



ATLANTIQUE
PIERRE 1

RAPPORT ANNUEL 2017



ÉDITORIAL

2017, DES RÉSULTATS ENCOURAGEANTS

Lorsque Paref Gestion a repris la gestion d'Atlantique Pierre 1 début 2016, un plan de redressement sur 3 ans a été proposé au Conseil de surveillance et mis en œuvre par votre nouvelle société de gestion.

Après deux ans de travail, la valeur de votre patrimoine est stabilisée à périmètre constant, un actif problématique vacant depuis des années a enfin été vendu (Illkirch) et trois acquisitions de locaux commerciaux loués ont été réalisées pour votre SCPI faisant ainsi croître votre patrimoine de 5 %.

Le développement d'une démarche de mesure et d'amélioration de la performance environnementale est maintenant engagée sur une partie de vos actifs immobiliers afin d'assurer leur pérennité dans le temps et d'anticiper les conséquences des dernières réglementations en la matière.

La situation locative se renforce, un des principaux immeubles de bureaux d'Atlantique Pierre 1 situé à Nantes représentant environ 15 % des revenus a été sécurisé à travers la négociation d'un nouveau bail avec le principal locataire et la relocation rapide de la surface libérée.

En commerces, c'est notamment l'actif de Cosne-sur-Loire qui fait l'objet d'un travail de fond tout au long de 2017 et qui devrait aboutir à l'installation d'une belle enseigne européenne en 2018.

L'ensemble des ces actions commencent à porter leurs fruits et le dividende poursuit sa lente remontée à 12 € par part pour l'exercice 2017.

Au-delà des débats internes au sein de la collectivité des associés et dans un environnement réglementaire toujours plus riche, votre société de gestion souhaitée restée concentrée sur la gestion et la valorisation de votre patrimoine, c'est cette priorité que nous souhaitons partager avec vous.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

SOMMAIRE



SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

Assemblée Générale Mixte 21 juin 2018

■ Organes de gestion et de contrôle	3
■ Chiffres clés au 31 décembre 2017	4
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale ordinaire	6
■ État du patrimoine	14
■ Variation des capitaux propres	15
■ Compte de résultat	16
■ Annexe aux comptes	17
■ Tableaux complémentaires	22
■ Inventaire détaillé des placements immobiliers	25
■ Rapport du Conseil de surveillance à l'assemblée générale ordinaire	27
■ Rapports des Commissaires aux comptes	30
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale extraordinaire	34
■ Rapport du Conseil de surveillance à l'assemblée générale extraordinaire	35
■ Texte des résolutions	37

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE – EXERCICE 2017

SCPI

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENTE

Hélène KARSENTY - Retraitée - Présidente de Conseils de surveillance de SCPI - Ex-Administrateur Filiale France Multinationale USA

MEMBRES

Gérard LAPLASSE - Retraité - Directeur d'une société HLM

Xavier-Charles NICOLAS - Docteur en pharmacie

André SUTEAU - Retraité - Industriel

SCI LES GÉMEAUX - représentée par Henri TIESSEN

Christophe BROUSSE - Conseiller en gestion de patrimoine

Françoise MARQUET - Retraitée - Collaboratrice dans un Cabinet d'Économie de la Construction

Christian DESMAREST - Ingénieur

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Co-commissaire aux comptes Titulaire : LBA WALTER FRANCE - représentée par Gilles BLANCHARD

Co-commissaire aux comptes Suppléant : Philippe HUPE

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

Co-commissaire aux comptes Titulaire : Cabinet ESCOFFIER - représenté par Serge BOTTOLI

Co-commissaire aux comptes Suppléant : Cabinet Paul CASTAGNET - représenté par Joël MICHEL

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE S.A.

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille

Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Julien RENAUD-PERRET

Directeur Général : Gilles CHAMIGNON

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIOU

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2017



CAPITAL SOCIAL NOMINAL 35 026 749 €



1 454 ASSOCIÉS

Nombre de parts en circulation **228 933**

Prix d'exécution* moyen annuel **190,40 €**

Prix acheteur correspondant **212,17 €**

*Prix d'échange hors frais, déterminé par la confrontation périodique des ordres d'achat et des ordres de vente (prix perçu par le vendeur)



VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation

Montant total

53 555 669 €

Montant par part

234 €

Valeur de reconstitution

Montant total

63 026 597 €

Montant par part

275 €



PERFORMANCES

Taux de rendement interne (TRI)

10 ans  0,89 %

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

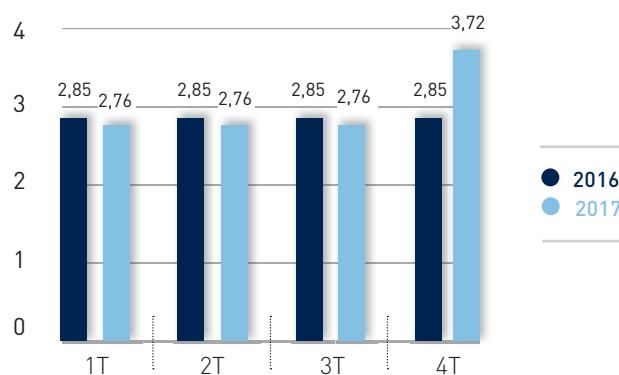
5,66 %

Les performances simulées ne préjugent pas des performances futures.



DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part



CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2017

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles

28

Nombre de lots*

114

Nombre de baux**

92

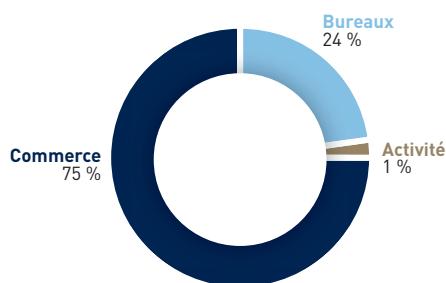
Surface totale non pondérée

42 655 m²

*Unité locative louée ou non louée **Unité locative louée

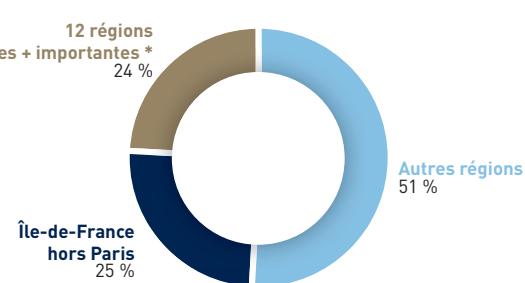
RÉPARTITION SECTORIELLE

(exprimée en valeur HD)



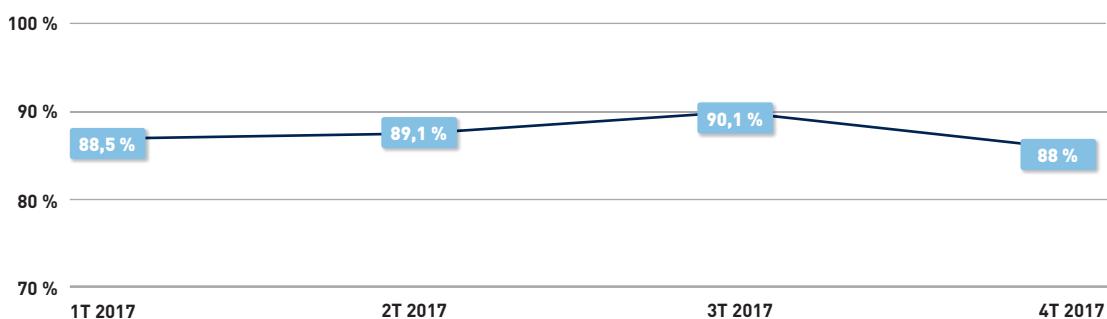
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(exprimée en valeur HD)



* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2017*



* Taux d'Occupation Financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Nous évoquerons en premier lieu la conjoncture de l'immobilier d'entreprise puis les faits marquants de la vie de votre SCPI, au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables au 1^{er} janvier 2017.

Nous soumettrons *in fine* à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

ménages sur la situation économique française (perception de l'inflation, chômage, capacité d'épargne, situation financière, etc.). Il est également important de noter que les niveaux de confiance des ménages enregistrés sur l'année 2017 n'ont jamais été atteints depuis 10 ans.

Quant à l'investissement, il est toujours soutenu par des taux d'intérêt bas, malgré l'annonce de baisse des rachats nets de dette publique et privée d'un rythme de 60 milliards d'euros à 30 milliards d'euros mensuels sur la période de janvier à septembre 2018 faite par la Banque Centrale Européenne.

En décembre 2017, l'Euribor 3 mois s'établissait à -0,33 % et le taux EONIA à -0,34 %. Ces deux taux sont maintenus en territoire négatif depuis mi-2015, introduisant un environnement financier très accommodant pour les investisseurs qui font appel à la dette.

MARCHÉ IMMOBILIER

Sur l'ensemble de l'année 2017, 26,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité). Ce volume s'établit à +47 % au-dessus de la moyenne décennale. En revanche, ce volume d'investissement est en baisse de -3 % par rapport à l'année 2016. Le montant unitaire moyen des transactions se stabilise quant à lui à 39 millions d'euros. Les « méga » transactions d'un montant supérieur à 200 millions d'euros représentent en 2017 un volume de 9,9 milliards d'euros (19 transactions) : un niveau exceptionnel non égalé depuis 2007 [10,1 milliards] en augmentation de 28 % par rapport à 2016. Ces « méga » transactions ont été enregistrées en Île-de-France (Duo, Hekla, In / Out, etc.) sur les marchés régionaux (Docks de Marseille, Place des Halles à Strasbourg) ou dans le cadre de portefeuilles pan-européens (Logicor, Sofilo, Gazeley). Par ailleurs, 64 transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros ont été enregistrées en 2017 contre 73 en 2016.

Le marché des bureaux s'est établi à 70 % du volume total des investissements en France, soit une part stable depuis 2010. La part du commerce a fortement baissé (14 % contre 18 % en 2016) et atteint son plus bas niveau depuis 2008. L'évolution la plus significative en 2017 est liée à la forte augmentation de la part des actifs industriels, qui est passée de 11 % en 2016 à 16 % en 2017 en raison de quelques transactions très importantes comme les ventes des portefeuilles Logicor et Gazeley.

Le marché de l'investissement en France reste fortement centré sur la région Île-de-France avec 17,6 milliards d'euros en 2017, soit une part de marché de plus de 80 % si l'on exclut les ventes de portefeuille. 2017 s'est également distingué par un marché en région dynamique : la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes confirme sa place de leader avec un peu plus de 930 millions d'euros investis (20 % des volumes investis en province) et la région Grand-Est a créé la surprise et occupe la 2^{ème} place du podium avec près de 680 millions d'euros.

Les derniers mois de l'année 2017 ont été marqués par un regain d'activité des investisseurs étrangers, en particulier asiatiques avec la très importante transaction Logicor mais également allemands et anglo-saxons. Par ailleurs, suite à une collecte record, les SCPI / OPCI ont représenté 43 % du volume d'investissement en France en 2017. Enfin, la part des investisseurs français reste stable en 2017 à 74 %, soit 45 des 64 opérations supérieures à 100 millions d'euros et son plus haut niveau depuis 2010.

MARCHÉ DES BUREAUX

Le marché des bureaux franciliens confirme sa bonne santé en 2017 avec près de 2 633 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année, un résultat en hausse de 8 %. Le 4^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique avec 854 000 m² placés, soit une hausse de +21 % par rapport à la même période en 2016. Le volume des transactions reste nettement supérieur (+15 %) à la moyenne

RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Portée par une demande intérieure et une croissance mondiale soutenues, la situation économique de la France est au beau fixe et se distingue par une croissance de 2 % en 2017. Au 4^{ème} trimestre, le PIB de la France a finalement crû de 0,6 %, soutenu par l'investissement des entreprises en hausse de 4,3 % sur la période et des ménages (+5,1 % sur un an).

Bien qu'en léger repli en décembre, à 115 points (116 points en novembre), la valeur du climat des affaires est toujours à un plus haut niveau depuis la fin 2007. Cet indice composite de l'INSEE s'est apprécié de 8 points entre mai et décembre, après être resté stable les quatre premiers mois de l'année 2017. Une amélioration de cette ampleur n'avait pas été observée depuis 2010. Ce phénomène pourrait être conforté par les réformes entreprises par le gouvernement et par les nouvelles orientations de politique économique contribuant également au redressement des finances publiques. Par ailleurs, le dynamisme des créations d'entreprises, l'augmentation des capacités de production et les difficultés de recrutement rapportées par les entreprises témoignent des tensions qui apparaissent dans le sillage de ce dynamisme économique et de la croissance de la confiance des entreprises.

Néanmoins, dans ce contexte d'embellie économique, le chômage reste l'une des préoccupations principales des Français. En 2017, le taux de chômage reste élevé. Après avoir augmenté au 3^{ème} trimestre de façon inattendue à 9,7 % de la population active, il diminuait de 0,7 point à 8,9 % à la fin de l'année, atteignant son plus bas niveau depuis début 2009. Dans le même temps, le taux d'emploi dans l'Hexagone augmente de 0,6 point et le taux d'activité est quasi stable. Le taux de chômage diminue pour toutes les tranches d'âge et en particulier pour les jeunes et les 25-49 ans.

Sur l'ensemble de l'année 2017, la consommation des ménages en biens affiche une hausse d'1 % sur un an, malgré un recul d'1,9 % en décembre. Cette baisse de performance traduit un fort recul de consommation sur la majeure partie des biens, à savoir l'alimentaire (-1,4 %), les biens durables (-2 %), les biens fabriqués (-1,4 %), ou encore l'énergie (-0,4 %). Ce recul mérite cependant d'être nuancé, la consommation ayant nettement rebondi en novembre, grâce à l'effet du « Black Friday » et du « Cyber Monday » intervenus sur les derniers jours du mois. Par ailleurs, l'indicateur de confiance des ménages publié par l'INSEE montre une nette amélioration. À 105 points en décembre, il affiche une valeur bien au-delà de sa moyenne de long terme. Un tel niveau de valeur traduit une opinion plutôt positive des

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

décennale (2 273 000 m²). La performance de 2017 reflète le haut niveau de confiance des entreprises et l'amélioration de la conjoncture économique en France.

Tous segments confondus, 316 transactions ont été enregistrées en 2017 sur le marché francilien de l'investissement, un nombre en recul de 9 % par rapport à 2016 mais nettement supérieur à la moyenne de long terme [251].

Les prises à bail des surfaces supérieures à 5 000 m² en Île-de-France ont surperformé avec pas moins de 88 transactions finalisées en 2017, affichant une hausse de 27 % sur un an. En volume, elles représentent 43 % de l'activité en 2017 avec 1 139 000 m² placés sur l'ensemble. Parmi les grands mouvements de l'année, on peut notamment citer les 23 900 m² de la prise à bail de « Kosmo » par les PARFUMS CHRISTIAN DIOR à Neuilly-sur-Seine, les 43 000 m² de la SNCF sur le campus SFR à Saint-Denis ou les 59 200 m² par Groupama sur plusieurs sites en Péri-Défense. Ces transactions montrent la préférence des grandes entreprises pour des opérations de bureaux à construire. En effet, 52 % des surfaces de plus de 5 000 m² commercialisées se sont concentrées sur des immeubles à développer ou restructurer.

Le segment des petites et moyennes surfaces réalise sa troisième meilleure performance depuis 2007 avec 1 493 000 m² placés, et ce, malgré une légère baisse de 3 % par rapport à 2016. Cette baisse est imputable au manque d'offres dans Paris mais aussi aux demandes croissantes vers des actifs qui offrent plus d'alternatives comme des espaces de coworking, des centres d'affaires, etc.

D'un point de vue géographique, le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris enregistre une belle performance en 2017 en dépassant 480 000 m² de demande placée. Le secteur du Croissant Ouest réalise sa deuxième meilleure année depuis 2000 avec plus de 660 000 m² placés, la 1^{ère} Couronne Nord (+143 %), la Boucle Sud (+53 %) et Neuilly/Levallois (+55 %). Un fort dynamisme est aussi observé au Nord avec un progrès de 41 %. Enfin, le marché de La Défense affiche une performance honorable avec près de 180 000 m² placés malgré une légère baisse par rapport à une année 2016 particulièrement dynamique.

Les taux de rendement prime des secteurs franciliens les plus établis sont demeurés stables au 4^{ème} trimestre 2017, à 3,00 % dans le QCA et 4,00 % à La Défense. En revanche, la compression s'est poursuivie sur les autres marchés, à 3,50 % au Nord-Est de Paris et à Paris 3/4/10/11, à 4,00 % à Paris 18/19/20, 4,50 % dans les premières Couronnes Est et Sud et 4,00 % en Péri-Défense.

Avec des OAT à 0,785 % fin décembre 2017, l'immobilier reste attractif par rapport aux autres supports de placement avec une prime de risque de 222 points de base.

MARCHÉ EN RÉGIONS

2017 a été particulièrement dynamique avec un montant investi de 2,4 milliards d'euros en bureaux en Régions. Il s'agit d'une hausse de près de 25 % par rapport à 2016 et d'une année record depuis 2007 où le montant investi avait été de 2,5 milliards d'euros. Ce volume de transactions demeure nettement supérieur à la moyenne à 5 ans de 1,6 milliards d'euros.

Certaines agglomérations se sont particulièrement distinguées comme Lyon (750 M€, +20 %), Aix/Marseille (345 M€, +119 %), Lille (284 M€, +29 %), Toulouse (238 M€, +97 %) et Nice/Sophia (80 M€, +42 %). D'autres sont en repli comme Bordeaux (164 M€, -42 %), Nantes (95 M€, -30 %) et Strasbourg (41 M€, -25 %). Ces baisses sont principalement dues à un manque de produits sur le marché.

MARCHÉ DES COMMERCES

Fait inédit depuis 2014, l'activité du commerce de détail conclut l'année 2017 sur une note négative (-0,2 % par rapport à 2016) selon la dernière enquête PROCOS. Le fort repli de l'activité survenu au mois d'octobre (-12,7 %) n'a pu être rattrapé sur la fin d'année,

malgré une bonne performance en novembre. Géographiquement, le commerce en périphérie résiste mieux, avec une activité stable d'une année sur l'autre. Le centre-ville marque quant à lui le pas avec un chiffre d'affaires en baisse de 0,6 %, fortement impacté par les résultats des boutiques de pieds d'immeubles, en retrait d'1,2 % sur l'année.

Selon cette même étude, le recul de la fréquentation dans les commerces spécialisés a continué en 2017 (-1 %), représentant cependant la plus faible baisse observée depuis cinq ans après des chutes de -6,1 % en 2016 et de -3,1 % en 2015. La province est la principale victime de ce repli avec une baisse de -2 % en centre-ville et une baisse de -0,7 % en périphérie. En revanche, la région Île-de-France a connu une évolution positive en 2017, réalisant une hausse de sa fréquentation pour la première fois en cinq ans : en centre-ville (+0,7 %) et en périphérie (+0,5 %).

Malgré la hausse du volume de surface de plancher commercial autorisé (+5,5 %) et celui des surfaces en cours de développement (+5,6 %), le niveau de construction est bien inférieur à ceux enregistrés au début des années 2010. La périphérie reste toujours largement majoritaire avec plus de 87 % des surfaces en projet. Les opérations de parcs d'activités dominent (2,8 millions de m²), suivis des centres commerciaux (1,7 million de m²). Pour Paris et les grandes métropoles régionales, grâce au léger excès de la demande sur l'offre, les valeurs locatives restent stables. Pour les meilleurs emplacements de centre-ville, les axes « prime », le dynamisme de la demande et la rareté des locaux disponibles permettent de maintenir les valeurs locatives à des niveaux élevés. Certaines enseignes, comme FOOT LOCKER, APPLE et BUGATTI, sont prêtes à débourser d'importantes sommes pour bénéficier d'un emplacement d'exception, gage d'une visibilité et d'une fréquentation accrues.

Le pied d'immeuble demeure l'actif privilégié des investisseurs. Ainsi, le commerce de pied d'immeuble conserve la 1^{ère} place, concentrant 52 % des volumes engagés sur le marché des commerces en 2017, soit 1,9 milliard d'euros. Notons la part prépondérante de quelques grandes transactions de portefeuilles (« Solstice », « Héritage ») et d'actifs prime parisiens (LANVIN, FENDI, KIKO). Ces trois transactions supérieures à 100 M€ concentrent 39 % des montants engagés en commerces dans Paris intra-muros. En régions, les investisseurs ont privilégié les métropoles régionales les plus importantes. On cite par exemple l'acquisition du centre commercial « Place des Halles » à Strasbourg pour 291 M€ ou encore celle du centre commercial « Saint-Aubin » à Nancy pour 162 M€.

Concernant les projets, 2017 a connu un pic de livraison après une année 2016 particulièrement atone. La majorité des livraisons sont intervenues entre octobre et novembre, renforçant de manière significative l'offre commerciale existante. Au total, près de 205 000 m² de nouvelles surfaces commerciales auront vu le jour en 2017, dont 55 % d'extension. Quant aux valeurs locatives, les tendances constatées ces derniers mois traduisent une solide résistance des valeurs locatives dans les plus grands centres commerciaux régionaux, qui restent des valeurs refuges pour les principales enseignes du marché. Cependant, pour les autres centres, les valeurs locatives se négocient à la baisse.

Les grandes et moyennes surfaces de périphérie continuent d'afficher des performances en hausse. Leur activité a augmenté de +0,3 % sur un an. Par ailleurs, plus de 470 000 m² de retail parks et parcs d'activités commerciales périphériques ont été inaugurés en 2017. Ce volume des ouvertures a augmenté en 2017, motivé par un nombre toujours important d'opérations et par la production d'ensembles de grande taille tels que « Promenade de Flandre » à Roncq (60 000 m²), « Shopping Promenade Cœur Picardie » à Amiens (40 000 m²), ainsi que l'ouverture des premières unités du parc de « La Sucrerie » à Abbeville (30 000 m²), etc.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Concernant le marché de l'investissement, faute de produits significatifs, le commerce est celui qui a le plus souffert avec 3,7 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année, en repli de -29 % comparé à 2016. Si cette baisse de résultats peut paraître significative, elle reste cependant à nuancer. D'une part, les investissements en commerce ont été particulièrement actifs et étaient très nettement au-delà de la moyenne ces 3 dernières années. D'autre part, avec 3,7 milliards d'euros investis, 2017 se positionne près de la moyenne de long terme (3,8 milliards d'euros) et reste parmi les meilleures performances constatées entre 2008 et 2014.

Aucun mouvement de taux n'a été constaté fin 2017. Ces derniers demeurent ainsi à des niveaux historiquement bas : 2,75 % pour les commerces de centre-ville, 4,00 % pour les centres commerciaux, et 4,75 % pour les retail-parks. Dans le cas d'actifs performants, idéalement localisés, ultrasécurisés, voire innovants, il n'est pas rare de constater des rendements en dessous des valeurs « prime » de référence, et ce, tous types d'actifs confondus.

En 2017, le segment des petites transactions (inférieures à 30 M€) enregistrait des résultats similaires aux années précédentes. 144 transactions se sont signées sur ce segment, représentant un montant de 900 millions d'euros. Les investissements de taille intermédiaire (entre 30 et 100 M€) restent aussi dans leur dynamique habituelle, avec des résultats autour d'1 Md€. En 2017, le manque d'offres concernant les produits significatifs (supérieurs à 100 M€), ont eu un impact sur les 3 premiers trimestres de l'année avant le retour de ce type de transactions en fin d'année. Au total, 8 transactions de plus de 100 millions d'euros se sont signées en 2017, dont 5 uniquement sur le 4^{ème} trimestre.

Sources : Jones Lang Lasalle – BNP Paribas Real Estate

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Paref Gestion s'est engagée dans une démarche environnementale et énergétique de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Cela s'est traduit par la certification de bâtiments sur le référentiel BREEAM® In-Use dès 2017, et se poursuivra sur les années à venir avec la mise en place de la certification HQE™ Exploitation sur certains des actifs.

Le travail entamé depuis 2 ans pour le redressement de votre SCPI commence lentement à porter ses fruits avec un revenu 2017 en augmentation de plus de 5 % par rapport à l'année précédente, portant le rendement à 5,66 %.

Atlantique Pierre 1 aura acquis en 2017 pour 2 930 K€ hors droits de commerces en région.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Trois acquisitions ont été réalisées en 2017. Elles ont porté sur les actifs suivants :

- Un commerce situé rue de l'Amiral Linois à Brest (29), d'une superficie de 736 m² pour un montant de 1 630 K€ HD avec un rendement de 6,89 % acte en mains.
- Un commerce situé rue Thiers à Boulogne-sur-Mer (62), d'une superficie de 205 m² pour un montant de 700 K€ HD avec un rendement de 8,94 % acte en mains.
- Un commerce situé place d'Armes à Douai (59), d'une superficie de 248 m² pour un montant de 600 K€ HD avec un rendement de 7,25 % acte en mains.

Un arbitrage a été réalisé en 2017. Il a porté sur la vente le 3 juillet

2017 d'un ensemble de bureaux situé à Illkirch (67) d'une superficie de 1 658 m² pour un montant de 360 000 € net vendeur.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales. En outre, Atlantique Pierre 1 s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

L'expert immobilier, Crédit Foncier Immobilier Expertise, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble. Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 55 360 K€.

Avec une valorisation de 55 360 000 € au 31 décembre 2017, la valeur du patrimoine a augmenté de 5 % depuis décembre 2016. À périmètre constant, sans tenir compte des acquisitions et des ventes, la valeur du patrimoine a augmenté de 0,1 %.

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la société de gestion a mis en place un process interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille lors du calcul de chaque valeur liquidative.

EMPRUNTS

Un emprunt hypothécaire à taux variable d'un montant de 4 M€ a été souscrit en 2009 auprès de la Monte Paschi Banque pour financer partiellement l'acquisition de l'actif « Grand Écran » situé à Marseille. Cet emprunt a été remboursé par anticipation à hauteur de 1,2 M€ à la suite de la vente de l'immeuble de Villeurbanne qui avait été affecté en garantie hypothécaire de l'emprunt.

Au 31 décembre 2017, l'encours de l'emprunt est de 2 798 K€.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2017, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 88 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2017 s'établit à 88,9 %. Au 31 décembre 2017, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 83,2 %. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

*La société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2017, 22 lots sont vacants sur 114 lots au total. Le stock des surfaces vacantes était de 6 232 m² dont 3 754 m² de locaux à usage de commerce situés à Carquefou (44), Les Angles (30), Cosne-sur-Loire (58) et Clamart (92), 2 478 m² à usage de bureaux situés à Créteil (94), Marseille (13) et Nantes (44). Les actifs présentant de la vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif d'Atlantique Pierre 1.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

BAUX SIGNÉS – RENOUVELLEMENTS

4 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2017 pour une surface de 344 m².

Immeuble / Locataire	Typologie	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Surface
Carquefou (44) / Le Moon's	Commerce	01/08/2017	10 000 €	53 m ²
Les Angles (30) / B&J Style	Commerce	02/05/2017	17 875 €	70 m ²
Clamart (92) / M'Assaran	Commerce	20/03/2017	22 120 €	159 m ²
Clamart (92) / Cer Project	Commerce	11/09/2017	9 150 €	62 m ²

*Loyers annuels facturés à terme à échoir HC HT

9 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2017 pour une surface de 4 218 m².

Immeuble / Locataire	Typologie	Date d'effet du renouvellement	Loyer actuel*	Surface
Saint-Herblain (44) / Arcades Coiffure	Commerce	01/07/2017	15 500 €	77 m ²
Les Angles (30) / Oia Helios	Commerce	01/07/2017	36 427 €	102 m ²
Les Angles (30) / Girodaphi	Commerce	01/10/2017	19 000 €	60 m ²
Les Angles (30) / Aroma Esthétique	Commerce	01/10/2017	12 000 €	39 m ²
Les Angles (30) / Tape à l'œil	Commerce	01/07/2017	46 831 €	148 m ²
Marseille (13) / Groupe Scala	Bureaux	02/05/2017	155 000 €	1 180 m ²
Clamart (92) / Happy Sushi	Commerce	01/01/2017	50 466 €	223 m ²
Nantes (44) / Edeis	Bureaux	01/11/2017	268 178 €	1 676 m ²
Évreux (27) / Kiloutou	Commerce	01/01/2017	67 750 €	713 m ²

*Loyers annuels facturés à terme à échoir HC HT

DÉVELOPPEMENT DURABLE

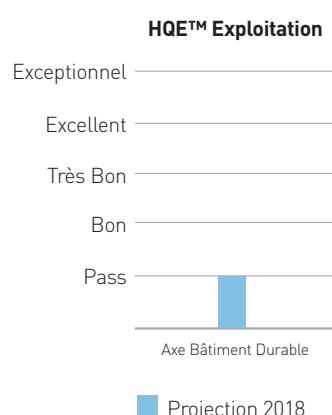
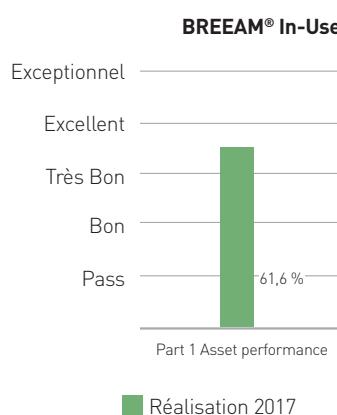
Dans un contexte où les performances environnementales et énergétiques des bâtiments sont de plus en plus observées et « objectivées », notamment par la Loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte (-40 % de consommation d'ici 2030), Paref Gestion s'est engagé dans une démarche de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Cela s'est traduit par la certification de bâtiments sur le référentiel BREEAM® In-Use dès 2017, et se poursuivra sur les années à venir avec la mise en place de la certification HQE™ Exploitation sur certains des actifs.

Par cette démarche volontaire, Paref Gestion souhaite pérenniser la performance intrinsèque de son patrimoine, ainsi que renforcer l'attractivité des actifs sur un marché locatif toujours plus concurrentiel. Les certifications des bâtiments en exploitation garantissent une gestion optimisée des bâtiments en prenant en compte les besoins et attentes des acteurs (propriétaire, gestionnaire, locataires...) et en identifiant les opportunités et contraintes à venir : obsolescence des bâtiments, gestion de l'énergie, gestion des déchets, confort et services aux occupants...

Entité propriétaire	Ville	Certification BREEAM® In-Use Niveaux atteints en 2017	Date de validation
SCPI Atlantique Pierre 1	Nantes	Part 1 : TRÈS BON à 61,6 %	En attente de validation du BRE
SCPI Atlantique Pierre 1	Marseille	Part 1 : PASS à 38,9 %	En attente de validation du BRE

PERFORMANCE DES BÂTIMENTS ET ÉVOLUTION PROJETÉE SUR 2018

Nantes



Les atouts du bâtiment

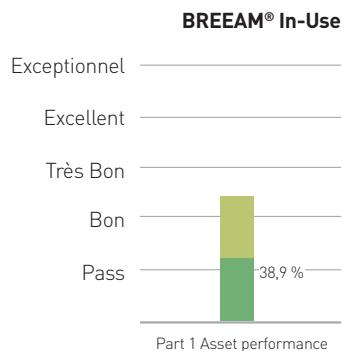
- Présence d'espaces verts
- Prise de recharge électrique pour les véhicules propres et places de covoiturage
- Proximité des services de transport en commun
- Zone de tri des déchets aménagée
- Bâtiment fortement vitré
- Accessibilité PMR
- Toiture végétalisée
- Équipements de pompes à chaleur pour le chauffage et la climatisation
- Tri sélectif dans les bureaux
- Local déchets bin matérialisé

» Renouvellement du certificat en 2018

Sources : SINTEO

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Marseille



Les atouts du bâtiment

- Proximité des services de transport en commun
- Importante surface vitrée
- Nombreux espaces verts
- Zone déchets bien délimitée

■ Réalisation 2017

■ Projection 2018

Sources : SINTEO

PERSPECTIVES 2018

Sur le plan locatif, l'horizon s'éclaire avec la relocation d'une surface importante au locataire EDEIS dont on pouvait craindre qu'il ne quitte l'immeuble de Nantes. Cette relocation a pu être réalisée grâce à l'engagement que nous avons pris quant à l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble, moteur de satisfaction du locataire et de la valorisation de votre patrimoine.

	Trimestre I			Trimestre II		
	31/01/2017	28/02/2017	31/03/2017	28/04/2017	31/05/2017	30/06/2017
Prix d'exécution net vendeur (€)	182	187	198	200	195,05	189,19
Prix acheteur correspondant (€)	202,02	207,57	219,78	222	216,51	210
Nombre de parts échangées	77	80	78	243	247	67

	Trimestre III			Trimestre IV		
	31/07/2017	31/08/2017	29/09/2017	31/10/2017	30/11/2017	29/12/2017
Prix d'exécution net vendeur (€)	189,19	189,19	188,01	189	189	189,19
Prix acheteur correspondant (€)	210	210	208,69	209,79	209,79	210
Nombre de parts échangées	230	90	179	370	75	174

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2017.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune part n'a été souscrite sur le marché primaire au cours de l'année 2017.

MARCHÉ SECONDAIRE

1 910 parts ont été échangées en 2017, soit 0,8 % du nombre de parts au 1^{er} janvier 2017.

Le prix d'exécution moyen est de 190,40 €, soit un prix acheteur correspondant de 212,17 €.

Le prix d'exécution au 1^{er} janvier 2017 était de 182 €. Au 31 décembre 2017, le prix d'exécution est de 189,19 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2017, 711 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres. Parallèlement, aucune part à l'achat.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable [1]	54 557 542 €	238 €	55 787 583 €	244 €
Valeur de réalisation [2]	53 555 669 €	234 €	53 691 642 €	235 €
Valeur de reconstitution [3]	63 026 597 €	275 €	62 939 437 €	275 €

[1] Valeur basée sur les données comptables en valeur historique

[2] Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2017. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

[3] Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, de résolutions soumises à votre approbation.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

AFFECTATION DU RÉSULTAT

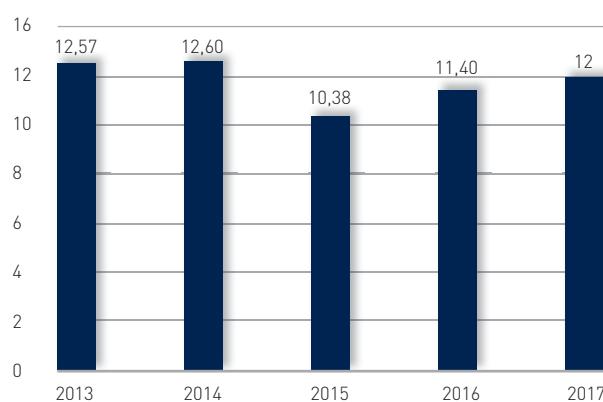
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 2 828 699 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2017	2 828 699 €
Acompte sur distribution	2 747 196 €
Prélèvement sur le report à nouveau	81 503 €
Report à nouveau au 01/01/2017	316 069 €
Affectation résultat 2016	19 180 €
Affectation résultat 2017	81 503 €
Impact changement de méthode	438 289 €
Solde Report à nouveau au 31/12/2017 après affectation du résultat	855 041 €

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2017, le dividende distribué sera de 12 € contre 11,40 € en 2016. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 12,57 € en 2013, 12,60 € en 2014, 10,38 € en 2015, 11,40 € en 2016 et 12 € en 2017.

DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices

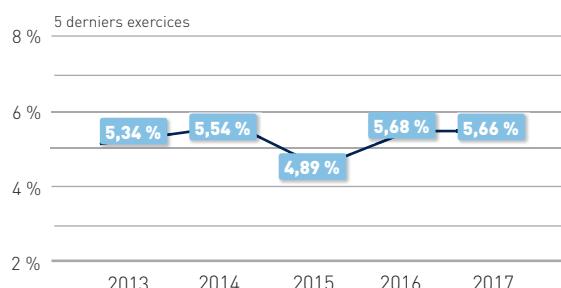


PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 190,40 €. Le résultat total distribué de 12 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 5,66 % l'an par rapport au prix acquéreur moyen de l'année, soit 212,17 €.

Définition : Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 10 ans de votre SCPI s'élève à 0,89 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

Définition : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.



CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif, dans le respect des conditions de délai de détention et de pourcentage des actifs fixés par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

La société de gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La société de gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Conformément aux statuts de la SCPI au 31 décembre 2017, PAREF GESTION a perçu 329 K€ en commission de gestion (8,5 % HT des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés et 8,5 % HT des produits financiers).

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différenciées et non différenciées) versées par Paref Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 35 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017, 33 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 1 937 479 euros. Ce montant se décompose comme suit :

Montant total des rémunérations fixes versées par Paref Gestion sur l'exercice :

1 679 479 euros, soit 87 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Montant total des rémunérations variables différenciées et non différenciées versées par Paref Gestion sur l'exercice :

258 000 euros, 13 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice. Sont identifiés comme étant des preneurs de risques les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales :

Le Président, le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI), les gérants, les Directeurs de pôles (Comptabilité, Commercial, Juridique, Investissement, Asset et Property Management).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2017 versées à ces catégories de personnel (7 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 740 956 €.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, PAREF GESTION s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de 1^{er} niveau (opérationnels) réalisés par chacune des Directions opérationnelles de la société de gestion et leurs collaborateurs.
- Les contrôles permanents de 2^{ème} niveau qui se répartissent en trois niveaux de contrôle permanent :
 - 1) Le RCCI point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF) qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'administration de Paref Gestion ;
 - 2) Le Comité des Risques de la société de gestion qui a pour mission d'assurer le suivi des risques liés à la gestion des FIA ;
 - 3) Le Conseil d'Administration, organe de surveillance de la société de gestion de portefeuille qui définit les règles générales de politique de Paref Gestion et veille au respect, par Paref Gestion, des règles établies pour les véhicules gérés.
- Les contrôles périodiques de 3^{ème} niveau assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2017 sont de 12,36 € pour une part.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de 7,73 € pour l'année 2017.

La valeur IFI de la part d'Atlantique Pierre 1 s'élève à 185,85 €.

RAPPEL

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrat le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel.

Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

VIE SOCIALE

DÉPOSITAIRE

La Convention conclue avec le dépositaire a pour objet de préciser les droits et obligations de chacune des Parties et notamment les obligations du dépositaire issues de la réglementation, à savoir la garde des actifs de la SCPI, le contrôle de la régularité des décisions de la société de gestion et le suivi des flux de liquidité de la SCPI.

La Convention conclue avec CACEIS BANK a été signée pour une durée indéterminée et non conformément à la durée décidée en assemblée générale, comme le prévoient les statuts. La durée indéterminée permet de pouvoir résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis de trois mois, comme le précise la convention, tandis qu'un contrat à durée déterminée ne peut être rompu avant l'échéance que pour des motifs précis.

Dans le cadre de l'assemblée générale annuelle, la société de gestion soumettra à votre décision la modification des statuts pour que la convention du dépositaire soit systématiquement conclue pour une durée indéterminée à l'avenir.

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2017		31/12/2016		
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	
PLACEMENTS IMMOBILIERS						
IMMobilisations locatives						
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)		+/-				
Amortissements droits réels		-				
Concessions		+				
Amortissements concessions		-				
Constructions sur sol d'autrui		+				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui		-				
Terrains et constructions locatives	1	+/-	56 776 223	55 360 000	55 591 634	
Immobilisations en cours		+			52 738 325	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-				
Gros entretiens	2	-/-	-414 350		-757 369	
Provisions pour risques et charges		-				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS						
Immobilisations financières contrôlées	3	+/-				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		-				
Provisions pour risques et charges		+				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I			56 361 873	55 360 000	54 834 266	
IMMobilisations financières						
Immobilisations financières non contrôlées	4	+/-				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		+				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		+				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-				
TOTAL IMMobilisations FINANCIÈRES - II						
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION						
Actifs immobilisés		+				
Associés capital souscrit non appelé		+				
Immobilisations incorporelles		+				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)		+				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		-				
CRÉANCES						
Locataires et comptes rattachés	5	+/-	2 366 900	2 366 900	2 700 589	
Autres créances	6	+/-	229 696	229 696	585 373	
Provision pour dépréciation des créances	5	-/-	-838 214	-838 214	-954 179	
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPOnIBILITÉS						
Valeurs mobilières de placement		+				
Fonds de remboursement		+				
Autres disponibilités	7	+/-	2 612 238	2 612 238	4 830 756	
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III			4 370 620	4 370 620	7 162 539	
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES						
DETTEs		-/-	-14 170	-14 170	-80 325	
Dettes financières	9	-/-	-3 629 239	-3 629 239	-3 523 403	
Dettes d'exploitation	10	-/-	-302 313	-302 313	-340 351	
Dettes diverses	10	-/-	-1 490 083	-1 490 083	-1 434 655	
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV			-5 435 805	-5 435 805	-5 378 734	
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF						
Charges constatées d'avance	6	+/-	2 829	2 829	4 113	
Produits constatés d'avance	10	-/-	-741 975	-741 975	-834 602	
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		+			-834 602	
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V			-739 146	-739 146	-830 489	
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)			54 557 542		55 787 583	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE				53 555 669	53 691 641	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2016 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2017 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		35 026 749			35 026 749
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		32 206 585			32 206 585
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		-11 662 780		-194 498	-11 857 278
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	3				
Écarts de réévaluation		6 489 708		-	6 489 708
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTUABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	4	-6 607 928		-1 555 335	-8 163 263
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	5	316 069	19 180	438 289	773 537
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6	2 630 177	-2 630 177	2 828 699	2 828 699
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	6	-2 610 998	2 610 998	-2 747 196	-2 747 196
TOTAL GÉNÉRAL		55 787 583	-	-1 230 041	54 557 542

HORS BILAN

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties	2 798 000	2 798 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

COMPTE DE RÉSULTAT

	Note		31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	1	+	3 976 936	4 096 342
Charges facturées	2	+	705 621	885 514
Produits des participations contrôlées		+		
Produits annexes	3	+	47 276	9 912
Reprises de provisions	4	+	421 082	712 188
Transfert de charges immobilières		+		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I			5 150 916	5 703 955
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	-	-783 215	-885 739
Travaux de gros entretiens		-		-118 789
Charges d'entretien du patrimoine locatif		-		-83 713
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	-	-95 270	-222 436
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	7	-	-238 963	-339 198
Autres charges immobilières	8	-	-482 924	-667 749
Charges d'intérêts des emprunts	9	-	-61 880	-60 756
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-		
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II			-1 772 518	-2 378 381
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)			3 378 398	3 325 574
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissement d'exploitation		+		
Reprise de provision d'exploitation		+		
Transfert de charges d'exploitation	10	+	227 398	54 585
Reprises de provisions pour créances d'exploitation		+		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I			227 398	54 585
CHARGES D'EXPLOITATION				
Commission de la société de gestion	11	-	-329 118	-348 189
Charges d'exploitation de la société	12	-	-165 429	-132 830
Diverses charges d'exploitation	13	-	-282 131	-165 800
Dotations aux amortissements d'exploitation		-		
Dotations aux provisions d'exploitation		-		
Dépréciation des créances d'exploitation		-		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II			-776 678	-646 820
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)			-549 280	-592 234
PRODUITS FINANCIERS				
Dividendes des participations non contrôlées		+		
Produits d'intérêts des comptes courants		+		
Autres produits financiers		+		3 434
Reprises de provisions sur charges financières		+		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I				3 434
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges d'intérêts des emprunts		-		
Charges d'intérêts des comptes courants		-		
Autres charges financières		-		
Dépréciations		-		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II				
RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)				3 434
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels		+	110	
Reprises de provisions exceptionnelles		+		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			110	
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles		-	-530	-106 597
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			-530	-106 597
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)			-419	-106 597
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)			2 828 699	2 630 177

ANNEXE AUX COMPTES



ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1^{er} janvier 2017, en application du règlement n° 2016-03 homologué le 7 juillet 2016, ce règlement remplace le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998. Les principaux changements se sont portés sur la provision pour gros entretiens (PGE) et sur la présentation des états financiers. Les dotations et reprises de PGE, les intérêts d'emprunts et les créances douteuses sont dorénavant classés en résultat de l'activité immobilière.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Les valeurs estimées sont fixées par Paref Gestion sur la base du rapport de votre expert immobilier indépendant. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles. La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (grosses réparations en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif.

Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droits.

Un inventaire détaillé de ces placements figure en page 25.

Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission. Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves. (Cf. Tableau Inventaire détaillé des placements immobiliers en page 25).

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRuits OU ACQUIS

	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	31/12/2017
Terrains nus				-
Terrains et constructions	55 591 634	3 083 730	1 899 140	56 776 224
Construction sur sol d'autrui				-
Immobilisations en cours de construction				-
Autres				-
TOTAL	55 591 634	3 083 730	1 899 140	56 776 224

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

L'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations (PGR) et la provision pour gros entretiens (PGE) est déterminé au 1^{er} janvier 2017 et est imputé en report à nouveau. L'impact net sur le report à nouveau s'est élevé à 438 K€ dont 319 K€ de dotation à la PGE et 757 K€ de reprise de la PGR.

ANNEXE AUX COMPTES

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2017	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	189 080		236 350		189 080	236 350
Dépenses prévisionnelles sur N+2	102 000		136 000		102 000	136 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3	28 000		42 000		28 000	42 000
Dépenses prévisionnelles sur N+4						
Dépenses prévisionnelles sur N+5						
TOTAL	319 080		414 350		319 080	414 350

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

La SCPI ne détient pas de participations dans des entités dont elle détient le contrôle.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas de participations dans des entités dont elle ne détient pas le contrôle.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2017 intègre la facturation des loyers et charges du 1^{er} trimestre 2018 pour un montant de 980 K€.

Les créances douteuses, pour 1 089 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 838 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 171 K€ et la reprise à 287 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2017	31/12/2016
Créances locataires	1 278 348	1 162 808
Créances douteuses	1 088 552	1 537 781
Dépréciation des créances locataires	-838 214	-954 179
TOTAL	1 528 685	1 746 410
	31/12/2016	Dotation de l'exercice
Évolution des dépréciations	954 179	171 232
TOTAL	954 179	171 232
	31/12/2017	Reprise de l'exercice
Évolution des dépréciations	287 196	838 214
TOTAL	287 196	838 214

6. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 229 K€ est détaillé dans le tableau ci-après. La baisse des autres débiteurs s'explique par l'acquisition de l'immeuble de Brest (indemnité versée lors de la promesse 82 K€), la reprise des factures à établir du fait de l'apurement des redditions de charges effectuées sur l'année et des sommes à recevoir sur les indivisions.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	52 063	59 968
Syndics	3 026	618
Autres débiteurs	174 607	524 787
SOUS-TOTAL	229 696	585 373
Charges constatées d'avance	2 829	4 113
TOTAL	232 525	589 486

7. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2017 s'élève à 2,6 M€.

8. Provision pour risques et charges

Cette provision a été constituée fin 2015 afin de couvrir le risque de non-récupération des redditions de charges non effectuées sur les locataires.

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2017
Provisions pour risques	80 325	67 732	133 886	14 170
Provisions pour charges				
TOTAL	80 325	67 732	133 886	14 170

9. Dettes financières

Ce poste se compose de l'emprunt *in fine* à taux variable contracté en 2009 auprès de la banque Monte Paschi pour 2,8 M€, il a fait l'objet d'une opération de garantie de taux sur l'Euribor 3 mois fixé à 3 % pendant toute la durée de l'emprunt jusqu'en 2019.

Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 831 K€.

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts	2 798 000	2 798 000
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	2 798 000	2 798 000
Total des dépôts de garantie reçus	831 239	725 403
TOTAL	3 629 239	3 523 403

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
EMPRUNTS À TAUX FIXE				
Emprunts amortissables				-
Emprunts «in fine»				-
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts «in fine»		2 798 000		2 798 000
TOTAL	-	2 798 000	-	2 798 000

ANNEXE AUX COMPTES

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts immobiliers	2 798 000	2 798 000
Autres emprunts		
TOTAL	2 798 000	2 798 000

10. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer.

Le compte État pour 468 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

La rubrique dividende regroupe le 4^{ème} acompte sur dividende 2017 pour 851 K€, 76 K€ d'ordre d'achat en attente et réalisé à la confrontation du 31 décembre 2017 et 52 K€ de dividende en attente de dénouement des successions.

Les produits constatés d'avance concernent les loyers et charges du 1^{er} trimestre 2018 facturés en décembre 2017.

AUTRES DETTES

	31/12/2017	31/12/2016
Locataires créateurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	297 450	340 351
État et autres collectivités	468 476	584 521
Autres créateurs	46 290	39 078
Dividendes	980 179	811 054
SOUS-TOTAL	1 792 396	1 775 004
Produits constatés d'avance	741 975	834 602
TOTAL DES AUTRES DETTES	2 534 371	2 609 606

3. Écarts de réévaluation

Le compte s'élève à 6,5 M€.

4. Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble et de titres financiers contrôlés

La vente de l'immeuble situé à Illkirch (67) s'est soldée par une moins-value de 1,6 M€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de -8,2 M€.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLE ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

	Produits de cession	Valeur comptable	Distribution	Plus ou moins-values
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2017				-6 607 928
Ventes 2017				
Vente Illkirch	360 000	1 915 335		-1 555 335
TOTAL	360 000	1 915 335	-	-8 163 263

5. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 335 K€ après l'affectation du résultat 2016, il a augmenté de 438 K€ du fait de l'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations et la provision pour gros entretiens. Le solde du report à nouveau au 31 décembre 2017 avant affectation du résultat 2017 est de 773,5 K€.

6. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 2 828 699 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 2 747 196 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2016, soit :

Résultat de l'exercice 2016 = 2 630 177 €

Distribution = 2 610 998 €

Le solde en report à nouveau = 19 179 €

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (153 €) et la prime d'émission. Le capital s'élève à 35 M€.

2. Prime d'émission

La prime d'émission est de 31,86 M€.

Prélèvement sur la prime d'émission, si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission, les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice ont été prélevé 195 K€ de frais d'acquisition d'immeuble [Brest, Douai, Boulogne-sur-Mer], soit un total au 31 décembre 2017 de 11,9 M€.

COMpte DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI :

Résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2017 s'élèvent à 3,9 M€, ce qui est en légère diminution par rapport à 2016. Les acquisitions 2017 apporteront en année pleine sur 2018 un montant de loyers de 239 K€.

2. Charges facturées

Le montant de 706 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 313 K€, et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 393 K€.

3. Produits annexes

Ils se composent de créances locataires anciennes pour 10 K€ et de la prise en charge par la société de gestion de certaines dépenses pour 37 K€.

4. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise pour créances douteuses de 287 K€ et une reprise pour risques et charges de 134 K€ liée à la refacturation charges aux locataires sur l'exercice.

5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 893 K€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 357 K€, assurance pour 20 K€ et taxes pour 515 K€), ces charges sont en très grande partie refacturées aux locataires.

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 95 K€. La méthode de calcul est développée ci-dessous au § 2 page 18.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 171 K€ et une dotation pour risque et charge pour 67,7 K€ couvrant un litige qui a été résolu au 31 décembre 2017.

8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires d'expertises, de diagnostic, les assurances et taxes non récupérables pour un total de 253 K€ et les créances irrécouvrables pour 229,9 K€.

9. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement, les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 62 K€. Un détail des dettes financières est fourni au § 9 page 19.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions, une partie des frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission. Les transferts d'un montant de 227 M€ se décomposent en commissions sur acquisition et vente pour 33 K€ et en frais d'acquisition des immeubles pour 194 K€.

11. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2017 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 296 K€ (8,5 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 0 €
- Commission sur arbitrage : 33 K€ (1 % du prix de vente et d'acquisition)
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1% des travaux supérieurs à 100 K€)
- Commission sur mutation des parts : 16,9 € (frais de dossier 80 € HT à la charge de l'associé)

12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 42 K€, du dépositaire pour 20,1 K€, de location pour 13,7 K€, d'avocats pour 57,7 K€, techniques pour 12,7 K€ et les impôts et taxes pour 18,7 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 73,4 K€, les jetons de présence pour 11,9 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 2,3 K€, les frais d'acquisition des immeubles pour 194,5 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine sont comptabilisés en résultat de l'activité immobilière.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à -419 €, il se compose d'écritures de produits et charges sur exercices antérieurs.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Paref Gestion détaillées en note 11 ci-dessus.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

RÉSULTAT PAR PART

Le revenu par part de l'exercice 2017 est en légère baisse par rapport à 2016.
Le résultat par part s'établit à 12,36 € par part en 2017 contre 11,49 € en 2016.

	2013		2014		2015		2016		2017	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	20,28	99,80	19,15	99,74	18,86	97,35	17,89	99,68	17,37	98,82
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	0,03	0,15	0,05	0,26	0,06	0,29	0,02	0,08	-	-
Produits divers (2)	0,01	0,05	-	-	0,46	2,36	0,04	0,24	0,21	1,18
TOTAL REVENUS	20,32	100,00	19,20	100,00	19,37	100,00	17,95	100,00	17,58	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,70	8,37	1,46	7,60	1,59	8,21	1,52	8,47	1,44	8,18
Autres frais de gestion (3)	0,38	1,87	0,09	0,47	1,31	6,76	3,80	21,15	0,96	5,48
Charges locatives et entretien du patrimoine	4,25	20,92	6,00	31,25	2,61	13,48	1,78	9,89	2,93	16,67
Charges financières	0,42	2,07	0,32	1,67	0,29	1,51	0,27	1,48	0,27	1,54
Sous-total charges externes	6,75	33,22	7,87	40,99	5,80	29,96	7,36	40,99	5,60	31,87
AMORTISSEMENT NET										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,12	0,59	-0,15	-0,78	1,78	9,17	0,45	2,52	0,42	2,37
Autres	0,95	4,68	-1,60	-8,33	1,29	6,66	-1,35	-7,51	-0,80	-4,53
Sous-total charges internes	1,07	5,27	-1,75	-9,11	3,07	15,83	-0,90	-4,99	-0,38	-2,16
TOTAL CHARGES	7,82	38,48	6,12	31,88	8,87	45,78	6,46	36,00	5,22	29,71
RÉSULTAT	12,50	61,52	13,08	68,13	10,50	54,22	11,49	64,00	12,36	70,29
Variation report à nouveau	-0,10		0,48		0,10		0,09		0,36	
Variation autres réserves	-		-		-		-			
Revenus distribués	12,60		12,60		10,40		11,40		12,00	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	228 933									

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels

(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2016	Variation	31/12/2017
Variation de capital, y compris prime d'émission	73 723 042	0	73 723 042
Cessions d'immeubles	2 555 777	0	2 555 777
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	-6 607 928	-1 555 335	-8 163 263
Bénéfice hors plus-values de cession	2 630 177	198 522	2 828 699
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	316 069	457 468	773 537
Variation des dettes à long terme	2 798 000	0	2 798 000
Variation des dettes à court terme	3 335 011	30 599	3 365 610
Dotations nettes aux provisions	1 791 872	-525 138	1 266 734
TOTAL DES RESSOURCES	80 542 020	-1 393 884	79 148 137
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	58 147 411	1 184 588	59 332 000
Commissions de souscription	11 662 780	194 498	11 857 278
Frais d'acquisition	0	0	0
Variation des valeurs réalisables	3 290 075	-690 650	2 599 425
Fonds de remboursement	2 610 998	136 198	2 747 196
TOTAL DES EMPLOIS	75 711 264	824 635	76 535 898
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	4 830 757	-2 218 518	2 612 238
Passif exigible	-3 335 011	-30 599	-3 365 610
Variation des valeurs réalisables	3 290 075	-690 650	2 599 425
Solde du dividende	-811 054	-169 125	-980 179
Cessions en cours	0	0	0
Acquisitions en cours	0	0	0
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	3 974 767	-3 108 892	865 874

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2017 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
35 026 749	1 454

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	249,00	210,00	189,00	205,72	182,00
Prix d'exécution moyen annuel	214,31	194,93	191,81	182,00	190,40
Prix acheteur correspondant	235,33	227,33	212,18	202,00	212,17
Dividende versé au titre de l'année **	12,57	12,60	10,38	11,40	12,00
Rentabilité de la part en %	5,34	5,54	4,89	5,68	5,66
Report à nouveau cumulé par part	0,83	0,82	1,26	1,38	3,38

* 5 derniers exercices

** Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même année

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2017
Nombre de parts échangées
1 910

Ordres en cours au 31/12/2017		
Nombre de parts à la vente	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
711	0	0

Année *	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2013	419	0,18	1 mois	2 415	2 777,02
2014	1 769	0,77	1 mois	1 085	11 200,67
2015	3 888	1,7	1 mois	0	27 658,43
2016	2 933	1,28	1 mois	0	24 519
2017	1 910	0,80	1 mois	0	16 854

* 5 derniers exercices

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
44	SAINT-HERBLAIN	Place de la Paix	janv-86	Commerce	77	89 156		89 156	
35	PONT-PÉAN	Avenue du Chemin Vert	sept-86	Commerce	120	70 075		70 075	
TOTAL ACQUISITIONS 1986					197	159 231	440 000	159 231	480 000
56	LORIENT	Avenue Anatole France	févr-87	Bureau	156	151 992		151 992	
44	TRIGNAC	Les Petites Lèches	juin-87	Activité	268	85 275		85 275	
44	CARQUEFOU	Rue des Halles	juin-87	Commerce	629	674 022		674 022	
TOTAL ACQUISITIONS 1987					1 053	911 288	1 815 000	911 288	1 770 000
50	CHERBOURG	Rue de la Saline	févr-88	Activité	926	117 687		117 687	
22	LANGUEUX - FREYSSINET	Rue Freyssinet	déc-88	Commerce	849	506 923		506 923	
22	LANGUEUX - BIENVENÜE	Rue Fulgence Bienvenüe	déc-88	Commerce	570	313 100		313 100	
TOTAL ACQUISITIONS 1988					2 345	937 710	2 580 000	937 710	2 570 000
30	LES ANGLES	Avenue Tavel	oct-93	Commerce	3 015	6 923 589		6 923 589	
TOTAL ACQUISITION 1993					3 015	6 923 589	10 750 000	6 923 589	10 750 000
94	CRÉTEIL	Rue Le Corbusier	avr-03	Bureau	1 072	1 237 424		1 237 424	
TOTAL ACQUISITION 2003					1 072	1 237 424	1 300 000	1 237 424	1 440 000
30	SAINT-PRIVAT	Chemin des Espinaux	juil-06	Bureau	3 151	2 667 576		2 667 576	
TOTAL ACQUISITION 2006					3 151	2 667 576	800 000	2 667 576	1 000 000
13	MARSEILLE	Avenue André Roussin	mai-09	Bureau	4 033	7 934 896		7 934 896	
18	BEAUMONT	Beaumont de Lomagne	déc-09	Commerce	2 788	2 594 973		2 594 973	
TOTAL ACQUISITIONS 2009					6 821	10 529 868	9 050 000	10 529 868	9 200 000
71	AUTUN	Rue de la Croix Verte	déc-10	Commerce	2 110	1 697 000		1 697 000	
27	BERNAY	Chemin des Genévrier	déc-10	Commerce	1 104	1 003 680		1 003 680	
TOTAL ACQUISITIONS 2010					3 214	2 700 680	2 660 000	2 700 680	2 670 000
58	COSNE-SUR-LOIRE	Avenue du 85 ^{ème} RI Zone Commerciale Sud "Champ de la Dispute"	janv-11	Commerce	2 714	3 020 000		3 020 000	
92	CLAMART	Avenue du Gal de Gaulle	mai-11	Commerce	8 022	7 070 329		7 010 900	
44	NANTES	Rue de la Petite Sensive	juil-11	Bureau	2 236	5 203 175		5 203 175	
68	COLMAR	Rue des Boulanger	déc-11	Commerce	620	2 289 010		2 289 010	
29	CONCARNEAU	Avenue Pierre Guéguin	déc-11	Commerce	260	478 445		478 445	
78	RAMBOUILLET	Rue de la Louvière	déc-11	Commerce	2 946	5 030 000		5 030 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2011					16 798	23 090 958	18 785 000	23 031 530	18 268 325
27	ÉVREUX	Rue Hélène Boucher	févr-12	Commerce	713	758 599		758 599	
TOTAL ACQUISITION 2012					713	758 599	900 000	758 599	900 000
21	DIJON	Rue de la Liberté	déc-13	Commerce	178	1 165 000		1 165 000	
94	BONNEUIL-SUR-MARNE	Avenue de la Convention	déc-13	Commerce	1 075	2 300 000		2 300 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					1 253	3 465 000	2 960 000	3 465 000	2 970 000
92	CLICHY	Rue de Paris	déc-16	Commerce	102	370 000		370 000	
TOTAL ACQUISITION 2016					102	370 000	400 000	370 000	370 000
29	BREST	Rue Amiral Linois	mars-17	Commerce	787	1 646 300			
62	BOULOGNE-SUR-MER	Rue Adolphe Thiers	juin-17	Commerce	218	742 000			
59	DOUAI	Place d'armes	juin-17	Commerce	264	636 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2017					1 269	3 024 300	2 920 000		
TOTAL					41 003	56 776 223	55 360 000	53 692 494	52 388 325

(1) La valeur estimée est basée sur l'expertise de fin d'année par le Crédit Foncier Immobilier Expertise.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France hors Paris	13 217	16 007 753	13 535 000	15 948 324	13 828 325
12 régions les + importantes *	7 627	14 692 598	13 530 000	14 056 598	12 510 000
Autres régions	20 159	26 075 872	28 295 000	23 687 572	26 050 000
TOTAL	41 003	56 776 223	55 360 000	53 692 494	52 388 325
Bureau	10 648	17 195 06	13 225 000	17 195 062	13 060 000
Activité	1 194	202 962	600 000	202 961	600 000
Commerce	29 161	39 378 199	41 535 000	36 294 470	38 728 325
TOTAL	41 003	56 776 223	55 360 000	53 692 494	52 388 325

* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

CESSION 2017

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente	Valeur HD 2016		Date de vente
							Comptable	Estimée	
67	ILLKIRCH	81 route du Rhin	juil-90	Bureaux	1 658	360 000	1 899 140	350 000	juil-17

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Chère Associée, Cher Associé

Tout au long de 2017, simultanément avec le bulletin trimestriel, vous avez reçu nos éditoriaux indépendants qui détaillent des points particulièrement aigus de notre surveillance.

Cependant, le contrôle de votre Conseil de surveillance s'effectue sur chaque partie de la gestion de notre patrimoine, en exerçant une pression permanente et exigeante.

Que ce soit sur les travaux en cours, les vides locatifs, les ventes à décliner, les créances douteuses, les contentieux de locataires, les investissements attendus, les liquidités, les comptes et les dividendes prévus et ceci jusqu'à l'obtention d'une réponse étayée ou d'un aboutissement. Sans le moindre répit, nous avons sollicité constamment les équipes de Paref Gestion par nos remarques justifiées et constructives. Certaines des réponses ont été obtenues avec un délai que nous souhaitons plus court pour 2018. Elles ont démontré une charge conséquente de travail pour Paref Gestion. Nous pouvons l'entendre mais pas l'accepter.

Une société de gestion n'a pas d'obligation de résultat mais une obligation de moyens.

Dossiers importants en suspens à fin 2017 :

- Créteil: précédent locataire parti en laissant une dette de 167 K€. Reprise des clefs le 10 mai 2017. Étude de travaux à réaliser depuis lors. Visites en octobre 2017. À mars 2018, discussion en cours avec société désirant prendre les locaux en l'état pour réaliser ses travaux (RD et moitié du R+1) – valeur locative hors charges 120 euros/m² – travaux 158 000 € HT (3 ans de location) – travaux de rénovation et de mise à niveau des locaux en mauvais état en attente
- Saint-Privat : Actif en indivision avec Fiducial- Discussions en cours avec notre locataire le Trésor Public pour maintien dans les lieux
- Marseille : Locaux vides- En attente de travaux 235 K€ et de prises à bail de candidats intéressés
- Cosne-sur-Loire : Local vide à 50 % - Marques d'intérêts d'enseignes à motiver.
- Clamart : Actif en indivision avec Fiducial -Intermarché en cessation de paiement mais en cours de reprise avec une autre enseigne
- Les Angles : locaux vides en cours de commercialisation

Par ailleurs, une commission des comptes a examiné les comptes 2017 en mars 2018.

Elle a fait plusieurs remarques au responsable comptable concernant :

- Un coût dans l'entretien de Marseille par Advenis pour 6 276 € pris en charge par Paref Gestion
- Une régularisation du Syndic des Angles pour 57 779 € vérifiée
- Des charges non refacturées pour 50 106 € vérifiées
- Des diagnostics pour 43 440 € expliquée : vérification des surfaces de nos actifs.
- Des taxes de bureaux non récupérables pour 3 867 € expliquées
- Des frais d'Assemblée Générale par CACEIS pour 13 812 € = demande de mise en concurrence
- Des honoraires du dépositaire provisionné pour 20 000 € alors qu'en 2016 ils étaient de 14 000 € = le Conseil note qu'il s'agit d'une erreur de provision.
- Des frais de rapports annuels et de bulletins pour 26 320 € = demande de mise en concurrence
- Une dotation nette de 113 900 K€ de créances douteuses = demande d'intervention plus rapide auprès des locataires. Point très surveillé par votre Conseil avec demande de suivi juridique de tous les dossiers au-dessus de 10 000 K€.
- Des créances irrécouvrables pour 229 862 € principalement Crétel Self informatique 167 000 €.
- La dotation gros entretiens 2017 = 95 270 € qui porte le total à 414 350 € dont 236 350 € prévus sur 2018, 170 000 € sur 2019 et 70 000 € sur 2020

- De produits annexes 37 000 € = prise en charge par Paref Gestion de frais négociés par le Conseil
- Les frais d'acquisition des immeubles pour 194 500 € = expliqués et détaillés par immeuble
- Commission de pilotage des travaux demandée 35 600 € demande de résolution à présenter aux votes des associés refusée par le Conseil donc 0 €

Cette vérification des charges 2017 est incontestablement un plus dans la surveillance qu'exerce votre Conseil car il ne se trouve pas d'année sans enregistrement débattu, voire annulé pour cause d'affectation à imputer soit sur le locataire, soit pour le compte du gérant.

Sur les 181 SCPI de France au 31/12/2017, rares sont les Conseils qui l'ont mise en place.

Du côté des produits 2017, bien évidemment, les pressions faites sur les travaux en instance, sur les relocations nécessitant des actions plus énergiques font l'objet d'un souci permanent de votre Conseil de surveillance pour améliorer nos revenus.

Pour plus de détails, nous invitons les associés à reprendre les communications du Conseil envoyées simultanément avec les bulletins trimestriels, que nous avons émis tout au long de 2017.

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE NOTRE RÉSULTAT 2017

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2017. Nous nous sommes réunis en 4 séances pour traiter des rapports d'activité de 2017 et 1 séance en mars 2018 consacrée aux comptes 2017.

GESTION LOCATIVE :

- Les loyers : Ils sont de 3 976 K€ contre 4 096 K€ en 2016 donc presque identiques. Locaux en cours de commercialisation sur Carquefou, Clamart, Crétel, Cosne-sur-Loire, Les Angles, Marseille.
- Le taux moyen d'occupation a été de 89% pour finir à 88% au 31 décembre 2017.

Cet atterrissage comprend % sur les loyers potentiels :

- 0,17 % Carquefou
- 0,89 % Clamart
- 2,80 % Cosne-sur-Loire
- 1,04 % Crétel
- 4,23 % Marseille
- 1,62 % Les Angles
- Les créances douteuses

Le montant net provisionné est de 171,2 K€ moins les reprises de 57,3 K€ = 113,9 K€, soit 2,43 % des loyers et charges facturées.

- Les créances irrécouvrables sont de 229,9 K€. Il s'agit de celles qui sont allées jusqu'au bout des procédures raisonnables pour obtenir un remboursement. Si un certificat d'irrécouvrabilité a été obtenu, elles passent en perte.

- Les travaux de grosses réparations sont de 0 K€ pour 2017 contre 40 K€ en 2016

Par ailleurs, plusieurs plans de travaux ont été donnés en cours d'année en septembre 2017 et en décembre 2017 et votre Conseil a disposé d'un dernier plan correspondant à la nouvelle provision pour gros entretiens d'un montant total de 414,3 K€ dont une dotation de 2017 pour 95,3 K€.

Conformément à la nouvelle réglementation comptable, l'ancienne provision pour gros travaux de 757,4 K€ au 31/12/2016 a été réévaluée à 319,0 K€ et la partie excédant la nouvelle provision pour gros entretiens a été transférée au compte Report à Nouveau pour 438 K€.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

COMPTES, RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- La provision pour risque a été dotée de 67,7 K€ pour couvrir les redevances de charges des syndics non reçus. Par contre, une reprise de 133,9 K€ pour annuler des risques prévus antérieurement, soit un gain 66 K€.
- Les dettes financières constituées d'un seul emprunt « *in fine* » à taux variable contracté en 2009 sont identiques à 2016. Ce prêt se termine en 2019. Le Conseil reste soucieux de son échéance et a demandé sa transformation en crédit classique sachant qu'un tel montant ne pourra être remboursé à moins de ventes conséquentes en face. Cette position n'est pas dans l'intérêt de la SCPI.
- Moins-value : 1 555 K€. Elle est constituée par la vente de Illkirch, actif resté vide plusieurs années sans possibilité de relocation et dont la vente était nécessaire pour éviter les charges de 75 000 €/an.
- Report à nouveau

Le résultat 2017 par part est de 12,36 € et la distribution des dividendes 2017 a été de 12,00 € avec dotation au report à nouveau de 0,36 €/part, soit 81 503 € à porter en réserve.

Après affectation du résultat 2016 de 19 180 € et le surplus de la provision gros entretiens de 438 289 €, **le report à nouveau s'élève à fin 2017 à 773 537 €, soit 3,38 €/part, ce qui représente plus de 3 mois de distribution avant l'affectation de 2017. Notre SCPI a retrouvé la norme de précaution dans sa réserve.**

La distribution 2017 représente un rendement de 5,66 % par rapport au prix moyen acheteur de l'année de 212,17 €.

PATRIMOINE

L'expertise de nos biens immobiliers a permis de retenir la valeur de 55 360 K€ pour 2017.

Nous vous rappelons que la valeur d'acquisition est de 56 776 K€ dont 3 024 K€ nouveaux investissements

À périmètre égal, la valeur du patrimoine est en hausse de +0,1 %. La valeur de réalisation qui en découle est de 234 € pour 2017.

INVESTISSEMENTS

- Brest : rue de l'Amiral Linois - Agence Foncia- L'actif se trouve à proximité immédiate de l'artère la plus dynamique de la ville -Prix acte en mains : 1 742 470 € - Rendement 6,89 %.
- Boulogne-sur-Mer : un commerce – L'actif bénéficie d'un emplacement n° 1 dans le cœur commerçant de Boulogne-sur-Mer -Prix acte en mains : 783 300 € - Rendement attendu : 8,94 %.
- Douai : place d'Armes – commerce – L'actif bénéficie d'un emplacement n° 1 dans le cœur commerçant de Douai - Prix acte en mains : 668 400 € - Rendement : 7,25 %. Le local est occupé par l'enseigne JULES.

Le tableau des fonds disponibles sur fonds propres indique un montant de 0,8 M€ et autour de 16,1 M€ disponibles à crédit.

ARBITRAGES

- L'actif de Illkirch (67) bureaux de 1 658 m² –marché locatif inexistant - immeuble obsolète - acheté 1 922 318 € en juillet 1990, soit il y a 27 ans, a été vendu 350 000 €.

MARCHE DES PARTS

Il s'est échangé 1 910 parts en 2017, soit 0,83 % du nombre total de parts avec comme prix moyen d'exécution (net vendeur) de 191,15 € contre 182 € en 2016 = +5,02 % et un prix acheteur de 212,17 € contre 202 € en 2016.

Le travail de redressement et d'arbitrage est en cours et votre Conseil de surveillance, comme vous avez pu le constater, tout au long de l'année, avec nos différents comptes rendus, s'implique avec rigueur et exigence, pour contrôler les documents remis par la gérance. Comme son travail est méticuleux, il n'est pas exempt de débats ardents avec des critiques fondées mais toujours dans un climat constructif et respectueux.

Votre conseil recommande donc de voter en faveur de la 1^{ère} à la 10^{ème} résolution ordinaire.

Pour les résolutions à caractère extraordinaire, merci de vous reporter au rapport spécial.

Comme chaque année, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et dans l'enveloppe fournie et d'éviter ainsi les frais d'une nouvelle convocation.

IL EST TRES IMPORTANT d'être présent(e) à notre Assemblée Générale ou dans l'impossibilité de venir, d'exprimer votre choix, SOIT :

- voter par correspondance
- cocher la case n° 3 en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, Mme Hélène KARSENTY dont le rôle est de vous représenter

Pour votre envoi, vous pouvez :

- utiliser l'enveloppe T
- l'adresser directement à Mme Hélène KARSENTY - voir ci-dessous l'adresse
Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.

Nous vous remercions, Chers Associés, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 29 mai 2018

Mme Hélène Karsenty
Présidente du Conseil de Surveillance
174 Chemin de Pioch Courbi
34150 GIGNAC
06 16 29 06 21
presidenceatp1@gmail.com

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la **SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1** relatifs à l'exercice clos le **31 décembre 2017**, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 2 « Provision pour gros entretiens » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 2 « Provision pour gros entretiens » de l'annexe expose le changement de méthodes comptables résultant de l'application de

la nouvelle réglementation comptable relative à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et la présentation qui en est faite.

- Comme précisé dans la note 1 « État du Patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces valeurs actuelles sont déterminées et arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nous estimons que l'intervention de l'évaluateur à partir des expertises immobilières et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société PAREF GESTION à partir des évaluations de FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 22 juin 2015.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Fait à Lyon et Carquefou, le 31 mai 2018

Les Commissaires aux Comptes

Société LBA

Gilles BLANCHARD

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

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 nous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 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 prévues à l'article L. 214.106 du Code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Convention passée au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de gestion

La rémunération de la société de gestion PAREF GESTION est égale à 8,50 % des revenus bruts HT de toute nature facturés et encaissés par votre société.

Pour l'exercice 2017, la rémunération prise en charge a été calculée comme suit :

Loyers facturés : 3 484 917 €

Taux appliqué : 8,50 %

Honoraires pris en charge : 296 218 €

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale du 14 juin 2017.

Commission sur les acquisitions et cessions des immeubles

La commission de la société de gestion PAREF GESTION est égale à 1 %, hors droits et hors frais, du prix d'acquisition ou de cession des immeubles.

Pour l'exercice 2017, la commission prise en charge a été calculée comme suit :

Acquisition Brest de 1 630 000 € : 16 300 €

Acquisition Douai de 600 000 € : 6 000 €

Acquisition Boulogne de 700 000 € : 7 000 €

Cession Illkirch de 360 000 € : 3 600 €

Commission prise en charge : 32 900 €

Fait à Lyon et Carquefou, le 31 mai 2018

Les Commissaires aux Comptes

Société LBA

Cabinet ESCOFFIER

Gilles BLANCHARD

Serge BOTTOLE

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle extraordinaire afin de soumettre à votre approbation différentes modifications statutaires.

Nous vous proposons de ratifier le transfert du siège social de votre SCPI, compte tenu du prochain déménagement et du transfert de siège corolaire de PAREF GESTION au 153 boulevard Haussmann à Paris 8^{ème} à compter du 13 juillet 2018.

Cette décision s'accompagne d'un assouplissement des statuts de votre SCPI afin que, lorsque la société de gestion décide du transfert de siège en tout autre endroit du même département, celle-ci puisse procéder à la modification corrélative des statuts au titre du transfert de siège social, sans recourir à la consultation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Enfin, la société de gestion soumet à votre décision une harmonisation de la rédaction des statuts à la convention conclue entre PAREF GESTION et le dépositaire en ce qui concerne la durée de son mandat et les conditions de nomination de ce dernier.

La Société de Gestion

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Madame, Monsieur, Chers associé(e)s,

Lassemblée générale mixte qui se tiendra le 21 juin à Paris au 8 de la rue Auber sera l'occasion de vous exprimer en votant pour ou contre les résolutions proposées. Une partie d'entre elles visent à remettre en cause ce qu'une majorité d'associés – parfois très large – a approuvé et ce récemment. Aussi, nous tenions à vous expliquer par ce rapport les conséquences du vote (pour ou contre) de chaque résolution.

Votre Conseil de surveillance dont l'un des objectifs est de concourir à la poursuite du redressement de votre SCPI, vous propose ci-dessous ses recommandations de vote.

Votre Conseil de surveillance recommande de voter POUR les résolutions 11^e - 12^e - 13^e - 14^e

11^e Résolution : Une obligation administrative

Notre SCPI est gérée par Paref Gestion. Cette société de gestion transfère son siège à une autre adresse et l'article 4 de nos statuts devra être modifié en conséquence.

12^e Résolution : Conséquence du changement de siège social

Lors d'un transfert de siège social, Paref Gestion demande « pouvoirs » pour enregistrer la modification des statuts votée lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

13^e Résolution : Régularisation du contrat du Dépositaire

Le mandat du dépositaire reste résiliable sous 3 mois et l'avis de votre Conseil est requis si ses honoraires deviennent excessifs. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité.

14^e Résolution : Une obligation administrative

Paref Gestion demande « pouvoirs » pour enregistrer les résultats de l'Assemblée Générale Mixte.

Votre Conseil de surveillance recommande de voter CONTRE les résolutions M1 - M2 - P - R - S

Résolutions M1 et M2 : inutiles et créent de l'instabilité

Cette demande de modification vise à annuler le vote favorable des associés à 96,41 % de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 juillet 2016. Cette Assemblée a validé la durée de mandat de 3 ans de Paref Gestion, 1 seule fois renouvelable puis ensuite renouvelable chaque année dès 2022.

Le renouvellement pour 3 ans doit être proposé l'an prochain lors de l'Assemblée Générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes 2018.

Il faut savoir

La plupart des gérants ont refusé de reprendre notre SCPI Atlantique Pierre 1 et aucune des sociétés de gestion éventuellement candidate à la reprise d'Atlantique Pierre 1, ne souhaitaient reprendre une SCPI avec seulement un mandat d'1 an de visibilité pour la reconstruire.

Relever un challenge de rénovation en profondeur de notre SCPI nécessitait du temps. Chaque associé peut le comprendre.

Pour éviter que notre SCPI, se retrouve sans candidat repreneur et reste avec sa précédente gérance dont elle avait souffert, cette disposition a donc été proposée avec succès aux associés.

Sachant que notre SCPI est en cours de redressement (+7,57 % en 2017) et que, l'an prochain, son mandat doit être, à nouveau soumis aux votes, ces résolutions M1 et M2 n'ajoutent rien mais en revanche, créent de l'instabilité dans la projection de l'avenir immédiat de notre SCPI.

Résolution P : rompt l'égalité des droits entre associés et perturbe leurs votes

Sera invalidée par l'AMF

Cette demande de modification vise à annuler le vote favorable des associés à 85,18% de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 juillet 2016 qui a validé l'article 23 alinéa 5 de nos statuts énonçant que l'assemblée générale est présidée par le Président du Conseil de surveillance ou, à défaut par le membre du Conseil de surveillance le plus âgé.

Les associés connaissent donc par avance qui les représentera à la Présidence de l'Assemblée Générale et peuvent aisément leur donner procuration car les consignes de votes du Conseil de surveillance sont clairement identifiées sur le rapport.

Avec cette demande de modification (Résolution P), l'associé ne saura plus qui le représentera à l'Assemblée Générale et ne connaîtra pas non plus ses intentions de vote pour lui confier son bulletin. De plus, cette notion de « parts viriles » qui compte le nombre d'associés au lieu du nombre de parts, présents ou représentés, crée une inégalité entre les associés. Ceux qui ont placé une épargne importante ne seront plus considérés à la hauteur de leur investissement mais au même niveau que l'associé qui a 1 seule part.

Résolution R = Réaction à une décision de justice définitive

Cette demande de modification vise à annuler l'élection de vos représentants élus lors du vote des associés de l'Assemblée Générale du 14 juin 2017 et « convoque » les associés à se désavouer sans aucun fondement ni raison légale.

La Présidente et les membres du Conseil, ont été diffamés non pas, parce qu'ils sont de paisibles citoyens chacun dans sa province mais dans le cadre de leur fonction comme élus du Conseil de surveillance de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1. **Ce n'est donc pas une affaire privée.**

Dans ces diffamations violentes, il a été reproché au Conseil et à sa Présidente « de ne pas transmettre » les expertises détaillées de notre SCPI au lieu de les demander à Paref Gestion, notre gérant. Or, votre Conseil de surveillance les reçoit sur des documents « papier » portant la mention « strictement confidentiel ». **Par conséquent, sans l'autorisation du gérant, le Conseil se serait placé en pleine illégalité.**

Ces propos gravement diffamatoires ont été diffusés aux associés, en mai 2017, sur plusieurs jours, juste avant l'Assemblée Générale de juin 2017 pour peser sur l'élection des membres du Conseil.

Cette intention de nuire n'a égaré ni les associés qui ont réélu les membres qu'ils souhaitaient ni la justice qui a sévèrement condamné les protagonistes, partie prenante de cette résolution. Salis auprès des associés, le tribunal autorise les Membres et la Présidente du Conseil à l'annoncer, auprès des associés. Par souci d'éthique, le Conseil, a pris le soin de faire relire l'éditorial de février 2018 par l'avocat qui les a défendus.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Il faut savoir

Le Code monétaire précise la nature de la mission « d'assistance et contrôle » dévolue au Conseil de surveillance. C'est donc un rôle strictement encadré dans lequel évolue votre Conseil. Il le déplore sur certaines limites, mais c'est la loi. **Faire porter la responsabilité sur le Conseil, c'est méconnaître les droits et obligations de sa mission. Le Conseil reste dans sa mission de contrôle dans la limite de ses prérogatives et sa tâche de surveillance de la gestion est déjà très difficile.**

Responsable de la publication, Paref Gestion a décidé, de ne plus faire paraître les expertises détaillées sur le rapport annuel visible par tout public, même non associé, pour ne pas léser la SCPI lors d'une vente. **Comme tous les Conseils de surveillance de France, votre Conseil découvre la parution sur papier glacé du rapport annuel de notre SCPI, en même temps que les associés.**

Cependant, Paref Gestion dévoile le détail des expertises à tout associé qui en fait la demande et après signature d'un engagement de confidentialité.

Il faut savoir

Dans son instruction 3-2, **l'AMF oblige l'expert** à rédiger son rapport avec des paramètres à respecter.

Ce rapport sert ensuite de base aux gérants. L'article 422-227, alinéa 6 du Comofin précise les mentions obligatoires à porter sur le rapport soumis à l'Assemblée Générale.

Une étude 2016 montre que **97,13 %** de la capitalisation de 133 SCPI diversifiées, soit 79,26 milliards € ne publient pas les expertises détaillées conformément au Code monétaire et financier, sinon l'AMF les aurait sanctionnés.

Important

Dans l'éventualité où ce Conseil nouvellement nommé est révoqué, il faudra procéder à une nouvelle élection et convoquer les associés en Assemblée Générale soit des frais de convocation « spécial élection » environ 10 000 € correspondant à 5 années pleines d'un secrétariat contesté (voir ci-dessous).

Résolution S = condamne l'indépendance de notre SCPI pour 0,008 cts/part, réduit l'efficacité du contrôle de la gestion au détriment de l'intérêt des associés.

Dans la plupart des réunions de Conseil de surveillance, c'est le gérant qui produit le procès-verbal de la réunion du Conseil de surveillance alors qu'il s'agit d'une réunion propre au Conseil.

L'indépendance a un coût minime 2000 €/an pour le secrétariat, soit 0,008 cts par part.

Ce procès-verbal élaboré par une secrétaire externe est capital comme mémorandum pour les membres du Conseil. Il est d'environ 8-10 pages et sert comme base de travail pour suivre nos 114 lots de nos 28 actifs et repérer les dysfonctionnements sur lequel le Conseil demandera des comptes au gérant et permettra de faire accélérer ou pointer telle ou telle action non faite ou trop lente dans l'intérêt d'un meilleur contrôle de notre SCPI.

Ce travail minutieux est établi à la suite d'un enregistrement d'environ 6 h pré-réunion incluse. Il nécessite la présence du secrétaire durant le même temps pour noter les éléments importants et enregistrer les discussions afin d'en dégager la substance primordiale. Le secrétaire a besoin ensuite de plusieurs jours de travail pour réécouter la réunion, comparer avec les documents remis en réunion et mettre en forme. Le projet de procès-verbal est ensuite revu point par point par la Présidente qui le soumet ensuite à tout le Conseil qui le rectifie et l'approuve.

Rares sont les Conseils de surveillance qui s'impliquent avec une telle charge de travail et si les précédents conseils de notre SCPI Atlantique Pierre 1 avaient eu le même courage pour pointer consciencieusement les documents fournis par le gérant et

demander constamment des comptes comme nous le faisons actuellement, la gestion aurait été sur le grill et certainement différente.

De plus, si les précédents conseils avaient communiqué par lettre tous les trimestres comme votre Conseil actuel, les associés auraient été alertés, bien en amont, de l'état de la gestion et un coup d'arrêt serait certainement intervenu lors de la descente ininterrompue des dividendes dès 2011.

Il faut savoir

En mars 2015, lors de la nomination de ce secrétariat très expérimenté dans la vie sociale des SCPI, et conformément aux statuts votés le 4 juin 2014, qui stipule en son article 18 « *Le Conseil de surveillance nomme, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président et un secrétaire éventuellement choisis en dehors de ses membres* ». **L'ancien secrétaire, membre du Conseil, très lié avec la juriste de notre gérant Fiducial, lui présentait son projet de procès-verbal de réunion de notre Conseil avant même de le présenter aux membres et à la Présidente du Conseil, ce qui empêchait toute modification du Conseil.**

Pour y mettre fin, le Conseil de surveillance a souhaité prendre un secrétariat externe non lié au gérant, à la quasi-unanimité de 7 voix sur 8 dont 1 abstention (procès-verbal de mars 2015). La secrétaire a reçu en 2015, le même niveau de rémunération que l'ancien secrétaire qui a reçu 1 525 € en 2014.

Début mars 2015, lors de la nomination de ce secrétariat très expérimenté dans les SCPI, en charge d'une association, sans but lucratif, dans la défense des porteurs de parts de SCPI, notre présidente du Conseil de surveillance n'était rattachée ni de près ni de loin à ladite association, pointée, d'un même doigt particulièrement malveillant.

Par la suite, le Conseil a jugé que le travail était remarquable, que la secrétaire connaissait parfaitement le patrimoine et n'a jamais souhaité en changer depuis sa nomination quels que soient les aléas de ladite association.

Nous souhaitons que ces explications sincères et véritables, vous permettront de voter dans le sens préconisé par votre Conseil de surveillance dont l'objectif est le redressement de votre SCPI dans l'intérêt de tous les associés

Comme chaque année, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et dans l'enveloppe fournie et d'éviter ainsi les frais d'une nouvelle convocation.

IMPORTANT, nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette assemblée générale soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou en adressant votre pouvoir à Mme Hélène KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter – voir ci-dessous l'adresse – Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.

Nous vous remercions, Chers Associés, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 23 mai 2018

Mme Hélène Karsenty, Présidente du Conseil de Surveillance
174 Chemin de Pioch Courbi
34150 GIGNAC
@-Mail : presidencyatp1@gmail.com

TEXTE DES RÉSOLUTIONS



TEXTE DES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la société de gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2017	2 828 699 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	335 249 €
Résultat distribuable au 31/12/2017	3 163 948 €
Distribution 2017	2 747 196 €
Impact changement de méthode*	438 289 €
Solde report à nouveau au 31/12/2017 après affectation du résultat	855 041 €

*évolution de la réglementation comptable : abandon de la provision pour grosses réparations, création de la provision pour gros entretien.

En conséquence, le résultat pour une part est de 12,36 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 12,00 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, qui s'élève au 31 décembre 2017 à :

La valeur comptable	54 557 542 € soit 238 € par part
---------------------	----------------------------------

SIXIÈME RÉSOLUTION

Constatation de la valeur de réalisation et de reconstitution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées par la société de gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2017 à :

La valeur de réalisation	53 555 669 € soit 234 € par part
La valeur de reconstitution	63 026 597 € soit 275 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation de vente d'éléments d'actifs

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la société de gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables après qu'elles aient été autorisées par le Conseil de surveillance.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Approbation des distributions de plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 14 paragraphe 2 des statuts, autorise la société de gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) après avis du Conseil de surveillance et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 30 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Allocation d'une commission sur les investissements et arbitrages

L'Assemblée Générale décide d'octroyer à la société de gestion une commission sur les investissements d'un montant de 1 % HT du prix d'acquisition des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) détenus directement ou indirectement par la SCPI, ainsi qu'une commission sur les arbitrages d'un montant 1 % HT du prix de vente des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ces honoraires ne sont pas applicables à des acquisitions ou cessions de parts de SCPI.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉSOLUTION

Ratification du transfert de siège social de la SCPI

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 4 des statuts de la SCPI, le siège social de la SCPI peut être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion, L'Assemblée Générale prend acte de la décision de la société de gestion de transférer le siège de la SCPI du « 8 rue Auber, 75009 Paris » au « 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris », à compter du 13 juillet 2018, et décide, en conséquence, de modifier l'article 4 des statuts de la SCPI fixant le siège social de la SCPI comme suit :

Ancien article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 9^{ème}, 8, rue Auber. »

Nouvel article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 8^{ème}, 153, boulevard Haussmann. »

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à réaliser toutes les formalités de publicité requises par la loi afin de matérialiser cette modification.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs de la société de gestion pour modifier les statuts en cas de transfert du siège social dans la même ville ou dans un département limitrophe

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 4 des statuts de la SCPI, le siège social de la SCPI peut être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion, L'Assemblée Générale décide de modifier cet article afin de permettre à la société de gestion de modifier les statuts en conséquence de sa décision de transfert du siège social en tout endroit du même département et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 4 des statuts de la SCPI « Siège social » de la manière suivante :

Ancien article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 9^{ème}, 8, rue Auber. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale extraordinaire. »

Nouvel article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 8^{ème}, 153, boulevard Haussmann. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale extraordinaire. »

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de la durée du mandat et des conditions de nomination du dépositaire

Après avoir constaté que l'article 21 des statuts de la SCPI prévoit que : « La durée du mandat est proposée aux votes de l'Assemblée Générale et dépendra des conditions commerciales obtenues. Il est reconductible. »,

Après avoir constaté que la convention conclue avec le dépositaire de la SCPI le 17 mai 2016 est conclue pour une durée indéterminée, L'Assemblée Générale décide de modifier cette clause des statuts afin de refléter cette durée, et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 21 des statuts de la SCPI « Dépositaire » de la manière suivante :

Ancien article :

Article 21 - Dépositaire

« La Société est tenue de désigner un dépositaire après accord du Conseil de surveillance. Cette désignation est soumise à la décision de l'Assemblée Générale ordinaire des associés. La durée du mandat est proposée aux votes de l'Assemblée Générale et dépendra des conditions commerciales obtenues. Il est reconductible. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité. »

Nouvel article :

Article 21 - Dépositaire

« La Société est tenue de désigner un dépositaire après accord du Conseil de surveillance. Cette désignation est soumise à la décision de l'Assemblée Générale ordinaire des associés. La durée du mandat est indéterminée. »

(Le reste de l'article est inchangé).

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

Demande d'inscription de résolutions par des associés représentant 4,37 % du capital en application de l'article R. 214-138 II du Code monétaire et financier (résolutions non agréées par la société de gestion) :

Exposé des motifs :

S'agissant du renouvellement du mandat de gestion, l'article 13, alinéa 2, paragraphes 2, 3 et 4 des statuts d'ATLANTIQUE PIERRE1, comporte une rédaction ampoulée, défavorable aux associés, qui a été suscitée dans le passé par le Conseil de surveillance. Il convient de modifier cette rédaction en la rationalisant et en la simplifiant. Il convient de noter qu'en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, l'Assemblée Générale d'une SCPI est souveraine pour attribuer un mandat de gestion ou lui mettre un terme.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Résolution M1 (à caractère extraordinaire) :

L'Assemblée Générale décide de modifier les paragraphes 2, 3 et 4 de l'alinéa 2 de l'article 13 des statuts de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE1 :

• L'Assemblée Générale décide de supprimer l'ancienne rédaction :

« La société de gestion est nommée par l'Assemblée Générale ordinaire de l'année N pour la durée des trois exercices suivants, soit les années N+1, N+2 et N+3 soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Le mandat de gestion sera renouvelable une seule fois pour une période de trois exercices soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

À compter de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022, le mandat sera renouvelable pour une période d'un exercice.

• L'Assemblée Générale décide d'adopter la nouvelle rédaction :

« La société de gestion est nommée par l'Assemblée Générale ordinaire de l'année 2018 pour la durée de l'exercice social 2019 puis, les années suivantes, par l'Assemblée Générale ordinaire de l'année N pour la durée de l'exercice social de l'année N+1 ».

Exposé des motifs :

Dans l'hypothèse de l'adoption de la résolution M1, à caractère extraordinaire, il convient d'attribuer, par décision de l'Assemblée Générale ordinaire, le mandat d'ATLANTIQUE PIERRE1 pour la durée de l'exercice social 2019.

Résolution M2 (à caractère ordinaire) :

L'Assemblée Générale décide d'attribuer le mandat de gestion de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE1 pour la durée de l'exercice social 2019 à la société de gestion de portefeuille PAREF GESTION, agréée par l'Autorité des marchés financiers.

Exposé des motifs :

Pour des motifs éthiques et déontologiques, les Assemblées Générales de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE1 doivent être présidées par l'un de ses associés non gérant désigné par l'Assemblée Générale à son ouverture. Voir les développements utiles dans le document joint « Présidence d'une Assemblée Générale de SCPI ».

Résolution P :

L'Assemblée Générale décide de modifier le paragraphe 5, premier alinéa de l'article 23 des statuts de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE1 :

• L'Assemblée Générale décide de supprimer l'ancienne rédaction :

« Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de surveillance ou, à défaut par le membre du Conseil de surveillance le plus âgé. À défaut, l'Assemblée Générale élit elle-même son président ».

• L'Assemblée Générale décide d'adopter la nouvelle rédaction :

« Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée Générale, quelles que soient les circonstances de sa convocation, élit son président à l'ouverture de sa réunion, parmi les associés non gérants, à la majorité des parts viriles présentes ou représentées ».

Exposé des motifs :

Selon la société PAREF GESTION, le Conseil de surveillance a suscité l'utilisation de son éditorial financé par la SCPI à des fins personnelles de sa présidente. Cet éditorial publié en février 2018 a tronqué et dénaturé une décision de justice du Tribunal correctionnel de Versailles dans une affaire strictement privée. L'éditorial du Conseil de surveillance a mis personnellement et explicitement en cause trois associés, sur papier à entête de PAREF GESTION et sur le site Internet public de cette dernière.

De plus, le Conseil de surveillance n'a pas informé les associés que PAREF GESTION, en refusant de produire la valorisation immeuble par immeuble d'ATLANTIQUE PIERRE1, enfreignait les dispositions réglementaires et instructions de l'Autorité des marchés financiers. Il est nécessaire de conférer à l'action du Conseil de surveillance un caractère éthique et une efficience pratique/ respectueux des lois, règlements et statuts.

Résolution R :

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article 16, dernier alinéa des statuts, décide de révoquer le Conseil de surveillance et de procéder à l'élection des huit membres de ce conseil par mandat impératif.

Exposé des motifs :

Des fonds de la SCPI sont utilisés pour rémunérer, en qualité de « secrétaire externe » du Conseil de surveillance d'ATLANTIQUE PIERRE1, une organisation non membre dudit conseil, elle-même présidée par la présidente du Conseil de surveillance.

Les associés d'ATLANTIQUE PIERRE1 ne retirent aucun avantage de cette disposition onéreuse et infondée qu'il convient de faire immédiatement cesser puisqu'elle s'analyse en une ponction anormale voire abusive des ressources d'ATLANTIQUE PIERRE1.

Résolution S :

L'Assemblée Générale décide de supprimer, à effet immédiat, la rémunération d'un secrétaire externe au Conseil de surveillance.



ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Siège social : 8, rue Auber – 75009 Paris

338 024 607 RCS Paris

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°09-23
en date du 8 septembre 2009.



PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 8 rue Auber - 75009 Paris

T +33 (0)1 40 29 86 86

www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 €

380 373 753 RCS Paris

Cartes Professionnelles Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476

Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008

Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

