

# NOTAPIERRE

Société civile de placement immobilier



UNOFI

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE



RAPPORT ANNUEL 2011



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	page 2
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	page 3
• inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2011	page 11
• tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2011	page 27
• résultats de l'exercice 2011 et évolution de la rentabilité	page 28
• état du patrimoine au 31 décembre 2011	page 29
• analyse de la variation des capitaux propres	page 30
• compte de résultat au 31 décembre 2011	page 31
• annexe comptable	page 33
RAPPORT DE CONTRÔLE INTERNE	page 50
RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	page 54
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	page 55
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 56
TEXTE DES RÉOLUTIONS	page 58

## ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION

**SÉCURINOT**

société anonyme au capital  
de 230 800 €  
siège social : 7, rue Galvani  
75809 PARIS CEDEX 17  
adresse postale :  
22/24, rue du Président Wilson  
92300 LEVALLOIS-PERRET

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

*président-directeur général*

- Maître Didier PICHON

*directeur général délégué*

- Madame Françoise MAGENDIE

*administrateurs*

- Maître Bertrand RYSEN
- Monsieur Marc GARNIER
- Madame Françoise MAGENDIE
- Monsieur Olivier BARTHE
- Monsieur Gilbert CLAUSSE
- Unofi-Assurances S.A.,  
représentée par  
Monsieur Christian BURRUS
- Unofi-Crédit S.A.,  
représentée par  
Monsieur Bernard DEBIENNE
- Unofi-Services S.A.,  
représentée par  
Maître Jean-Bernard DAVID

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

*président*

- Maître Michel GUITARD

*vice-président*

- Maître Christian ÉGRET

*membres*

- Maître Gilles AUBRY-MARAIS
- Maître Pierre BAYARD
- Maître Jean-Luc BAYOU
- Maître Roger J. BOGARD
- Maître Jean-Pierre CANART
- Maître Eric DAMOISY
- Maître Philippe DUPUY
- Maître Christian GUIBARD
- Maître Pierre GUINEBAULT
- Monsieur Gilbert MORAND

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

*titulaire*

- Cabinet KPMG  
Monsieur Bernard PAULET

*suppléant*

- Madame Isabelle GOALEC

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité de votre société et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2011.

A ce titre, nous aborderons les thèmes suivants :

- informations générales,
- politique de gestion,
- évolution du capital,
- évolution du marché des parts,
- évolution du prix de la part,
- évolution du patrimoine,
- résultat de l'exercice.

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

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la procédure de consultation des associés, pour trois postes à pourvoir de membre du conseil de surveillance, nous avons reçu onze candidatures au 15 mars 2012. 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 au maximum et que la limite d'âge pour être éligible est fixée statutairement à 75 ans.

## POLITIQUE DE GESTION

La capitalisation (nombre de parts multiplié par le prix de la part) de NOTAPIERRE s'établit à 1 130 833 550 € au 31 décembre 2011 contre 961 926 350 € au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2011, le patrimoine de NOTAPIERRE est constitué de 222 ensembles immobiliers contre 215 à la fin de l'exercice précédent. Deux éléments du patrimoine et une parcelle de terrain ont fait l'objet d'une cession en 2011 (vous en trouverez le détail en page 9).

En 2011, la collecte de NOTAPIERRE s'est élevée à 182 787 850 €.

Cette collecte a permis :

- d'une part, d'assurer tout au long de l'exercice la totale fluidité du marché des parts. Au 31 décembre 2011, il n'existe aucune demande de cession non satisfaite.
- d'autre part, de parfaire la mutualisation du patrimoine de la société.

En 2011, le patrimoine de NOTAPIERRE s'est enrichi de

- sept nouveaux ensembles immobiliers acquis en état achevé,
- trois immeubles acquis en état futur d'achèvement, dont les livraisons interviendront postérieurement au 31 décembre 2011.

En outre, un immeuble acquis en état futur d'achèvement en 2010 a été livré au cours de l'exercice 2011.

Seuls les immeubles acquis achevés en 2011 ou acquis en l'état futur d'achèvement au cours d'exercices précédents et livrés durant l'exercice 2011 sont pris en compte dans le patrimoine de la SCPI.

Le montant global des investissements depuis la création de la SCPI s'élève à 1 040 333 084,01 € au 31 décembre 2011 ; vous en trouverez le détail en page 11.

Afin de permettre à la société de gestion de saisir les opportunités d'investissement en l'état futur d'achèvement et de procéder à des acquisitions à crédit, nous vous proposons dans la sixième résolution présentée à l'assemblée générale de fixer à 25 % de la valeur de capitalisation de la SCPI la faculté de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2011, le capital social s'élève à 788 094 055,76 € et la SCPI comprend 16 284 associés, avec un total de 3 230 953 parts.

année	montant du capital nominal au 31 décembre	montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année, net des retraits	nombre de parts au 31 décembre	nombre d'associés au 31 décembre	rémunération HT des organismes collecteurs et de la gérance à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	prix d'entrée au 31 décembre
2007	463 271 158,00 €	95 823 662 €	1 899 275	11 500	8 417 488,00 €	346 €
2008	512 823 506,00 €	70 622 876 €	2 102 425	12 326	6 593 210,56 €	350 €
2009	566 325 162,72 €	76 769 350 €	2 321 766	13 229	7 098 840,00 €	350 €
2010	670 380 215,12 €	149 308 250 €	2 748 361	14 660	12 818 400,00 €	350 €
2011	788 094 055,76 €	168 907 200 €	3 230 953	16 284	14 623 028,00 €	350 €

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

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

Le délai moyen de retrait compensé, constaté en 2011, est d'environ un mois. Toutefois, 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 chaque trimestre à tous les associés.

Au cours de l'année 2011, 39 659 parts ont fait l'objet d'un retrait. Ceci représente 1,44 % du nombre total de parts émises au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

En 2011, 313 parts ont fait l'objet d'une cession sans intervention de la gérance.

Au 31 décembre 2011, aucune demande de retrait ne restait en attente.

année	nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	demandes de cessions ou de retraits <sup>(1)</sup> en suspens	délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	rémunération de la gérance sur les cessions, retraits (HT)
2007	27 388	1,69 %	0	1 mois	138,08 €
2008	34 168	1,80 %	0	1 mois	138,28 €
2009	34 631	1,65 %	0	1 mois	91,48 €
2010	31 437	1,35 %	0	1 mois	137,76 €
2011	39 972	1,45 %	0	1 mois	91,84 €

(1) au prix fixé par la société de gestion

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

La qualité du patrimoine de votre SCPI et la régularité de la collecte ont permis depuis sa création en 1988 de maintenir et d'augmenter la valeur de la part. NOTAPIERRE demeure une des rares SCPI à n'avoir jamais décoté le prix de sa part depuis sa création.

Vous trouverez dans l'état ci-après le détail des différentes valeurs permettant de déterminer la valeur de reconstitution de la société à partir de laquelle est fixé le prix de souscription.

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

situation au 31 décembre 2011	valeur globale en €	valeur par part en €
Valeur vénale du patrimoine immobilier (1)	1 071 584 762,23 €	331,66 €
+ valeur nette des autres actifs de la société	-47 918 523,57 €	-14,83 €
= valeur de réalisation	1 023 666 238,66 €	316,83 €
+ frais de reconstitution (frais d'acquisition, commission de souscription)	156 904 939,26 €	48,56 €
= valeur de reconstitution	1 180 571 177,92 €	365,39 €

(1) d'après l'estimation de la société d'expertise

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2007	du 01/01/08 au 30/06/08	du 01/07/08 au 31/12/08	2009	du 01/01/10 au 30/06/10	du 01/07/10 au 31/12/10	du 1/01/11 au 30/06/11	du 1/07/11 au 31/12/11
prix de souscription ou de cession conseillé au 1 <sup>er</sup> janvier	346 €	346 €	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €	350 €
dividende versé au titre de l'année	20,76 €	20,088 €		20,127 €	19,689 €		18,372 €	
rendement de la part <sup>(1)</sup> (en %)	6,00 %	5,80 %	5,75 %	5,75 %	5,75 %	5,50 %	5,50 %	5,00 %
report à nouveau cumulé par part	0,83 €	1,87 €		2,73 €	0,92 €		0,89 €	

(1) dividende versé au titre de l'année en taux annualisé et rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année ou au prix de souscription fixé au cours de l'exercice.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le patrimoine au 31 décembre 2011 est composé de 222 ensembles immobiliers, représentant 566 450 m<sup>2</sup> de locaux. Conformément à la politique d'investissement définie dans la note d'information, les acquisitions de NOTAPIERRE portent essentiellement sur des immeubles à usage de bureaux, mais aussi des commerces, des locaux d'activités ou des entrepôts.

INVESTISSEMENTS

En 2011, les opérations d'investissement de la SCPI se sont réparties comme suit :

## ACQUISITIONS D'IMMEUBLES ACHEVÉS

Rueil-Malmaison (92) 55-57, avenue de Colmar	2 950 m <sup>2</sup> de bureaux et 76 parkings
Saint-Herblain (44) Ar Mor Plaza – Bât A, B, C & D 3 à 9, impasse Claude-Nougaro (3 immeubles)	11 356 m <sup>2</sup> de bureaux et 126 parkings
Cesson-Sévigné (35) Le Newton – 3 bis, avenue Belle-Fontaine	10 544 m <sup>2</sup> de bureaux et 294 parkings
Lyon 6 <sup>e</sup> (69) Etoile Part Dieu – 190, avenue Thiers	11 514 m <sup>2</sup> de bureaux et 243 parkings
Antony (92) Parc II – Croix-de-Berny 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle / 117 à 131, av. Aristide-Briand	26 999 m <sup>2</sup> de bureaux, 138 m <sup>2</sup> de commerces et 583 parkings

ACQUISITIONS D'IMMEUBLES EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT	LIVRAISON PRÉVUE AU
Marseille 10 <sup>e</sup> (13) ZAC de la Capelette (2 immeubles)      11 370 m <sup>2</sup> de bureaux et 140 parkings	4 <sup>e</sup> trimestre 2012 et 1 <sup>er</sup> trimestre 2013
Montreuil (93) B Initial – 89, rue Marceau      11 960 m <sup>2</sup> de bureaux et 135 parkings	1 <sup>er</sup> trimestre 2013

LIVRAISON D'IMMEUBLE INTERVENUE EN 2011	LIVRAISON INTERVENUE LE
Compiègne (60) Bât 1 – 8 bis, rue Clément-Bayard      2 717 m <sup>2</sup> de bureaux et 144 parkings	3 mars 2011

Le choix de ces investissements a été effectué par le comité d'investissement et la société de gestion, non seulement dans le strict respect des critères de sélection qui ont été définis et appliqués depuis la création de NOTAPIERRE, mais également à plusieurs niveaux de sélection successifs. Les titres de propriété ainsi que les baux ont été communiqués au commissaire aux comptes.

ARBITRAGES

Au cours de l'exercice, deux éléments du patrimoine et une parcelle de terrain ont fait l'objet d'une cession.

date	adresse	surface	prix net vendeur
21 février 2011	Angers Angevinière (parcelle de terrain)	372 m <sup>2</sup>	14 667,27 €
8 juin 2011	Nantes Carquefou (44) – Centre Affaires Europe 5, rue du Tertre	252 m <sup>2</sup>	200 000,00 €
28 décembre 2011	Champs sur Marne (77) – Le Triptyque	3 976 m <sup>2</sup>	7 600 000,00 €

Les opérations d'arbitrage ci-dessus ont été réalisées dans le respect des conditions de l'autorisation délivrée par l'assemblée générale des associés.

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire d'autoriser la société de gestion à procéder à la cession, après avis favorable du conseil de surveillance, d'éléments du patrimoine immobilier aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par l'article L 214-50 du Code monétaire et financier. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011 (en m<sup>2</sup>)

en m <sup>2</sup>	bureaux	activités	commerciaux	entrepôts	autres	TOTAL
Province	269 128 47,51 %	16 691 2,95 %	6 682 1,18 %	58 878 10,39 %	5 851 1,03 %	<b>357 231</b> 63,06 %
Région parisienne	184 108 32,50 %	15 391 2,72 %	1 408 0,25 %	2 194 0,39 %	—	<b>203 101</b> 35,86 %
Paris	5 925 1,05 %	193 0,03 %	—	—	—	<b>6 118</b> 1,08 %
<b>TOTAL</b>	<b>459 162</b> 81,06 %	<b>32 275</b> 5,70 %	<b>8 090</b> 1,43 %	<b>61 072</b> 10,78 %	<b>5 851</b> 1,03 %	<b>566 450</b> 100,00 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (en % de la valeur vénale des immeubles à la clôture de l'exercice)

en m <sup>2</sup>	bureaux	activités	commerciaux	entrepôts	autres	TOTAL
Province	41,72 %	1,81 %	1,07 %	3,72 %	1,48 %	<b>49,80 %</b>
Région parisienne	43,14 %	2,76 %	0,25 %	0,17 %	—	<b>46,31 %</b>
Paris	3,80 %	0,08 %	—	—	—	<b>3,89 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>88,67 %</b>	<b>4,65 %</b>	<b>1,31 %</b>	<b>3,89 %</b>	<b>1,48 %</b>	<b>100,00 %</b>

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier :

31 mars 2011	89,85 %
30 juin 2011	89,29 %
30 septembre 2011	89,08 %
31 décembre 2011	89,23 %

Ce taux est égal au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

En 2011, le montant des loyers facturés s'élève à 68 699 942,94 € HT.

Le montant des loyers facturés et encaissés au titre de l'exercice 2011 est de 68 145 182,07 € HT, le taux de recouvrement est de 99,19 %.

Le taux de loyers impayés quittancés s'élève à 0,81 %, dont 0,67 % en contentieux.

## PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS

Le plan triennal d'entretien, l'état des travaux d'aménagement, de rénovation et de remise aux normes ont été établis pour l'ensemble du patrimoine sur la base des données transmises par les gestionnaires mandatés par la société de gestion et ont été communiqués aux commissaires aux comptes.

La méthode de constitution des provisions reste inchangée.

Vous trouverez dans l'annexe comptable, pages 35 et 36, le détail du calcul des provisions constituées pour l'entretien du patrimoine.

## INVENTAIRE DETAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2011 (EN EUROS)

L'augmentation de la valeur comptable de l'exercice N par rapport à l'exercice N-1 sur certains immeubles achevés correspond à des aménagements immobilisés plus amplement explicités en page 34.

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
<b>acquisitions 1989</b>				
Marcq-en-Barœul (59) Parc Europe Jean Monnet - 340, avenue de la Marne 760 m <sup>2</sup> de bureaux, 220 m <sup>2</sup> d'activités	848 580,52 (1)	1 123 332,00 (1)	848 580,52 (1)	1 049 999,00 (1)
Marcq-en-Barœul (59) Domaine du Buisson - rue de l'Abbé-Bonpain 990 m <sup>2</sup>	860 574,70	1 200 000,00	860 574,70	1 200 000,00
<b>acquisition 1991</b>				
Bondues-Tourcoing (59) Parc de Ravennes les Francs - rue d'Amsterdam 968 m <sup>2</sup> de bureaux, 343 m <sup>2</sup> d'entrepôts	855 543,88 (1)	800 000,00 (1)	855 543,88 (1)	800 000,00 (1)
<b>acquisition 1993</b>				
Villeneuve-d'Ascq (59) Technoparc des Prés - 35, allée Lavoisier 418 m <sup>2</sup>	358 255,19	440 000,00	358 255,19	500 000,00
<b>acquisitions 1994</b>				
Bièvres (91) Parc Burospace - route de Gisy - Bât. 16 518 m <sup>2</sup>	1 353 326,84	1 050 000,00	1 353 326,84	1 100 000,00
Argenteuil (95) Les Algorithmes - Bâtiment Sophocle 1 075 m <sup>2</sup>	1 566 543,27	1 550 000,00	1 559 698,27	1 550 000,00
Lyon 3 <sup>e</sup> (69) Le Capitole - 97, cours Gambetta 252 m <sup>2</sup>	397 891,93	550 000,00	397 891,93	550 000,00
Toulouse (31) Central Parc 2 - chemin du Sang-de-Serp 614 m <sup>2</sup>	625 040,97	890 000,00	625 040,97	875 000,00
<b>acquisitions/apports 1995*</b>				
Cesson-Sévigné-Erbonnière (35) 17, rue de l'Erbonnière - ZI Sud-est de Rennes 270 m <sup>2</sup> de bureaux sur 1 550 m <sup>2</sup> de locaux	— (2)	— (2)	— (2)	— (2)
Chantepie (35) ZI Sud est de Rennes Le Saint-Christophe - 33, rue de la Frébardière 106 m <sup>2</sup>	90 614,56	110 000,00	90 614,56	110 000,00
Nantes-Carquefou (44) Centre d'affaires Europe - rue du Tertre 2 300 m <sup>2</sup> au 31.12.2010 - 2 048 m <sup>2</sup> au 31.12.2011	1 338 879,65	1 750 000,00	1 503 624,61	2 000 000,00
Rennes (35) Le Salomon - 8, rue du Sapeur-Jouan 52 m <sup>2</sup>	56 949,34	67 000,00	56 949,34	65 000,00
Angers-Angevinière (49) rue George-Mandel - ZAC du Lac de Maine 1 043 m <sup>2</sup>	792 457,46	970 000,00	807 979,79	970 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<b>bureaux</b>				
Cesson-Sévigné (35) Technoparc - rue des Peupliers - rue de Paris 704 m <sup>2</sup>	633 304,43	825 000,00	633 304,43	825 000,00
Rennes (35) Hermès - 4/6, place des Colombes 558 m <sup>2</sup>	817 343,80	910 000,00	815 602,24	900 000,00
Mérignac (33) Domaine de Pelus - 10, avenue de Pythagore 787 m <sup>2</sup>	846 952,50	1 120 000,00	846 952,50	1 100 000,00
Saint-Ouen (93) 108 et 108 bis, avenue Gabriel-Péri 1 369 m <sup>2</sup>	3 238 054,51	2 900 000,00	3 238 054,51	2 850 000,00
Poissy (78) rue Gustave-Eiffel 1 506 m <sup>2</sup>	2 184 841,83	2 300 000,00	2 184 841,83	2 275 000,00
Strasbourg (67) Le Mathis - 204, route de Colmar 232 m <sup>2</sup>	183 065,12	230 000,00	183 065,12	270 000,00
<b>acquisitions 1996</b>				
Rueil-Malmaison (92) - ZAC du Noblet IV rue Jean-Edeline - rue de la Bénarde 800 m <sup>2</sup>	1 657 066,05	2 000 000,00	1 657 066,05	1 900 000,00
Nanterre (92) Le Nautille - 28, av. de l'Île-Saint-Martin 1 451 m <sup>2</sup>	1 542 387,69	2 900 000,00	1 542 387,69	2 750 000,00
Paris 10 <sup>e</sup> (75) - 251, rue du Faubourg-St-Martin 395 m <sup>2</sup> de bureaux + 133 m <sup>2</sup> d'archives	640 285,87	1 650 000,00	640 285,87	1 600 000,00
Paris 20 <sup>e</sup> (75) 3/5, rue Lespagnol 430 m <sup>2</sup>	914 694,10	1 550 000,00	914 694,10	1 550 000,00
<b>acquisitions 1997</b>				
Marseille 8 <sup>e</sup> (13) 360, avenue du Prado 440 m <sup>2</sup>	641 353,02	1 050 000,00	641 353,02	1 000 000,00
Villebon-sur-Yvette (91) ZAC de Courtabœuf - avenue du Québec 1 600 m <sup>2</sup>	2 213 685,28	1 950 000,00	2 213 685,28	1 950 000,00
Cergy-Pontoise (95) ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours 1 060 m <sup>2</sup> de bureaux + 79 m <sup>2</sup> d'archives	935 865,18	920 000,00	935 865,18	1 000 000,00
Grenoble (38) Eurennopolis B2 - 4, place Robert-Schuman 697 m <sup>2</sup>	830 847,14	1 100 000,00	830 847,14	1 100 000,00
<b>acquisitions 1998</b>				
Grenoble (38) Eurennopolis B2 - 4, place Robert-Schuman 697 m <sup>2</sup>	796 901,93	1 100 000,00	796 901,93	1 100 000,00
Metz (57) World Trade Center - 2, rue Augustin-Fresnel 1 132 m <sup>2</sup>	1 238 932,83	1 400 000,00	1 238 932,83	1 400 000,00
Toulouse (31) - Espace Jeanne d'Arc Bâtiment A - 7-11, rue Matabiau 933 m <sup>2</sup>	809 407,79	1 600 000,00	809 407,79	1 300 000,00
Montpellier (34) Parc du Millénaire - avenue A.-Einstein 1 273 m <sup>2</sup>	926 641,77	1 200 000,00	926 641,77	1 250 000,00
Vélizy-Villacoublay (78) - rue du Petit-Clamart 2 361 m <sup>2</sup> de bureaux + 522 m <sup>2</sup> d'archives	3 184 083,95	4 600 000,00	3 184 083,95	4 600 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Nancy (54) 9, rue Pierre-Chalnot 934 m <sup>2</sup>	948 690,23	1 000 000,00	948 690,23	1 060 000,00
Aix-en-Provence (13) ZAC de Pichaury II - avenue de la Lauzière 1 505 m <sup>2</sup>	2 211 747,61	2 300 000,00	2 211 747,61	2 600 000,00
<b>acquisitions 1999</b>				
Écully (69) 4, allée Moulin-Berger 1 102 m <sup>2</sup>	959 072,85	1 680 000,00	959 072,85	1 500 000,00
Guyancourt (78) 1, rue James-Joule 1 849 m <sup>2</sup>	2 639 657,96	3 200 000,00	2 639 657,96	3 400 000,00
Bordeaux-Lac (33) Immeuble Le Fugon - rue du Grand-Barrail 1 673 m <sup>2</sup>	1 494 459,88	1 800 000,00	1 494 459,88	1 800 000,00
Rouen (76) 5 et 7, avenue de Caen 420 m <sup>2</sup>	469 896,06	585 000,00	469 896,06	575 000,00
Bois-Guillaume (76) ZAC des Bocquets - allée Robert-Lemasson 652 m <sup>2</sup>	641 810,36	660 000,00	641 810,36	705 000,00
Nantes (44) - Technoparc de l'Aubinière 3, avenue des Améthystes - Bâtiment 16 749 m <sup>2</sup>	866 352,30	1 030 000,00	866 352,30	1 030 000,00
Lyon 7 <sup>e</sup> (69) 5, rue du Vercors 2 410 m <sup>2</sup>	2 456 173,20	4 200 000,00	2 449 930,20	4 300 000,00
Marseille 13 <sup>e</sup> (13) - Technopôle de Château-Gombert 262, rue Albert-Einstein 2 002 m <sup>2</sup>	1 550 267,77	2 150 000,00	1 550 267,77	2 400 000,00
<b>acquisitions 2000</b>				
Toulouse (31) ZAC de la Grande Plaine - Le Bougainville 25 bis, avenue Marcel-Dassault 1 750 m <sup>2</sup>	1 978 369,54	2 300 000,00	1 975 591,04	2 000 000,00
Lyon 3 <sup>e</sup> (69) - 107, rue Servient 5 270 m <sup>2</sup> de bureaux + 180 m <sup>2</sup> d'archives	6 117 283,74	9 150 000,00	6 117 283,74	9 150 000,00
Labège (31) Technoparc de Labège avenue l'Occitane - Bâtiment 8 730 m <sup>2</sup>	565 490,62	700 000,00	558 824,87	750 000,00
Meylan (38) ZAC de Maupertuis 11, chemin de la Dhuy - Bâtiment F 1 774 m <sup>2</sup>	1 919 729,95	2 050 000,00	1 919 729,95	2 100 000,00
Montigny-le-Bretonneux (78) 6, avenue du Vieil-Étang 4 572 m <sup>2</sup> de bureaux + 438 m <sup>2</sup> d'archives	5 899 340,59	5 300 000,00	5 894 549,81	5 300 000,00
Lille (59) 123, rue Nationale 2 535 m <sup>2</sup>	2 341 769,35	3 500 000,00	2 341 769,35	3 350 000,00
Nantes (44) - Technoparc de l'Aubinière 5, avenue des Améthystes - Bâtiment 18 743 m <sup>2</sup>	927 962,05	980 000,00	927 962,05	980 000,00
Mérignac (33) Parc d'activités de Mérignac Innolin 9, rue du Golf 957 m <sup>2</sup>	1 058 758,42	1 260 000,00	1 058 758,42	1 250 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Labège (31) Technoparc de Labège avenue l'Occitane - Bâtiment 7 722 m <sup>2</sup>	820 023,26	770 000,00	820 023,26	770 000,00
Marcq-en-Barœul (59) Parc République 843, av. de la République - Bâtiment G 2 110 m <sup>2</sup>	2 512 397,76	2 880 000,00	2 496 047,76	2 850 000,00
<b>acquisitions 2001</b>				
Aix-en-Provence (13) Parc de la Duranne l'Opale 1 595 m <sup>2</sup> de bureaux, 25 m <sup>2</sup> d'archives	1 991 136,61	2 450 000,00	1 991 136,61	2 450 000,00
Toulouse (31) Basso Combo West Park 893 m <sup>2</sup>	1 028 160,60	1 160 000,00	1 028 160,60	1 160 000,00
Pessac (33) Europarc - Bâtiment B26 955 m <sup>2</sup>	1 192 913,56	1 270 000,00	1 192 913,56	1 290 000,00
Lyon 3 <sup>e</sup> (69) - Eldorado 1 066 m <sup>2</sup> de bureaux, 189 m <sup>2</sup> de commerces	1 707 951,61 (1)	2 400 000,00 (1)	1 707 951,61 (1)	2 240 000,00 (1)
Guyancourt (78) route de Dampierre 2 212 m <sup>2</sup> de bureaux, 371 m <sup>2</sup> de restaurant d'entreprise	4 304 466,15	2 000 000,00	4 304 466,15	2 300 000,00
Montbonnot (38) Novespace - Bâtiment B 799 m <sup>2</sup>	887 865,24	1 000 000,00	887 865,24	1 000 000,00
Marseille 16 <sup>e</sup> (13) Espace Séon - Bâtiment A 1 153 m <sup>2</sup>	1 335 453,39	1 900 000,00	1 335 453,39	1 830 000,00
Paris 14 <sup>e</sup> (75) rue de l'Amiral-Mouchez 1 136 m <sup>2</sup>	2 274 055,65	4 250 000,00	2 274 055,65	3 850 000,00
Aix-en-Provence (13) Les Méridiens - Bâtiment A 885 m <sup>2</sup>	1 231 314,38	1 520 000,00	1 231 314,38	1 450 000,00
Jouy-en-Josas (78) rue Jean-Baptiste-Huet 2 535 m <sup>2</sup>	3 847 049,51	3 600 000,00	3 845 111,51	3 800 000,00
Toulouse (31) rue Alaric-II 2 136 m <sup>2</sup>	1 843 981,53	3 300 000,00	1 843 981,53	2 900 000,00
Marseille 10 <sup>e</sup> (13) 33, chemin de l'Argile 995 m <sup>2</sup>	1 903 783,33	2 180 000,00	1 903 783,33	2 100 000,00
Bièvres (91) Burospace - Bâtiment 25 978 m <sup>2</sup>	1 188 384,54	1 300 000,00	1 188 384,54	1 350 000,00
<b>acquisitions 2002</b>				
Lyon 5 <sup>e</sup> (69) Immeuble Le Séquoia 127/129, avenue B.-Buyer 2 630 m <sup>2</sup>	2 315 625,54	4 000 000,00	2 315 625,54	3 700 000,00
Aix-en-Provence (13) 240, av. Louis-de-Broglie Les Méridiens - Bâtiment B 886 m <sup>2</sup>	1 161 686,00	1 560 000,00	1 161 686,00	1 500 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Montpellier (34) Étoile Richter - 45, place Ernest-Granier 3 949 m <sup>2</sup>	6 547 763,48	9 600 000,00	6 547 763,48	8 800 000,00
Labège (31) 34, rue Magellan 1 612 m <sup>2</sup>	2 443 000,66	1 850 000,00	2 414 272,61	1 650 000,00
Paris 17 <sup>e</sup> (75) 30, rue des Épinettes 875 m <sup>2</sup> de bureaux, 139 m <sup>2</sup> de surfaces annexes, 193 m <sup>2</sup> d'activités	3 901 980,01 (1)	5 500 000,00 (1)	3 901 980,01 (1)	5 300 000,00 (1)
Wolfisheim (67) 4, route de Paris 3 318 m <sup>2</sup>	4 163 574,00	3 650 000,00	4 161 740,00	3 600 000,00
Lyon 6 <sup>e</sup> (69) 50, cours Franklin-Roosevelt 1 150 m <sup>2</sup>	1 610 295,00	2 600 000,00	1 610 295,00	2 420 000,00
Bordeaux (33) 6-12, allée Haussmann 2 253 m <sup>2</sup>	3 008 622,00	3 900 000,00	3 008 622,00	3 800 000,00
Toulouse (31) 5-7, rue du Moulin-Bayard 2 258 m <sup>2</sup>	2 661 207,60	3 800 000,00	2 661 207,60	3 500 000,00
Lille (59) Le Vendôme - 50-52, rue Gustave-Delory 3 349 m <sup>2</sup>	5 823 725,26	6 500 000,00	5 823 725,26	6 500 000,00
Versailles (78) 3, rue de Marly 819 m <sup>2</sup>	1 904 777,87	2 200 000,00	1 904 777,87	2 200 000,00
<b>acquisitions 2003</b>				
Aix-en-Provence (13) Europarc de Pichaury 1330, rue Guilibert-de-la-Lauzière 2 884 m <sup>2</sup>	3 746 884,01	4 650 000,00	3 746 884,01	4 800 000,00
Orléans (45) - Le Léga-cité Bât. A - 18, av. des Droits-de-l'Homme 1 512 m <sup>2</sup> de bureaux et 29 m <sup>2</sup> d'archives	2 220 200,00	2 460 000,00	2 220 200,00	2 500 000,00
Grenoble (38) Immeuble Le Doyen 20-22-24, av. Doyen-Louis-Weill - 6 <sup>e</sup> étage 895 m <sup>2</sup>	1 339 680,00	1 440 000,00	1 339 680,00	1 520 000,00
Bron (69) Europarc du Chêne - 14, rue Edison 2 982 m <sup>2</sup>	4 264 871,25	4 250 000,00	4 245 231,25	4 230 000,00
Bussy-Saint-Georges (77) 1, rue Raoul-Follereau 2 706 m <sup>2</sup> de bureaux et 161 m <sup>2</sup> d'archives	4 658 616,97	4 150 000,00	4 658 616,97	4 300 000,00
Nantes (44) ZAC de la Chantrerie II 11, rue Edmé-Mariotte - Bâtiment A 2 192 m <sup>2</sup>	2 920 324,18	2 400 000,00	2 920 324,18	2 400 000,00
Nantes (44) ZAC de la Chantrerie II 11, rue Edmé-Mariotte - Bâtiment B 2 355 m <sup>2</sup>	2 987 224,20	2 630 000,00	2 987 224,20	2 950 000,00
Bordeaux (33) Managers Saint-Jean 19-23, quai de Paludate 3 811 m <sup>2</sup>	3 766 896,00	4 700 000,00	3 766 896,00	4 520 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
<b>acquisitions 2004</b>				
Montreuil (93) Le Major - 38, rue de la République 3 600 m <sup>2</sup> de bureaux et 153 m <sup>2</sup> local maintenance	5 288 159,69	7 800 000,00	5 288 159,69	7 500 000,00
Saint-Ouen (93) 1, rue Charles-Schmidt 1 569 m <sup>2</sup> de bureaux et 136 m <sup>2</sup> local technique	2 685 228,99	3 100 000,00	2 656 585,45	3 100 000,00
Saint-Herblain (44) Atalante II - 2, impasse Augustin-Fresnel 5 372 m <sup>2</sup>	7 811 484,00	9 500 000,00	7 811 484,00	9 300 000,00
Champs-sur-Marne (77) - Le Triptyque 1-3, bd. Archimède / 10-12, av. Marie-Ampère <i>Immeuble cédé en 2011</i>	—	—	5 768 200,00	7 400 000,00
Bagnolet (93) 6-12, rue Jean-Jaurès 2 054 m <sup>2</sup>	3 958 600,00	4 300 000,00	3 958 600,00	4 300 000,00
Bordeaux (33) Quai Deschamps - rue René-Buthaut 865 m <sup>2</sup>	1 175 000,00	1 480 000,00	1 175 000,00	1 480 000,00
Marseille 6 <sup>e</sup> (13) 50, rue de Village 1 330 m <sup>2</sup>	1 803 114,07	2 430 000,00	1 803 114,07	2 400 000,00
Tassin-la-Demi-Lune (69) 93, rue du 11-novembre-1918 1 732 m <sup>2</sup>	2 325 494,92	2 470 000,00	2 325 494,92	2 400 000,00
Versailles (78) Le Montcalm - 2, rue du Pont-Colbert 3 723 m <sup>2</sup>	6 795 620,91	8 600 000,00	6 793 730,91	8 900 000,00
Cergy-Pontoise (95) - Athéna 23, bd. de l'Oise 2 950 m <sup>2</sup>	3 928 373,31	3 250 000,00	3 928 373,31	3 400 000,00
Éragny-sur-Oise (95) Westminster 12, allée Rosa-Luxemburg 1 561 m <sup>2</sup>	2 559 071,42	2 300 000,00	2 559 071,42	2 350 000,00
Éragny-sur-Oise (95) Buckingham et Kensington 14-15, allée Rosa-Luxemburg 2 834 m <sup>2</sup>	4 120 080,10	4 200 000,00	4 120 080,10	4 250 000,00
Troyes (10) Le Cercle Concorde 1 463 m <sup>2</sup>	2 001 215,84	1 850 000,00	2 001 215,84	2 080 000,00
Toulouse (31) - Europarc ZAC Saint-Martin-du-Touch - B1 1 158 m <sup>2</sup>	1 608 320,00	1 650 000,00	1 608 320,00	1 580 000,00
Massy (91) Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu 4 269 m <sup>2</sup> de bureaux, 836 m <sup>2</sup> d'activités et 205 m <sup>2</sup> d'archives	6 295 713,15 (1)	6 400 000,00 (1)	6 281 151,82 (1)	6 400 000,00 (1)
Créteil (94) - 3 bis, rue des Archives 4 413 m <sup>2</sup> de bureaux et 57 m <sup>2</sup> d'archives	5 497 968,00	7 000 000,00	5 497 968,00	6 900 000,00
Saint-Genis-Laval (69) Inopolis - route de Vourles 1 470 m <sup>2</sup>	1 872 432,70	1 800 000,00	1 867 830,00	1 800 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
<b>acquisitions 2005</b>				
Les Ulis (91) 7, avenue des Andes 1 444 m <sup>2</sup>	1 618 575,50	1 000 000,00	1 618 575,50	1 275 000,00
Les Ulis (91) 9, avenue des Andes 1 458 m <sup>2</sup>	1 740 172,90	1 800 000,00	1 740 172,90	1 750 000,00
Hérouville-Saint-Clair (14) Le Citis - 1, avenue de Tsukuba 1 753 m <sup>2</sup>	2 080 785,59	2 200 000,00	2 068 440,00	2 250 000,00
Gentilly (94) Axe Sud - 12, av. Raspail 4 805 m <sup>2</sup> de bureaux et 88 m <sup>2</sup> d'archives	10 022 554,53	8 800 000,00	9 948 982,43	8 700 000,00
Limas (69) Le Parc du Martelet - 75, rue Depagneux 1 895 m <sup>2</sup> de bureaux et 153 m <sup>2</sup> d'archives	2 672 000,00	3 200 000,00	2 672 000,00	3 200 000,00
Villeneuve-d'Ascq (59) Europarc de la Haute Borne - Bât. B2 5, rue Héloïse 1 147 m <sup>2</sup>	1 670 770,00	1 780 000,00	1 670 770,00	1 780 000,00
Villeneuve-d'Ascq (59) Europarc de la Haute Borne - Bât. B4 9, rue Héloïse 1 162 m <sup>2</sup>	1 774 266,12	1 790 000,00	1 774 266,12	1 730 000,00
Toulouse (31) Europarc - ZAC Saint-Martin-du-Touch - B2 1 226 m <sup>2</sup>	1 575 000,94	1 800 000,00	1 575 000,94	1 650 000,00
La Valette-du-Var (83) Parc tertiaire de Valgora - Bât. A 1 880 m <sup>2</sup>	2 653 230,24	2 900 000,00	2 653 230,24	2 850 000,00
La Valette-du-Var (83) Parc tertiaire de Valgora - Bât. C 2 036 m <sup>2</sup> et 41 m <sup>2</sup> d'archives	2 865 177,86	3 080 000,00	2 865 177,86	3 000 000,00
Argenteuil (95) Le Beverly - 12, bd. Berteaux 2 069 m <sup>2</sup>	3 210 563,39	2 850 000,00	3 188 788,39	2 850 000,00
Créteil (94) Europarc - BV5 - 1, allée des Érables 586 m <sup>2</sup> de bureaux et 586 m <sup>2</sup> d'activités	1 711 000,00 (1)	1 550 000,00 (1)	1 711 000,00 (1)	1 800 000,00 (1)
Aix-en-Provence (13) ZAC de la Duranne rue Descartes - Bâtiment B 1 716 m <sup>2</sup> de bureaux, 703 m <sup>2</sup> de laboratoires, 78 m <sup>2</sup> d'archives	3 372 587,56	3 800 000,00	3 372 587,56	3 750 000,00
Chessy (77) Le Galilée - bd. Circulaire 3 465 m <sup>2</sup>	8 802 050,19	8 200 000,00	8 802 050,19	8 100 000,00
<b>acquisitions 2006</b>				
Valbonne (06) Le Pétra - 291, avenue Albert-Caquot 1 886 m <sup>2</sup>	3 229 492,94	2 800 000,00	3 229 492,94	2 800 000,00
Biot (06) Aristote - 445, route des Lucioles 3 598 m <sup>2</sup>	4 703 355,30	4 300 000,00	4 703 355,30	4 400 000,00
Aix-en-Provence (13) ZAC de la Duranne rue Descartes - Bâtiment A 1 452 m <sup>2</sup>	2 071 930,66	2 350 000,00	2 071 930,66	2 300 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Bussy-Saint-Georges (77) 7, avenue Jacques-Cartier 4 913 m <sup>2</sup>	12 817 203,00	12 500 000,00	12 817 203,00	12 500 000,00
Saint-Priest (69) Woodstock - allée Borodine - Bâtiment A 1 665 m <sup>2</sup>	3 040 857,29	3 100 000,00	3 040 857,29	3 100 000,00
Limonest (69) Parc des Tuileries 1 782 m <sup>2</sup>	3 400 800,00	3 500 000,00	3 400 800,00	3 500 000,00
Le Petit-Couronne (76) Parc du Zénith - av. des Canadiens - Bât. 2 1 996 m <sup>2</sup>	3 263 342,00	3 500 000,00	3 263 342,00	3 500 000,00
Chartres (28) Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment B 790 m <sup>2</sup>	1 238 954,40	940 000,00	1 238 954,40	960 000,00
Vern-sur-Seiche (35) rue de Plessis 1 994 m <sup>2</sup> de bureaux, 586 m <sup>2</sup> d'activités	3 633 500,00 (1)	3 850 000,00 (1)	3 633 500,00 (1)	3 800 000,00 (1)
Saint-Denis (93) Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier 3 295 m <sup>2</sup> de bureaux, 831 m <sup>2</sup> d'activités, 180 m <sup>2</sup> d'archives	8 291 359,24 (1)	9 400 000,00 (1)	8 291 359,24 (1)	9 150 000,00 (1)
Créteil (94) 135, chemin des Bassins - Hameau B 544 m <sup>2</sup> de bureaux, 517 m <sup>2</sup> d'activités	1 644 477,50 (1)	1 400 000,00 (1)	1 639 473,50 (1)	1 300 000,00 (1)
Créteil (94) 127, chemin des Bassins - Hameau C 544 m <sup>2</sup> de bureaux, 517 m <sup>2</sup> d'activités	1 931 013,20 (1)	1 550 000,00 (1)	1 926 009,20 (1)	1 600 000,00 (1)
Créteil (94) 131, chemin des Bassins - Hameau D 536 m <sup>2</sup> de bureaux, 525 m <sup>2</sup> d'activités	1 755 096,30 (1)	1 450 000,00 (1)	1 750 092,30 (1)	1 300 000,00 (1)
Écully (69) Espace Européen - Bâtiment 6 15, chemin du Saquin 3 326 m <sup>2</sup>	6 192 855,00	6 800 000,00	6 192 855,00	6 800 000,00
Wasquehal (59) 10, allée du Château-Blanc - Bâtiment C 580 m <sup>2</sup>	1 006 369,40	1 050 000,00	1 006 369,40	1 000 000,00
Saint-Priest (69) Woodstock - allée Borodine - Bâtiment B 1 665 m <sup>2</sup>	3 113 831,71	3 130 000,00	3 113 831,71	3 120 000,00
Cergy-Pontoise (95) ZAC de Cergy-Préfecture - rue des Chauffours 2 998 m <sup>2</sup> de bureaux et 298 m <sup>2</sup> d'archives	3 865 400,00	2 900 000,00	3 865 400,00	3 000 000,00
<b>acquisitions 2007</b>				
Chartres (28) Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment C 790 m <sup>2</sup>	1 238 954,39	850 000,00	1 238 954,39	830 000,00
Chartres (28) Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment F 790 m <sup>2</sup>	1 238 954,40	880 000,00	1 238 954,40	895 000,00
Caluire-et-Cuire (69) 28, av. Barthélémy-Thimonnier 2 560 m <sup>2</sup> de bureaux sur 6 450 m <sup>2</sup> de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Rennes (35) ZAC de Beauregard - Ilôt D 1 076 m <sup>2</sup>	1 860 030,00	1 650 000,00	1 860 030,00	1 650 000,00
Chartres (28) Le Jardin d'Entreprises - Bâtiment D 790 m <sup>2</sup>	1 238 954,40	800 000,00	1 238 954,40	830 000,00
Saint-Ouen-l'Aumône (95) 2/4, av. de l'Éguillette 3 931 m <sup>2</sup> de bureaux, 1 944 m <sup>2</sup> d'activités	9 912 426,00 (1)	8 200 000,00 (1)	9 895 600,00 (1)	8 000 000,00 (1)
Alixan (26) Rhovalaparc 3 536 m <sup>2</sup>	5 414 403,01	5 500 000,00	5 411 528,01	5 100 000,00
Clermont-Ferrand (63) Atrium République 4 170 m <sup>2</sup> de bureaux, 251 m <sup>2</sup> de commerces	11 102 953,06 (1)	9 200 000,00 (1)	11 102 953,06 (1)	8 900 000,00 (1)
Serris (77) Le Rive Gauche - cours du Danube 2 719 m <sup>2</sup>	7 738 590,00	6 100 000,00	7 738 590,00	6 100 000,00
Troyes (10) La Porte des Arts - rue Nicolas-Siret 1 140 m <sup>2</sup>	1 626 231,00	950 000,00	1 616 100,00	1 150 000,00
Montévrain (77) Le Mons Verins - rue de Berlin 1 836 m <sup>2</sup>	3 934 010,47	3 550 000,00	3 925 572,95	3 300 000,00
Sainte-Foy-lès-Lyon (69) Bureaux des Érables - allée des Lilas 2 309 m <sup>2</sup>	4 517 882,20	3 100 000,00	4 506 602,00	3 100 000,00
Le Petit-Couronne (76) Parc du Zénith av. des Canadiens - Bâtiment B3 2 468 m <sup>2</sup>	4 587 994,33	3 400 000,00	4 530 939,74	3 500 000,00
<b>acquisitions 2008</b>				
Échirolles (38) Parc Sud Galaxie Le Calypso - avenue de l'Astrolabe 4 242 m <sup>2</sup>	7 815 043,13	7 000 000,00	7 815 043,13	7 400 000,00
Wasquehal (59) 5, allée du Château-Blanc - Bâtiment B 930 m <sup>2</sup>	1 585 853,25	1 800 000,00	1 585 853,25	1 700 000,00
Montrabé (31) 1, zone d'activités de Longuetterre 855 m <sup>2</sup> de bureaux sur 1 925 m <sup>2</sup> de locaux	— (2)	— (2)	— (2)	— (2)
Monbonnot (38) Les Gémeaux B - rue Galilée 1 055 m <sup>2</sup>	1 811 293,40	1 650 000,00	1 793 207,40	1 800 000,00
Saint-Benoît (86) Bâtiment A - 14, rue du Pré-Médard 1 075 m <sup>2</sup>	1 744 217,33	1 530 000,00	1 739 632,33	1 520 000,00
Bourg-en-Bresse (01) Inopolis - Bât. D - 323, avenue du Parme 1 763 m <sup>2</sup>	3 223 544,00	2 850 000,00	3 223 544,00	2 850 000,00
Aubagne (13) Optimum - Bât. B - avenue du Marin-Blanc 1 793 m <sup>2</sup>	3 480 660,96	3 380 000,00	3 480 660,96	3 200 000,00
Montbonnot (38) Les Gémeaux A - rue Galilée 1 065 m <sup>2</sup>	2 026 166,31	1 700 000,00	2 008 080,31	1 830 000,00
Nantes (44) Exalis - Bâtiment B - rue du Chemin-Rouge 1 339 m <sup>2</sup>	1 935 535,20	1 900 000,00	1 932 238,66	1 900 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Nantes (44) Exalis - Bâtiment C - rue du Chemin-Rouge 1 340 m <sup>2</sup>	1 920 550,00	1 775 000,00	1 920 550,00	1 775 000,00
Rillieux-la-Pape (69) Parc des Mercières - Bâtiment A 722 m <sup>2</sup>	1 134 600,61	1 000 000,00	1 134 600,61	1 000 000,00
Rillieux-la-Pape (69) Parc des Mercières - Bâtiment B 1 032 m <sup>2</sup> de bureaux sur 3 227 m <sup>2</sup> de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Saint-Denis (93) Ornano 1 - 34, bd. d'Ornano 3 976 m <sup>2</sup> de bureaux sur 8 874 m <sup>2</sup> de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Saint-Denis (93) Ornano 2 - 28/28 bis, bd. d'Ornano 3 315 m <sup>2</sup>	9 570 495,76	7 400 000,00	9 570 495,76	7 250 000,00
Saint-Denis (93) Ornano 3 - 34 et 40, rue des Renouillères - Bât. C 1 919 m <sup>2</sup> de bureaux sur 5 279 m <sup>2</sup> de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Montreuil (93) Le Cap Horn 51 à 63, rue Gaston-Lauriau 5 865 m <sup>2</sup>	14 733 561,00	12 800 000,00	14 730 684,00	12 500 000,00
Osny (95) Le Louisiane - avenue les Beaux-Soleils 10, chaussée Jules-César 6 366 m <sup>2</sup>	8 963 255,18	7 000 000,00	8 963 255,18	7 000 000,00
Cergy (95) Le Cervier - Bâtiment A 12, avenue des Béguines 3 890 m <sup>2</sup>	5 335 020,00	5 100 000,00	5 335 020,00	5 100 000,00
Cergy (95) Les Bureaux de l'Horloge - Bât. C 12, rue de la Bastide 680 m <sup>2</sup>	662 969,00	730 000,00	662 969,00	730 000,00
Saint-Herblain (44) ZAC de la Lorie Bâtiment 4 - rue Bobby-Sands 928 m <sup>2</sup>	1 518 138,40	1 530 000,00	1 518 138,40	1 500 000,00
Garons (30) chemin de Saint-Estève 619 m <sup>2</sup> de bureaux sur 9 956 m <sup>2</sup> de locaux	— (2)	— (2)	— (2)	— (2)
Saint-Herblain (44) ZAC de la Lorie Bâtiment 5 - rue Bobby-Sands 928 m <sup>2</sup>	1 518 138,40	1 530 000,00	1 518 138,40	1 500 000,00
Castelnaud-le-Lez (34) - Montpellier VI 1460 et 1464, avenue de l'Europe 617 m <sup>2</sup>	1 172 000,00	1 200 000,00	1 172 000,00	1 200 000,00
Sète (34) Les Sommets - Parc Aquatechnologique n° 68 4, rue de Dublin 3 509 m <sup>2</sup>	2 212 830,00	1 900 000,00	2 199 040,00	2 100 000,00
Mauguio (34) La Croix du Sud - 230, rue Saint-Exupéry 774 m <sup>2</sup>	938 991,00	850 000,00	929 570,00	870 000,00
Mauguio (34) Le Courrier Sud - 79, rue Henri-Fabre 987 m <sup>2</sup>	685 570,00	650 000,00	685 570,00	750 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Mauguio (34) L'Oiseau Blanc - 166, rue Charles-Nungesser 885 m <sup>2</sup>	968 300,00	950 000,00	968 300,00	950 000,00
Mauguio (34) Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesser 325 m <sup>2</sup> de bureaux, 175 m <sup>2</sup> d'entrepôts	593 700,00 (1)	600 000,00 (1)	593 700,00 (1)	600 000,00 (1)
Mauguio (34) Le Rajol - Espace commercial de Fréjorgues 95, rue de Rajol 1 574 m <sup>2</sup>	1 811 950,00	1 500 000,00	1 810 200,00	1 550 000,00
Oberhausbergen (67) Valparc - 6 et 8, rue du Parc 3 160 m <sup>2</sup>	4 760 000,00	3 800 000,00	4 760 000,00	3 800 000,00
<b>acquisitions 2009</b>				
Saint-Benoît (86) Le Pré-Médard - Bâtiment B 1 075 m <sup>2</sup>	1 828 625,70	1 550 000,00	1 760 724,79	1 550 000,00
Saint-Grégoire (35) Pentagone 1 6, rue de Belle-Ile 1 897 m <sup>2</sup>	3 633 741,37	3 100 000,00	3 632 827,87	3 000 000,00
Villefranche-sur-Saône (69) Parc Avenue 588, bd. Albert-Camus - Bâtiment A 2 412 m <sup>2</sup>	3 183 861,44	3 470 000,00	3 183 861,44	3 270 000,00
Villefranche-sur-Saône (69) Parc Avenue - 604, bd. Albert-Camus - Bâtiment C 875 m <sup>2</sup> de bureaux sur 1 850 m <sup>2</sup> de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Rillieux-la-Pape (69) Parc des Mercières - Bâtiment C 410 m <sup>2</sup> de bureaux sur 826 m <sup>2</sup> de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Chelles (77) Le Chilpéric - 48/50, bd. Chilpéric 3 342 m <sup>2</sup> de bureaux, 571 m <sup>2</sup> de commerces	9 151 080,21 (1)	7 800 000,00 (1)	9 137 003,01 (1)	8 150 000,00 (1)
Neuilly (92) 8-10, rue Victor-Noir 3 862 m <sup>2</sup>	20 422 000,00	28 000 000,00	20 422 000,00	27 200 000,00
Saint-Herblain (44) Parc Solaris - Le Belna 3 073 m <sup>2</sup>	4 897 500,00	5 350 000,00	4 897 500,00	5 300 000,00
Bayonne (64) Aritxague - Le Toki Lona 2 517 m <sup>2</sup>	4 973 649,63	5 000 000,00	4 971 300,00	4 900 000,00
Saint-Grégoire (35) Pentagone 2 - 6, rue d'Ouessant 2 333 m <sup>2</sup>	4 519 875,78	3 750 000,00	4 426 963,48	3 650 000,00
Dijon (21) Parc de Valmy - Le Katamaran 5 128 m <sup>2</sup>	9 541 726,81	9 575 000,00	9 384 226,81	9 300 000,00
Schiltigheim (67) 1, allée d'Oslo - Bâtiment B1 1 218 m <sup>2</sup>	2 189 660,00	2 150 000,00	2 189 660,00	2 190 000,00
Schiltigheim (67) 1, allée d'Oslo - Bâtiments B2-B3 6 108 m <sup>2</sup>	10 882 940,00	11 100 000,00	10 882 940,00	10 950 000,00
Paris 8 <sup>e</sup> (75) 13-15, rue de la Baume 2 817 m <sup>2</sup>	22 036 440,00	27 500 000,00	22 036 440,00	26 000 000,00

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
<b>acquisitions 2010</b>				
Wasquehal (59) Château Blanc - Bâtiment A 781 m <sup>2</sup>	1 320 277,35	1 550 000,00	1 320 277,35	1 500 000,00
Strasbourg (67) 8, rue Schertz - Bâtiment 2 2 619 m <sup>2</sup> de bureaux sur 7 033 m <sup>2</sup> de locaux	— (4)	— (4)	— (4)	— (4)
Saint-Quentin-Fallavier (38) Parc de Chesnes Ouest Bât. A1 - 12, rue de Madrid 910 m <sup>2</sup>	1 467 912,65	1 470 000,00	1 480 555,00	1 470 000,00
Saint-Quentin-Fallavier (38) Parc de Chesnes Ouest Bât. A2 - 18, rue de Madrid 1 103 m <sup>2</sup>	1 782 802,65	1 650 000,00	1 795 445,00	1 750 000,00
Neyron (01) ZAC du Champ Perrier 1 560 m <sup>2</sup> de bureaux, 925 m <sup>2</sup> d'activités	4 065 000,00 (1)	4 250 000,00 (1)	4 065 000,00 (1)	4 250 000,00 (1)
Bobigny (93) - L'Européen avenue Paul-Vaillant-Couturier 17 973 m <sup>2</sup> de bureaux, 656 m <sup>2</sup> d'archives et 801 m <sup>2</sup> de restaurant d'entreprise	61 850 958,00	63 000 000,00	61 850 958,00	61 500 000,00
Compiègne (60) 8, rue Clément-Bayard - Bâtiment 3 1 326 m <sup>2</sup>	2 433 480,00	2 600 000,00	2 433 480,00	2 440 000,00
La Ciotat (13) 785, voie Antiope ZA Athélia III - Bât. C1 3 450 m <sup>2</sup>	5 605 758,88	6 000 000,00	5 588 508,00	5 870 000,00
Strasbourg (67) Port Autonome - 10, rue de Chalon-sur-Saône 701 m <sup>2</sup> de bureaux sur 17 639 m <sup>2</sup> de locaux	— (2)	— (2)	— (2)	— (2)
Nanterre (92) Portes de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot 9 043 m <sup>2</sup> de bureaux, 248 m <sup>2</sup> de commerces	44 448 000,00 (1)	44 300 000,00 (1)	44 448 000,00 (1)	44 300 000,00 (1)
Courmon-d'Auvergne (63) 76-78, avenue du Midi 2 378 m <sup>2</sup> de bureaux sur 30 539 m <sup>2</sup> de locaux	— (2)	— (2)	— (2)	— (2)
<b>acquisitions 2011</b>				
Compiègne (60) 8 bis, rue Clément-Bayard - Bât. 1 2 717 m <sup>2</sup>	5 690 570,00	5 875 000,00	—	—
Rueil-Malmaison (92) 55-57, avenue de Colmar 2 950 m <sup>2</sup>	13 800 000,00	13 000 000,00	—	—
Saint-Herblain (44) - Ar Mor Plaza 9, impasse Claude-Nougaro - Bât. A 3 935 m <sup>2</sup>	8 568 646,07	8 500 000,00	—	—
Saint-Herblain (44) - Ar Mor Plaza 5 à 7, impasse Claude-Nougaro - Bât. B et C 4 579 m <sup>2</sup>	10 779 909,57	10 300 000,00	—	—
Saint-Herblain (44) - Ar Mor Plaza 3, impasse Claude-Nougaro - Bât. D 2 842 m <sup>2</sup>	6 021 744,36	6 000 000,00	—	—
Cesson-Sévigné (35) Le Newton - 3 bis, avenue Belle-Fontaine 10 544 m <sup>2</sup>	22 100 000,00	21 300 000,00	—	—

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>bureaux</i>				
Lyon 6 <sup>e</sup> (69) Étoile Part Dieu - 190, avenue Thiers 11 514 m <sup>2</sup>	38 966 293,09	40 000 000,00	—	—
Antony (92) - Parc II - Croix de Berny 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle 117 à 131, av. Aristide-Briand 26 999 m <sup>2</sup> de bureaux, 138 m <sup>2</sup> de commerces	106 042 688,00 (1)	105 000 000,00 (1)	—	—
<i>locaux d'activités</i>				
<b>acquisition 1989</b>				
Marcq-en-Barœul (59) Parc Europe Jean Monnet - 340, avenue de la Marne 220 m <sup>2</sup> de locaux d'activités sur 980 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
<b>acquisitions 1998</b>				
Saint-Ouen (93) 155-159, rue du Docteur-Bauer - 1 <sup>er</sup> étage 689 m <sup>2</sup>	706 908,73	925 000,00	706 908,73	880 000,00
Saint-Ouen (93) 155-159, rue du Docteur-Bauer - 2 <sup>e</sup> étage 503 m <sup>2</sup>	596 238,73	800 000,00	596 238,73	755 000,00
<b>acquisition 1999</b>				
Saint-Ouen (93) 155-159, rue du Docteur-Bauer - 2 <sup>e</sup> étage 185 m <sup>2</sup>	169 522,81	260 000,00	169 522,81	250 000,00
<b>acquisition 2002</b>				
Paris (17 <sup>e</sup> ) - 30, rue des Épinettes 93 m <sup>2</sup> de locaux d'activités sur 1 207 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
<b>acquisition 2004</b>				
Massy (91) Parc du Moulin - rue du Saule-Trapu 836 m <sup>2</sup> locaux d'activités sur 5 012 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
<b>acquisition 2005</b>				
Créteil (94) Europarc - BV5 - 1, allée des Érables 586 m <sup>2</sup> d'activités sur 1 172 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
<b>acquisitions 2006</b>				
Vern-sur-Seiche (35) rue de Plessis 586 m <sup>2</sup> d'activités sur 1 793 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
Saint-Denis (93) Parc du Colombier - 14, rue Jules-Saulnier 831 m <sup>2</sup> d'activités sur 4 126 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<b>locaux d'activités</b>				
Créteil (94) 135, chemin des Bassins - Hameau B 517 m <sup>2</sup> d'activités sur 1 061 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
Créteil (94) 127, chemin des Bassins - Hameau C 517 m <sup>2</sup> d'activités sur 1 061 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
Créteil (94) 131, chemin des Bassins - Hameau D 525 m <sup>2</sup> d'activités sur 1 061 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
<b>acquisitions 2007</b>				
Caluire-et-Cuire (69) 28, av. Barthélémy-Thimonnier 3 890 m <sup>2</sup> d'activités, 2 560 m <sup>2</sup> de bureaux	6 153 470,00 (1)	5 300 000,00 (1)	6 153 470,00 (1)	5 900 000,00 (1)
Saint-Ouen-l'Aumône (95) 2-4, av. de l'Éguillette 1 944 m <sup>2</sup> d'activités sur 6 132 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
<b>acquisitions 2008</b>				
Moirans (38) Inopolis - Bâtiment C 170, rue de Chatagnon 843 m <sup>2</sup> d'activités	1 203 286,00	990 000,00	1 203 286,00	1 000 000,00
Fontaine (38) Activillage - Les Vouillands 38, rue du Commandant-Lenoir 2 227 m <sup>2</sup> d'activités	1 957 376,18	2 000 000,00	1 957 376,18	2 000 000,00
Rillieux-la-Pape (69) Parc des Mercières - Bât. B 2 195 m <sup>2</sup> d'activités, 1 032 m <sup>2</sup> de bureaux	3 029 878,89 (1)	2 900 000,00 (1)	3 029 878,89 (1)	2 900 000,00 (1)
Saint-Denis (93) - Ormano 1 4 898 m <sup>2</sup> d'activités, 3 976 m <sup>2</sup> de bureaux (1)	14 834 337,44 (1)	13 000 000,00 (1)	14 834 337,44 (1)	12 700 000,00
Saint-Denis (93) - Ormano 3 34 et 40, rue des Renouillères 3 360 m <sup>2</sup> d'activités, 1 919 m <sup>2</sup> de bureaux	8 467 038,70 (1)	8 400 000,00 (1)	8 467 038,70 (1)	8 500 000,00 (1)
<b>acquisitions 2009</b>				
Villefranche-sur-Saône (69) Parc Avenue - 604, bd. Albert-Camus - Bât. C 975 m <sup>2</sup> d'activités, 875 m <sup>2</sup> de bureaux	3 096 492,64 (1)	3 000 000,00 (1)	3 096 492,64 (1)	2 800 000,00 (1)
Rillieux-la-Pape (69) Parc des Mercières - Bât. C 416 m <sup>2</sup> d'activités, 410 m <sup>2</sup> de bureaux	861 252,49 (1)	850 000,00 (1)	861 252,49 (1)	850 000,00 (1)
<b>acquisitions 2010</b>				
Strasbourg (67) 8, rue Schertz - Bâtiment 2 4 414 m <sup>2</sup> d'activités, 2 619 m <sup>2</sup> de bureaux	7 061 048,00 (1)	6 650 000,00 (1)	7 061 048,00 (1)	7 100 000,00 (1)

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>locaux d'activités</i>				
Neyron (01) ZAC du Champ Perrier 925 m <sup>2</sup> d'activités sur 2 485 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	(3)	(3)
<i>locaux commerciaux</i>				
<b>acquisition 1992</b>				
La Madeleine (59) Point Central - rue du Général-de-Gaulle 263 m <sup>2</sup>	285 079,66	535 000,00	285 079,66	500 000,00
<b>apport 1995*</b>				
Soissons (02) ZAC de Chevreux - Zone de l'Archer 1 800 m <sup>2</sup>	686 020,58	2 300 000,00	686 020,58	2 200 000,00
<b>acquisition 1996</b>				
Levallois-Perret (92) ZAC du Front de Seine 27, av. Georges-Pompidou 162 m <sup>2</sup>	609 796,07	920 000,00	609 796,07	920 000,00
<b>acquisition 1998</b>				
Levallois-Perret (92) ZAC du Front de Seine - Résidence Bellevue 289 m <sup>2</sup>	895 333,08	1 650 000,00	895 333,08	1 550 000,00
<b>acquisition 2001</b>				
Lyon 3 <sup>e</sup> (69) - Eldorado 189 m <sup>2</sup> de locaux commerciaux sur 1 255 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
<b>acquisitions 2006</b>				
Rennes (35) Espace Beauregard - Ilots A-B-C 1 163 m <sup>2</sup>	2 608 524,37	2 500 000,00	2 608 524,37	2 500 000,00
Rennes (35) Espace Beauregard - Ilot D 591 m <sup>2</sup> + 136 m <sup>2</sup>	1 632 945,63	1 400 000,00	1 632 945,63	1 400 000,00
<b>acquisition 2007</b>				
Clermont-Ferrand (63) Atrium République 251 m <sup>2</sup> locaux commerciaux sur 4 998 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
<b>acquisition 2008</b>				
La Grande-Motte (34) Le Forum - place du Forum 2 013 m <sup>2</sup>	2 870 350,00	3 100 000,00	2 870 350,00	3 100 000,00
<b>acquisition 2009</b>				
Chelles (77) Le Chilpéric - 48-50, bd. Chilpéric 571 m <sup>2</sup> de locaux commerciaux sur 3 913 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>locaux commerciaux</i>				
<b>acquisition 2010</b>				
Nanterre (92) Porte de l'Arche - 65, rue des Trois-Fontanot 248 m <sup>2</sup> de locaux commerciaux sur 9 291 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
<b>acquisition 2011</b>				
Antony (92) - Parc II - Croix de Berny 5 à 11, av. du Général-de-Gaulle 117 à 131, av. Aristide-Briand 26 999 m <sup>2</sup> de bureaux, 138 m <sup>2</sup> de commerces	— (3)	— (3)	—	—
<i>entrepôts</i>				
<b>acquisition 1991</b>				
Bondues-Tourcoing (59) Parc de Ravesnes-les-Francis - rue d'Amsterdam 343 m <sup>2</sup> d'entrepôts sur 1 311 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
<b>apport 1995*</b>				
Cesson-Sévigné-Erbonnière (35) 17, rue de l'Erbonnière - ZI sud est de Rennes 1 280 m <sup>2</sup> d'entrepôts, 270 m <sup>2</sup> de bureaux	701 265,48 (1)	700 000,00 (1)	701 265,48 (1)	700 000,00 (1)
<b>acquisition 2004</b>				
Ablis (78) rue des Antonins 2 194 m <sup>2</sup>	1 872 693,46	1 750 000,00	1 872 693,46	1 850 000,00
<b>acquisitions 2008</b>				
Montrabé (31) Zone d'Activités de Longuetterre 1 070 m <sup>2</sup> d'entrepôts, 855 m <sup>2</sup> de bureaux	2 135 181,00 (1)	2 150 000,00 (1)	2 135 181,00 (1)	2 150 000,00 (1)
Garons (30) Zone Aéroport - chemin de Saint-Estève 9 337 m <sup>2</sup> d'entrepôts, 619 m <sup>2</sup> de bureaux	5 299 199,00 (1)	5 300 000,00 (1)	5 299 199,00 (1)	5 300 000,00 (1)
Saint-Jean-de-Vedas (34) L'Arc-en-Ciel - Parc d'activités de la Peyreire 1 574 m <sup>2</sup>	1 326 360,00	1 300 000,00	1 326 360,00	1 300 000,00
Mauguio (34) Le Biplan - 364, rue Charles-Nungesse 175 m <sup>2</sup> d'entrepôts sur 500 m <sup>2</sup> de locaux	— (3)	— (3)	— (3)	— (3)
<b>acquisitions 2010</b>				
Strasbourg (67) Port Autonome - 10, rue de Chalon-sur-Saône 16 938 m <sup>2</sup> d'entrepôts, 701 m <sup>2</sup> de bureaux	9 756 350,00 (1)	10 300 000,00 (1)	9 756 350,00 (1)	10 250 000,00 (1)
Cournon-d'Auvergne (63) 76-78, avenue du Midi 28 161 m <sup>2</sup> d'entrepôts, 2 378 m <sup>2</sup> de bureaux	17 629 754,24 (1)	20 000 000,00 (1)	17 629 754,24 (1)	19 400 000,00 (1)

terrains et constructions	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<i>autres</i>				
<b>acquisition 2008</b>				
Saint-Priest (69) - Les Iris III Boulevard de la Porte-des-Alpes 5 851 m <sup>2</sup>	15 571 496,25	15 350 000,00	15 571 496,25	15 400 000,00
<b>Total</b>	<b>1 009 393 653,78</b>	<b>1 040 645 332,00</b>	<b>802 596 197,51</b>	<b>830 049 999,00</b>
<b>immobilisation en cours</b>				
<i>bureaux</i>	30 939 430,23	30 939 430,23	5 462 947,00	5 462 947,00
<i>locaux d'activités</i>				
<i>locaux commerciaux</i>				
<i>entrepôts</i>				
<i>autres</i>				
<b>total</b>	<b>30 939 430,23</b>	<b>30 939 430,23</b>	<b>5 462 947,00</b>	<b>5 462 947,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 040 333 084,01</b>	<b>1 071 584 762,23</b>	<b>808 059 144,51</b>	<b>835 512 946,00</b>

#### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2011 (EN EUROS)

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	valeurs estimées
<b>terrains et constructions</b>				
<i>bureaux</i>	897 376 454,34	926 315 332,00	690 578 998,07	715 894 999,00
<i>locaux d'activités</i>	48 136 850,61	45 075 000,00	48 136 850,61	45 635 000,00
<i>locaux commerciaux</i>	9 588 049,39	12 405 000,00	9 588 049,40	12 170 000,00
<i>entrepôts</i>	38 720 803,18	41 500 000,00	38 720 803,18	40 950 000,00
<i>autres</i>	15 571 496,25	15 350 000,00	15 571 496,25	15 400 000,00
<b>total</b>	<b>1 009 393 653,78</b>	<b>1 040 645 332,00</b>	<b>802 596 197,51</b>	<b>830 049 999,00</b>
<b>immobilisations en cours</b>				
<i>bureaux</i>	30 939 430,23	30 939 430,23	5 462 947,00	5 462 947,00
<i>locaux d'activités</i>				
<i>locaux commerciaux</i>				
<i>entrepôts</i>				
<i>autres</i>				
<b>total</b>	<b>30 939 430,23</b>	<b>30 939 430,23</b>	<b>5 462 947,00</b>	<b>5 462 947,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 040 333 084,01</b>	<b>1 071 584 762,23</b>	<b>808 059 144,51</b>	<b>835 512 946,00</b>

\* Pour mémoire, fusion-absorption de Notimmo-Ouest 1 par Notapierre à effet au 1<sup>er</sup> janvier 1995.

- (1) valeur globale des locaux toutes catégories confondues
- (2) se reporter à la valeur globale du même bien dans la catégorie « entrepôts »
- (3) se reporter à la valeur globale du même bien dans la catégorie « bureaux »
- (4) se reporter à la valeur globale du même bien dans la catégorie « locaux d'activités »

## RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2011

Le résultat net de l'exercice s'élève à 52 925 638,66 €. Si vous approuvez l'affectation des résultats qui vous est proposée, il vous aura été distribué au titre de l'exercice 2011, un dividende de 18,372 € par part, versé en quatre acomptes.

Date de versement de l'acompte	Montant de l'acompte par part pour un trimestre (en €)
29 avril 2011	4,812
29 juillet 2011	4,812
31 octobre 2011	4,374
31 janvier 2012	4,374

Dans ces conditions, le rendement par part s'établit pour 2011 à : 5,25 % en taux annualisé pour un prix de part de 350 €.

Les acomptes sur distribution s'élevant à 52 599 160,83 €, nous vous proposons de reporter le solde de 326 477,83 € sur le compte « report à nouveau » qui s'établira ainsi à 2 861 784,12 €.

## ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ EN EUROS

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
2007	346 €	318,32 €	7,43 %	8,07 %	6,00 %	6,52 %
01/01 au 30/06/08	346 €	318,32 €	7,72 %	8,39 %	5,80 %	6,31 %
01/07 au 31/12/08	350 €	322,00 €	7,63 %	8,29 %	5,75 %	6,25 %
2009	350 €	322,00 €	7,66 %	8,32 %	5,75 %	6,25 %
2010	350 €	322,00 €	6,99 %	7,60 %	5,625 % <sup>(5)</sup>	6,11 %
2011	350 €	322,00 €	7,04 %	7,65 %	5,25 % <sup>(5)</sup>	5,71 %

(1) prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier

(2) somme revenant au cédant en cas d'intervention de la gérance au 1<sup>er</sup> janvier

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

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

(5) taux moyen pour 12 mois de jouissance

Pour une part ayant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le revenu de l'année se décompose de la façon suivante :

• revenu total	18,372 €
<i>dont</i>	
– revenu foncier	18,036 €
– revenu financier ( <i>avant prélèvement libératoire</i> )	0,336 €

Les produits financiers sont constitués essentiellement par des placements en billets de trésorerie et des rémunérations des fonds versés au titre des acquisitions en l'état futur d'achèvement.

Les capitaux disponibles sont placés en produits financiers ouvrant droit à un prélèvement libératoire au taux de 37,50 % (prélèvements sociaux de 13,50 % inclus) applicable pour les revenus versés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, suite au relèvement du prélèvement forfaitaire de 19 % à 24 %.

Pour les associés n'ayant pas opté pour le prélèvement libératoire, la distribution des revenus fait l'objet d'une retenue à la source du montant des contributions sociales de 13,50 %, suite à la hausse du prélèvement social de 1,20 % opéré au 1<sup>er</sup> octobre 2011.

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011 (EN EUROS)

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	bilan	valeurs estimées	bilan	valeurs estimées
<i>placements immobiliers</i>				
<i>immobilisations locatives</i>				
• terrains et constructions locatives	1 009 393 653,78	1 040 645 332,00	802 596 197,51	830 049 999,00
• immobilisations en cours	30 939 430,23	30 939 430,23	5 462 947,00	5 462 947,00
<i>charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
• commissions de souscription				
• frais de recherche des immeubles				
• TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
• autres frais d'acquisitions des immeubles				
<i>provisions liées aux placements immobiliers</i>				
• dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
• grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
• autres provisions pour risques et charges	- 11 428 144,22		- 9 245 944,93	
<b>total I</b>	<b>1 028 904 939,79</b>	<b>1 071 584 762,23</b>	<b>798 813 199,58</b>	<b>835 512 946,00</b>
<i>autres actifs et passifs d'exploitation</i>				
<i>actifs immobilisés</i>				
• associés capital souscrit non appelé				
• immobilisations incorporelles				
• immobilisations corporelles d'exploitation				
• immobilisations financières	3 587,93	3 587,93	3 587,93	3 587,93
<i>créances</i>				
• locataires et comptes rattachés	14 946 737,68	14 946 737,68	13 035 908,78	13 035 908,78
• autres créances	26 360 575,19	26 360 575,19	12 406 032,10	12 406 032,10
• provisions pour dépréciation des créances	- 1 833 887,56	- 1 833 887,56	- 746 314,80	- 746 314,80
<i>valeurs de placement et disponibilités</i>				
• valeurs mobilières de placement	36 000 300,00	36 000 300,00	20 987 756,71	20 987 756,71
• fonds de roulement				
• autres disponibilités	5 367 092,39	5 367 092,39	41 456 496,16	41 456 496,16
<i>provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>dettes</i>				
• dettes financières	- 72 451 356,72	- 72 451 356,72	- 1 161 782,49	- 1 161 782,49
• dettes d'exploitation	- 19 395 717,19	- 19 395 717,19	- 18 164 302,03	- 18 164 302,03
• dettes diverses	- 36 915 855,29	- 36 915 855,29	- 36 893 800,99	- 36 893 800,99
<b>total II</b>	<b>- 47 918 523,57</b>	<b>- 47 918 523,57</b>	<b>30 923 581,37</b>	<b>30 923 581,37</b>
<i>comptes de régularisation actif et passif</i>				
charges constatées d'avance	56 944,45	56 944,45	24 932,60	24 932,60
charges à répartir sur plusieurs exercices				
produits constatés d'avance	86 789,45	86 789,45	259 581,07	259 581,07
<b>total III</b>	<b>- 29 845,00</b>	<b>- 29 845,00</b>	<b>- 234 648,47</b>	<b>- 234 648,47</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>980 956 571,22</b>		<b>829 502 132,48</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>1 023 636 393,66</b>		<b>866 201 878,90</b>

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EUROS)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	situation d'ouverture	affectation résultat N-1	autres mouvements	situation de clôture
<i>capital</i>	670 380 215,12		117 713 840,64	788 094 055,76
capital souscrit	670 380 215,12		117 713 840,64	788 094 055,76
capital en cours de souscription				
<i>prime d'émission</i>	152 306 340,47		31 686 748,59	183 993 089,06
primes d'émission	261 203 074,56		51 702 444,01	312 905 518,57
primes d'émission en cours de souscription				
prélèvement sur primes d'émission	- 108 896 734,09		- 20 015 695,42	- 128 912 429,51
<i>écarts d'évaluation</i>				
écarts de réévaluation				
écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<i>fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</i>				
<i>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</i>	4 280 270,60		1 727 371,68	6 007 642,28
<i>réserves</i>				
<i>report à nouveau</i>	6 331 985,87	- 3 796 679,58	—	2 535 306,29
<b>résultat de l'exercice</b>	<b>- 3 796 679,58</b>	<b>3 796 679,58</b>	<b>326 477,83</b>	<b>326 477,83</b>
résultat de l'exercice acomptes sur distribution	43 950 647,35 - 47 747 326,93	- 43 950 647,35 47 747 326,93	52 925 638,66 - 52 599 160,83	52 925 638,66 - 52 599 160,83
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>829 502 132,48</b>	<b>—</b>	<b>151 454 438,74</b>	<b>980 956 571,22</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011 (EN EUROS)

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
		totaux partiels		totaux partiels
<i>produits de l'activité immobilière et produits annexes</i>		77 412 924,38		63 271 079,21
produits de l'activité immobilière		76 362 890,06		62 607 827,79
• loyers	68 699 942,94		57 820 974,25	
• charges facturées	7 662 947,12		4 786 853,54	
produits annexes	1 050 034,32	1 050 034,32	663 251,42	663 251,42
<i>autres produits d'exploitation</i>		3 792 016,79		4 854 234,09
reprise d'amortissement d'exploitation				
reprise de provision d'exploitation		3 576 013,36		4 591 423,17
• provisions pour risques				
• provisions pour créances douteuses	533 616,38		382 391,56	
• provisions pour grosses réparations	3 042 396,98		4 209 031,61	
transferts de charges d'exploitation	210 011,24	210 011,24	260 887,59	260 887,59
autres produits d'exploitation	5 992,19	5 992,19	1 923,33	1 923,33
<i>produits financiers</i>		1 347 300,91		621 108,64
produits financiers	1 347 300,91		621 108,64	
reprise de provisions sur charges financières				
<i>produits exceptionnels</i>				
produits exceptionnels				
reprise d'amort. et provisions exceptionnelles				
<b>total des produits</b>		<b>82 552 242,08</b>		<b>68 746 421,94</b>
<b>solde débiteur = perte</b>		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>82 552 242,08</b>		<b>68 746 421,94</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011 (EN EUROS)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
		totaux partiels		totaux partiels
<i>charges immobilières<sup>(1)</sup></i>		15 936 989,78		14 050 278,98
charges ayant leur contrepartie en produits	7 662 947,12		4 786 853,54	
charges d'entretien du patrimoine locatif	227 525,16		273 350,57	
grosses réparations	3 042 396,98		4 209 031,61	
autres charges immobilières	5 004 120,52		4 781 043,26	
<i>charges d'exploitation de la société</i>		13 045 794,27		10 745 444,04
diverses charges d'exploitation	6 063 465,96	6 063 465,96	4 885 351,67	4 885 351,67
dotation aux amortissements d'exploitation				
dotation aux provisions d'exploitation		6 845 785,41		5 558 401,82
• provisions pour risques				
• provisions pour créances douteuses	1 621 189,14		824 950,70	
• provisions pour grosses réparations	5 224 596,27		4 733 451,12	
autres charges	136 542,90	136 542,90	301 690,55	301 690,55
<i>charges financières</i>		643 819,37		51,57
charges financières diverses	643 819,37		51,57	
dotation aux amortissements et aux provisions				
<i>charges exceptionnelles</i>				
charges exceptionnelles				
dotation aux amortissements et aux provisions				
<b>total des charges</b>		<b>29 626 603,42</b>		<b>24 795 774,59</b>
<b>solde créditeur = bénéfice</b>		<b>52 925 638,66</b>		<b>43 950 647,35</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>82 552 242,08</b>		<b>68 746 421,94</b>

(1) dont achats et variations de stocks le cas échéant

## ANNEXE COMPTABLE

Les règles générales d'établissement des comptes annuels 2011 résultent de l'application du plan comptable des SCPI modifié par l'arrêté du 26 avril 1995 et par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Pour les immobilisations locatives, la valeur des terrains n'est pas dissociée de celle des bâtiments. Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, le patrimoine locatif est maintenu au coût historique.

La valeur actuelle des immobilisations locatives est déterminée chaque année à partir de l'expertise quinquennale et de l'actualisation annuelle de l'ensemble des immeubles effectuée par un expert indépendant. Tel qu'il est autorisé aux SCPI et conformément aux exercices précédents, il a été décidé de ne pratiquer aucun amortissement sur les immeubles.

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

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### A – TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Les immobilisations au 31 décembre 2010 s'élevaient à 808 059 144,51 €.

Au cours de l'exercice :

7 nouveaux immeubles ont été acquis achevés,

1 immeuble acquis en état futur d'achèvement en 2010 a été livré en 2011,

2 immeubles acquis en état futur d'achèvement en 2009 et livrés en 2010 ont fait l'objet, en 2011, d'une diminution de prix suite à la non-réalisation de prestations techniques.

2 éléments du patrimoine et 1 parcelle de terrain ont fait l'objet d'une cession.

#### 1 – Immeubles acquis achevés

Le 01/07/2011	Rueil-Malmaison pour :	13 800 000,00 €
Le 29/07/2011	Saint-Herblain Amor Plaza Bât. A pour :	8 568 646,07 €
Le 29/07/2011	Saint-Herblain Amor Plaza Bât. BC pour :	10 779 909,57 €
Le 29/07/2011	Saint-Herblain Amor Plaza Bât. D pour :	6 021 744,36 €
Le 01/08/2011	Cesson-Sévigné Le Newton pour :	22 100 000,00 €
Le 26/09/2011	Lyon Étoile Part Dieu pour :	38 966 293,09 €
Le 10/10/2011	Antony parc II pour :	106 042 688,00 €
	<b>Soit</b>	<b>206 279 281,09 €</b>

#### 2 – Immeubles livrés

		31/12/2011	31/12/2010
Le 03/03/2011	Compiègne Bât. 1 pour :	5 690 570,00 €	5 462 947,00 €
	Régularisation prix St-Quentin-Fallavier Bât. 1 pour :	-12 642,35 €	–
	Régularisation prix St-Quentin-Fallavier Bât. 2 pour :	-12 642,35 €	–
	<b>Soit</b>	<b>5 665 285,30 €</b>	<b>5 462 947,00 €</b>

Soit une augmentation de l'actif immobilisé de : **202 338,30 €**.

### 3 – Immeubles vendus

Le 21/02/2011	Angers – Angevine (372 m <sup>2</sup> de parcelle)	15 522,33 €
Le 08/06/2011	Nantes – Carquefou (252 m <sup>2</sup> )	164 744,96 €
Le 28/12/2011	Champs-sur-Marne – Le Triptyque (3 976 m <sup>2</sup> )	5 768 200,00 €
<b>Soit</b>		<b>5 948 467,29 €</b>

### 4 – Aménagements immobilisés

Complément sur installation climatisation <sup>(1)</sup> :	4 385,64 €
Travaux de plomberie <sup>(2)</sup> :	28 643,54 €
Travaux électriques <sup>(3)</sup> :	33 763,48 €
Installation de cloisons séparatives et faux plafonds <sup>(4)</sup> :	114 474,47 €
Travaux de peinture <sup>(5)</sup> :	2 625,00 €
Travaux de clôture <sup>(6)</sup> :	72 959,00 €
Travaux divers autres <sup>(7)</sup> :	261 339,24 €
Aménagement bureaux <sup>(8)</sup> :	283 166,80 €
<b>Soit</b>	<b>801 357,17 €</b>

(1) Immeuble « Labège Magellan »

(2) Immeuble « St-Ouen Schmidt »

(3) Immeubles « La Ciotat Anthiope », « Gentilly Raspail », « Alixan Rhovalparc »

(4) Immeubles « Troyes La porte des Arts », « Hérouville Le Citis », « Labège Technoparc – Bât. 8 », « Wolfisheim », « Lyon Vercors », « Nantes Exalis B », « Ste-Foy-lès-Lyon », « Rouen Petit-Couronne B3 », « Chelles Chilpéric », « Montevrain Le Mons Vérin », « Gentilly Raspail », « Argenteuil Les Algorithmes »

(5) Immeubles « Labège Technoparc – Bât. 8 », « St-Benoit Pré Médard A »

(6) Immeubles « Montbonnot Gémeaux A », « Montbonnot Gémeaux B », « Créteil Bassin B », « Créteil Bassin C », « Créteil Bassin D », « Argenteuil Le Beverly »

(7) Immeubles « Labège Magellan », « Sète Les Sommets », « Mauguio La Croix du sud », « Mauguio Le Rajol », « Rennes Hermès », « Marcq-en-Baroeul République », « Bayonne Toki Lana », « Bron Europarc », « St-Genis-Laval », « Petit-Couronne Zénith B3 », « Jouy-en-Josas », « Versailles Montcalm », « St-Benoit Pré Médard A », « St-Benoit Pré Médard B », « Massy Parc du moulin », « Montreuil Le Cap Horn », « St-Ouen L'Aumône », « Toulouse Grande Plaine », « St-Grégoire Pentagone 1 », « Montigny-le-Bretonneux »

(8) Immeubles « Dijon Le Katamaran », « Saint-Grégoire Pentagone 2 », « Gentilly Raspail »

### 5 – Immobilisations en cours au 31/12/2011

	date de livraison prévue	prix hors frais hors taxes hors droits	% avancement des travaux	avancement des travaux
Strasbourg Schertz Bât 1	28/02/12	3 189 694,00	92,00 %	2 934 518,47
Strasbourg Schertz Bât 3	30/09/12	1 762 176,00	0,00 %	0,00
Lyon St-Cyr	31/10/12	17 881 000,00	52,00 %	9 298 120,00
Cournon-d'Auvergne	31/12/12	1 395 645,18	0,00 %	0,00
Montreuil B Initial	26/02/13	54 800 000,00	7,50 %	4 110 000,00
Marseille Capelette A	31/01/13	10 093 607,98	37,00 %	3 734 634,95
Marseille Capelette B	30/11/12	27 155 392,02	40,00 %	10 862 156,81
<b>Total</b>		<b>116 277 515,18</b>		<b>30 939 430,23</b>

Les évaluations de l'avancement des travaux au 31/12/2011, ont été établies par les cabinets d'architecture en charge des travaux.

Ceci porte la valeur du patrimoine, indiquée au prix d'achat historique à la somme de 1 040 333 084,01 €.

## B – PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Elles sont constituées des provisions suivantes :

### 1 – Provision pour risques locatifs

- Cette provision n'est plus dotée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, et le solde a fait l'objet d'une reprise.

### 2 – Provision pour grosses réparations, travaux d'aménagement, de rénovation, de remise aux normes

Les modalités d'application sont rappelées ci-dessous :

- Objectif de la provision

Compte tenu de la garantie biennale, la provision pour grosses réparations n'est constituée qu'à compter de la 3<sup>e</sup> année qui suit la date de livraison de l'immeuble.

L'objectif est de constituer une provision représentant :

- 0,20 % de la valeur des immeubles de plus de deux ans et de moins de cinq ans ou égal à cinq ans,
- 0,45 % de la valeur des immeubles de plus de cinq ans et de moins de huit ans ou égal à huit ans,
- 0,70 % de la valeur des immeubles de plus de huit ans et de moins de dix ans ou égal à dix ans,
- et 1 % de la valeur des immeubles de plus de dix ans.

Cette provision est majorée de la provision représentant le plan triennal et les travaux d'aménagement, de rénovation pour l'optimisation du patrimoine.

- Dotation de la provision

La dotation annuelle est fixée à 5% des loyers facturés hors taxes. Ce taux pourra être corrigé en fonction des travaux nécessaires à la conservation du patrimoine.

- Reprise de la provision

Les coûts représentatifs des travaux réalisés sur les immeubles au titre des grosses réparations, travaux d'aménagement, de rénovation et de remise aux normes sont prélevés sur la provision constituée à cet effet.

### 3 – Rappels des provisions constituées au 31 décembre 2010 (en euros)

	risques et charges	grosses réparations
Report au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	0,00	8 721 525,42
Dotation		4 733 451,12
Reprise provision	< 0,00 >	< 4 209 031,61 >
<b>Provisions au 31 décembre 2010</b>	<b>0,00</b>	<b>9 245 944,93</b>

## 4 – Provisions constituées au 31 décembre 2011 (en euros)

	risques et charges	grosses réparations
Report au 1 <sup>er</sup> janvier 2011	0,00	9 245 944,93
Dotation		5 224 596,27
Reprise provision	< 0,00 >	< 3 042 396,98 >
<b>Provisions au 31 décembre 2011</b>	<b>0,00</b>	<b>11 428 144,22</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 dépôts de garantie des locataires.

A – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Cautions versées sur deux contrats de prestations de services pour un montant de 3 587,93 €.

B – LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ces créances représentent :

Les charges à refacturer aux locataires : .....	9 495 873,46 €
Les clients débiteurs : .....	2 400 965,38 €
Les créances douteuses des locataires : .....	3 049 898,84 €
<b>soit :</b>	<b>14 946 737,68 €</b>

C – AUTRES CRÉANCES

Ces créances représentent un montant total de 26 360 575,19 € et s'analysent comme suit :

## • Créances fiscales et sociales

Elles se composent essentiellement des différentes rubriques de TVA :

Crédit de TVA à récupérer : .....	1 405 363,00 €
TVA déductible en attente sur biens immobilisés : .....	542 027,10 €
TVA sur loyers payés d'avance : .....	45 420,47 €
TVA factures non parvenues : .....	188 780,01 €
TVA déductible en attente sur biens et services : .....	48 243,85 €
<b>soit :</b>	<b>2 229 834,43 €</b>

## • Autres créances

Elles représentent :

Les provisions versées aux syndicats des différents immeubles avant reddition au titre de 2011 : .....	4 515 814,02 €
Avances et acomptes versés sur achat d'immobilisation en VEFA : .....	19 312 723,80 €
Fournisseurs débiteurs : .....	136 893,12 €
Divers produits à recevoir : .....	165 309,82 €
<b>soit :</b>	<b>24 130 740,76 €</b>

D – PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

Ce poste s'élève à 1 833 887,56 € et concerne les créances locataires douteux.

	provision au 01/01/2011	dotation 2011	reprise 2011	provision au 31/12/2011
Créances locataires douteux	746 314,80 €	1 621 189,14 €	533 616,38 €	1 833 887,56 €

E – VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**1 – Valeurs mobilières de placement**

Le montant de 36 000 300,00 € représente :

- La trésorerie disponible placée sous forme de billets de trésorerie à hauteur de 36 000 000,00 €
- Les coupons courus non échus au 31 décembre 2011 pour 300,00 €.

**2 – Autres disponibilités**

Cette somme de 5 367 092,39 € représente les liquidités disponibles en compte à la clôture de l'exercice.

F – DETTES**1 – Dettes financières**

Emprunts bancaires : .....	70 000 000,00 €
(lignes de crédit auprès de la BNP, échéance au 07/01/2012)	
Comptes bancaires créditeurs : .....	2 045 103,95 €
(crédeur en date d'opération du 31/12/2011 sans pour autant être débiteur en date de valeur)	
Intérêts courus sur emprunts : .....	406 252,77 €
<b>soit :</b>	<b>72 451 356,76 €</b>

**2 – Dettes d'exploitation**

Fournisseurs et comptes rattachés : .....	1 868 930,98 €
Locataires créditeurs : .....	5 447 710,45 €
Avances et acomptes reçus des locataires concernant les appels de charges locatives : .....	12 079 075,76 €
<b>soit :</b>	<b>19 395 717,19 €</b>

**3 – Dettes diverses**

Ces dettes représentent :

• Associés :	
Le 4 <sup>e</sup> acompte de l'exercice 2011 versé le 31 janvier 2012 pour : .....	13 278 439,03 €
Les rachats des associés qui seront remboursés au 13 janvier 2012 : .....	1 306 998,00 €
Dividendes 2011 en attente de paiement : .....	13 459,83 €
Dettes sur taxation des plus values de cession : .....	4 823,59 €
• Locataires :	
Dépôts de garantie des locataires : .....	15 436 247,40 €
• Immeubles :	
Solde dû sur acquisitions d'immeubles : .....	3 660 746,45 €
Solde dû sur immobilisation en cours (VEFA) : .....	1 700 989,42 €
• Diverses :	
Diverses charges à payer (dont charges sur les lots vacants pour 1 456 383,70 €) : .....	1 514 151,57 €
<b>soit :</b>	<b>36 915 855,29 €</b>

## COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance : .....	56 944,45 €
Produits constatés d'avance : .....	86 789,45 €

## CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

## 1 – Capital

Le capital représenté par 3 230 953 parts au 31/12/2011, s'est accru de 482 592 parts supplémentaires représentant 522 251 souscriptions moins 39 659 rachats soit 117 713 840,64 €, ce qui porte celui-ci à 788 094 055,76 €.

## 2 – Primes d'émission

La prime d'émission s'est accrue d'un montant de 31 686 748,59 €, ce qui porte le total de la prime d'émission figurant au bilan du 31 décembre 2011 à 183 993 089,06 €.

Cette augmentation s'obtient de la façon suivante :

## • Souscription de capital :

Prime d'émission sur 522 251 parts à 106,08 € soit : .....	55 400 386,08 €
Sous déduction des primes d'émission relatives aux rachats soit : .....	< 3 697 942,07 € >

(ce qui représente 39 659 primes d'émission remboursées à la valeur d'origine)

**soit un net de : 51 702 444,01 €**

• Les prélèvements sur les primes d'émission de 20 015 695,42 €, ont été effectués au titre des frais d'acquisition des immeubles et des commissions de souscription au titre de la collecte majorés du prorata de TVA non récupérable, soit :

Prélèvement au titre des commissions de souscription : .....	14 623 028,00 €
Prorata de TVA non récupérable sur les commissions de souscription de l'exercice : .....	57 322,51 €
Prélèvement au titre des frais d'acquisition des immeubles : .....	5 936 712,26 €
Prélèvement de la différence entre la prime d'émission actuelle et la prime d'émission d'origine : .....	< 601 367,35 € >

**soit : 20 015 695,42 €**

La commission de souscription est fixée à 8 % HT du prix de souscription, soit 28,00 € par part.

## 3 – Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeuble

Deux éléments du patrimoine et une parcelle de terrain ont fait l'objet d'une cession au cours de l'exercice et ont généré une plus value nette des prélèvements à la source, de 1 727 371,68 €.

Le solde du compte est ainsi porté à 6 007 642,28 €.

## REPORT À NOUVEAU

L'assemblée générale du 14 juin 2011, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010, a entériné la distribution d'une somme de 47 747 326,93 € sur un bénéfice comptable de 43 950 647,35 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du solde, soit -3 796 679,58 € au compte report à nouveau le ramenant à un solde créditeur de 2 535 306,29 €.

#### 4 – Résultat de l'exercice

Le résultat s'élève à 52 925 638,66 €, sur lequel les acomptes distribués représentent 52 599 160,83 € soit un résultat affectable en report à nouveau de 326 477,83 €.

### ENGAGEMENTS

La SCPI NOTAPIERRE a contracté le 31 décembre 2010 auprès de la BNP, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant de 30 000 000,00 € à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Ce contrat d'ouverture de crédit était consenti pour une durée d'un an. Il a été annulé et remplacé par un nouveau contrat d'ouverture de crédit pour un montant de 100 000 000,00 € signé le 23 septembre 2011. Ce nouveau contrat d'ouverture de crédit est consenti jusqu'au 31 décembre 2012. Au 31 décembre 2011, 70 000 000,00 € ont été mobilisés.

La SCPI NOTAPIERRE a par ailleurs contracté le 14 septembre 2011 auprès d'HSBC, un contrat d'ouverture de crédit pour un montant de 50 000 000,00 €. Ce contrat d'ouverture de crédit est consenti jusqu'au 31 décembre 2012. Au 31 décembre 2011, la ligne de crédit n'a pas été utilisée.

### LE COMPTE DE RÉSULTAT

#### A – PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES

##### 1 – Loyers

L'ensemble des loyers facturés en 2011 représente la somme de : ..... 68 699 942,94 €  
contre 57 820 974,25 € pour l'exercice 2010.

##### 2 – Charges facturées

Les produits ayant une contrepartie en charges s'établissent à : ..... 7 662 947,12 €  
Il s'agit de la récupération des charges immobilières refacturées aux locataires.

##### 3 – Produits annexes

Dégrèvement de taxe foncière : .....	201 187,60 €
Indemnités compensatrices de loyers : .....	491 987,83 €
Indemnités de départ : .....	176 702,12 €
Indemnités diverses : .....	180 156,77 €
<b>soit :</b>	<b>1 050 034,32 €</b>

#### B – AUTRES PRODUITS DE L'EXPLOITATION

##### 1 – Reprises de provisions d'exploitation

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

La reprise de provision pour grosses réparations de 3 042 396,98 € se décompose en :

Reprise sur travaux provisionnés au 31/12/2010 et réalisés sur l'exercice : .....	1 070 785,40 €
Reprise sur travaux non provisionnés au 31/12/2010 et réalisés sur l'exercice : .....	1 971 611,58 €

La reprise de la provision pour créances douteuses est de 533 616,38 € (dont 118 097,89 € de créances irrécouvrables).

##### 2 – Transferts de charges :

Remboursement des compagnies d'assurance sur sinistres : .....	210 011,24 €
--	--------------

**3 – Autres produits :**

Divers produits de gestion courante : ..... 5 992,19 €

**C – PRODUITS FINANCIERS**

Ce sont :

Le résultat des placements effectués en certificats de dépôt et billets de trésorerie<sup>(1)</sup> : ..... 546 705,78 €

Rémunération des acomptes versés sur les VEFA : ..... 797 519,34 €

Intérêts de retard : ..... 3 075,79 €

**1 347 300,91 €**

(1) Le taux moyen de placements échus sur l'exercice 2011 s'élève à 1,16 %.

**LES CHARGES****A – CHARGES IMMOBILIÈRES****1 – Charges ayant une contrepartie en produits**

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

Elles représentent ..... 7 662 947,12 €

**2 – Charges d'entretien du patrimoine locatif**

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

Elles s'élèvent à ..... 227 525,16 €.

**3 – Grosses réparations**

Il s'agit de charges de réparation couvertes par des provisions pour 3 042 396,98 € portant essentiellement sur les immeubles suivants :

Gentilly – Raspail	573 576,57 €
Marcq-en-Barœul – République	262 211,02 €
Saint-Denis – Ornano 3	185 151,00 €
Lyon – Servient	150 552,48 €
Bordeaux – Saint-Jean	135 032,99 €
Toulouse – Jeanne d'Arc	116 591,43 €
Lille – Nationale	98 296,04 €
Valbonne – Le Petra	92 326,64 €
Versailles – Montcalm	87 859,76 €
Créteil – Hameau B	78 356,06 €
Créteil – Archives	73 812,12 €
Travaux de remise en état sur divers immeubles	1 188 630,87 €
<b>Total</b>	<b>3 042 396,98 €</b>

**4 – Autres charges immobilières**

Ce poste de charges regroupe :

Charges locatives et de copropriété non récupérables : .....	2 017 301,57 €
Commissions et honoraires : .....	903 933,23 €
Impôts fonciers non récupérables : .....	1 505 574,64 €
Frais de contentieux : .....	273 199,68 €
Taxe sur les bureaux d'Ile-de-France non récupérable : .....	186 518,43 €
Primes d'assurances non récupérables : .....	116 777,13 €
Fournitures administratives : .....	815,84 €
<b>soit :</b>	<b>5 004 120,52 €</b>

**B – CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ****1 – Diverses charges d'exploitation :**

Ces charges représentent notamment les coûts suivants : rémunération de la gérance, taxe pour la contribution économique territoriale, honoraires des commissaires aux comptes, frais d'assemblée générale, frais de publication du rapport annuel, bulletins trimestriels, services bancaires, etc.

Rémunération de la gérance : .....	5 686 678,20 €
Taxe Contribution économique territoriale : .....	153 723,55 €
Autres charges : .....	223 064,21 €
<b>soit :</b>	<b>6 063 465,96 €</b>

**2 – Dotations aux provisions d'exploitation :**

Elles sont constituées par deux provisions :

Pour grosses réparations : .....	5 224 596,27 €
Pour créances douteuses : .....	1 621 189,14 €
<b>soit :</b>	<b>6 845 785,41 €</b>

**3 – Autres charges :**

Ces charges correspondent à :

Perte sur créances irrécouvrables : .....	124 732,88 €
La rémunération du conseil de surveillance : .....	10 000,00 €
Autres charges de gestion courante : .....	1 810,02 €
<b>soit :</b>	<b>136 542,90 €</b>

**C) CHARGES FINANCIÈRES**

Agios débiteurs : .....	879,67 €
Commission d'engagement sur ouverture ligne de crédit : .....	148 402,77 €
Intérêts d'emprunts : .....	494 536,93 €
<b>soit :</b>	<b>643 819,37 €</b>

**RÉSULTAT BÉNÉFICIAIRE**

L'exercice 2011 dégage un résultat bénéficiaire de 52 925 638,66 € contre 43 950 647,35 € pour l'exercice précédent soit une progression de 20,42 % contre une diminution de - 3,66 % en 2010.

Le résultat bénéficiaire représente 64,11 % du total des produits du compte de résultat contre 63,93 % en 2010 et représente 75,56 % des revenus de l'année (loyers + produits financiers) contre 75,20 % pour l'exercice précédent.

## ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2010 ET L'EXERCICE 2011 DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Ce poste s'élève à 14 946 737,68 € au 31 décembre 2011 contre 13 035 908,78 € au 31 décembre 2010 soit une progression de 1 910 828,90 €. L'augmentation se justifie comme suit :

- **Charges à refacturer aux locataires**

Ce poste passe de 8 388 851,72 € au 31 décembre 2010 à 9 495 873,46 € au 31 décembre 2011, l'augmentation de 1 107 021,74 € s'explique par :

- une diminution de 143 099,17 € des charges à refacturer pour les immeubles acquis avant 2010,
- une augmentation des charges à refacturer des immeubles acquis au cours de l'année 2010 de 869 645,92 €, et correspondant à l'annualisation de ces dernières,
- des charges à refacturer sur les immeubles acquis au cours de l'exercice 2011 pour 380 474,97 €.

- **Créances douteuses des locataires**

Ce poste a augmenté de 1 859 122,40 €, passant de 1 190 776,44 € au 31 décembre 2010 à 3 049 898,84 € au 31 décembre 2011.

La variation s'explique par :

- l'apurement de vingt créances douteuses pour 190 108,98 €, dont dix-sept passées en créances irrécouvrables pour 177 367,20 €. Les plus importantes concernent les locataires des immeubles d'Argenteuil Le Beverly pour 55 025,49 €, de Champs-sur-Marne le Triptyque pour 35 417,79 €, de Lille Le Vendôme pour 30 320,82 € et de Nantes Carquefou pour 28 178,28 €,
- l'augmentation des impayés sur des locataires douteux déjà présents au 31 décembre 2010 pour 90 187,68 €,
- la diminution des créances douteuses au 31 décembre 2011 pour 6 792,02 €,
- les nouveaux locataires pour 1 965 825,72 €.

- **Soldes restant dus par les locataires**

Ce poste passe de 3 456 280,62 € à 2 400 965,38 € soit une diminution de 1 055 315,24 € s'expliquant pour l'essentiel, comme suit :

- les créances représentées par les loyers et les provisions de charges diminuent de 1 601 150,56 €,
- la rémunération sur les VEFA passe de 162 280,63 € au 31 décembre 2010 à 425 865,01 € au 31 décembre 2011 soit une hausse de 263 584,38 €,
- les créances sur le foncier, les assurances et les taxes de bureaux augmentent de 786 779,18 €,
- les refacturations diverses diminuent de 26 999,09 €,
- les dépôts de garantie diminuent de 430 112,08 €.

## AUTRES CRÉANCES

Ce poste s'élève à 26 360 575,19 € au 31 décembre 2011 contre 12 406 032,10 € au 31 décembre 2010. Il comprend :

- **Créances fiscales et sociales**

Ce poste, qui s'élève à 2 229 834,43 € au 31 décembre 2011 contre 6 304 247,42 € au 31 décembre 2010, est principalement composé de :

- un crédit de TVA pour un montant de 1 405 363,00 € au 31 décembre 2011 contre 5 247 306,00 € au 31 décembre 2010,
- la TVA en attente de déduction sur immobilisation pour un montant de 542 027,10 € au 31 décembre 2011 contre 685 634,79 € au 31 décembre 2010. Les immeubles de « Saint-Quentin-Fallavier », livrés mais non encore réglés, représentent à eux seuls 78 % de la TVA en attente sur immobilisation.

- **Autres créances**

L'essentiel de ce poste est constitué par :

- les acomptes sur charges versés aux syndicats des immeubles qui passent de 4 161 436,65 € au 31 décembre 2010 à 4 515 814,02 € au 31 décembre 2011.
- les divers produits à recevoir d'un montant de 165 309,82 € au 31 décembre 2011 contre 150 228,91 € au 31 décembre 2010,
- les avances et acomptes sur achats d'immeubles au 31 décembre 2011 s'élèvent à 19 312 723,80 € et sont constitués par l'écart entre l'avancement des travaux sur les VEFA et les acomptes versés au 31 décembre 2011. Ce poste s'élevait à 1 682 371,36 € au 31 décembre 2010.
- les fournisseurs débiteurs d'un montant de 136 893,12 € au 31 décembre 2011 contre 107 747,76 € au 31 décembre 2010.

## VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT, AUTRES DISPONIBILITÉS ET DETTES FINANCIÈRES

Les valeurs mobilières de placement passent de 20 987 756,71 € au 31 décembre 2010 à 36 000 300,00 € au 31 décembre 2011 soit une augmentation de 15 012 543,29 €.

Les autres disponibilités, constituées des soldes bancaires, passent de 41 456 496,16 € au 31 décembre 2010 à 5 367 092,39 € au 31 décembre 2011, soit une diminution de 36 089 403,77 €.

La dette financière s'élève à 72 451 356,72 € et est constituée essentiellement par :

- les comptes bancaires devenus créditeurs en date d'opération du 31 décembre 2011 sans que pour autant ils soient débiteurs en date de valeur pour un montant de 2 045 103,95 €,
- le crédit ouvert auprès de BNP Paribas, utilisé à hauteur de 70 000 000,00 €, pour financer des acquisitions.

La variation des dettes et des créances, la hausse de la collecte nette, l'acquisition des actifs immobiliers, génèrent un surinvestissement de 80 millions d'euros.

DETTES D'EXPLOITATION

Ce poste s'élève à 19 395 717,19 € au 31 décembre 2011 contre 18 164 302,03 € au 31 décembre 2010 soit une augmentation de 1 231 415,16 €. Il est composé de :

- **Gérance, fournisseurs et comptes rattachés :**

Ce poste augmente de 459 348,44 €, passant de 1 409 582,54 € à 1 868 930,98 € au 31 décembre 2011. La variation s'explique par :

- l'augmentation de 100 814,62 € des dettes liées au compte « fournisseurs d'exploitation » soit principalement les factures de travaux exécutés en fin d'année et non encore réglées,
- l'augmentation de 358 533,82 € du compte « fournisseurs factures non parvenues ».

- **Locataires créditeurs :**

Ce poste passe de 6 415 745,37 € à 5 447 710,45 € au 31 décembre 2011. Il concerne principalement :

- les loyers et provisions de charges perçus d'avance pour 4 956 310,68 € au 31 décembre 2011 contre 6 084 695,80 € au 31 décembre 2010,
- les soldes de charges créditeurs en diminution de 145 749,21 €, passant de 537 426,98 € à 391 497,77 €,
- les refacturations des impôts fonciers, assurances et taxes de bureaux en augmentation de 321 880,37 €, passant de - 435 596,62 € à - 113 716,25 € au 31 décembre 2011.

- **Avances et acomptes reçus des locataires :**

Ce poste qui enregistre les provisions sur charges locatives, passe de 10 338 974,12 € à 12 079 075,76 € au 31 décembre 2011, en raison essentiellement de l'augmentation du patrimoine immobilier.

AUTRES DETTES DIVERSES

Ce poste s'élève à 36 915 855,29 € au 31 décembre 2011 contre 36 893 800,99 € au 31 décembre 2010 soit une augmentation de 22 054,30 €. Il est composé des dettes :

- **Associés :**

Ce poste comprend :

- les retraits compensés en décembre 2011 et réglés en janvier 2012 qui s'élèvent à 1 306 998,00 € contre 712 264,00 € en décembre 2010.
- la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre 2011 qui s'élève à 13 278 439,03 € contre 12 393 986,55 € pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2010. L'augmentation est corrélative à l'augmentation du capital.
- des acomptes sur distribution en attente de paiement, qui s'élèvent à 13 459,83 € contre 8 544,06 € au 31 décembre 2010.

- **Dépôts de garantie des locataires :**

Ce poste suit l'accroissement du parc immobilier et progresse de 2 451 177,44 € portant le solde du compte de 12 985 069,96 € à 15 436 247,40 € au 31 décembre 2011.

Les variations de l'année concernent :

- les remboursements de dépôt de garantie suite au départ des locataires pour 891 026,28 €,
- les indexations et les dépôts de garantie sur les nouveaux locataires des immeubles acquis antérieurement à 2011 pour 935 882,62 €,
- les cautions de garantie de paiement pour 59 031,80 €,
- les dépôts de garantie sur les locataires des immeubles acquis en 2011 pour 2 347 289,30 €.

- **Solde dû sur les acquisitions d'immeubles :**

- le solde dû sur les acquisitions d'immeubles livrés s'élève à 3 660 746,45 € au 31 décembre 2011 pour 25 immeubles contre 4 536 408,35 € au 31 décembre 2010 pour 23 immeubles. Les principaux investissements non encore soldés au 31 décembre 2011 concernent les immeubles de « Saint-Quentin-Fallavier A1 » pour 890 738,90 € et « Saint-Quentin-Fallavier A2 » pour 1 690 809,12 €,
- le solde dû sur les immeubles en cours d'achèvement s'élève à 1 700 989,42 € au 31 décembre 2011 pour 3 immeubles contre 4 881 842,00 € au 31 décembre 2010 pour 1 immeuble.

- **Diverses charges à payer :**

Ce poste s'élève à 1 514 151,57 € au 31 décembre 2011 contre 1 371 243,39 € au 31 décembre 2010. Il enregistre principalement les charges sur les lots vacants.

## ANALYSE DE L'ÉVOLUTION CONSTATÉE ENTRE L'EXERCICE 2010 ET L'EXERCICE 2011 DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

- **Charges constatées d'avance :**

Ce poste est constitué de la commission d'engagement de l'emprunt pour un montant de 56 944,45 € au 31 décembre 2011.

- **Produits constatés d'avance :**

Ce poste s'élève à 86 789,45 € au 31 décembre 2011. Il est composé principalement de l'indemnité de résiliation de Wright Medical (« Créteil – Chemin des Bassins – Hameau C ») pour 60 983,99 €.

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS (EN EUROS)

	2011		2010		2009		2008		2007	
	montant	% du total des revenus	montant	% du total des revenus	montant	% du total des revenus	montant	% du total des revenus	montant	% du total des revenus
<i>revenus</i>										
• recettes locatives brutes	23,95	97,21 %	23,82	97,39%	25,45	94,97%	22,70	85,00%	21,71	84,47%
• produits financiers avant prélèvement libératoire	0,25	1,00 %	0,26	1,05 %	0,97	3,63 %	3,80	14,25 %	3,63	14,14 %
• produits divers	0,44	1,79 %	0,38	1,56 %	0,38	1,40 %	0,20	0,76 %	0,36	1,39 %
<b>Total revenus</b>	<b>24,64</b>	<b>100,00 %</b>	<b>24,46</b>	<b>100,00%</b>	<b>26,79</b>	<b>100,00%</b>	<b>26,70</b>	<b>100,00%</b>	<b>25,69</b>	<b>100,00%</b>
<i>charges</i>										
• commission de gestion	1,98	8,05 %	1,95	7,97 %	2,15	8,03 %	2,19	8,21 %	2,10	8,17 %
• autres frais de gestion	0,18	0,73 %	0,19	0,77 %	0,12	0,46 %	0,19	0,71 %	0,10	0,38 %
• entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,14	4,63 %	1,85	7,55 %	1,47	5,49 %	0,98	3,67 %	1,13	4,41 %
• charges locatives non récupérables	1,74	7,08 %	1,97	8,05 %	1,50	5,59 %	1,09	4,08 %	1,13	4,39 %
sous-total charges externes	5,05	20,48 %	5,95	24,34%	5,24	19,57%	4,45	16,68%	4,46	17,36%
• amortissements nets patrimoine autres exploitations										
• provisions nettes pour travaux pour risques pour dépréciation	0,76	3,09 %	0,22	0,88 %	0,33	1,22 %	1,00	3,76 %	0,24	0,94 %
	0,38	1,54 %	0,18	0,75 %	-0,02	-0,08 %	-0,01	-0,03 %	-0,08	-0,31 %
	0,38	1,54 %	0,18	0,75 %	-0,02	-0,08 %	-0,04	-0,13 %	-0,03	-0,13 %
sous-total charges internes	1,14	4,63 %	0,40	1,63 %	0,31	1,14 %	0,96	3,60 %	0,13	0,49 %
<b>Total des charges</b>	<b>6,19</b>	<b>25,11 %</b>	<b>6,35</b>	<b>25,97 %</b>	<b>5,55</b>	<b>20,71 %</b>	<b>5,41</b>	<b>20,28%</b>	<b>4,59</b>	<b>17,85%</b>
<i>résultat courant</i>	18,45	74,89 %	18,11	74,03%	21,25	79,29%	21,29	79,72%	21,11	82,15%
• report à nouveau <sup>(1)</sup>	0,88	3,59%	2,61	10,67%	1,83	6,83%	0,81	3,04%	0,57	2,23%
• variation autres réserves (éventuellement) <sup>(1)</sup>										
• revenu distribué avant prélèvement libératoire <sup>(1)</sup>	18,336	74,43%	19,672	80,43%	20,127	75,12%	20,089	75,23%	20,760	80,80%
• revenu distribué après prélèvement libératoire <sup>(1)</sup>	18,25	74,10%	19,575	80,03%	19,783	73,83%	19,300	72,27%	20,277	78,92%
solde à distribuer sur le résultat de l'année <sup>(1)</sup>	0,114	0,46%	-1,56	-6,40 %	1,12	4,17 %	1,20	4,50 %	0,35	1,35 %
solde à distribuer cumulé <sup>(1)</sup>	1,00	4,05%	1,04	4,27%	2,95	11,01%	2,01	7,53%	0,92	3,58%

(1) calcul effectué par rapport au total des revenus

TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (EN EUROS)

	2011		2010		2009	
	montants	totaux et soldes	montants	totaux et soldes	montants	totaux et soldes
<i>revenus locatifs</i>		61 475 934,60		49 220 800,23		48 904 757,39
loyers	68 699 942,94		57 820 974,25		54 637 065,50	
produits annexes	1 050 034,32		663 251,42		641 474,07	
<i>charges immobilières</i>						
autres charges immobilières	- 8 274 042,66		- 9 263 425,44		- 6 373 782,18	
<b>Revenu locatif net</b>		<b>61 475 934,60</b>		<b>49 220 800,23</b>		<b>48 904 757,39</b>
<i>revenu financier net</i>		703 481,54		621 057,07		2 089 934,78
produits	703 481,54		621 057,07		2 089 934,78	
<b>Revenu net total</b>		<b>62 179 416,14</b>		<b>49 841 857,30</b>		<b>50 994 692,17</b>
<i>charges hors dotations</i>		5 984 005,43		4 924 231,30		4 719 819,09
rémunération de la gérance	5 664 061,72		4 707 255,79		4 595 053,60	
autres charges	319 943,71		216 975,51		124 765,49	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>		<b>56 195 410,71</b>		<b>44 917 626,00</b>		<b>46 274 873,08</b>
<i>dotations nettes</i>		- 3 269 772,05		- 966 978,65		- 656 252,49
aux amortissements d'exploitation						
aux provisions	- 6 845 785,41		- 5 558 401,82		- 3 875 351,85	
reprise sur provisions	3 576 013,36		4 591 423,17		3 219 099,36	
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>52 925 638,66</b>		<b>43 950 647,35</b>		<b>45 618 620,59</b>
<i>opérations exceptionnelles</i>		-		-		-
produits	-		-		-	
charges	-		-		-	
<b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>		<b>52 925 638,66</b>		<b>43 950 647,35</b>		<b>45 618 620,59</b>

**EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)**

	<b>total au 31 décembre 2010</b>	<b>durant l'année</b>	<b>total au 31 décembre 2011</b>
<b>Fonds collectés</b>	<b>931 583 289,68</b>	<b>169 416 284,65</b>	<b>1 100 999 574,33</b>
+ cessions d'immeubles	4 280 270,60	1 727 371,68	6 007 642,28
- commission à recevoir	—	—	—
- commission de souscription et frais d'acquisition	108 896 734,09	20 015 695,42	128 912 429,51
- achat d'immeubles	808 059 144,51	232 273 939,50	1 040 333 084,01
- frais de constitution	—	—	—
<b>= Somme restant à investir</b>	<b>18 907 681,69</b>	<b>- 81 145 978,59</b>	<b>- 62 238 296,90</b>

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

<b>année</b>	<b>recettes locatives brutes</b>	<b>charges<sup>(1)</sup> (dont commission de gestion)</b>	<b>pourcentage</b>
2011	68 699 942,94	17 743 823,57 (5 686 678,20)	25,83 (8,28)
2010	57 820 974,25	15 417 446,31 (4 729 532,93)	26,66 (8,18)
2009	54 637 065,50	11 913 846,48 (4 617 689,25)	21,81 (8,45)
2008	44 351 079,69	10 579 540,53 (4 284 765,67)	23,85 (9,66)
2007	37 393 290,81	7 901 799,22 (3 617 587,68)	21,13 (9,67)

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

## TABLEAU DES RESSOURCES ET DES EMPLOIS (EN EUROS)

	2011	2010	2009	2008
<i>valeurs disponibles au début de l'exercice</i>	61 282 470,38	73 948 570,30	87 951 376,05	155 317 987,40
<i>ressources de l'exercice</i>				
capital apporté				
augmentation de capital, prime comprise	169 416 284,65	149 759 673,89	77 319 312,32	71 220 295,81
bénéfice de l'exercice	52 925 638,66	43 950 647,35	45 618 620,59	41 599 326,91
cessions d'actifs	1 727 371,68	2 067 243,89	- 43 918,43	657 991,10
augmentation ou diminution des dettes à long terme				
emprunts auprès d'établissements de crédit	70 000 000,00			
remboursement emprunts auprès d'éts. de crédit				
augmentation ou diminution des dettes à court terme	1 080 677,84	4 675 512,83	2 045 796,08	11 314 663,14
dotations aux provisions	2 182 199,29	524 419,51	703 173,00	1 948 883,18
dotations aux amortissements				
diminution du report à nouveau				
<b>Total des ressources de l'exercice</b>	<b>358 614 642,50</b>	<b>274 926 067,77</b>	<b>213 594 359,61</b>	<b>282 059 147,54</b>
<i>emplois de l'exercice</i>				
- investissements de l'exercice				
• corporels (achat immeubles)	232 273 939,50	145 150 597,17	83 510 303,21	137 827 135,53
• incorporels (frais de constitution, rémunération de la gérance sur prime d'émission)	20 015 695,42	16 321 543,06	10 655 899,63	12 544 716,81
- augmentation ou diminution des valeurs réalisables	14 809 811,08	4 424 130,23	2 261 872,25	4 483 951,68
- distribution de l'exercice				
• solde du dividende de l'exercice précédent	3 796 679,58	- 2 400 906,37	- 2 347 359,44	- 598 525,28
• acomptes sur dividende de l'exercice en cours	52 599 160,83	47 747 326,93	43 217 714,22	39 251 967,47
- reprises d'amortissements et provisions				
- augmentation du report à nouveau	- 3 796 679,58	2 400 906,37	2 347 359,44	598 525,28
<b>Total des emplois de l'exercice</b>	<b>319 698 606,83</b>	<b>213 643 597,39</b>	<b>139 645 789,31</b>	<b>194 107 771,49</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>38 916 035,67</b>	<b>61 282 470,38</b>	<b>73 948 570,30</b>	<b>87 951 376,05</b>

## RAPPORT DE CONTRÔLE INTERNE

Conformément à l'article L. 225-37 du code de commerce modifié par la loi n° 2003-706 du 1<sup>er</sup> août 2003 dite de sécurité financière, le présent rapport a pour objet de rendre compte des procédures de contrôle interne mises en place par la société NOTAPIERRE.

### PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON ACTIVITÉ

La société NOTAPIERRE est une société civile de placement immobilier à capital variable qui a confié sa gestion à la société Sécurinot.

Sécurinot est filiale à 95,15 % de la société Unofi-Services, elle-même filiale à parité des sociétés Unofi-Crédit et Unofi-Assurances qui sont détenues par la société holding du groupe, SAS Unofi.

Les faits marquants concernant directement ou indirectement NOTAPIERRE en 2011 se résument de la façon suivante :

a) en 2011, le patrimoine de NOTAPIERRE s'est enrichi de

- sept nouveaux immeubles en leur état achevé,
- trois immeubles acquis en état futur d'achèvement dont les livraisons interviendront postérieurement au 31 décembre 2011.

Par ailleurs, un immeuble acquis en état futur d'achèvement a été livré au cours de l'exercice 2011. Deux éléments du patrimoine et une parcelle de terrain ont fait l'objet d'une cession.

b) le taux d'occupation financier des immeubles atteint 89,23 % au 31 décembre 2011.

c) la SCPI a fait réaliser 3 M€ de travaux.

### 1. LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE MISES EN PLACE PAR LA SOCIÉTÉ

#### 1.1. LE RAPPEL DES OBJECTIFS DU CONTRÔLE INTERNE

Le contrôle interne a pour objectif de s'assurer du respect et de l'efficacité des procédures garantissant la société contre les risques identifiés résultant de son activité. Il a été procédé à l'examen des domaines suivants :

- le respect de la politique de gestion,
- la conservation des actifs de la société,
- l'exactitude et l'exhaustivité des enregistrements comptables,
- l'élaboration des informations financières de la société.

#### 1.2. LE CONTRÔLEUR INTERNE

Depuis le 8 janvier 2001, la fonction de Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) a été confiée à M. Lionel Clerget, directeur du contrôle interne du groupe Unofi. M. Clerget rend directement compte au président-directeur général et au directeur général délégué de Sécurinot. Les moyens qui lui sont affectés lui permettent de remplir ses missions.

#### 1.3. L'ORGANISATION DES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE CONTRÔLE

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

**le contrôle de premier niveau :**

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

**le contrôle de second niveau :**

Les contrôles de second niveau sont réalisés par la direction du contrôle interne. Celle-ci élabore les procédures en matière de contrôle et de conformité. Elle met en œuvre le plan de contrôle permanent dont elle présente les conclusions par écrit périodiquement au président-directeur général et au directeur général délégué de Sécurinot. Le plan de contrôle permanent se décline en 52 points de contrôle révisés annuellement, qui s'articulent autour des six thématiques suivantes :

- respect des règles relatives à l'activité de la société et des relations avec les régulateurs,
- respect des règles relatives à l'organisation et aux procédures,
- respect des règles en matière déontologique et de bonne conduite incluant le dispositif de prévention du blanchiment de capitaux et la gestion des conflits d'intérêts potentiels,
- respect des règles relatives à la gestion des associés porteurs de parts de la SCPI d'une part et aux investissements immobiliers d'autre part,
- contrôle des prestataires,
- respect des règles relatives à la démarche commerciale, à l'information des porteurs et à la qualité de service rendu aux clients.

**le contrôle de troisième niveau :**

Les contrôles de troisième niveau, ou contrôles périodiques, sont réalisés, comme la réglementation le permet pour les entreprises de petite taille, par la direction du contrôle interne. Trois missions d'audit ont été réalisées en 2011 concernant le respect de la réglementation en matière de documentation commerciale, l'adéquation entre les produits et le profil de risque des clients et le niveau des provisions pour risques. Ces missions, intégrées dans un plan pluriannuel de contrôle visant à couvrir sur une période de trois ans la totalité de l'activité de Sécurinot et de NOTAPIERRE, donnent lieu à des rapports écrits transmis aux dirigeants responsables de Sécurinot.

**1.4. LES DIFFÉRENTS COMITÉS PARTICIPANT A L'ACTIVITÉ DE CONTRÔLE**

Il est procédé à un examen régulier des risques de la société dans les comités suivants :

- **le comité exécutif** : ce comité se réunit deux fois par mois. Il regroupe les différentes directions du groupe Unofi dont le directeur du contrôle interne et le directeur général délégué de Sécurinot par ailleurs directeur de l'immobilier. Au cours de ces séances, les propositions pour améliorer la rentabilité et l'organisation ou minimiser la prise de risque sont présentées, et les conditions de mise en œuvre des propositions retenues sont arrêtées.
- **le comité de décision immobilier** : ce comité se tient chaque mois. Il regroupe des notaires, des administrateurs de Sécurinot et la direction opérationnelle du département immobilier. Il est chargé de sélectionner les projets d'investissement immobilier qui feront l'objet d'une visite et de surveiller la réalisation des projets retenus.
- **le comité qualité** : ce comité, composé des responsables des services de la gestion, du contentieux et du développement, se réunit trimestriellement afin d'examiner, de traiter les réclamations émanant des clients et de proposer aux directions concernées les évolutions de procédures éventuellement nécessaires.
- **le comité contentieux** : ce comité se réunit semestriellement afin d'analyser les procédures en cours et de décider des actions à mener. Il regroupe les membres des organes exécutifs des sociétés du groupe et les responsables des services de gestion et du contentieux, ainsi que la direction de l'immobilier.
- **Le comité technique de gestion immobilière** : ce comité, se réunit trimestriellement regroupant l'ensemble des services de la direction de l'immobilier ainsi que les gestionnaires techniques de proximité et le contrôleur interne. A cette occasion une revue complète de portefeuille des immeubles en gestion est réalisée.

### 1.5. LE CONTRÔLE DE L'ACTIVITÉ COMPTABLE

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

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

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

- journaliers, permettant de connaître l'évolution de la collecte,
- mensuels, pour suivre l'évolution de la trésorerie, de l'endettement et les décaissements sur investissement,
- trimestriels, pour connaître la situation comptable et financière et déterminer le résultat distribuable,
- semestriels pour suivre le taux prévisionnel de distribution sur deux ans, dont l'année en cours.

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

## 2. LA PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

### 2.1. LE RESPECT DE LA DÉMARCHE COMMERCIALE

Le respect de la démarche commerciale est organisé par le contrôleur interne avec le concours du bureau d'analyse patrimoniale. Il s'assure que les normes et obligations commerciales définies par le directeur du développement sont correctement appliquées par le réseau.

Par direction régionale, pour un échantillon d'affaires réalisées sur l'exercice, les points suivants sont analysés :

- l'existence de deux documents distincts, l'un analysant la situation patrimoniale du client et proposant une stratégie patrimoniale à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de celui-ci, l'autre préconisant les caractéristiques des produits adaptés à l'exécution de la stratégie proposée,
- l'emploi des outils mis à la disposition des directions régionales, en particulier les différentes matrices élaborées et mises à jour par le bureau d'analyse patrimoniale en fonction des évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles,
- le contrôle du respect des règles de simulation et des délais de fabrication des études,
- l'analyse de l'étude patrimoniale pour apprécier la qualité de la collecte d'informations réalisée et le conseil apporté au client (ce contrôle est réalisé par le bureau d'analyse patrimoniale),
- le respect du dispositif de lutte anti-blanchiment.

Un rapport est établi après chaque contrôle par le contrôleur interne, puis diffusé au directeur du développement, au directeur régional et au directeur du bureau d'analyse patrimoniale.

### 2.2. LA PROCÉDURE DE GESTION DES ASSOCIÉS

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

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

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

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

### 2.3. LES PROCÉDURES D'INVESTISSEMENT POUR LE COMPTE DE LA SCPI NOTAPIERRE

La société Sécurinot assure, pour le compte de la SCPI NOTAPIERRE, l'investissement des capitaux apportés par les associés, provisoirement en certificats de dépôt ou billets de trésorerie, puis en immeubles.

Elle peut également, dans les limites fixées par les statuts et l'assemblée générale des associés, mettre en place des solutions de financement avec recours à l'emprunt par la SCPI.

Le contrôleur interne a pu vérifier :

- le suivi de la trésorerie à investir,
- la conformité des acquisitions par rapport aux décisions du comité immobilier mensuel,
- le respect de la limite d'investissement par emprunts et acquisitions payables à terme, fixée à 25 % maximum de la valeur de capitalisation au 31 décembre de l'exercice précédent,
- la demande de rattachement des nouveaux immeubles aux contrats d'assurance multirisques du propriétaire,
- l'existence d'un acte notarié pour chaque acquisition,
- la réalisation du transfert de propriété matérialisée au bureau des hypothèques,
- le suivi de la procédure d'expertise des immeubles.

### 2.4. LES PROCÉDURES DE COMMERCIALISATION POUR LE COMPTE DE LA SCPI NOTAPIERRE

Le contrôleur interne a pu vérifier :

- l'existence d'un suivi des baux venant à échéance,
- l'existence des mandats de commercialisation.

### 2.5. LES PROCÉDURES DE GESTION IMMOBILIÈRE POUR LE COMPTE DE LA SCPI NOTAPIERRE

La société Sécurinot assure pour le compte de la SCPI NOTAPIERRE la gestion des locataires et des baux.

Le contrôleur interne a pu vérifier :

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

### 2.6. LES PROCÉDURES DE REPORTING FINANCIER POUR LE COMPTE DE LA SCPI NOTAPIERRE

Les informations financières de NOTAPIERRE sont produites par la direction comptable du groupe selon les normes et les procédures comptables applicables aux SCPI, et en respectant les réglementations en vigueur.

Les schémas d'écritures comptables relatifs aux actes de gestion sur les immeubles sont paramétrés dans le logiciel.

La gestion immobilière est transcrite en comptabilité grâce à son logiciel spécialisé dont le module « comptabilité » communique avec le logiciel comptable utilisé par le groupe Unofi.

Les schémas d'écritures comptables des commissions et rétrocessions liées aux souscriptions sont recensés dans un recueil à la disposition des utilisateurs. Ces écritures sont générées par interface à partir de l'applicatif de gestion des porteurs de parts de la SCPI NOTAPIERRE.

Les principales variables qui impactent le résultat de NOTAPIERRE sont contrôlées tous les mois ou tous les trimestres par les services comptables.

Chaque trimestre le service comptable produit un arrêté des comptes. A cette occasion, l'ensemble des comptes est justifié. Les opérations sont certifiées trimestriellement par les commissaires aux comptes qui autorisent ainsi la distribution.

Le contrôleur a pu vérifier la matérialisation des contrôles et l'exactitude des informations enregistrées en comptabilité et n'a aucune observation à formuler.

Ainsi, les procédures de contrôle en place couvrent les objectifs fixés.

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

– EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011 –

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 15 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

### 2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.
- Concernant les provisions pour grosses réparations, nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié de la méthode comptable au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI ainsi que la concordance entre les modalités d'application telles que décrites dans l'annexe et les provisions constituées.

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

### 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 10 avril 2012

*KPMG Audit*

*Département de KPMG S.A.*

*Bernard PAULET, Associé*

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

– ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011 –

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques 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, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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.

### 1. CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

### 2. CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

*Avec la société gérante Sécurinot*

- Ainsi que le prévoit l'article 20 des statuts modifiés par l'assemblée générale extraordinaire du 20 avril 1995, la société gérante SÉCURINOT S.A. perçoit, sur les nouvelles souscriptions une commission de 8 % maximum hors taxes du prix d'émission des parts nouvelles en rémunération de la collecte des capitaux et de la recherche des immeubles.

À ce titre, votre société a comptabilisé au cours de l'exercice 2011 une charge de 14 680 350,51 euros pour l'ensemble des parts souscrites en 2011.

- Aux termes de ce même article 20 modifié par assemblée générale extraordinaire du 20 avril 1995, la société gérante est habilitée à percevoir une rémunération de gestion hors taxes de 8 % des produits financiers et des loyers hors taxes de la société.

À ce titre, votre société a comptabilisé en 2011 une charge de 5 686 678,20 euros.

Paris La Défense, le 10 avril 2012

*KPMG Audit*

*Département de KPMG S.A.*

*Bernard PAULET*

*Associé*

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EXERCICE 2011

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 2011.

Le conseil de surveillance a été régulièrement informé, par la société de gestion SÉCURINOT, de la situation de notre SCPI NOTAPIERRE. Il s'est réuni les 30 mars et 16 novembre 2011, ainsi que le 27 mars 2012 pour exercer sa mission de contrôle en examinant notamment les conditions d'acquisition et de gestion des immeubles ainsi que les comptes de l'exercice 2011.

La collecte brute réalisée par la SCPI au 31 décembre 2011 s'est élevée à 182 787 850 euros. Elle a notamment permis d'assurer la fluidité du marché des parts en compensant les demandes de retrait, celles-ci représentant 1,45 % du nombre total de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Au 31 décembre 2011, aucune part n'était en attente de cession.

Parallèlement, la SCPI a poursuivi ses opérations d'investissement. Huit ensembles immobiliers générateurs de revenus dès 2011 ont été acquis et/ou livrés pendant l'exercice pour un montant global de l'ordre de 217,9 millions d'euros HT droits et frais inclus. Il faut noter également que la SCPI a acquis en 2011 trois opérations en l'état futur d'achèvement qui seront livrées en 2012 et 2013.

Ainsi, le patrimoine de la SCPI se compose, au 31 décembre 2011, de 222 immeubles représentant plus de 566 000 m<sup>2</sup> de locaux, essentiellement de bureaux, répartis sur tout le territoire français.

Par ailleurs, la société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage précédemment initiée. Au cours de l'exercice, un lot de copropriété, un élément du patrimoine et une parcelle de terrain ont été vendus. Votre conseil, après étude du dossier, avait pu constater que les conditions de la cession correspondaient aux critères du marché ainsi qu'à la politique d'arbitrage de la SCPI. Les fonds ainsi dégagés, soit 7,6 millions d'euros, seront totalement réinvestis, déduction faite de la fiscalité.

Le montant des loyers facturés en 2011 ressort à 68 699 942,94 euros HT contre 57 820 974,25 euros HT en 2010. Cette augmentation de près de 19 % provient des nouvelles acquisitions, des renouvellements et des relocations intervenus sur l'exercice.

En 2011, la société de gestion a maintenu sa politique commerciale de renégociation de loyer et de mise en place de mesures d'accompagnement pour conserver les locataires en place et en capter de nouveaux.

Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation financier du patrimoine s'élève à 89,23 % et le taux d'occupation calculé en m<sup>2</sup> à 87,29 %.

Le résultat comptable de l'exercice s'élève à 52 925 639 euros contre 43 950 647 euros pour l'exercice 2010, soit une augmentation de 20,42 %.

Les expertises du patrimoine, réalisées par la société Crédit Foncier Expertise, nommée par l'assemblée générale des associés, font ressortir une valeur vénale de 1 040 645 332 euros au 31 décembre 2011.

Les valeurs vénales ont résisté. C'est ainsi qu'à patrimoine égal, la valorisation au 31 décembre 2011 par rapport à celle du 31 décembre 2010 reste quasiment stable, avec un écart de l'ordre de + 1 %.

Le prix de souscription de la part demeure inchangé à 350 euros.

Les mandats de membre du conseil de surveillance de Me Christian EGRET, Pierre GUINEBAULT et moi-même arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée, chacun d'entre nous sollicitant le renouvellement de son mandat.

A la suite de l'appel réalisé dans le bulletin trimestriel n° 2012-01, ont, par ailleurs, été reçues les candidatures suivantes: M<sup>me</sup> Éliane BAUDUSSEAU, M. Patrick BETTIN, M<sup>e</sup> Philippe GODARD, M<sup>e</sup> Jean-Marc MOLLET, M<sup>e</sup> Jacques PIRON, M<sup>e</sup> Jean-Christian SEGURET, M. Claude VANDEWALLE et M. Robert VEZZOLI.

Ainsi, onze candidatures existent pour trois postes à pourvoir. Nous vous demandons en conséquence d'émettre un vote favorable pour seulement trois résolutions parmi les onze relatives à l'élection des conseillers.

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.

Nous vous invitons à approuver les comptes ainsi que les résolutions qui vous sont proposées sous réserve du choix à opérer pour les résolutions 11 à 21 relatives à l'élection de trois membres du conseil de surveillance.

Michel GUITARD

Président du conseil de surveillance

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport annuel, les comptes et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui sont présentés, qui font ressortir un résultat de 52 925 638,66 € ainsi qu'un capital social de 788 094 055,76 €.

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

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2011.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214 - 76 du Code Monétaire et Financier, en approuve la conclusion.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant net de 20 015 695,42 € au titre de l'amortissement des frais de prospection des capitaux et des frais d'acquisition du patrimoine immobilier de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve la distribution d'une somme de 52 599 160,83 € et le versement du solde du résultat soit 326 477,83 € au compte « report à nouveau » qui s'établira ainsi à 2 861 784,12 €.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite globale de 25 % de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée. La capitalisation est égale au nombre de parts émises multiplié par le prix de souscription.

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

La présente autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la cession, après avis favorable du conseil de surveillance, d'éléments du patrimoine immobilier aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par l'article L214-50 du Code monétaire et financier. La présente autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

**HUITIÈME RÉOLUTION**

L'impôt sur les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux d'actifs de la société doit être déclaré et payé lors de la mutation.

Les sommes correspondant à l'impôt pour les associés présents au moment de la cession, - personnes physiques résident fiscalement en France et non résident - retenues sur le prix de vente et versées directement à l'administration par le notaire, constituent la répartition d'une partie de la plus-value.

Afin de préserver l'équité entre les différentes catégories fiscales d'associés, l'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la répartition de la partie de plus-value correspondant au taux d'impôt en vigueur, soit partielle pour les personnes physiques non-résident taxable, soit en totalité pour les associés non assujettis.

La présente autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

**NEUVIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale, constatant que les mandats des commissaires aux comptes viennent à expiration, décide de les renouveler pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des associés à tenir dans l'année 2018 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

titulaire : Cabinet KPMG SA, 1 cours Valmy, 92923 Paris La Défense Cedex,  
représenté par Monsieur Bernard PAULET

suppléant : Isabelle GOALEC, 1 cours Valmy, 92923 Paris La Défense Cedex

**DIXIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale fixe à 10 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2012, indépendamment du remboursement des frais de déplacement de ses membres.

**RÉSOLUTIONS RELATIVES A LA NOMINATION DE TROIS MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Il y a cette année onze candidatures pour trois postes à pourvoir. Les associés doivent faire un choix de telle sorte qu'ils ne votent que pour trois des onze candidats, ce qui revient à n'émettre un vote favorable que pour trois résolutions sur les onze résolutions suivantes :

**ONZIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Madame Éliane BAUDUSSEAU pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

**DOUZIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Patrick BETTIN pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

**TREIZIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale des associés renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Christian EGRET pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

---

**QUATORZIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Philippe GODARD pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

---

**QUINZIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale des associés renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Pierre GUINEBAULT pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

---

**SEIZIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale des associés renouvelle, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Michel GUITARD pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

---

**DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Jean-Marc MOLLET pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

---

**DIX-HUITIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Jacques PIRON pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

---

**DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Maître Jean-Christian SEGURET pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

---

**VINGTIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Claude VANDEWALLE pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

---

**VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale des associés nomme, en qualité de membre du conseil de surveillance, Monsieur Robert VEZZOLI pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

---

**VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION**

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

NOTAPIERRE

société civile de placement immobilier à capital variable  
siège social: 7, rue Galvani 75017 PARIS — RCS: Paris D 347 726 812