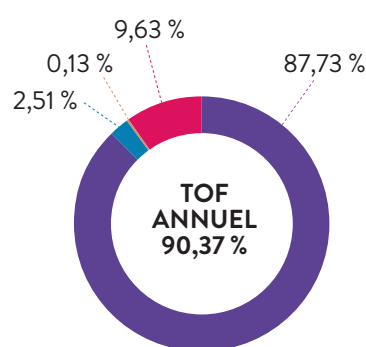
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM. Ainsi le calcul du TOF comprend désormais les locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux vacants en restructuration sous certaines conditions.

Ci-dessous les TOF annuels 2022 et 2023 de la SCPI NOTAPIERRE :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2022



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL 2023



et ci-après, les TOF annuels des cinq derniers exercices :

	TOF annuel	locaux occupés	locaux occupés sous franchise de loyer	locaux vacants sous promesse de vente	locaux vacants en restructuration	locaux vacants en recherche de locataire
2019	93,44 %	90,33 %	2,51 %	0,60 %	--	6,56 %
2020	91,53 %	88,49 %	2,59 %	0,45 %	--	8,47 %
2021	87,93 %	84,99 %	2,46 %	0,48 %	--	12,07 %
2022	90,99 %	88,75 %	2,00 %	0,24 %	--	9,01 %
2023	90,37 %	87,73 %	2,51 %	0,13 %	--	9,63 %

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

Au 31 décembre 2023, les surfaces vacantes représentent 11,70 % de la surface globale du patrimoine, contre 9,92 % au 31 décembre 2022.

Évolution des surfaces vacantes	31-déc-22	31-déc-23
Surface du patrimoine	803 519 m <sup>2</sup>	843 940 m <sup>2</sup>
Surface vacante	79 698 m <sup>2</sup>	98 734 m <sup>2</sup>
Taux de vacance	9,92 %	11,70 %

Le taux d'occupation physique (TOP) s'élève donc à 88,30 % au 31 décembre 2023, contre 90,08 % au 31 décembre 2022.

Le taux d'occupation physique annuel moyen pour 2023 ressort à 89,28 % contre 90,05 % en 2022.

### 1.5.3 Principales vacances locatives au 31 décembre 2023

ADRESSE	NATURE	SURFACE VACANTE	LOYER ANNUEL POTENTIEL (HORS PARKINGS)	REMARQUE
Lyon 3 <sup>ème</sup> (69) - New Age - 141 cours Gambetta	bureaux	17 011 m <sup>2</sup>	5 018 309,90 €	garantie loc. au 29.09.2024
Villeneuve-d'Ascq (59) - The Cloud - 2 rue de l'Epine	bureaux	10 677 m <sup>2</sup>	1 680 096,00 €	6 206 m <sup>2</sup> loués en 2024
Montreuil (93) - B Initial - 7 rue des Longs Quartiers	bureaux	10 259 m <sup>2</sup>	3 282 880,00 €	
Montigny (78) - L'Australie - av. du Centre	bureaux	8 724 m <sup>2</sup>	1 919 060,00 €	
Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Etoile-Part-Dieu - 190 avenue Thiers	bureaux	6 678 m <sup>2</sup>	1 869 840,00 €	
Gennevilliers (92) - Le Trièdre - 2, rue Transversale	bur./act.	5 024 m <sup>2</sup>	850 510,00 €	arbitrage en cours
Limonest (69) - Le Linux - 81 rue de Sans-Souci	bureaux	3 645 m <sup>2</sup>	582 710,00 €	
Créteil (94) - Prado - 5 rue Fernand Pouillon	bureaux	3 615 m <sup>2</sup>	488 052,00 €	arbitrage en cours
Antony (92) - Parc II - av. du Général-de-Gaulle	bureaux	2 691 m <sup>2</sup>	551 655,00 €	
Valbonne (06) - Centrium - 230 route des Dolines	bureaux	2 533 m <sup>2</sup>	488 620,00 €	garantie loc. au 10 07 2024
Nanterre (92) - MB9 - 65 rue des Trois Fontanot	bureaux	2 010 m <sup>2</sup>	522 600,00 €	
PRINCIPALES SURFACES VACANTES		72 867 M <sup>2</sup>		
AUTRES SURFACES VACANTES		25 867 M <sup>2</sup>		
TOTAL DES SURFACES VACANTES		98 734 M <sup>2</sup>		

### 1.5.4 Mouvements locatifs

En 2023 :

- 42 309 m<sup>2</sup> ont été libérés,
- 25 499 m<sup>2</sup> ont été reloués,
- 21 203 m<sup>2</sup> ont fait l'objet de renégociation (de la surface ou des loyers) avec les locataires en place,
- 3 587 m<sup>2</sup> vacants ont été vendus.

En 2023, il a été accordé en moyenne près de 0,9 mois de franchise par année de bail ferme sur l'ensemble des baux et avenants signés au cours de l'exercice, contre près de 1,2 mois en 2022.

### TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES MOUVEMENTS LOCATIFS INTERVENUS EN 2023

	au 31 décembre 2022			au 31 décembre 2023		
	nombre de baux	surface	loyer	nombre de baux	surface	loyer
Renégociations	18	29 997 m <sup>2</sup>	4 238 491 €	19	21 203 m <sup>2</sup>	4 953 273 €
Relocations	50	22 889 m <sup>2</sup>	4 717 162 €	46	25 499 m <sup>2</sup>	6 294 909 €
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>68</b>	<b>52 886 M<sup>2</sup></b>	<b>8 955 653 €</b>	<b>65</b>	<b>46 702 M<sup>2</sup></b>	<b>11 248 182 €</b>
Congés	45	26 597 m <sup>2</sup>	4 652 549 €	37	42 309 m <sup>2</sup>	9 203 421 €

### PRINCIPAUX CONGÉS INTERVENUS EN 2023 (> 700 m<sup>2</sup>)

Principaux congés	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature des locaux	Locataire
Lyon 3 <sup>ème</sup> (69) - Le 107 - 107, rue Servient	744 m <sup>2</sup>	bureaux	MARIGNAN
Neuilly-sur-Seine (92) - 8-10, rue Victor-Noir	3 862 m <sup>2</sup>	bureaux	SPIE BATIGNOLLES
Lyon 9 <sup>ème</sup> (69) - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	703 m <sup>2</sup>	bureaux	AGICAP
Strasbourg (67) - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	753 m <sup>2</sup>	activité & bur.	GAMINGPRIVE.COM
Lyon 2 <sup>ème</sup> (69) - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	1 016 m <sup>2</sup>	bureaux	SOPRA STERIA GROUP
Limonest (69) - Le Linux - 81 rue de Sans Souci	3 645 m <sup>2</sup>	bureaux	DANONE
Créteil (94) - Le Prado - Europarc - 5, rue Fernand-Pouillon	3 615 m <sup>2</sup>	bureaux	DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
Aix-en-Provence (13) - Les Méridiens - Bât A - 240, av. L.-de-Broglie	885 m <sup>2</sup>	bureaux	AP2E
Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	17 918 m <sup>2</sup>	bureaux	THOMSON LICENSING <sup>(1)</sup>
Lyon 5 <sup>ème</sup> (69) - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2 630 m <sup>2</sup>	bureaux	COFELY
Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - 50, cours Franklin-Roosevelt	1 150 m <sup>2</sup>	bureaux	IMMO DE FRANCE RHONE ALPES

<sup>(1)</sup> restitution progressive des locaux au second semestre 2023

L'ensemble des congés intervenus en 2023, qui ont porté sur 42 309 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 9 203 K€. Les surfaces ainsi libérées représentent 5,3 % de la surface du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## PRINCIPALES RENÉGOCIATIONS & RENOUELEMENTS DE BAUX AVEC LES LOCATAIRES EN PLACE INTERVENUS EN 2023 (> 700 M<sup>2</sup>)

Principales renégociations	Surface libérée (m <sup>2</sup> )	Surface relouée (m <sup>2</sup> )	Nature des locaux	Locataire
St-Jean-de-Vedas (34) - Parc activités de la Peyreire	1 574 m <sup>2</sup>	1 574 m <sup>2</sup>	entrepôt	ELECTRO DEPOT FRANCE <sup>(*)</sup>
Nantes (44) - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	3 967 m <sup>2</sup>	3 967 m <sup>2</sup>	bureaux	BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE <sup>(*)</sup>
Bordeaux (33) - Managers St-Jean - 19, quai Paludate	525 m <sup>2</sup>	941 m <sup>2</sup>	bureaux	Cabinet BSF
Écully (69) - Espace Européen - Bât G - 15, ch. Saquin	689 m <sup>2</sup>	1 012 m <sup>2</sup>	bureaux	AMOLYT PHARMA
St-Herblain (44) - ZAC Lorie - Bât 4 - rue Bobby-Sands	463 m <sup>2</sup>	928 m <sup>2</sup>	bureaux	SPIE THEPAULT & SPIE NUCLEAIRE
Labège (31) - 34, rue Magellan	811 m <sup>2</sup>	811 m <sup>2</sup>	bureaux	ECOLE SUPERIEURE DE LA BANQUE
Montpellier (34) - Étoile Richter - 45, place E.-Granier	2 323 m <sup>2</sup>	2 323 m <sup>2</sup>	bureaux	GIE SERM - SA3M
Nantes (44) - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	904 m <sup>2</sup>	904 m <sup>2</sup>	bureaux	ETABLISSEMENT FRANCAIS DU SANG
Paris 8 <sup>ème</sup> (75) - 5-7 rue Alfred de Vigny	1 915 m <sup>2</sup>	1 915 m <sup>2</sup>	bureaux	ALLEZ ET ASSOCIÉS
Antony (92) - Parc II - 5 à 11, av. Général-de-Gaulle	4 150 m <sup>2</sup>	3 386 m <sup>2</sup>	bureaux	ADISSEO
Paris 8 <sup>ème</sup> (75) - 5-7 rue Alfred de Vigny	405 m <sup>2</sup>	803 m <sup>2</sup>	bureaux	ACT COMMODITIES

(\*) avenants de renouvellement régularisés en 2023

L'ensemble des renégociations et renouvellements de baux intervenus en 2023, qui ont porté sur 21 203 m<sup>2</sup> de locaux (pour 20 298 m<sup>2</sup> de surface relouée), représentent un loyer annuel renégocié de 4 953 K€. Les surfaces ainsi renégociées représentent 2,6 % de la surface du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## PRINCIPALES LOCATIONS ET RELOCATIONS INTERVENUES EN 2023 (> 700 M<sup>2</sup>)

Principales locations et relocations	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature des locaux	Locataire
Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	1 378 m <sup>2</sup>	bureaux	IMAWEB FRANCE
Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	1 848 m <sup>2</sup>	bureaux	SCGA
Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	742 m <sup>2</sup>	bureaux	FED
Neuilly-sur-Seine (92) - 8-10, rue Victor-Noir	3 862 m <sup>2</sup>	bureaux	CHANEL
Lyon 2 <sup>ème</sup> (69) - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	984 m <sup>2</sup>	bureaux	EUREKA EDUCATION
Cesson-Sévigné (35) - Champs Blancs - 975 av. des Champs Blancs	3 190 m <sup>2</sup>	bureaux	SAFRAN ELECTRONICS & DEFENSE <sup>(*)</sup>
Antony (92) - Parc II - 5 à 11, av. Général-de-Gaulle	764 m <sup>2</sup>	bureaux	BECHTLE
Lyon 6 <sup>ème</sup> (69) - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	1 473 m <sup>2</sup>	bureaux	GENERALI VIE
Strasbourg (67) - 8b, rue Schertz - Bâtiment 2	753 m <sup>2</sup>	act. & bur.	GIRAUD BASTET

(\*) entrée progressive de SAFRAN dans les locaux au second semestre 2023

L'ensemble des locations et relocations (y compris les extensions) intervenues en 2023, qui ont porté sur 25 499 m<sup>2</sup> de locaux, représentent un loyer annuel de 6 295 K€. Les surfaces ainsi prises à bail représentent 3,2 % de la surface du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### 1.5.5 Répartition des risques locatifs

Avec 469 locataires au 31 décembre 2023, le risque locatif est correctement maîtrisé.

Le locataire le plus important représente 7,30 % du montant total des loyers facturés au titre de l'exercice 2023, mais il est présent sur 3 actifs (Paris, Saint-Denis, et Lille) et les dates d'échéance des baux ne sont pas simultanées.



Paris 14<sup>ème</sup> (75) - 34 rue du Commandant Mouchotte

## 1.5.6 Revenus locatifs

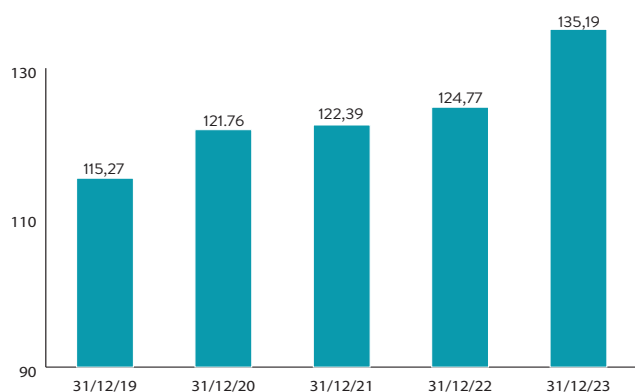
Au 31 décembre 2023, le montant des loyers facturés au titre de l'exercice s'élève à 135 194 068,65 € HT (dont 7 319 868 € de loyers de l'immeuble détenu via une SCI), soit + 8,36 % par rapport à 2022, avec un taux de recouvrement de 99,5 %.

Le total des revenus locatifs quittancés impayés s'élève donc à près de 0,5 %, dont 0,27 % en contentieux.

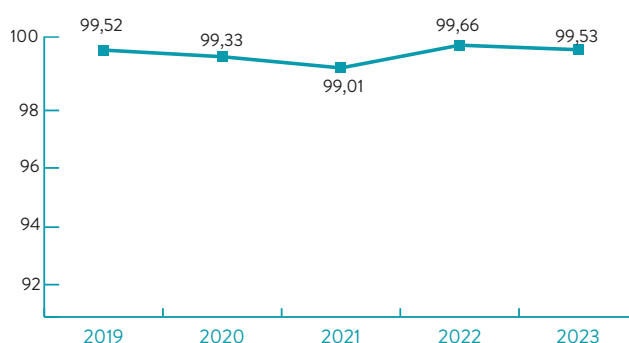
Le montant des revenus locatifs encaissés sur l'exercice 2023 ressort à 136 288 431 € HT contre 125 287 318 € HT en 2022.

Parallèlement, le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives et des indemnités d'occupation) s'élève à 5 847 499,68 €, contre 1 931 553,42 € en 2022.

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 2023, les dépenses de gros entretiens du patrimoine ont représenté un montant global de 1 286 250,35 €.

Les travaux de rénovation les plus représentatifs concernent l'immeuble de Montreuil - "B initial" (491 335 € pour 2023) suite au départ du locataire unique en 2022. En effet, l'ensemble des travaux s'étale sur 2023 et 2024 pour cet immeuble, qui représente une surface de 11 957 m².

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Montant des dépenses de gros entretiens du patrimoine	2 492 K€	6 605 K€ - 125 K€ (*)		3 082 K€	1 286 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€.

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

### 1.6.1 Expertises & valeur de reconstitution

Comme indiqué précédemment, l'environnement économique complexe dans lequel nous avons évolué en 2023, s'est traduit, pour faire face à l'inflation, par la poursuite de la hausse des taux d'intérêt. Cet environnement de marché a tout particulièrement affecté le marché de l'immobilier et celui des SCPI, avec un phénomène de compensation par le réajustement à la baisse des valeurs de leur patrimoine immobilier.

L'AMF (Autorité des Marchés Financiers), qui porte une vigilance particulière aux fonds investis dans l'immobilier et en particulier à leur correcte valorisation, a demandé à l'ensemble des sociétés de gestion de procéder, à mi-année 2023, à une nouvelle estimation de la valeur de reconstitution<sup>(1)</sup> des SCPI qu'elles gèrent, en prenant en compte les dernières informations disponibles sur l'état du marché immobilier, alors que ces évaluations n'ont généralement lieu qu'une fois par an en fin d'exercice.

Pour NOTAPIERRE, les résultats des expertises réalisées à mi-année 2023 par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (BNPRE) -expert immobilier nommé par l'assemblée générale du 13 juin 2019-, sur 44 immeubles représentant 84 % de la valeur bilantielle globale des actifs au 30 juin 2023, conduisaient, à patrimoine égal

- à une baisse des valeurs d'expertise de - 5,19 %
- et corrélativement, à un ajustement de la valeur de reconstitution par part de votre SCPI au 30 juin 2023, qui diminuait de 3,82 % par rapport à la valeur de reconstitution au 31 décembre 2022 (356,29 € au lieu de 370,46 € la part), alors que les SCPI de bureaux présentaient une correction moyenne de - 8 % (source ASPIM).

Néanmoins, cette évolution négative laissait la valeur de reconstitution de la part dans la fourchette de fluctuation légale, permettant de maintenir la valeur de souscription de la part à 365 € (365 € - 10 % = 328,50 €).

**Les expertises réalisées en fin d'année 2023** par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (BNPRE) prenant en compte les dernières informations disponibles sur l'état du marché immobilier, **font ressortir une nouvelle contraction de la valeur du patrimoine immobilier de NOTAPIERRE**. Cette correction des valeurs d'expertise des actifs de votre SCPI est purement mécanique : elle n'est en aucune façon le reflet d'une dégradation de la qualité intrinsèque de son patrimoine immobilier.

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 2 396 M€ au 31 décembre 2023.

Ainsi, sur un an, à périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine immobilier baisse de 9,64 %.

Corrélativement, les calculs aboutissent à une diminution de la valeur de reconstitution de la part de votre SCPI (332,93 €), conduisant à ce que le prix de souscription de 365 € se situe en limite du tunnel réglementaire de 10 % (365 € - 10 % = 328,50 €).

### 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 2023. Ces valeurs sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

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

Situation au 31 décembre 2023	Valeur globale en €	Valeur par part en €
Valeur nette comptable des actifs immobiliers	2 587 287 407,80	326,98
+ valeur nette des autres actifs de la société	- 175 114 854,69	-22,13
<b>= VALEUR NETTE COMPTABLE<sup>(1)</sup></b>	<b>2 412 172 553,11</b>	<b>304,85</b>
Valeur vénale du patrimoine immobilier <sup>(2)</sup>	2 410 302 464,33	304,61
+ valeur nette des autres actifs de la société	- 175 114 854,69	-22,13
<b>= VALEUR DE RÉALISATION (ANR)<sup>(3)</sup></b>	<b>2 235 187 609,64</b>	<b>282,48</b>
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	399 190 678,06	50,45
<b>= VALEUR DE RECONSTITUTION<sup>(4)</sup></b>	<b>2 634 378 287,70</b>	<b>332,93</b>

La valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2023 diminue de 10,13 % par rapport à la valeur au 31 décembre 2022.

<sup>(1)</sup> **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.

<sup>(2)</sup> **Valeur vénale du patrimoine immobilier** : elle est déterminée par la société de gestion sur la base des analyses de l'expert en évaluation immobilière désigné par l'assemblée générale.

<sup>(3)</sup> **Valeur de réalisation** : elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

<sup>(4)</sup> **Valeur de reconstitution** : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription). Selon la réglementation, l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution ne peut excéder 10 %.

## 1.7 LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

### 1.7.1 Résultat net & distribution

Le résultat net de l'exercice s'élève à 108 922 209,70 €, soit 14,05 €/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 2023, un dividende de **13,689 €** 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
28 avril 2023	3,375 €
31 juillet 2023	3,375 €
31 octobre 2023	3,468 €
31 janvier 2024	3,471 €

Dans ces conditions, le taux de distribution annuel 2023, pour une part détenue et portant jouissance des revenus au 1<sup>er</sup> janvier 2023, s'établit à **3,75 %**.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 106 142 270,30 €, nous vous proposons de reporter le solde de 2 779 939,40 € au compte "report à nouveau" qui s'établira ainsi à 37 246 032,58 €, correspondant à 4 mois de distribution.

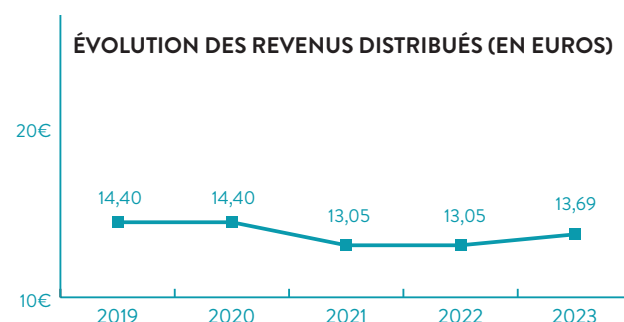
Pour une part ayant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le revenu distribué de l'année se décompose de la façon suivante :

**Revenu total 13,689 €**

*dont*

revenu foncier 13,149 €

revenu financier 0,540 €



### 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. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, elle est de 337,29 €.

## 1.7.3 Performances au 31 décembre 2023

### TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Le TRI exprime la rentabilité réelle offerte par l'investissement. Le TRI net de frais au 31 décembre 2023 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)	31.12.2018	31.12.2013	31.12.2008	31.12.2003
au 31 décembre 2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	<b>2,54 %</b>	<b>4,07 %</b>	<b>4,60 %</b>	<b>5,51 %</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
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 %
2022	365 €	335,80 €	4,82 %	5,23 %	3,60 %	3,91 %
<b>2023</b>	<b>365 €</b>	<b>335,80 €</b>	<b>5,20 %</b>	<b>5,66 %</b>	<b>3,75 %</b>	<b>4,08 %</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.

	2019	2020	2021	2022	2023
Taux de distribution	4,00 %	4,00 %	3,625 %	3,626 %	3,750 %
dont % au titre des revenus non récurrents	--	--	--	--	--
dont % de la fiscalité payée par la SCPI	0,009 %	0,010 %	0,011 %	0,012 %	0,049 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

La distribution 2023 de la SCPI a été réalisée uniquement à partir des revenus courants sans avoir recours aux réserves. La variation du pourcentage de la fiscalité est en hausse sur 2023, compte tenu de la rémunération perçue sur les acomptes versés pour les immeubles acquis en VEFA.

À noter que le taux de distribution moyen des SCPI à prépondérance "bureaux" s'établit à 4,10 % en 2023, la part des revenus non récurrents n'est pas connue à la date de rédaction du présent document (source ASPIM).

La société de gestion se fixe comme objectif de servir en 2024 un taux de distribution annuel de 4,10 %, calculé sur le nouveau prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024 de 340 €.

## 1.7.4 Perspectives 2024

Compte tenu de l'environnement économique complexe précédemment évoqué, et dans l'incertitude du contexte économique actuel, nous ne pouvons pas exclure une nouvelle dépréciation mécanique de la valeur des actifs à mi-année 2024, si une nouvelle estimation devait être réalisée.

C'est pourquoi, la société de gestion a décidé de ne pas subir mais d'anticiper, et de baisser le prix de souscription de la part de NOTAPIERRE au 1<sup>er</sup> janvier 2024 à 340 €, soit -6,85 %. Parallèlement, le prix de retrait s'élève à 312,80 €.

Cette baisse permettra de garantir l'équité entre les associés et éviter que des investisseurs ne soient amenés à souscrire à une

valeur surestimée, mais aussi ajuster dans les mêmes proportions la valeur de retrait qui pourrait être considérée comme trop généreuse au regard des conditions actuelles du marché de l'immobilier de bureaux.

Les revenus de la SCPI n'étant pas impactés en valeur absolue par la baisse du prix de souscription de la part (pour mémoire, ils ont même été légèrement revalorisés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023), les perspectives de gestion et le niveau de report à nouveau permettent d'envisager leur maintien en 2024. Ainsi, compte tenu de cette nouvelle valeur de la part de NOTAPIERRE à 340 €, à revenu distribué constant, le taux de distribution passerait à 4,10 % en 2024, contre 3,75 % en 2023.

## 1.7.5 Endettement et leviers

### EMPRUNTS BANCAIRES

En 2023, la SCPI disposait de trois sources de financement, lui permettant de saisir des opportunités d'investissement par anticipation de la collecte, octroyées par :

- BNP pour un montant de 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, ligne portée à 80 M€ à compter du 30 novembre 2023.

Au 31 décembre 2023, cette ligne de crédit est utilisée en totalité soit pour un montant de 80 M€ ;

- UNOFI-ASSURANCES pour un montant de 120 M€ consentie jusqu'au 31 décembre 2023, ligne renouvelée jusqu'au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2023, cette ligne de crédit a été utilisée à hauteur de 55 M€.

Au 31 décembre 2023, la SCPI se trouve en situation de surinvestissement pour un montant de 228 M€, déduction faite des plus ou moins-values de cession d'immeubles, et de 251 M€ en tenant compte des engagements VEFA.



Nantes (44) - "Viviani" - 4, rue René Viviani

### AUTRES DETTES

Les autres dettes, qui s'élèvent à 127 M€, sont détaillées dans l'annexe comptable jointe au présent rapport.

#### Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2023 :

L'assemblée générale ordinaire des associés du 14 juin 2023 a fixé à 25 % de la valeur de la 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.

<u>Ratio d'endettement et d'engagement VEFA au 31 décembre 2023</u>	<u>%</u>	<u>M€</u>
Capitalisation au 31 décembre 2022		2 844
Autorisation d'emprunt et d'engagement (en % maximum de la capitalisation)	25	711
Dettes et engagements 2023 sur capitalisation au 31 décembre 2022	8	218

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 2023 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 2024.

### INDICATEURS DE LEVIER "AIFM"

Au 31 décembre 2023, les indicateurs de levier "AIFM" s'élèvent respectivement à 110,06 % selon la méthode brute et à 111,24 % selon la méthode d'engagement.

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

## 1.7.6 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 2023, la SCPI NOTAPIERRE dispose ainsi d'un montant de 4,9 M€. La rémunération des avances de trésorerie s'élève à 147 K€ au titre de 2023 (contre 58 K€ en 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,
- 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 2023 :

- une commission de souscription forfaitaire de 8 % HT, représentant un montant de 9 288 K€ (contre 11 432 K€ en 2022) ;

- une commission de gestion forfaitaire de 9,5 % HT, représentant un montant de 13 886 K€ (contre 11 736 K€ en 2022) ;
- 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 1 752 K€ (contre 594 K€ en 2022) ;
- une commission de cession des parts intervenant sans l'intermédiaire de la société de gestion, représentant un montant de 0,5 K€ HT (contre 0,7 K€ HT en 2022).

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 2023, les échéances de paiement sont dans le tableau ci-dessous.

397 factures sont en attente de règlement au 31 décembre 2023, dont 365 factures ayant un terme échü.

Exercice au 31 décembre 2023

(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
1 591	381	1 210	348	51	158	653

### 1.8.2 Délais de paiement locataires

Concernant les délais de paiement des locataires dont le solde est débiteur au 31 décembre 2023, les échéances de paiement sont mentionnées dans le tableau ci-dessous.

867 factures sont en attente de règlement au 31 décembre 2023, dont 862 factures ayant un terme échü.

1 630 K€, représentant 52 % des factures en attente de règlement, concernent des dossiers contentieux.

Exercice au 31 décembre 2023

(en K€)

Total créances locataires TTC	encours non échus	encours échus à la date de clôture	entre J+1 et J+30	entre J+31 et J+60	entre J+61 et J+90	au-delà de J+91
5 093	3	5 090	958	74	1 005	3 053

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

### 1.9.1 Inventaire détaillé des immeubles au 31 décembre 2023 (en euro)

Le tableau ci-après reprend l'inventaire complet du portefeuille d'immeubles au 31 décembre 2023, hors immeubles en état futur d'achèvement (non encore livrés).

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

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

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

#### IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m <sup>2</sup>	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2023	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2022
<b>BUREAUX</b>					
01	Bourg-en-Bresse - Inopolis - Bât. D - 323, avenue du Parme	2008	1 764	3 248 156	3 239 340
01	Neyron - ZAC du Champ Perrier - 14 Porte du Grand Lyon	2010	2 459	4 233 745	4 233 745
06	Nice - Connexio - 7/11, route de Grenoble	2019	11 611	49 295 167	49 295 167
06	Valbonne - Centrium - 230, route des Dolines	2023	12 571	54 358 435	--
13	Aix-en-Provence - Europarc Pichaury - 1330, rue G.-de-la-Lauzière	2003	2 884	3 767 286	3 767 286
13	Aix-en-Provence - Horizon - 655 avenue Galilée	2022	7 200	23 044 771	23 015 717
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât A - 240, av. Louis-de-Broglie	2001	885	1 239 011	1 239 011
13	Aix-en-Provence - Les Méridiens - Bât B - 240, av. Louis-de-Broglie	2002	886	1 167 072	1 167 072
13	Aix-en-Provence - Parc de la Duranne - L'Opale	2001	1 621	2 003 204	2 003 204
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment A	2006	1 452	2 120 516	2 120 516
13	Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne - rue Descartes - Bâtiment B	2005	2 497	3 426 392	3 426 392
13	La Ciotat - 785, voie Antiope - ZA Athélia III - Bâtiment C1	2010	3 450	5 622 928	5 622 928
13	Marseille 3è - Eko Active - 174, boulevard de Paris	2023	8 220	48 028 535	--
13	Marseille 10e - Cœur Capelette - Bâtiment A - 34, rue Alfred-Curtel	2013	3 587	<b>cédé en 2023</b>	10 128 415
13	Marseille 10e - Cœur Capelette - Bâtiment B - 34, rue Alfred-Curtel	2013	7 860	27 191 713	27 191 713
21	Dijon - Parc de Valmy - Le Katamaran	2009	5 128	9 643 233	9 643 233
26	Alixan - Rhovalparc - 1, avenue de la Gare	2007	3 536	5 434 954	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	2 451 267	2 451 267
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 1	2004	1 158	1 671 591	1 671 591
31	Toulouse - Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - Bâtiment 2	2005	1 227	1 595 511	1 595 511
31	Toulouse - rue Alaric-II	2001	2 147	1 870 695	1 870 695
33	Bordeaux - 6-12, allée Haussmann	2002	2 253	3 174 172	3 090 626
33	Bordeaux - Managers Saint-Jean - 19-23, quai de Paludate	2003	3 811	3 854 128	3 854 128
33	Le Haillan - Pégase - 10/12 avenue des Satellites	2018	6 756	19 264 603	19 264 603
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. de Fréjorgues - 95, rue de Rajol	2008	1 574	1 910 505	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	628 145	628 145
34	Montpellier - Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier	2002	3 949	6 572 995	6 572 995
34	Montpellier - Le Gaïa - 52, rue d'Odin	2014	2 925	6 710 468	6 710 468
35	Cesson-Sévigné - Champs Blancs - 975 avenue 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	22 202 461	22 202 461
35	Cesson-Sévigné - Zen Atalante - 845 avenue des Champs Blancs	2022	15 337	60 421 139	60 343 300
35	Rennes - ZAC de Beauregard - Îlot D	2007	1 076	1 870 988	1 870 988
35	Saint-Grégoire - Pentagone 1 - 6, rue de Belle-Ile	2009	1 897	3 641 339	3 641 339
35	Saint-Grégoire - Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant	2009	2 333	4 527 473	4 527 473
38	Échirolles - Parc Sud Galaxie - Le Calypso - avenue de l'Astrolabe	2008	4 242	7 852 738	7 852 738
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	2 060 126	2 060 126

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m²	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2023	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2022
38	Montbonnot - Les Gêmeaux B - rue Galilée	2008	1 058	1 835 882	1 835 882
38	Saint-Quentin-Fallavier - Bât A1 - 12, rue de Madrid	2010	910	1 495 313	1 495 313
38	Saint-Quentin-Fallavier - Bât A2 - 18, rue de Madrid	2010	1 103	1 824 651	1 824 651
44	Nantes-Carquefou - Centre d'affaires Europe - rue du Tertre	1995	2 048	1 338 880	1 338 880
44	Nantes - Le Skyline - 22/26, mail Pablo-Picasso	2014	17 285	53 689 325	53 689 325
44	Nantes - Viviani - 4, rue René Viviani	2023	6 788	34 947 740	--
44	Saint-Herblain - Ar Mor Plaza - 3, impasse Claude-Nougaro - Bât D	2011	2 842	6 051 394	6 051 394
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	8 666 281	8 666 281
44	Saint-Herblain - Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel	2004	5 372	7 878 562	7 878 562
44	Saint-Herblain - Parc Solaris - Le Belna	2009	3 073	4 974 802	4 974 802
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 572 874	1 525 509
44	Saint-Herblain - ZAC de la Lorie - Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands	2008	928	1 573 022	1 525 658
54	Nancy - O'origin - 1 rue Henriette Gallé-Grimm	2020	6 438	25 055 003	25 055 003
59	La Madeleine - Le 250 - 250, avenue de la République	2014	4 031	11 611 668	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	41 539 054	41 539 054
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	25 739 644	25 739 644
59	Marcq-en-Barœul - Parc République - 843, av. République - Bât G	2000	2 093	2 559 627	2 559 627
59	Villeneuve d'Ascq - The Cloud - 2 rue de l'Epine	2020	13 274	38 794 671	38 794 671
59	Wasquehal - 3, allée du Château-Blanc - Bâtiment A	2010	781	1 334 395	1 334 395
59	Wasquehal - 5, allée du Château-Blanc - Bâtiment B	2008	930	1 611 198	1 611 198
59	Wasquehal - 10, allée du Château-Blanc - Bâtiment C	2006	581	<b>cédé en 2023</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	11 278 103	11 171 149
64	Bayonne - Aritxague - Le Toki Lana	2009	2 517	5 045 913	5 045 913
67	Schiltigheim - 1, allée d'Oslo - Bâtiments B2-B3	2009	6 108	11 168 240	11 168 240
69	Écully - Espace Européen - Bâtiment G - 15, chemin du Saquin	2006	3 326	6 275 863	6 230 503
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	3 433 440	3 420 627
69	Lyon 2è - Le King Charles - 132 Cours Charlemagne	2015	10 300	39 133 307	39 133 307
69	Lyon 3e - Le 107 - 107, rue Servient	2000	5 639	18 929 019	18 929 019
69	Lyon 3e - New Age - 141, cours Gambetta	2023	20 890	146 083 224	--
69	Lyon 5e - Le Séquoia - 127/129, avenue B.-Buyer	2002	2 630	2 340 427	2 340 427
69	Lyon 6e - 50, cours Franklin-Roosevelt	2002	1 150	1 618 493	1 618 493
69	Lyon 6e - Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers	2011	11 514	41 269 850	41 258 070
69	Lyon 9e - L'@dresse - 51 ter, rue de Saint-Cyr	2012	6 501	17 930 189	17 921 345
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	4 658 390	4 639 812
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A	2006	1 665	3 132 195	3 049 083
69	Saint-Priest - Woodstock - allée Borodine - Bâtiment B	2006	1 665	3 135 447	3 122 015
69	Vaulx-en-Velin - Tase - 5/9, avenue du Bataillon-Carmagnole-Liberté	2013	7 723	24 061 005	24 050 690
69	Villefranche-sur-Saône - 588, boulevard Albert-Camus - Bât A	2009	2 412	3 246 518	3 222 898
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B2	2006	1 997	3 443 621	3 443 621
76	Le Petit-Couronne - Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bâtiment B3	2007	2 468	4 637 487	4 635 087
76	Rouen - "Europe" - 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	2 662 157	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	1 767 166	1 767 166
86	Saint-Benoît - Bâtiment B - 12, rue du Pré-Médard	2009	1 075	1 829 816	1 829 816
75	Paris 8e - 13-15, rue de la Baume	2009	2 818	22 153 820	22 153 820
75	Paris 8e - 5-7 rue Alfred de Vigny	2016	2 877	40 012 831	40 012 831
75	Paris 14e - Atlantique 34 - 34 rue du Commandant Mouchotte	2015	18 773	151 426 895	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	58 655 441	58 645 249
77	Montevrain - Le Mons Verins - rue de Berlin	2007	1 836	3 938 976	3 938 976
78	Guyancourt - Rachmaninov - 4, rue de la Redoute	2013	13 371	39 627 655	39 627 655
78	Montigny-le-Bretonneux - L'Australie - avenue du Centre	2014	11 048	47 360 438	47 357 896
92	Antony - Parc II - Croix de Berny - 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle	2011	27 137	106 506 584	106 387 489
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	16 064 100	16 064 100

dpt	adresse	acquisition ou apport	surface m <sup>2</sup>	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2023	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2022
92	Nanterre - MB9 - Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot	2010	9 291	44 568 939	44 568 939
92	Neuilly-sur-Seine - 8-10, rue Victor-Noir	2009	3 862	<b>cédé en 2023</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	57 500 398	57 498 571
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	9 905 082	9 905 082
93	Saint-Denis - Olympe - 23 avenue Jules Rimet	2020	15 284	101 431 704	101 419 915
93	Saint-Denis - Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier	2006	4 306	8 338 791	8 338 791
94	Créteil - Le Prado - Europarc - 5, rue Fernand-Pouillon	2012	3 615	9 051 843	9 051 843
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	22 103 260	22 103 260
<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	3 152 954	3 133 219
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	8 569 636	8 548 256
<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>					
34	La Grande-Motte - Le Forum - place du Forum	2008	2 014	2 933 540	2 933 540
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilots A-B-C	2006	1 163	2 684 379	2 684 379
35	Rennes - Espace Beauregard - Ilot D	2006	727	1 709 917	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 Hétre	2012	37 286	<b>23 482 481</b>	23 448 857
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	15 611 279	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>807 024</b>	<b>2 440 734 132</b>	<b>2 188 049 695</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>					
bureaux				17 609 500	170 393 803
locaux d'activités					
locaux commerciaux					
entrepôts					
autres (installations générales, agencements et aménagements)				3 005 487	1 449 491
<b>TOTAL</b>				<b>20 614 987</b>	<b>171 843 294</b>
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT</b>			<b>807 024</b>	<b>2 461 349 119</b>	<b>2 359 892 989</b>

<sup>(1)</sup> avant amortissement**TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES**

		acquisition ou apport	surface m²	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2023	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup> 2022
SCI SILKY WAY (100 %)					
69	Villeurbanne - Silky Way - 1/3 rue Henri Legay - 19 rue Alfred de Musset	2021	36 916	141 752 537	142 196 830
SOUS-TOTAL TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES				100 %	100 %
TOTAL GÉNÉRAL			843 940	2 603 101 656	2 502 089 819

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

## 1.9.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euro)

	valeur à l'acquisition montant HT HD	2023		2022	
		valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup>	valeurs estimées	valeurs comptables brutes <sup>(1)</sup>	valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES					
• bureaux	2 143 609 328	2 167 818 233	1 961 002 500	1 915 208 535	2 011 283 916
• locaux d'activités	42 808 121	43 492 843	36 370 000	43 451 728	36 430 000
• locaux commerciaux	87 894 873	98 194 958	94 160 000	98 194 958	96 290 000
• entrepôts	83 796 943	84 482 668	125 510 000	84 449 045	123 620 000
• immobilier de santé	46 679 938	46 745 430	53 850 000	46 745 430	52 360 000
SOUS-TOTAL	2 414 789 203	2 440 734 132	2 270 892 500	2 188 049 695	2 319 983 916
IMMOBILISATIONS EN COURS					
• bureaux		17 609 500	17 609 500	170 393 803	170 393 803
• locaux d'activités					
• locaux commerciaux					
• entrepôts					
• autres (installations générales, agencements et aménagements)		3 005 487	3 005 487	1 449 491	1 449 491
SOUS-TOTAL		20 614 987	20 614 987	171 843 294	171 843 294
TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATIONS CONTROLEES					
• bureaux/activités/entrepôts	138 366 446	141 752 537	125 173 538	142 196 830	138 482 982
SOUS-TOTAL	138 366 446	141 752 537	125 173 538	142 196 830	138 482 982
TOTAL GÉNÉRAL	2 553 155 649	2 603 101 656	2 416 681 025	2 502 089 819	2 630 310 192

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

## 1.9.3 Évolution par part des résultats financiers au 31 décembre 2023

	2023		2022		2021		2020		2019	
	Montant euro	% du total des revenus	Montant euro	% du total des revenus	Montant euro	% du total des revenus	Montant euro	% du total des revenus	Montant euro	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
recettes locatives brutes	18,21	95,86 %	16,93	96,33 %	17,02	96,53 %	17,66	95,71 %	17,96	92,28 %
produits financiers avant prélèv. libératoire	0,40	2,10 %	0,37	2,12 %	0,14	0,79 %	0,13	0,70 %	0,12	0,60 %
produits divers	0,39	2,04 %	0,27	1,55 %	0,47	2,67 %	0,66	3,59 %	1,38	7,12 %
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>18,99</b>	<b>100 %</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>CHARGES</b>										
commission de gestion	1,80	9,48 %	1,56	8,89 %	1,53	8,70 %	1,62	8,78 %	1,75	9,02 %
autres frais de gestion <sup>(1)</sup>	1,27	6,70 %	0,49	2,81 %	0,33	1,86 %	0,41	2,23 %	0,48	2,46 %
entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,37	1,97 %	0,57	3,24 %	0,22	1,26 %	1,11	6,04 %	0,47	2,39 %
charges locatives non récupérables	1,19	6,29 %	1,18	6,70 %	1,29	7,31 %	1,04	5,63 %	1,04	5,35 %
<b>sous total charges externes</b>	<b>4,64</b>	<b>24,44 %</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>
amortissements nets										
• patrimoine	0,26	1,36 %	0,25	1,43 %	0,25	1,43 %	0,18	1,00 %	0,18	0,93 %
• autres										
provisions nettes										
• pour travaux	0,04	0,21 %	0,11	0,65 %	0,07	0,42 %	-0,36	-1,94 %	0,16	0,84 %
• pour risques	0,12	0,65 %	0,02	0,10 %	0,07	0,37 %	0,00	-0,01 %	-0,03	-0,17 %
• pour dépréciation	-0,12	-0,64 %	0,04	0,23 %	0,10	0,57 %	0,00	-0,02 %	-0,09	-0,48 %
<b>sous total charges internes</b>	<b>0,30</b>	<b>1,59 %</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>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,94</b>	<b>26,03 %</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>RESULTAT COURANT</b>	<b>14,05</b>	<b>73,97 %</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>
report à nouveau <sup>(2)</sup>	4,45	23,41 %	4,28	24,33 %	3,69	20,91 %	3,87	20,95 %	3,05	15,68 %
variation autres réserves (éventuellement) <sup>(2)</sup>										
revenu distribué avant prélèvement libératoire <sup>(2)</sup>	13,69	72,08 %	13,06	74,28 %	13,04	73,98 %	14,40	78,06 %	14,40	74,00 %
revenu distribué après prélèvement libératoire <sup>(2)</sup>	13,51	71,14 %	13,01	74,03 %	13,00	73,74 %	14,37	77,87 %	14,37	73,84 %
solde à distribuer sur le résultat de l'année <sup>(2)</sup>	0,36	1,89 %	0,29	1,67 %	0,72	4,10 %	0,04	0,24 %	1,10	5,66 %
solde à distribuer cumulé <sup>(2)</sup>	4,80	25,29 %	4,57	26,00 %	4,41	25,01 %	3,91	21,19 %	4,15	21,34 %

<sup>(1)</sup> l'évolution de ce poste entre 2022 et 2023 provient de l'augmentation des charges liées aux lignes de financement

<sup>(2)</sup> calcul effectué par rapport au total des revenus

### 1.9.4 Emploi des fonds au 31 décembre 2023 (en euro)

	Total au 31/12/2022	Durant l'année	Total au 31/12/2023
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>2 748 509 854,45</b>	<b>46 627 071,31</b>	<b>2 795 136 925,76</b>
+ cessions d'immeubles	-88 824 650,05	32 981 641,40	-55 843 008,65
- commission de souscription et frais d'acquisition	340 144 504,77	12 597 881,48	352 742 386,25
- achat d'immeubles ou parts de SCI	2 513 547 029,72	101 179 636,94	2 614 726 666,66
<b>= SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-194 006 330,08</b>	<b>-34 168 805,71</b>	<b>-228 175 135,79</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



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

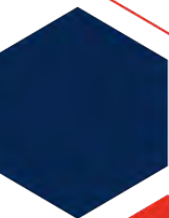
### 1.9.5 Tableau récapitulatif des résultats pondérés par le pourcentage de détention (en euro)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER</b>			
Loyers	127 874 200	7 319 868	135 194 069
Charges non récupérables	- 9 256 752		- 9 256 752
Travaux non récupérables et gros entretien	- 2 905 278	- 5 636	- 2 910 914
Impact des douteux	939 811		939 811
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			
Commission de gestion de la SGP	- 13 094 945	- 871 262	- 13 966 208
Autres charges d'exploitation	- 1 108 427	- 23 771	- 1 132 198
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER</b>			
Intérêts des emprunts	- 7 855 670		- 7 855 670
Autres charges financières	-757 583		- 757 583
Produits financiers	3 099 550		3 099 550
<b>COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
Résultat exceptionnel			

# COMPTES DE L'EXERCICE



Paris 8<sup>ème</sup> (75)  
« Baume »  
13-15 rue de la Baume



<b>2.1</b>	<b>ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (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 2023 (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 2022 ET L'EXERCICE 2023 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>50</b>
<b>2.6</b>	<b>ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2022 ET L'EXERCICE 2023 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>

## 2.1 ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE	Bilan au 31/12/2023	Valeurs estimées au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2022	Valeurs estimées au 31/12/2022	
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes ...)	+				
Amortissements droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+	47 436 826,36	74 660 000,00	47 436 826,36	80 090 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	6 858 824,52		5 864 469,86	
Terrains et constructions locatives <sup>(1)</sup>	+	2 390 113 923,00	2 196 232 500,00	2 138 419 556,46	2 239 893 915,50
Immobilisations en cours	+	20 614 987,39	14 236 426,69	171 843 294,18	171 843 294,18
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretien	-	4 139 016,12		3 822 891,49	
Provisions pour risques et charges	-	1 633 025,09		679 835,50	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	+	90 574 943,68	73 995 944,54	90 574 943,68	86 861 095,95
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)		2 536 109 814,70	2 359 124 871,23	2 437 907 423,83	2 578 688 305,63
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	51 177 593,10	51 177 593,10	51 621 886,52	51 621 886,52
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées	-				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)		51 177 593,10	51 177 593,10	51 621 886,52	51 621 886,52
<sup>(1)</sup> Constructions / immeubles / terrain		2 379 170 850,77		2 127 045 353,87	
Aménagements		14 126 455,03		13 567 515,01	
Amortissements sur aménagements		- 3 183 382,80		- 2 193 312,42	
Terrains et constructions locatives		2 390 113 923,00		2 138 419 556,46	

SCPI NOTAPIERRE		Bilan au 31/12/2023	Valeurs estimées au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2022	Valeurs estimées au 31/12/2022
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participation (dépôt de garantie ...)	+	159 696,20	159 696,20	144 746,04	144 746,04
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-				
<b>CRÉANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	+	49 390 910,70	49 390 910,70	40 174 371,49	40 174 371,49
Autres créances	+	17 068 560,05	17 068 560,05	93 096 304,35	93 096 304,35
Provisions pour dépréciation des créances	-	8 14 288,84	8 14 288,84	1 754 100,10	1 754 100,10
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>					
Valeurs mobilières de placements <sup>(2)</sup>	+				
Fonds de roulement	+				
Autres disponibilités <sup>(2)</sup>	+	26 325 930,80	26 325 930,80	6 457 813,11	6 457 813,11
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>		92 130 808,91	92 130 808,91	138 119 134,89	138 119 134,89
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	-				
Dettes					
Dettes financières <sup>(2)</sup>	-	140 202 949,99	140 202 949,99	168 065 236,29	168 065 236,29
Dettes d'exploitation	-	59 829 658,37	59 829 658,37	48 292 328,99	48 292 328,99
Dettes diverses	-	67 247 380,63	67 247 380,63	69 008 504,85	69 008 504,85
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>		-267 279 988,99	-267 279 988,99	-285 366 070,13	-285 366 070,13
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avance	+	39 333,33	39 333,33	271 810,42	271 810,42
Produits constatés d'avance	-	5 007,94	5 007,94	4 602,82	4 602,82
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	+				
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>		34 325,39	34 325,39	267 207,60	267 207,60
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		2 412 172 553,11		2 342 549 582,71	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			2 235 187 609,64		2 483 330 464,51
<sup>(2)</sup> La variation de trésorerie : disponibilités (comprenant, au 31/12/2023, la dotation du fonds de remboursement de vingt millions d'euros) - dettes financières est de		+47 730 403,99		-49 127 999,92	

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

SCPI NOTAPIERRE	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>				
<b>ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
<b>CAPITAL</b>	1 900 804 652,96		29 272 107,44	1 930 076 760,40
Capital souscrit	1 900 804 652,96		29 272 107,44	1 930 076 760,40
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	507 560 696,72		4 757 082,39	512 317 779,11
Primes d'émission ou de fusion	847 705 201,49		17 354 963,87	865 060 165,36
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-340 144 504,77		-12 597 881,48	-352 742 386,25
<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>	-88 824 650,05		32 981 641,40	-55 843 008,65
<b>RÉSERVES</b>	-11 457 210,10		-167 800,23	-11 625 010,33
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	32 248 188,92	2 217 904,26	0,00	34 466 093,18
Report à nouveau N-1	32 248 188,92			32 248 188,92
Résultat de l'exercice N-1 affecté en RAN		2 217 904,26		2 217 904,26
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE AFFECTABLE EN RAN</b>	2 217 904,26	-2 217 904,26	2 779 939,40	2 779 939,40
Résultat de l'exercice affectable en RAN	100 675 656,55	-100 675 656,55	108 922 209,70	108 922 209,70
Acomptes sur distribution	-72 673 937,70	72 673 937,70	-78 974 462,89	-78 974 462,89
Acomptes à distribuer	-25 783 814,59	25 783 814,59	-27 167 807,41	-27 167 807,41
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 342 549 582,71</b>	<b>0,00</b>	<b>69 622 970,40</b>	<b>2 412 172 553,11</b>

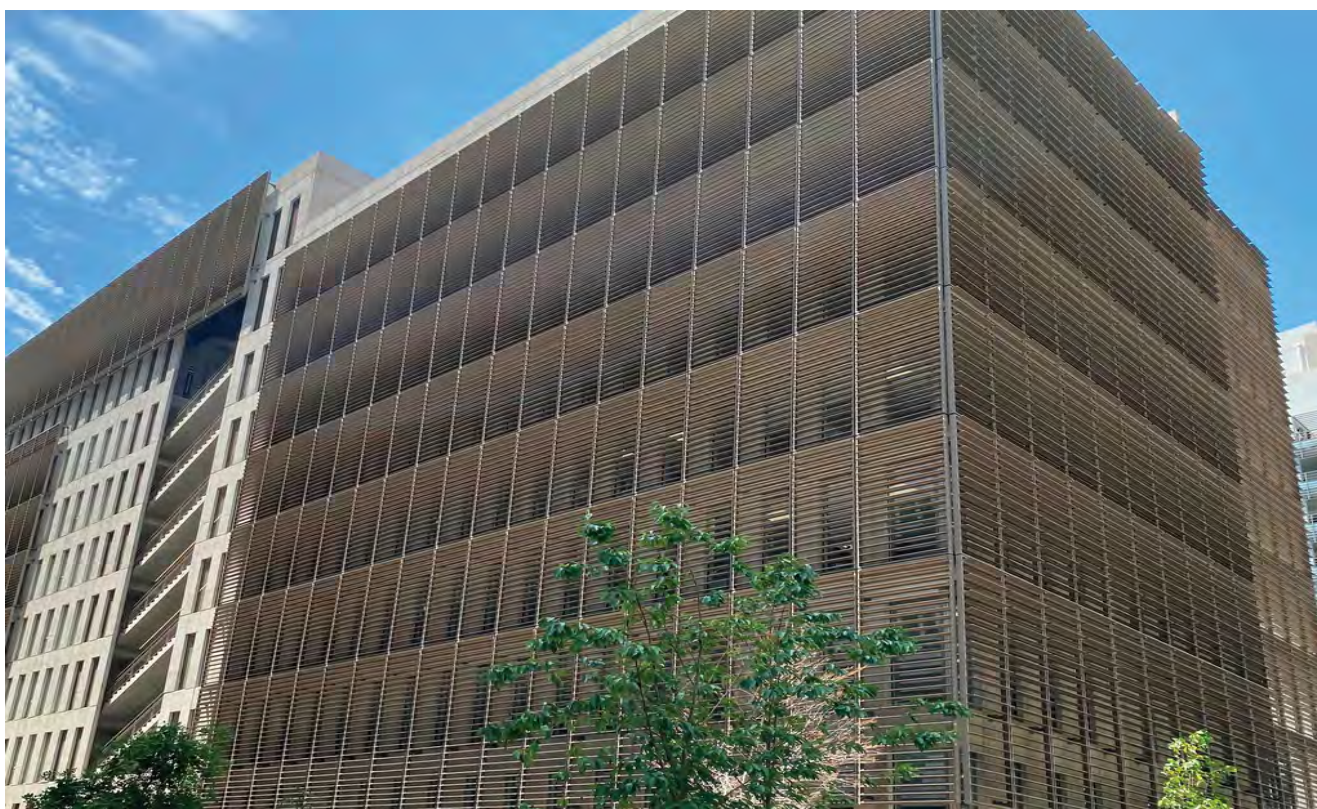


Valbonne (06) - Sophia Antipolis - "Centrium" - 230, route des Dolines

## 2.3 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN EURO)

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2023	31/12/2022
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Loyers	+	127 874 200,25	117 616 683,77
Charges facturées	+	13 453 314,66	12 909 369,26
Produits des participations contrôlées	+	7 430 565,99	8 132 219,92
Produits annexes	+	7 115 119,99	3 647 119,40
Reprise de provisions	+	357 899,77	399 152,37
Transferts de charges immobilières	+	1 702 110,24	316 225,75
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>157 933 210,90</b>	<b>143 020 770,47</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	13 452 231,45	12 909 369,26
Travaux de gros entretiens	-	1 286 250,35	3 081 739,66
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	1 619 028,09	1 209 760,56
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	674 024,40	1 254 970,53
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	2 008 250,91	1 899 178,23
Autres charges immobilières	-	9 256 751,87	8 877 559,24
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>28 296 537,07</b>	<b>29 232 577,48</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>		<b>129 636 673,83</b>	<b>113 788 192,99</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+		
Reprise de provision d'exploitation	+	38 112,50	
Transferts de charges d'exploitation	+		
Reprise de provision pour créances douteuses	+	1 382 183,20	562 715,44
Autres produits d'exploitation	+	28 346,82	25 811,53
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>1 448 642,52</b>	<b>588 526,97</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commissions de la société de gestion	-	13 966 207,90	11 786 992,98
Charges d'exploitation de la société	-	1 050 870,52	1 490 075,68
Diverses charges d'exploitation	-	57 556,75	22 647,77
Dotation aux amortissements d'exploitation	-		
Dotation aux provisions d'exploitation	-	991 302,09	129 898,00
Dépréciation des créances douteuses	-	442 371,94	863 213,92
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>16 508 309,20</b>	<b>14 292 828,35</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>		<b>-15 059 666,68</b>	<b>-13 704 301,38</b>

SCPI NOTAPIERRE		31/12/2023	31/12/2022
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	+		
Produits d'intérêts des comptes courants	+		
Autres produits financiers	+	3 099 550,07	2 819 213,18
Reprise de provisions sur charges financières	+		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>3 099 550,07</b>	<b>2 819 213,18</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	-	7 855 670,20	1 398 647,65
Charges d'intérêts des comptes courants	-		
Autres charges financières	-	904 346,32	828 800,59
Dépréciation	-		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>8 760 016,52</b>	<b>2 227 448,24</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>		<b>-5 660 466,45</b>	<b>591 764,94</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels	+	5 920,00	
Reprise de provisions exceptionnelles	+		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>5 920,00</b>	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles	-	251,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	+		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>251,00</b>	
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>		<b>5 669,00</b>	
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>108 922 209,70</b>	<b>100 675 656,55</b>

Marseille 3<sup>ème</sup> (13) - "Eko Active" - 174, boulevard de Paris

## 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 2023 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.



Nantes (44) - "Viviani" - 4, rue René Viviani

### 2.4.1 État du patrimoine

#### PLACEMENTS IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice :

- deux livraisons d'immeubles acquis en état futur d'achèvement ont été effectuées,
- deux nouveaux immeubles ont été acquis achevés,
- trois opérations d'arbitrage ont été réalisées.

#### A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2022 s'élevaient à **2 351 835 207,14 €**.

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

Immeubles	Date de livraison ou d'acquisition	Origine	Prix hors frais hors taxes hors droits	Valorisation immeubles VEFA au 31/12/2022
VALBONNE - Centrium	11/01/2023	VEFA	54 338 403,68 €	-52 363 846,12 €
MARSEILLE 03 - Eko Active	26/04/2023	RI	47 997 004,00 €	
LYON 03 - New Age	30/06/2023	VEFA	145 923 951,87 €	-115 291 590,65 €
NANTES - Viviani	26/07/2023	RI	34 947 240,00 €	
<b>SOIT UN MONTANT GLOBAL DE</b>			<b>283 206 599,55 €</b>	<b>- 167 655 436,77 €</b>
<b>SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE</b>			<b>115 551 162,78 €</b>	

2) Immeubles vendus

<i>Immeubles</i>	<b>Date de cession</b>	<b>Prix d'acquisition</b>
MARSEILLE 10 - Capelette Bât A	28/06/2023	10 093 607,98 €
WASQUEHAL - Château Blanc C	14/09/2023	1 006 369,40 €
NEUILLY - Victor Noir	20/10/2023	20 422 000,00 €
<b>SOIT UN MONTANT GLOBAL DE</b>		<b>31 521 977,38 €</b>

3) Aménagements immobilisés

Nature de l'aménagement		Immeubles concernés		Montant
Travaux climatisation (1)		STE-FOY-LES-LYON - Erables		19 245,00 €
Travaux ascenseur (2)		VALBONNE - Centrium		21 404,13 €
		LYON 06 - Etoile Part Dieu		
Travaux d'électricité (1)		ST-DENIS - Ornano 3		9 500,00 €
Installation cloisons & division de lots (1)		LYON 06 - Etoile Part Dieu		3 114,29 €
Ligne de vie et garde-corps (1)		PARIS 08 - Baume		1 250,00 €
Sortie suite cession immeuble (3)	MARSEILLE 10 - Capelette	WASQUEHAL - Château Blanc C		-31 208,40 €
		NEUILLY - Victor Noir		
Travaux divers autres (9)	BOURG-EN-BRESSE - Inopolis D	LIMONEST - Parc Tuileries		381 526,65 €
	BORDEAUX - Haussmann	PARIS 08 - Baume		
	CLERMONT - Atrium République	ANTONY - Parc II		
	LYON 06 - Etoile Part Dieu	MONTREUIL - B Initial		
	LYON 03 - New Age			
Sécurisation de site (5)	CRIQUEBEUF - Bosc Hétrel	NEUILLY - Victor Noir		51 497,11 €
	VAULX-EN-VELIN - Tase	VALBONNE - Centrium		
	MONTIGNY - Australia			
Maquettes numériques		Ensemble du patrimoine		102 610,94 €
SOIT UNE VARIATION DE				558 939,72 €

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.

Le montant de la variation s'élève à 440 874,72 € pour 2023, compte tenu d'un montant de 926 162,93 € correspondant aux éléments d'actifs renouvelés ou remplacés.



Lyon 3<sup>ème</sup> (69) - "New Age" © photo Philippe Roguet

5) Immobilisations en cours au 31/12/2023

- Les aménagements :

Immeubles	Nature opération	Montant HT au 31/12/2022	Montant HT au 31/12/2023
DIJON - Katamaran	remplac. automates - équipements régulation	0,00 €	38 450,96 €
BORDEAUX - Haussmann	CTA	4 958,40 €	0,00 €
MARCQ-EN-BAROEUL - République	GTB	53 589,60 €	53 589,60 €
CLERMONT - Atrium République	PAC	39 891,00 €	0,00 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	rénovation du bâtiment	2 048,96 €	2 320,00 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	fourniture & installat° écrans réservations de salles	0,00 €	963,30 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	travaux de mise en conformité ERP 5	0,00 €	30 199,76 €
VAULX-EN-VELIN - Tase	sécurisation du site	2 515,21 €	0,00 €
ECULLY - Espace Européen Bât G	PAC	34 108,14 €	0,00 €
STE-FOY-LES-LYON - Erables	porte entrée	0,00 €	7 746,50 €
LYON 09 - L'@Dresse	éclairage	25 826,13 €	0,00 €
PARIS 08 - Baume Square Oléa	création d'une échelle à crinoline	0,00 €	1 250,00 €
PARIS 08 - Alfred De Vigny	VRV	697 164,77 €	1 068 330,00 €
PARIS 08 - Alfred De Vigny	unités extérieures	0,00 €	741,00 €
PETIT-COURONNE - Zénith B3	climatisation	1 920,00 €	0,00 €
CHESSY - Galilée	remplacement de la toiture	0,00 €	242 290,54 €
CHESSY - Galilée	mission Bureau contrôle	0,00 €	2 584,00 €
CHESSY - Galilée	mission CSPS	0,00 €	2 784,00 €
MONTEVRRAIN - Mons Verin	travaux remplacement équipements climatisation	0,00 €	45 268,51 €
MONTEVRRAIN - Mons Verin	audit faisabilité GTC	0,00 €	2 000,00 €
MONTEVRRAIN - Citalium	éclairage	12 179,50 €	0,00 €
MONTEVRRAIN - Citalium	renforcement dalle parking	0,00 €	2 790,90 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	remplacement des 4 Rooftops	0,00 €	403 885,65 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	passage éclairage LED	0,00 €	5 205,18 €
MONTIGNY - Australia	remplacement onduleur	0,00 €	3 792,60 €
MONTIGNY - Australia	mise en place contrôle accès ascenseurs	0,00 €	31 059,76 €
NEUILLY - Victor Noir	remplacement ventilo-convecteurs	398 248,04 €	0,00 €
NEUILLY - Victor Noir	accessibilité vanne	975,00 €	0,00 €
NANTERRE - MB 9 Bureaux	TGTB	56 439,75 €	74 562,03 €
ANTONY - Parc II	signalétique	64 573,40 €	0,00 €
ST-DENIS - Ornano 3	ouvrants	9 208,00 €	688,00 €
ST-DENIS - Ornano 3	travaux division compteurs électriques	4 750,00 €	0,00 €
MONTREUIL - B Initial	rénovation du bâtiment	0,00 €	958 947,55 €
ST-DENIS - Olympe	vidéosurveillance	39 879,49 €	0,00 €
<b>SOIT UN MONTANT GLOBAL DE</b>		<b>1 448 275,39 €</b>	<b>2 979 449,84 €</b>
VALBONNE - Centrium	maquette numérique - module non livré	500,00 €	500,00 €
LYON 03 - New Age	maquette numérique - module non livré	7 15,33 €	25 537,40 €
<b>SOUS-TOTAL PROJET LFN</b>		<b>1 215,33 €</b>	<b>26 037,40 €</b>
<b>SOIT UN MONTANT GLOBAL DE</b>		<b>1 449 490,72 €</b>	<b>3 005 487,24 €</b>
<b>SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE</b>			<b>1 555 996,52 €</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 31/12/2022	Avancement des travaux 31/12/2023
<b>VEFA</b>						
NANTES - Bergeron	25/10/2022	mars-25	39 891 667,00 €	45,00%	-2 738 366,69 €	17 609 500,15 €
<b>SOIT UN MONTANT GLOBAL DE</b>			<b>39 891 667,00 €</b>		<b>- 2 738 366,69 €</b>	<b>17 609 500,15 €</b>
<b>DONT VARIATION AVANCEMENT DES TRAVAUX</b>						<b>14 871 133,46 €</b>

L'évaluation de l'avancement des travaux au 31/12/2023 a été établie par un cabinet d'architecture en charge des travaux.

## 6) Amortissements au 31/12/2023

- Amortissements sur les constructions sur sol d'autrui :

Immeubles	Nature opération	Date d'effet bail	Prix acquisition	Amortissements cumulés au 31/12/2022	Amortissements cumulés au 31/12/2023
LYON 03 - 107 Servient	Acquisition	01/01/1984	5 183 266,59 €	471 206,05 €	549 740,40 €
LYON 03 - 107 Servient	Livraison CPI	01/01/1984	12 686 285,00 €	1 153 298,64 €	1 345 515,08 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	Acquisition	06/02/2012	12 587 131,00 €	1 794 600,86 €	2 093 701,00 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	Extension EC	18/12/2017	4 353 625,00 €	533 917,57 €	639 888,15 €
STRASBOURG - Port Autonome	Acquisition	01/09/2008	9 756 350,00 €	1 404 914,40 €	1 639 066,80 €
LA GRANDE-MOTTE - Forum	Acquisition	20/03/2009	2 870 168,77 €	506 532,36 €	590 913,11 €
<b>SOIT UN MONTANT GLOBAL DE</b>			<b>47 436 826,36 €</b>	<b>5 864 469,87 €</b>	<b>6 858 824,54 €</b>
<b>SOIT UNE VARIATION GLOBALE DE</b>					<b>994 354,66 €</b>

- Amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements :

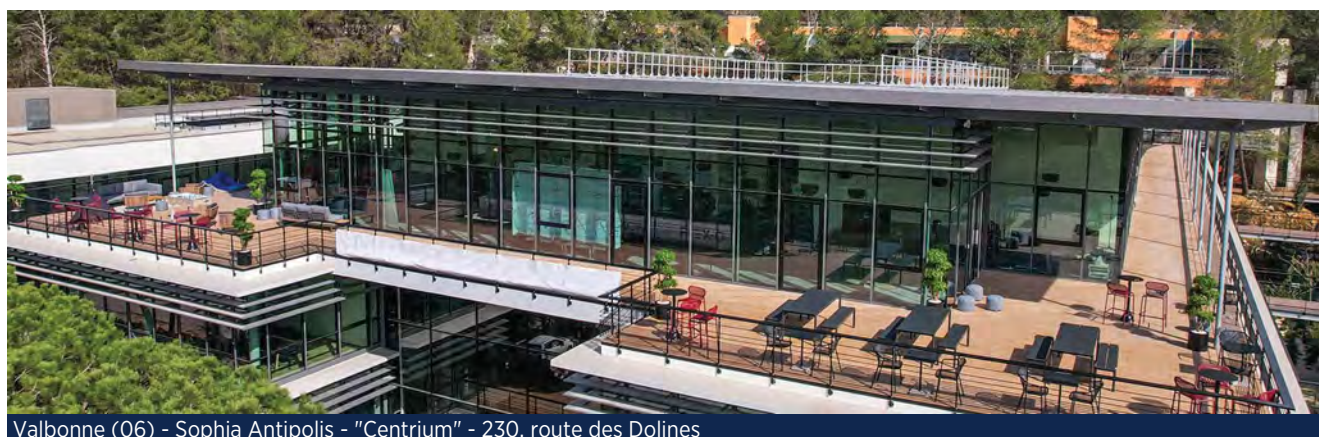
Pour les aménagements effectués antérieurement à 2018, aucun amortissement n'a été constaté.

Immeubles	Montant HT installations générales, agencements et aménagements au 31/12/2023	Amortissement cumulé au 31/12/2022	Amortissement cumulé au 31/12/2023
BOURG-EN-BRESSE - Inopolis D	16 074,46 €	3 092,45 €	4 202,35 €
NEYRON - Porte Du Grand Lyon	157 496,39 €	59 950,79 €	75 700,43 €
VALBONNE - Centrium	19 531,63 €	0,00 €	992,79 €
AIX - Europarc Pichaury C23	8 004,00 €	2 073,17 €	2 873,57 €
AIX - Duranne Descartes Bât B	39 068,93 €	20 729,55 €	24 636,45 €
AIX - Duranne Descartes Bât A	37 366,08 €	19 931,78 €	23 668,39 €
MARSEILLE 10 - Capelette Bât B	5 378,46 €	674,89 €	1 212,73 €
DIJON - Katamaran	56 154,92 €	12 752,07 €	18 367,56 €
ALIXAN - Rhovalparc	4 454,44 €	976,08 €	1 421,53 €
CRIQUEBEUF - LE BOSC HETREL	22 920,00 €	0,00 €	1 927,79 €
GARONS - Saint-Estève	66 838,38 €	15 997,38 €	22 681,22 €
TOULOUSE - Alaric II	9 994,70 €	2 752,64 €	3 752,11 €
TOULOUSE - Europarc Bât 1	6 800,00 €	478,79 €	1 158,79 €
BORDEAUX - Haussmann	110 419,13 €	3 880,12 €	7 056,54 €
LA GRANDE-MOTTE - Forum	3 935,00 €	2 348,06 €	2 741,56 €
MAUGUIO - Courrier Sud	8 949,86 €	3 614,27 €	4 509,26 €
MAUGUIO - Oiseau Blanc	32 664,42 €	15 629,75 €	18 896,19 €
MAUGUIO - Biplan	15 500,00 €	1 197,53 €	2 747,53 €
MAUGUIO - Rajol	19 221,08 €	7 711,53 €	9 633,63 €
MONTPELLIER - Gaïa	8 980,00 €	5 058,32 €	5 956,32 €
RENNES - Beauregard Com.ABC	69 349,69 €	27 231,51 €	34 166,47 €
RENNES - Beauregard Com.D	65 110,00 €	26 400,77 €	32 911,77 €
CESSON-SEVIGNE - Newton	32 629,80 €	10 143,43 €	13 406,41 €
ECHIROLLES - Galaxie Calypso	6 168,00 €	1 894,34 €	2 511,14 €
MONTBONNOT - Gémeaux A	27 996,35 €	4 858,56 €	7 658,20 €
MONTBONNOT - Gémeaux B	18 685,69 €	3 679,76 €	5 548,33 €
ST-QUENTIN-FALLAVIER - Bât A1	14 356,70 €	5 884,38 €	7 320,05 €
ST-QUENTIN-FALLAVIER - Bât A2	14 656,70 €	6 035,45 €	7 501,12 €
ST-HERBLAIN - Atalante II	5 790,44 €	2 668,36 €	3 247,41 €
ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza A	61 559,95 €	11 856,27 €	18 012,26 €
ST-HERBLAIN - Ar Mor Plaza D	17 210,00 €	4 596,92 €	6 317,92 €
NANTES - Skyline	32 452,73 €	13 795,88 €	17 041,16 €
NANCY - O'rgin	7 660,04 €	153,20 €	919,20 €
MARCQ-EN-BAROEUL - République	2 212,26 €	554,27 €	775,50 €
LILLE - Vendôme	14 387,40 €	2 550,31 €	3 989,05 €
WASQUEHAL - Château Blanc C <sup>(1)</sup>	0,00 €	2 567,07 €	0,00 €
WASQUEHAL - Château Blanc B	9 233,50 €	3 774,35 €	4 697,70 €
WASQUEHAL - Château Blanc A	9 045,10 €	3 697,34 €	4 601,85 €
VILLENEUVE-D'ASCQ - The Cloud	17 500,00 €	781,51 €	2 531,51 €
COMPIEGNE - Bayard Bât 3	7 131,12 €	1 330,49 €	2 043,60 €
CLERMONT - Atrium République	51 874,65 €	3 591,68 €	7 981,04 €
COURNON-D'AUVERGNE	37 204,90 €	9 321,56 €	13 042,05 €
BAYONNE - Toki Lana	60 748,42 €	26 270,63 €	32 345,47 €
STRASBOURG - Rue Schertz Bât 1	4 788,00 €	1 096,27 €	1 575,07 €
STRASBOURG - Rue Schertz Bât 3	14 287,00 €	6 662,94 €	8 091,64 €
SCHILTIGHEIM - Oslo B2-B3	79 189,27 €	13 581,94 €	21 500,87 €

Immeubles	Montant HT installations générales, agencements et aménagements au 31/12/2023	Amortissement cumulé au 31/12/2022	Amortissement cumulé au 31/12/2023
STRASBOURG - Port Autonome	170 671,66 €	34 601,93 €	51 669,10 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	871 599,86 €	20 302,35 €	107 227,31 €
LYON 02 - King Charles	13 132,40 €	3 616,87 €	4 930,11 €
VAULX-EN-VELIN - Tase	23 476,16 €	919,46 €	2 904,99 €
LIMONEST - Linux	18 944,56 €	3 949,94 €	5 844,39 €
LYON 03 - New Age	158 772,46 €	0,00 €	2 987,39 €
LYON 03 - 107 Servient	123 272,96 €	40 442,04 €	52 769,34 €
LIMONEST - Parc Tuileries	23 770,32 €	3 596,33 €	5 594,23 €
ST-PRIEST - Iris	15 898,00 €	5 039,45 €	6 629,25 €
ECULLY - Espace Européen Bât G	23 379,88 €	3 250,79 €	5 588,78 €
STE-FOY-LES-LYON - Erables	97 856,73 €	21 888,11 €	30 007,64 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières A	14 907,17 €	6 304,48 €	7 795,20 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières B	24 733,27 €	8 687,57 €	11 160,90 €
RILLIEUX-LA-PAPE - Mercières C	11 389,48 €	4 787,62 €	5 926,57 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât A	17 063,24 €	8 120,23 €	9 826,56 €
VILLEFRANCHE - Parc Av. Bât C	14 169,84 €	6 743,29 €	8 160,27 €
LYON 09 - L'@Dresse	9 320,32 €	706,99 €	1 639,02 €
PARIS 08 - Baume	48 317,00 €	13 819,74 €	18 651,44 €
PARIS 14 - Mouchotte	8 374,03 €	4 971,65 €	5 809,05 €
PETIT-COURONNE - Zénith B2	170 941,79 €	38 270,75 €	55 364,92 €
CHESSY - Galilée	17 182,97 €	5 769,25 €	7 487,55 €
MONTEVRAIN - Mons Verin	2 127,50 €	95,01 €	307,76 €
COMPANS - Av. Elisabeth Boseli	15 862,00 €	7 122,69 €	8 708,89 €
GUYANCOURT - Rachmaninov	36 577,00 €	1 853,90 €	5 511,60 €
MONTIGNY - Australia	1 813 433,04 €	336 390,98 €	517 882,60 €
LA VALETTE - Valgora Bât C	1 945,50 €	938,10 €	1 132,65 €
NANTERRE - MB 9 Bureaux	18 093,72 €	0,00 €	2 012,41 €
ANTONY - Parc II	138 104,08 €	2 364,80 €	9 257,90 €
CLICHY - Gate One	19 203,74 €	5 648,63 €	7 569,00 €
ST-DENIS - Ornano 1	75 926,00 €	24 774,76 €	32 367,36 €
ST-DENIS - Ornano 2 Axeor	318 698,45 €	182 731,29 €	214 601,14 €
ST-DENIS - Ornano 3	56 386,90 €	10 950,37 €	15 639,06 €
BOBIGNY - Européen 2 Bureaux	32 473,11 €	11 089,76 €	14 337,07 €
MONTREUIL - B Initial	8 717,25 €	1 479,53 €	2 240,45 €
MONTREUIL - Digital	2 197,70 €	770,70 €	990,47 €
ST-DENIS - Olympe	3 640,00 €	0,00 €	367,99 €
CRETEIL - Prado	1 954,12 €	1 042,91 €	1 238,32 €
ERMONT - Bali	7 844,33 €	1 134,74 €	1 919,17 €
ERMONT - Cap Vert	7 435,33 €	1 075,58 €	1 819,11 €
Soit un montant de	5 768 773,46 €	1 199 080,96 €	1 739 750,50 €
MISE EN EXPLOITATION PROJET LFN	2 717 203,45 €	994 232,68 €	1 443 633,47 €
SOIT UN MONTANT GLOBAL DE	8 485 976,91 €	2 193 313,64 €	3 183 383,97 €
Soit une variation globale de			990 070,32 €

<sup>(1)</sup> immeubles cédés en 2023

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique net des amortissements, à la somme de 2 451 306 912,23 €.



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

## 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,

Et sur divers baux en cours de renégociation.

#### 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>

#### Provisions constituées au 31 décembre 2023

	Risques et charges
Report au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	679 835,50 €
Dotation	991 302,09 €
Reprise provision	-38 112,50 €
<b>PROVISIONS AU 31/12/2023</b>	<b>1 633 025,09 €</b>



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

### 2) Provision pour gros entretiens

Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :

- Objectif de la provision pour gros entretiens

Suite à la réglementation en vigueur depuis le 1<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 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>

#### Provisions constituées au 31 décembre 2023

	Gros entretiens
Report au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	3 822 891,49 €
Dotation	674 024,40 €
Reprise provision	-357 899,77 €
<b>PROVISIONS AU 31/12/2023</b>	<b>4 139 016,12 €</b>

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

Positionnement de la dépense	Provision au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	Dotation complémentaire 2023 <sup>(1)</sup>	Reprise 2023 <sup>(2)</sup>	Provision au 31 décembre 2023
Dépenses prévisionnelles sur 2023	335 236,00 €	-144 194,20 €	-191 041,80 €	0,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2024	2 280 739,30 €	-1 321 288,55 €	-166 857,97 €	792 592,79 €
Dépenses prévisionnelles sur 2025	707 320,20 €	1 685 069,13 €	0,00 €	2 392 389,33 €
Dépenses prévisionnelles sur 2026	431 596,00 €	151 298,00 €	0,00 €	582 894,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2027	68 000,00 €	120 000,00 €	0,00 €	188 000,00 €
Dépenses prévisionnelles sur 2028	0,00 €	183 140,00 €	0,00 €	183 140,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 822 891,50 €</b>	<b>674 024,38 €</b>	<b>-357 899,77 €</b>	<b>4 139 016,11 €</b>

<sup>(1)</sup> La dotation complémentaire comprend les travaux prévus dans le PPA 2024-2028

les dotations de - 144 K€ en 2023 et de - 1 321 K€ en 2024 correspondent 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	141 752 536,78 €	125 173 537,64 €	1 570,00 €	3 386 090,99 €	23 797 859,00 €	100%
<b>TOTAL</b>	<b>141 752 536,78 €</b>	<b>125 173 537,64 €</b>	<b>1 570,00 €</b>	<b>3 386 090,99 €</b>	<b>23 797 859,00 €</b>	<b>100%</b>

Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	90 574 943,68 €	73 995 944,54 €	90 574 943,68 €	86 861 095,95 €
Dettes				
Autres actifs				
Disponibilités				
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>90 574 943,68 €</b>	<b>73 995 944,54 €</b>	<b>90 574 943,68 €</b>	<b>86 861 095,95 €</b>
Compte courant	51 177 593,10 €	51 177 593,10 €	51 621 886,52 €	51 621 886,52 €
<b>TOTAL</b>	<b>51 177 593,10 €</b>	<b>51 177 593,10 €</b>	<b>51 621 886,52 €</b>	<b>51 621 886,52 €</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>141 752 536,78 €</b>	<b>125 173 537,64 €</b>	<b>142 196 830,20 €</b>	<b>138 482 982,47 €</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 28 506,27 €,
- 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 :	44 297 375,44 €
Les clients débiteurs :	3 487 664,48 €
Les créances douteuses des locataires :	1 605 870,77 €
	<b>49 390 910,69 €</b>

**C. AUTRES CRÉANCES**

Ces créances représentent un montant total de 17 068 560,05 € et se décomposent comme suit :

**1) Créances fiscales et sociales**

Elles sont composées essentiellement des différentes rubriques de TVA :

TVA déductible en attente sur biens et services :	941 725,26 €
TVA déductible en attente sur biens immobilisés :	886 066,95 €
TVA sur loyers payés d'avance :	1 056 130,03 €
TVA sur factures non parvenues :	404 994,56 €
Etat - produits à recevoir :	100 935,00 €
	<b>3 389 851,80 €</b>

**2) Autres créances**

Elles sont composées par :

Les appels de fonds versés aux syndicats (immeubles en copropriété) :	2 878 341,27 €
Avances et acomptes :	8 552 239,01 €
Fournisseurs débiteurs :	399 681,07 €
Créances sur cessions d'immobilisations :	24 747,18 €
Avoirs à recevoir :	6 908,33 €
Divers produits à recevoir :	1 816 791,39 €
	<b>13 678 708,25 €</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 814 288,84 € et concerne les créances sur des locataires douteux.

	Provision au 01/01/2023	Dotation 2023	Reprise 2023	Provision au 31/12/2023
Créances locataires douteux	1 754 100,10 €	442 371,94 €	1 382 183,20 €	814 288,84 €

**E. AUTRES DISPONIBILITÉS**

Cette somme de 26 325 930,80 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice et la dotation de 20 000 000 €, effectuée en 2023, sur le fonds de remboursement.

**F. DETTES FINANCIÈRES**

Emprunts bancaires :	135 000 000,00 €
<i>(lignes de crédit utilisées auprès de BNP et d'Unofi Assurances)</i>	
Avance de trésorerie et intérêts courus :	5 088 006,83 €
<i>(convention de gestion de trésorerie avec la SCI Silky Way)</i>	
Comptes bancaires créditeurs :	42 420,52 €
<i>(créditeur en date d'opération du 31/12/2023 sans pour autant être débiteur en date de valeur)</i>	
Intérêts courus sur emprunts :	72 522,64 €
<b>SOIT :</b>	<b>140 202 949,99 €</b>

**G. DETTES D'EXPLOITATION**

Gérance SCPI :	4 483 369,21 €
Fournisseurs et comptes rattachés :	4 282 957,55 €
Locataires créditeurs :	11 268 698,65 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives :	39 119 488,96 €
TVA à décaisser :	675 144,00 €
<b>SOIT :</b>	<b>59 829 658,37 €</b>

**H. DETTES DIVERSES**

Ces dettes représentent :

- **Associés :**

Le 4 <sup>ème</sup> acompte de l'exercice 2023 versé le 31 janvier 2024 pour :	27 167 807,41 €
Les rachats des associés remboursés au 15 janvier 2024 :	5 445 886,40 €
Dividendes 2023 en attente de paiement :	90 253,15 €
Dettes sur taxation des plus-values de cession :	364 606,42 €

- **Locataires :**

Dépôts de garantie des locataires	23 012 156,17 €
-----------------------------------	-----------------

- **Immeubles :**

Solde dû sur acquisitions d'immeubles :	4 639 546,52 €
Solde dû sur immobilisations en cours :	707 866,12 €

- **Diverses :**

Diverses charges à payer (charges sur les lots vacants) :	5 757 759,44 €
Etat - charges à payer :	61 499,00 €
<b>SOIT :</b>	<b>67 247 380,63 €</b>

**COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF**

Charges constatées d'avance	39 333,33 €
Produits constatés d'avance	5 007,94 €

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

Le capital représenté par 7 912 745 parts au 31/12/2023, s'est accru de 120 007 parts supplémentaires représentant 318 095 parts souscrites moins 198 088 parts rachetées soit 29 272 107,44 €, ce qui porte celui-ci à 1 930 076 760,40 €.

**B. PRIMES D'ÉMISSION**

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 4 757 082,39 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2023 à 512 317 779,11 €

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

- **Souscription de capital :**

Prime d'émission sur 318 095 parts à 121,08 € soit :	38 514 942,60 €
<i>(part à 365,00 € à compter du 1er juillet 2022)</i>	
Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit :	-21 159 978,73 €
<b>SOIT :</b>	<b>17 354 963,87 €</b>

- Les prélèvements sur les primes d'émission de 12 597 881,48 € 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> :	-9 288 374,00 €
Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles :	-4 509 756,00 €
Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle et la prime d'émission d'origine :	2 959 653,29 €
Prélèvement au titre des commissions sur les arbitrages et les réinvestissements :	-1 752 077,94 €
TVA non récupérable sur investissement :	-7 326,84 €
<b>SOIT :</b>	<b>-12 597 881,48 €</b>

<sup>(1)</sup> La commission de souscription est fixée à 8 % HT du prix de souscription, soit 29,20 € par part à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

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

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

- une plus-value comptable nette d'un montant de : 37 602 266,29 €,
- une moins-value comptable nette d'un montant de : 4 620 624,89 €,

Le solde du compte s'élève ainsi à - 55 843 008,64 €.

**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 2023, le solde des réserves s'élève à - 11 625 010,33 €.

**E. REPORT À NOUVEAU**

L'assemblée générale du 14 juin 2023 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2022 a entériné la distribution d'une somme de 98 457 752,29 € sur un bénéfice comptable de 100 675 656,55 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat après distribution, soit 2 217 904,26 € au compte report à nouveau, le portant à un solde créditeur de 34 466 093,18€.

**F. RÉSULTAT DE L'EXERCICE**

Le résultat s'élève à 108 922 209,70 € et les acomptes distribués à 106 142 270,30 €, soit un solde non distribué de 2 779 939,40 € affectable au compte report à nouveau qui pourrait être ainsi porté à 37 246 032,58 €.

## 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 2023 représente la somme de : 127 874 200,25 €  
contre 117 616 683,77 € pour l'exercice 2022.

##### 2) Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à 13 453 314,66 €

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

##### 3) Produits des participations contrôlées

Les produits des participations contrôlées (SCI Silky Way) s'élèvent à 7 430 565,99 €

##### 4) Produits annexes

Dégrèvements impôts :	133 663,09 €
Indemnités compensatrices de loyers :	5 847 499,68 €
Indemnités non compensatrices de loyers :	1 133 957,22 €
<b>SOIT :</b>	<b>7 115 119,99 €</b>

##### 5) Reprise de provisions

Reprise de travaux provisionnés et réalisés sur l'exercice : 357 899,77 €

##### 6) Transferts de charges immobilières

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres : 1 702 110,24 €

#### CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

##### 1) Charges ayant une contrepartie en produits

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

Elles représentent 13 452 231,45 €

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

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

Elles s'élèvent à 1 619 028,09 €

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

Dotations au titre des travaux prévus en 2023 <sup>(1)</sup>	- 144 194,20 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2024 <sup>(1)</sup>	- 1 321 288,55 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2025	1 685 069,13 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2026	151 298,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2027	120 000,00 €
Dotations au titre des travaux prévus en 2028	183 140,00 €
<b>SOIT :</b>	<b>674 024,38 €</b>

(1) la dotation de - 144 K€ en 2023 et de - 1 321 K€ en 2024 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 1 286 250,35 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

MONTREUIL - B Initial	491 334,69 €
LILLE - Béthune	111 983,94 €
ANTONY - Parc II	90 892,55 €
ST-PRIEST - Woodstock Bât A	73 108,95 €
RENNES - Beauregard Bureaux D	71 229,00 €
ERMONT - Cap Vert	68 573,18 €
LYON 06 - Etoile Part Dieu	63 878,05 €
ST-DENIS - Parc Du Colombier	53 238,50 €
LIMONEST - Linux	52 967,29 €
Gros travaux et travaux de remise en état sur divers immeubles	209 044,20 €
<b>SOIT :</b>	<b>1 286 250,35 €</b>

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

Amortissements sur constructions sur sol d'autrui :	994 390,64 €
Amortissements sur Installations/Agencements :	543 678,59 €
Amortissements sur maquettes numériques :	470 181,68 €
<b>SOIT :</b>	<b>2 008 250,91 €</b>

##### 6) Autres charges immobilières

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives baux à construction et amodiation :	825 003,71 €
Charges locatives et de copropriété non récupérables :	3 230 671,91 €
Commissions et honoraires :	1 915 733,12 €
Surveillances immeubles :	264 895,15 €
Impôts fonciers non récupérables :	2 118 779,70 €
Frais de contentieux :	176 325,87 €
Taxes sur les bureaux non récupérables :	370 013,53 €
Primes d'assurances non récupérables :	209 396,37 €
Perte sur créances irrécouvrables :	145 932,51 €
<b>SOIT :</b>	<b>9 256 751,87 €</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 provision pour risques divers est d'un montant de 38 112,50 €.
- La reprise de la provision pour créances douteuses s'élève à 1 382 183,20 € (dont 145 932,51 € de reprise sur des créances irrécouvrables).

2) Autres produits d'exploitation

Divers produits de gestion courante :	28 346,82 €
<b>SOIT :</b>	<b>28 346,82 €</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 :	13 966 207,90 €
--	-----------------

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 :	436 469,00 €
Services bancaires :	123 280,76 €
Sous-traitance :	260 320,48 €
Frais dépositaire :	104 941,60 €
Autres charges :	125 858,68 €
<b>SOIT :</b>	<b>1 050 870,52 €</b>

3) Diverses charges d'exploitation :

Ces charges correspondent à :

Taxes diverses :	561,50 €
Rémunération du Conseil de surveillance :	15 000,00 €
Autres charges de gestion courante :	41 995,25 €
<b>SOIT :</b>	<b>57 556,75 €</b>

4) Dotations aux provisions

Elles sont constituées par une provision :

Dotation aux provisions d'exploitation :	991 302,09 €
Dépréciation des créances douteuses :	442 371,94 €
<b>SOIT :</b>	<b>1 433 674,03 €</b>



Marseille 3<sup>ème</sup> (13) - "Eko Active" - 174, boulevard de Paris

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

Ce sont :

Intérêts de retard :	1 481,36 €
Rémunération des acomptes versés sur les VEFA : <sup>(1)</sup>	3 098 068,71 €
<b>SOIT :</b>	<b>3 099 550,07 €</b>

<sup>(1)</sup> le taux moyen de rémunération des VEFA sur l'exercice 2023 s'élève à 3,697 %.

**CHARGES FINANCIÈRES**

Ce sont :

Intérêts d'emprunts :	7 855 670,20 €
Commissions d'engagement et frais de dossier :	757 583,30 €
Intérêts - Avance de trésorerie :	146 763,02 €
<b>SOIT :</b>	<b>8 760 016,52 €</b>

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

Prime énergie 5 920,00 €.

**CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Condamnation suite à des jugements dans des dossiers en contentieux : 251,00 €.

### 2.4.3 Résultat bénéficiaire

L'exercice 2023 dégage un résultat bénéficiaire de 108 922 209,70 € contre 100 675 656,55€ pour l'exercice précédent soit une augmentation de 8,19 % contre une diminution de 0,01 % en 2022.

Le résultat bénéficiaire représente 67,03 % du total des produits du compte de résultat contre 68,75 % en 2022 et 78,70 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 78,31 % pour l'exercice précédent.

### 2.4.4 Engagements hors bilan

#### ENGAGEMENTS REÇUS

##### Lignes de crédit ouvertes :

En 2023, 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 140 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, puis renouvelée jusqu'au 30 novembre 2025 à hauteur de 80 M€ (quatre-vingt millions d'euros) utilisée en totalité au 31 décembre 2023, et une ligne de 60 M€ (soixante millions d'euros) consentie jusqu'au 30 novembre 2025, non utilisée au 31 décembre 2023.

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) jusqu'au 31 décembre 2024. Elle est utilisée à hauteur de 55 M€ au 31 décembre 2023.

##### Promesse de vente reçue :

La SCPI NOTAPIERRE a signé deux promesses de vente dont la cession devrait intervenir sur 2024 :

- le 16 novembre 2023, pour un immeuble situé à MARCQ EN BAROEUL- République, pour un montant de cinq millions cinq cents mille euros (5 500 000 €),
- le 18 décembre 2023, pour un immeuble situé à LABEGE – Magellan, pour un montant de deux millions quatre cent cinquante mille euros (2 450 000 €).

#### ENGAGEMENTS DONNÉS

##### Promesse d'acquisition signée :

La SCPI NOTAPIERRE a signé, le 6 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).

Aucune promesse d'acquisition n'a été signée sur l'année 2023.

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

La SCPI NOTAPIERRE a signé un acte d'acquisition d'immeuble en VEFA en 2022 dont la livraison devrait intervenir sur 2025 :

- le 25 octobre 2022, pour un immeuble situé à Nantes (44) 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 2023 s'élève à seize millions sept cent cinquante-neuf mille et sept cents euros toutes taxes comprises (16 759 700,00 € TTC).



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

## 2.5 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2022 ET L'EXERCICE 2023 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 2.5.1 Immobilisations financières

Ce poste augmente de 14 950,16 € passant de 144 746,04 € au 31 décembre 2022 à 159 696,20 € au 31 décembre 2023 dû à une nouvelle consigne versée dans le cadre de la

signature d'un nouveau contrat énergie sur l'immeuble LILLE – Béthune.

### 2.5.2 Locataires et comptes rattachés

Ce poste s'élève à 49 390 910,70 € au 31 décembre 2023 contre 40 174 371,49 € au 31 décembre 2022 soit une augmentation de 9 216 539,21 €. Cette variation se justifie comme suit :

#### CHARGES À REFACTURER AUX LOCATAIRES

Ce poste passe de 33 993 835,09 € au 31 décembre 2022 à 44 297 375,44 € au 31 décembre 2023, l'augmentation de 10 303 540,35 € s'explique par :

- une augmentation de 9 866 048,11 € des charges à refacturer compte tenu des redditions en cours et de la prise en compte de deux années de charges à refacturer notamment sur les immeubles de ST-DENIS – Olympe, de MONTEVRAIN – Citalium, et de MONTIGNY – Australia générant une hausse de 3 826 916,83 €,
- une diminution de 216 473,39 € des charges à refacturer compte tenu des cessions d'immeubles,
- l'annualisation des charges à refacturer des derniers immeubles acquis pour 653 965,63 €.

#### CRÉANCES DOUTEUSES DES LOCATAIRES

Ce poste a diminué de 1 028 056,30 €, passant de 2 633 927,07 € au 31 décembre 2022 à 1 605 870,77 € au 31 décembre 2023.

La variation s'explique par :

- l'apurement de 27 créances douteuses pour 1 481 429,25 € :
- dont 5 pour un montant de 145 932,51 € (y compris les montants de TVA et avant déduction des dépôts de garantie) suite au passage en créances irrécouvrables essentiellement sur l'immeuble de LA GRANDE MOTTE – Forum (pour un montant de 112 305,40 €) et l'immeuble de ST-DENIS – Ornano 2 Axeor (pour un montant de 12 210,02 €),
- dont 22 ont été soldées sur 2023 pour un montant global de 1 335 496,74 €, notamment sur les immeubles de ST-DENIS – Ornano 3, de ST-DENIS – Olympe et LA GRANDE-MOTTE - Forum.
- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2022 pour 94 416,70 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2023 pour 252 156,59 €,
- les nouveaux locataires pour 611 112,84 €.



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

#### SOLDES RESTANT DUS PAR LES LOCATAIRES

Ce poste passe de 3 546 609,30 € à 3 487 664,45 € au 31 décembre 2023 soit une diminution de 58 944,85 € s'expliquant par les variations des créances représentées par :

- les loyers et les provisions de charges en augmentation de 117 631,82 €,
- la rémunération sur les VEFA en diminution de 1 079 388,88 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux en augmentation de 377 489,55 €,
- les refacturations diverses en augmentation de 171 426,53 €,
- les dépôts de garantie qui diminuent de 148 826,73 €,
- le solde dû sur les redditions de charges qui augmente de 502 722,87 €.

### 2.5.3 Autres créances

Ce poste s'élève à 17 068 560,05 € au 31 décembre 2023 contre 93 096 304,35 € au 31 décembre 2022. Il comprend :

#### CRÉANCES FISCALES ET SOCIALES

Ce poste, qui s'élève à 3 389 851,80 € au 31 décembre 2023 contre 17 140 694,69 € au 31 décembre 2022, est principalement composé :

- d'un solde de TVA encaissée d'avance d'un montant de 1 056 130,03 € au 31 décembre 2023 contre 1 044 527,86 € au 31 décembre 2022. Ce solde provient essentiellement des loyers payés d'avance (ceux du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 payés courant décembre 2023),
- d'un solde de TVA sur facture non parvenues d'un montant de 404 994,56 € au 31 décembre 2023 contre 382 134,67 €,
- de la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour 886 066,95 € dont 590 947,25 € concernant l'immeuble de LYON 03 - New Age,
- de la TVA en attente de déduction sur biens et services pour un montant de 941 724,26 € au 31 décembre 2023 contre 499 917,10 € au 31 décembre 2022.

#### AUTRES CRÉANCES

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 399 681,07 € au 31 décembre 2023 contre 652 030,22 € au 31 décembre 2022,

- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2023 qui s'élèvent à 8 552 239,01 € et qui sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2023. Ce poste s'élevait à 26 410 006,88 € au 31 décembre 2022,
- les avoirs à recevoir pour 6 908,33 € au 31 décembre 2023 contre 222 253,08 € au 31 décembre 2022,
- les créances sur les cessions des immeubles d'un montant de 24 747,18 € au 31 décembre 2023 contre 45 564 521,31 € au 31 décembre 2022. Le solde de 45 000 000,00 € sur la cession de l'immeuble de CLICHY - Urbia a été perçu le 15 décembre 2023,
- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 2 009 156,80 € au 31 décembre 2022 à 2 878 341,27 € au 31 décembre 2023,
- les divers produits à recevoir d'un montant de 1 816 791,39 € au 31 décembre 2023 constitué essentiellement d'indemnités à recevoir sur les immeubles de CHESSY - Galilée et d'ANTONY - Parc II pour 1 440 363,82 € contre 1 078 653,51 € au 31 décembre 2022.

### 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 2023.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 6 457 813,11 € au 31 décembre 2022 à 26 325 930,80 € au 31 décembre 2023 (solde comprenant la dotation de 20 000 000,00 € sur le fonds de remboursement), soit une augmentation de 19 868 117,69 €.

La dette financière s'élève à 140 202 949,99 € au 31 décembre 2023 contre 168 065 236,29 € au 31 décembre 2022.

La variation des dettes et des créances, la hausse liée à la collecte nette, l'acquisition des actifs immobiliers, génèrent un surinvestissement de 228 millions d'euros (hors engagement VEFA).

### 2.5.5 Dettes d'exploitation

Ce poste s'élève à 59 829 658,37 € au 31 décembre 2023 contre 48 292 328,99 € au 31 décembre 2022 soit une augmentation de 11 537 329,38 €. Il est composé de :

#### FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste augmente de 1 068 156,28 €, passant de 3 214 801,27 € à 4 282 957,55 € au 31 décembre 2023. La variation s'explique essentiellement par :

- une augmentation de 930 501,29 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation »,
- une augmentation de 137 654,99 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».

#### LOCATAIRES CRÉDITEURS

Ce poste passe de 11 563 355,25 € à 11 268 698,65 € au 31 décembre 2023. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 9 060 641,81 € au 31 décembre 2023 contre 10 159 236,21 € au 31 décembre 2022,
- le poste dépôt de garantie passant de 123 922,67 € à 195 887,44 € au 31 décembre 2023,
- les provisions de charges et redditions pour 2 145 494,75 € au 31 décembre 2023 contre 1 608 072,79 € au 31 décembre 2022.

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

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 30 920 985,74 € à 39 119 488,96 € au 31 décembre 2023.

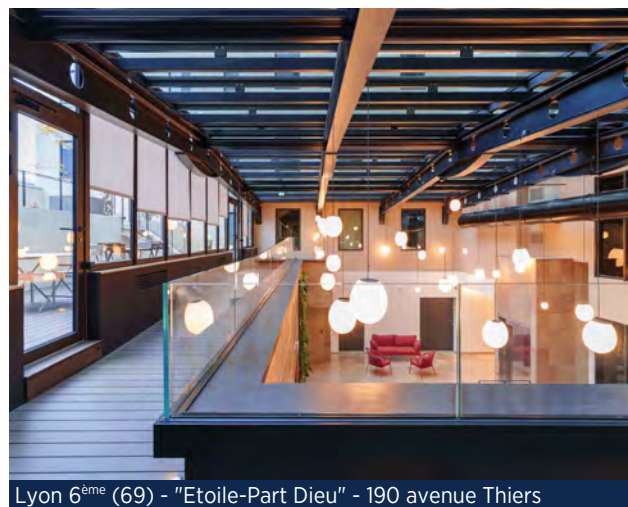
### **GÉRANCE SCPI**

Ce poste s'élève à 4 483 369,21 € au 31 décembre 2023 et est constitué principalement du montant des commissions du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 destinées à la société de gestion soit de :

- la commission de gestion pour un montant de 2 010 779,58 €,
- la commission de souscription pour un montant de 568 173,60 €,
- la commission d'arbitrage pour un montant de 1 899 861,36 €.

### **TVA À DÉCAISSER**

Ce poste s'élève à 675 144,00 € au 31 décembre 2023, il avait un solde nul au 31 décembre 2022.



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

## **2.5.6 Autres dettes diverses**

Ce poste s'élève à 67 247 380,63 € au 31 décembre 2023 contre 69 008 504,85 € au 31 décembre 2022 soit une diminution de 1 761 124,22€. Il est composé des dettes :

### **ASSOCIÉS**

Ce poste comprend principalement :

- les retraits compensés en décembre 2023 et réglés en janvier 2024 qui s'élèvent à 5 445 886,40 € au 31 décembre 2023 contre 2 349 474,60 € en décembre 2022,
- la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 qui s'élève à 27 167 807,41 € contre 25 783 814,59 € pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022,
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 90 253,15 € au 31 décembre 2023 contre 97 700,64 € au 31 décembre 2022.

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

Ce poste augmente de 3 076 281,88 € portant le solde du compte de 19 935 874,29 € à 23 012 156,17 € au 31 décembre 2023.

Les variations de l'année concernent :

- les dépôts de garantie reversés aux locataires suite à des soldes de compte pour -853 940,10 €,
- les dépôts de garantie rétrocédés aux acquéreurs lors des cessions intervenues sur 2023 pour -1 056,02 €,
- les cautions de garantie de paiement pour + 335 405,77 €,
- les dépôts de garantie sur les locataires des nouveaux immeubles acquis ou livrés en 2023 pour + 1 577 509,73 €,
- les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2023 ainsi que les indexations pour + 2 016 250,46 €.

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

Ce poste comprend principalement le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés et s'élève à 4 425 674,43 € au 31 décembre 2023 pour 9 immeubles. Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2023 concernent deux immeubles livrés sur 2023 de LYON 03 - New-Age et de VALBONNE - Centrium.

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

Ce poste s'élève à 707 866,12 € au 31 décembre 2023 contre 910 965,62 € au 31 décembre 2022. Il comprend les factures non parvenues des fournisseurs d'immobilisation pour les travaux d'investissement ou de rénovation en cours dont 294 210,46 € concernant l'immeuble de CHESSY - Galilée.

### **DETTES FISCALES**

Ce poste était nul au 31 décembre 2022, il s'élève à 61 499,00 € 31 décembre 2023.

### **DIVERSES CHARGES À PAYER**

Ce poste s'élève à 5 757 759,44 € au 31 décembre 2023 contre 4 177 232,70 € au 31 décembre 2022. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

## 2.6 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2022 ET L'EXERCICE 2023 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

### CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Ce poste est constitué des commissions d'engagement pour un montant total de 39 333,33 € au 31 décembre 2023 contre 271 810,42 € au 31 décembre 2022.

### PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ce poste s'élève à 5 007,94 € au 31 décembre 2023 contre 4 602,82 € au 31 décembre 2022 et correspond à un quittance annuel non calé sur l'année civile.



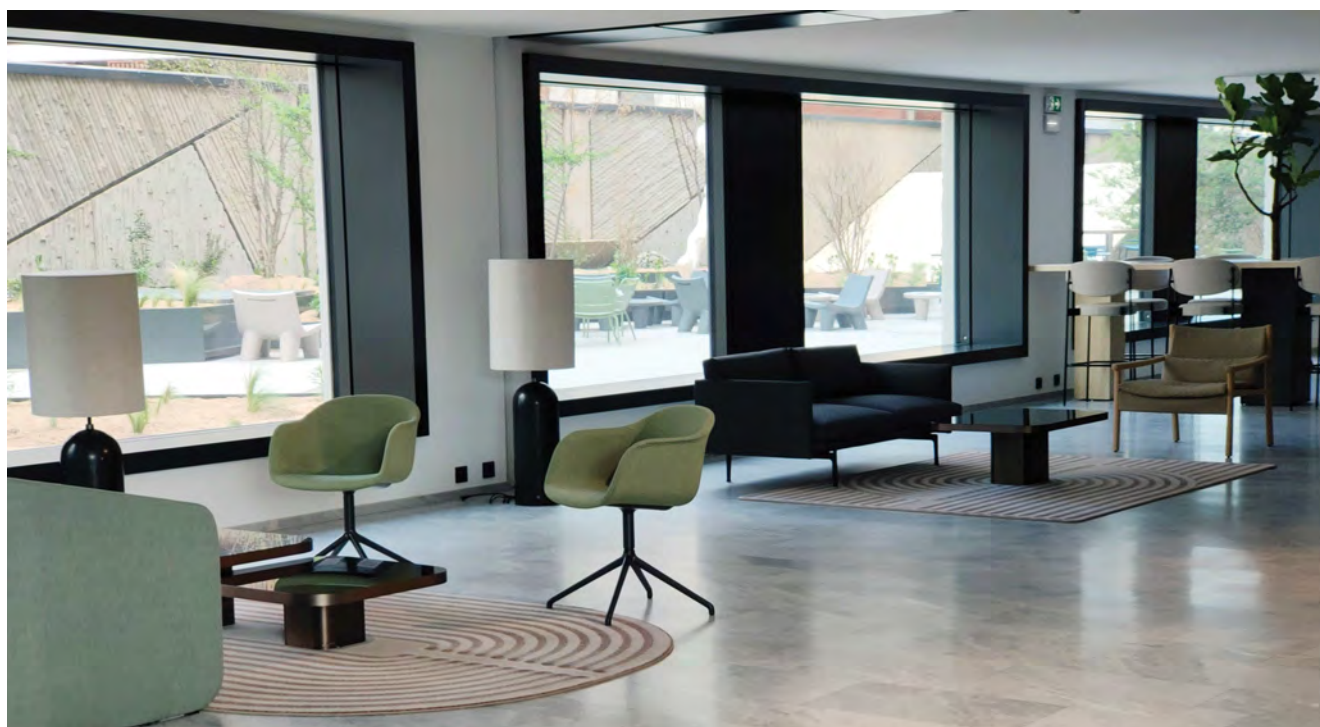
Cesson-Sévigné (35) - "Zen Atalante" - 845 avenue des Champs Blancs

## 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
2023	141 152 265,92	147 255 813,36	96%	30 478 765,67 (13 966 207,90)	21,59 9,89
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

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

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

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

	2023	2022	2021	2020	2019
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	3 392 576,82	67 520 576,74	26 688 084,03	148 303 179,03	11 098 702,95
<b>RESSOURCES DE L'EXERCICE</b>					
• capital apporté					
• augmentation de capital, prime comprise	46 627 071,31	83 404 119,78	79 754 691,80	164 792 928,05	183 915 539,37
• bénéfice de l'exercice	108 922 209,70	100 675 656,55	100 683 347,40	99 608 615,78	99 506 037,59
• cessions d'actifs	32 981 641,40	-20 659 571,07	-37 193 507,15	-1 869 369,29	-22 124 799,35
• augmentation ou diminution des dettes à long terme					
• emprunts auprès Ets de crédit	135 000 000,00	165 000 000,00	180 000 000,00	70 000 000,00	0,00
• rembt emprunts auprès Ets de crédit	-165 000 000,00	-180 000 000,00	-70 000 000,00	0,00	-40 000 000,00
• augmentation ou diminution des dettes à court terme	9 776 610,28	14 141 581,95	-7 798 783,83	6 435 977,00	9 913 264,17
• dotations aux provisions	1 269 314,22	985 716,16	1 024 969,63	-2 484 845,83	835 634,37
• dotations aux amortissements	1 984 425,04	1 867 409,42	1 785 280,95	1 233 778,10	1 159 482,36
• diminution du report à nouveau					
<b>TOTAL DES RESSOURCES DE L'EXERCICE</b>	<b>174 953 848,77</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>EMPLOIS DE L'EXERCICE</b>					
• investissements de l'exercice					
- corporels (achat immeubles)	101 623 930,36	130 730 601,00	-51 914 985,61	232 559 109,90	5 520 186,70
- incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	12 597 881,48	11 893 151,22	14 310 088,17	29 957 277,86	17 735 862,55
- autres (achat immeubles en indirect : parts SCI)	-444 293,42	3 830 384,41	138 366 445,79	0,00	0,00
• augmentation ou diminution des valeurs réalisables	-66 088 920,76	-15 368 976,21	11 264 315,78	97 514 863,08	-19 693 103,22
• distribution de l'exercice					
- solde du dividende de l'exercice précédent	-2 217 904,26	-5 285 705,44	-307 687,81	-7 068 301,19	-3 685 536,43
- acomptes sur dividende de l'exercice en cours	106 142 270,30	98 457 752,29	95 397 641,96	99 300 927,97	92 437 736,40
• reprises d'amortissements et provisions					
• augmentation du report à nouveau	2 217 904,26	5 285 705,44	307 687,81	7 068 301,19	3 685 536,43
<b>TOTAL DES EMPLOIS DE L'EXERCICE</b>	<b>153 830 867,96</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>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>21 122 980,81</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>

# 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 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.

Nantes (44)  
« Bergeron »  
8 mail du Front Populaire

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.



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

## 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.



Marseille 3<sup>ème</sup> (59) - "Eko Active" - 174, boulevard de Paris

### 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 2023, 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 2023 :

- la taille du portefeuille locatif permet une bonne diversification du risque locatif ;
- le taux d'occupation financier annuel de l'exercice s'établit à 90,37 % ;
- sur les 469 locataires, le locataire le plus important représente 7,30 % du montant total des loyers quittancés. Il est présent sur 3 sites (Paris, Saint-Denis, 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 132 immeubles pour une valeur de réalisation de 2 235 187 610 € 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 24 % (539,7 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 0,47 % dont 0,27 % 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.

Au 31 décembre 2023, 13 792 parts, représentant un montant de 4 631 353,6 €, demeuraient en attente de retrait.

À date, même si le marché secondaire est fluide, pour permettre aux associés contraints de céder leurs parts dans le cas où la collecte ne permettrait pas de satisfaire leur

demande de rachat pendant plus de trois mois, NOTAPIERRE pourra assurer la liquidité des parts grâce au fonds de remboursement, qui a été doté de 20 M€.

Nota : Les demandes de retrait qui ont été confirmées en 2024, ont été compensées à fin janvier 2024.

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 0,94 % des parts.

### **RISQUE LIÉ AU LEVIER D'ENDETTEMENT**

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

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

Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en assemblée générale des associés selon la réglementation en vigueur. Pour 2023, ce plafond était de 25 % de la capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2023, les dettes et engagements représentaient 5,37 % 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**

Il s'agit d'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.

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Exercice clos le 31 décembre 2023  
À l'assemblée générale de la SCPI NOTAPIERRE,

### 4.1.1 Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI NOTAPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### 4.1.3 Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

Montreuil (93)

« B Initial »

7 rue des Longs Quartiers

#### 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.821-55 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 22 mai 2024  
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 SCPI 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'organe délibérant.

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

#### CONVENTION PASSÉE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous avons été avisés de la convention suivante, conclue au cours de l'exercice écoulé :

##### 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 18 décembre 2023.
- **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 29 décembre 2023

pour une durée de 12 mois, soit un remboursement au plus tard le 31 décembre 2024.

À ce titre, la rémunération sera de 0,30 % pour la commission d'engagement et à hauteur de 1,20 % 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 2023.

### 4.2.2 Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

#### CONVENTIONS APPRouvÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'organe délibérant 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 9 288 374,00 €, prélevée sur la prime d'émission, pour l'ensemble des parts souscrites au cours de l'exercice 2023 ;

- 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 9,5 % au titre de 2023 et à ce titre, votre société a comptabilisé en

charges en 2023 un montant de 13 965 707,90 €, 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 960 625,00 € et 791 452,94 € pour l'exercice 2023. Cette rémunération n'a pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

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

À ce titre, la rémunération s'élève, prorata de TVA compris, à 500 € pour l'exercice 2023 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 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 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour une durée de 12 mois, soit un remboursement au plus tard le 31 décembre 2023.

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 2023 respectivement à 300 000,00 € et 3 774 833,34 €.

Paris La Défense, le 22 mai 2024

KPMG SA

Olivier FONTAINE

Associé



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

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



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

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 2023.

Cette année 2023 est probablement l'exercice le plus difficile qu'ait connu notre Société depuis sa création.

C'est l'augmentation brutale et très rapide des taux d'intérêt pour faire face à la montée de l'inflation qui a conduit à une correction violente de la valeur des actifs immobiliers et un surcoût du financement.

La période que nous venons de traverser rappelle que les marchés immobiliers sont eux aussi soumis aux cycles économiques. Cette financiarisation de la gestion d'actifs immobiliers sera, de plus en plus, une réalité dont il faudra tenir compte, l'encours des actifs immobiliers logés dans les fonds cotés ou non cotés s'étant accru de 80 % en dix ans...

Dans ces circonstances 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 29 mars et 14 novembre 2023 ainsi que le 27 mars 2024, 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 2023.

La collecte brute de la SCPI s'élève à 116,1 millions d'euros sur l'année 2023, en repli de près de 19 % par rapport à 2022 (142,9 M€). En effet, alors que la collecte brute progressait sur les premiers mois de l'année, elle s'est nettement contractée à partir de l'été et les rachats ont progressé.

Ainsi, au cours de l'année 2023, 198 088 parts ont fait l'objet d'un retrait, ce qui correspond à 2,54 % du nombre total de parts émises au 1<sup>er</sup> janvier 2023, contre 2,25 % au titre de 2022. Ce taux serait porté à 2,72 % en tenant compte des parts en attente de retrait. En effet, 13 792 parts sont en attente de retrait au 31 décembre 2023, représentant 0,17 % de la capitalisation.

Un fonds de remboursement a été abondé à hauteur 20 M€, afin de pouvoir assurer une

fluidité du marché secondaire si cela s'avérait nécessaire, ce qui n'a pas été le cas à ce jour.

En 2023, le montant global des investissements de la SCPI NOTAPIERRE atteint 84,1 M€ HT. Ces acquisitions ont porté sur deux immeubles à usage principal de bureaux achevés et générateurs de revenus dès 2023, répondant aux exigences techniques et environnementales actuelles : l'un à Marseille 3<sup>ème</sup> (13) « Eko Active » d'une surface de 8 220 m<sup>2</sup>, l'autre à Nantes (44) « Viviani » d'une surface de 6 788 m<sup>2</sup>.

Au cours de l'exercice, votre SCPI a également pris livraison de deux immeubles de bureaux acquis en état futur d'achèvement en 2020 et 2021, pour un montant global de 203,1 M€ HT : l'un à Valbonne (06) d'une surface de 12 571 m<sup>2</sup>, le second à Lyon 3<sup>ème</sup> d'une surface de 20 890 m<sup>2</sup>.

Parallèlement, en 2023, la société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage sélective avec 3 opérations d'arbitrage réalisées sur l'exercice. Ces opérations d'arbitrage ont porté sur 8 030 m<sup>2</sup> de locaux, dont 44,7 % étaient vacants à la date de cession.

Rétrospectivement, le conseil de surveillance ne peut que se féliciter des conditions dans lesquelles l'actif de Neuilly-sur-Seine a été vendu.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI se compose de 132 actifs immobiliers (131 actifs détenus en direct et 1 actif détenu via une SCI) représentant 843 940 m<sup>2</sup> de locaux, essentiellement de bureaux (74,5 %), répartis sur tout le territoire français, dont 71,5 % en régions. Sur le plan environnemental, 54,7 % 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 tant par la réglementation du décret tertiaire que par le marché locatif de bureaux.

Le montant des loyers facturés au titre de l'exercice 2023 ressort à 135,2 M€ HT soit + 8,36 % par rapport à 2022. Parallèlement, le montant des indemnités compensatrices de loyers (composées principalement par des garanties locatives et des indemnités d'occupation) s'élève à 5 847 K€ contre 1 932 K€ en 2022.

Grâce à la qualité de nos locataires, le taux de recouvrement des loyers s'établit à 99,5 % en 2023.

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 ressort à 90,37 % en 2023, contre 90,99 % en 2022.

Le résultat net comptable de l'exercice s'élève à 108,9 M€ contre 100,7 M€ pour l'exercice 2022. Il s'établit donc à 14,05 €/part pour 12 mois de jouissance, contre 13,35 € en 2022.

Sur la base des éléments fournis par la société BNP Real Estate Valuation France (BNPRE), expert immobilier nommé en assemblée générale, et après prise en compte des éléments nouveaux survenus entre la date de réalisation de l'expertise et la date d'évaluation, de la valeur de cession pour les immeubles à l'arbitrage et des informations ayant une incidence sur la valeur de reconstitution, l'appréciation de l'évaluateur interne aboutit à une valeur vénale du patrimoine immobilier de 2 396 M€ au 31 décembre 2023 (hors immobilisations en cours), contre 2 458 M€ au 31 décembre 2022. À patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2023, par rapport à celle de l'exercice antérieur, baisse de 9,64 %. Cette correction des valeurs des actifs de la SCPI est purement « mécanique » et n'est en aucune façon le reflet d'une dégradation de la qualité intrinsèque du patrimoine immobilier.

Le conseil de surveillance constate que les performances extra-financières d'un certain nombre des actifs composant notre patrimoine ne sont que très marginalement prises en compte dans la valorisation de celui-ci, mais cela, à l'inverse, pourrait ouvrir des perspectives de revalorisation lorsque le marché se retournera.

Au 31 décembre 2023, le prix de souscription de la part à 365 euros se situe en limite du tunnel réglementaire de 10 %. Toutefois, dans l'incertitude du contexte économique actuel qui n'exclut pas le risque d'une nouvelle dépréciation des actifs à mi-année 2024, la société de gestion a décidé de ne pas subir, mais d'anticiper et a souhaité ramener le prix de souscription à 340 € au 1<sup>er</sup> janvier 2024, afin de garantir l'équité entre les associés et éviter que des investisseurs ne soient amenés à souscrire à une valeur surestimée, mais aussi ajuster dans les mêmes proportions la valeur de retrait qui pourrait être considérée comme trop généreuse au regard des conditions actuelles du marché de l'immobilier de bureaux.

Votre conseil de surveillance se félicite de la réactivité et de la transparence dont a fait preuve la société de gestion pour intégrer la correction des valeurs immobilières dans le prix des parts, évitant ainsi des demandes de rachats opportunistes ou des souscriptions à un prix qui ne serait pas équitable pour les nouveaux souscripteurs.

Il a été, au cours de l'exercice 2023, distribué un dividende de 13,689 € par part en jouissance procurant ainsi une rentabilité par part rapportée au prix de souscription au 31 décembre 2023 (365 €) de 3,75 %, à comparer au taux de rentabilité moyen des autres SCPI de même nature (SCPI bureaux) de 4,10 %.

Après affectation du résultat 2023, le report à nouveau s'établira à 4,45 € par part (contre 4,28 € en 2022), compte tenu du nombre de parts détenues au 31 décembre 2023. Le report à nouveau, qui serait ainsi porté à 37,25 M€, compte tenu des acomptes sur distribution représentant 106,1 M€ pour 2023 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 de 3 membres du conseil de surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée. Me Daniel DAUDÉ, Bruno FISCHER et Pierre GUINEBAULT sollicitent le renouvellement de leur mandat.

A la suite de l'appel réalisé dans le bulletin semestriel n° 2024-01, ont, en outre, été reçues les candidatures suivantes : SCI NPIMMO représentée par Me Vincent DELECROIX, M. Jean-Michel BACQUER et Me Benoît SAULNIER.

Il existe donc 6 candidatures pour 3 postes à pourvoir. Les 3 candidats réunissant le plus grand nombre de suffrages exprimés, en assemblée et par mandat impératif, seront élus.

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

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

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

Gilles AUBRY-MARAIS  
Président du conseil de surveillance

# ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU MARDI 11 JUIN 2024

## ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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. approbation et autorisation données à la société de gestion concernant l'imposition des plus-values résultant des cessions d'actifs immobiliers,
8. autorisation donnée à la société de gestion de doter le fonds de remboursement,
9. nomination de l'expert externe en évaluation,
10. nomination du commissaire aux comptes,
11. conditions de rémunération du conseil de surveillance pour l'exercice 2024,
12. élections au conseil de surveillance,
13. pouvoirs en vue des formalités.

Ermont (95)

« Bali »

1 rue Raoul Dautry

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 2023 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat net de 108 922 209,70 €, ainsi qu'un capital social de 1 930 076 760,40 €.

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

L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2023.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 ordinaire approuve l'affectation et la répartition des résultats 2023 telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion. Elle décide d'affecter :

- le résultat de l'exercice d'un montant de 108 922 209,70 €,
- augmenté du report à nouveau créditeur antérieur de 34 466 093,18 €,
- soit un bénéfice distribuable de 143 388 302,88 €,

de la façon suivante :

- distribution d'une somme de 106 142 270,30 € (déjà versée sous forme d'acomptes aux associés),
- et le solde, soit 37 246 032,58 €, au compte de report à nouveau.

En conséquence, le dividende unitaire pour 12 mois de jouissance est arrêté à 13,689 € et le compte de report à nouveau s'élèvera à 37 246 032,58 €.

## TEXTE DES RÉOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE (SUITE)

### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire 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 : 2 412 172 553,11 €, soit 304,85 € par part,
- valeur de réalisation : 2 235 187 609,64 €, soit 282,48 € par part,
- valeur de reconstitution : 2 634 378 287,70 € soit 332,93 € par part.

### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire 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 ordinaire 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 2024.

### SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire 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 RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire :

- approuve la mise en paiement par la société de gestion, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI lors de l'exercice, autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable réalisée,
- autorise également la société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :
  - recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
  - procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé
    - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers
    - aux associés partiellement assujettis (non résidents),
  - imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.
- et prend acte que le montant à verser au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 364 606,42 €.

### HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire 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 autorisé 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.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de l'expert externe en évaluation arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée générale, décide de nommer, pour une durée de six années, qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des associés à tenir dans l'année 2030 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 :

Expert externe en évaluation : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (BNPP REVF), 50 cours de l'île Seguin, CS 50280, 92650 Boulogne- Billancourt Cedex.

### DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat du commissaire aux comptes arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée générale, décide de le renouveler pour une durée de six années, qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des associés à tenir dans l'année 2030 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 :

Commissaire aux comptes titulaire : KPMG SA, Tour Egho, 2 avenue Gambetta, CS 60055, 92066 Paris La Défense Cedex, représentée par Monsieur Olivier FONTAINE.

### ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire fixe à 15 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2024, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

### DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire :

- prend acte que le mandat de trois membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale,
- nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, les trois candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les six candidats figurant dans la liste annexée aux présentes résolutions.

### TREIZIÈME RÉOLUTION

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

## ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS

### CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Prénom NOM	âge au 08/03/24	Qualité	PARTS DÉTENUES au 8 mars 2024		
			Pleine propriété	Usufruit	Nue propriété
Me Daniel DAUDÉ	70 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>ancien notaire à Clermont-Ferrand (63)</li> <li>ancien secrétaire et vice-président de la Chambre des notaires du Puy-de-Dôme</li> </ul>	782		
Me Bruno FISCHER	53 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>notaire associé à Hennebont (56) depuis 2004</li> <li>membre du bureau du Groupement de négociation notariale du Morbihan</li> <li>membre du conseil de surveillance d'une autre SCPI</li> <li>gérant de diverses sociétés civiles immobilières patrimoniales</li> </ul>	197		725
Me Pierre GUINEBAULT	68 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>notaire à Avranches (50)</li> <li>ancien président du Conseil régional des notaires de Basse-Normandie</li> <li>ancien président de la Chambre départementale des notaires de la Manche</li> </ul>	120		816

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

Prénom NOM	âge au 08/03/24	Qualité	PARTS DÉTENUES au 8 mars 2024		
			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 (41 ans), notaire à Bourbourg (59), titulaire d'un diplôme en gestion de patrimoine, ancien 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	72 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>retraité, domicilié à Barcelonnette (04)</li> <li>ancien directeur de régimes de retraite auprès de l'Ircantec et de la CNRACL</li> <li>ancien administrateur général, rattaché à la Caisse des dépôts et consignations</li> <li>membre de la commission Prospective de l'association Préfon Retraite</li> </ul>	430		242
Me Benoît SAULNIER	67 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>notaire honoraire, domicilié à Gennes-Val-de-Loire (49)</li> <li>ancien président de la Chambre des notaires du Maine-et-Loire</li> <li>ancien chargé d'enseignement en master 2 de gestion de patrimoine à l'ESSCA</li> <li>titulaire d'un diplôme universitaire de 3<sup>ème</sup> cycle expert en gestion de patrimoine</li> </ul>		684	408

A modern, multi-story building with large glass windows and balconies, set against a backdrop of trees and a clear blue sky. The building features a prominent overhanging upper floor supported by thin columns.

# 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*

Conception & réalisation : **PPOMELO-PARADIGM**