

---

**RAPPORT ANNUEL**  
**2019**







## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

La signature de nouveaux baux pour 2 203 m<sup>2</sup> et un loyer cumulé de 249 000 euros ainsi que la cession de 4 lots pour 1,3 million d'euros ont marqué l'année 2019 et permis de faire évoluer le patrimoine de votre SCPI vers de meilleurs fondamentaux : des loyers en hausse de près de 2 %, une stabilité de la valeur du patrimoine et un taux d'occupation financier en augmentation à 94,5 % (contre 91,4 % en 2018 et 88,0 % en 2017).

La gestion rigoureuse du portefeuille existant et l'amélioration de la qualité des actifs ont été nos objectifs permanents afin de soutenir la performance de votre SCPI, ce qui nous a de nouveau permis en 2019 d'augmenter la distribution par rapport aux années précédentes avec une distribution de 12,84 euros par part contre 12,42 euros en 2018 et 12,00 euros en 2017.

L'environnement très compétitif de 2019 sur le marché de l'investissement ne nous a pas permis d'identifier des actifs permettant de maintenir les objectifs de rendement et de qualité de votre SCPI. Des acquisitions, notamment celle d'un actif situé à Saint-Priest, étaient bien engagées mais des éléments rencontrés en phase de due diligence ne nous ont pas permis de valider leur capacité à respecter la qualité du portefeuille.

Le développement de votre SCPI reste un objectif important pour 2020 ; Cependant, il est important pour nous de vous assurer que ce développement ne se fera pas au détriment de la construction d'un portefeuille de qualité.

Bien sûr, la crise sanitaire actuelle liée à la pandémie de COVID 19 et les mesures qui ont été prises en application de l'arrêté du 15 mars 2020 ont eu un impact certain sur les commerces français et l'exposition de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE est importante en la matière puisque plus de 70 % de son portefeuille se compose d'actifs de commerces.

Dans ce contexte, votre société de gestion met tout en oeuvre afin de contenir les impacts de cette crise.

Nous vous remercions de votre confiance.

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE  
Directeur Commercial

## SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE  
16 SEPTEMBRE 2020

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2019	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	7
Rapport de conjoncture	7
Rapport Immobilier	10
Rapport Administratif et Financier	13
Vie sociale	17
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019	19
État du patrimoine	19
Variation des Capitaux Propres	20
Hors Bilan	20
Compte de résultat	21
ANNEXE AUX COMPTES	23
Règles et méthodes comptables	23
État du Patrimoine	23
Variation des Capitaux Propres	27
Compte de Résultat	28
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	31
Résultat par part	31
Tableau de financement	32
Évolution du Capital	33
Évolution du prix de la part et distribution sur valeur de marché	33
Marché secondaire des parts	33
Inventaire détaillé des placements immobiliers	34
Répartitions Sectorielles et Géographiques	35
Cessions 2019	35
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	37
NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	42
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	45
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2019	45
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées	48
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	51
PLACE AIMÉ CÉSAIRE - AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE, CLAMART (92)	52
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	53
TEXTE DES RÉSOLUTIONS	57
Résolutions à titre ordinaire	57
Résolutions à titre extraordinaire	61





# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2019

## SCPI

---

### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTE

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

#### MEMBRES

Xavier-Charles NICOLAS - Docteur en pharmacie

André SUTEAU - Retraité - Industriel

SCI LES GÉMEAUX - représentée par Henri TIESSEN

Fanchon 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 : EXPERIAL - représentée 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 31/12/2024

### ■ 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

Fin de mandat : Durée indéterminée

## SOCIÉTÉ DE GESTION

---

### ■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris ■ 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 : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019



CAPITAL SOCIAL NOMINAL 35 026 749 €



1 456 ASSOCIÉS

228 933

NOMBRE DE PARTS  
EN CIRCULATION

188,86 €

PRIX D'EXÉCUTION\*  
MOYEN ANNUEL

209,64 €

PRIX ACHETEUR  
CORRESPONDANT

\*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		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	55 699 917 €	Montant total	65 362 954 €
Montant par part	243 €	Montant par part	285 €



### PERFORMANCES

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



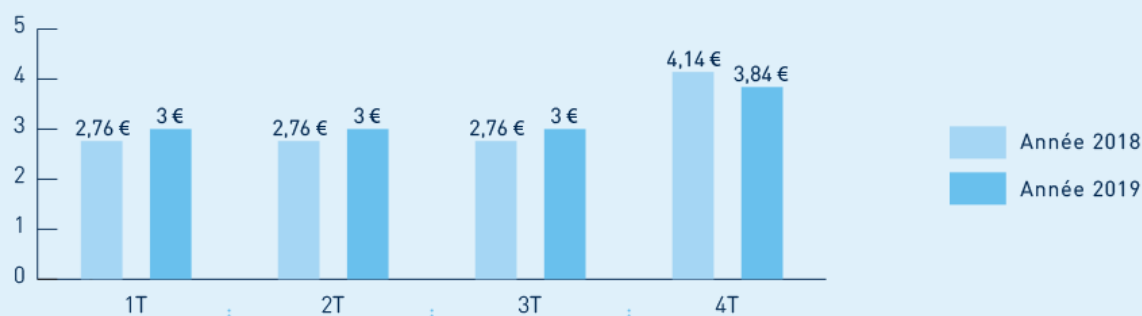
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE  
(TRI)

6,12 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ  
(TDVM)



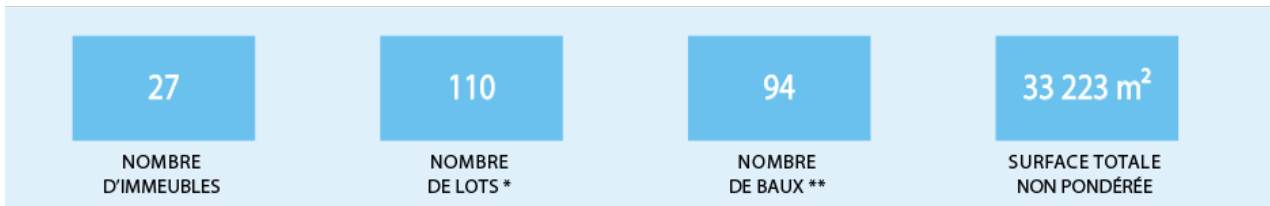
### DISTRIBUTION



ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART



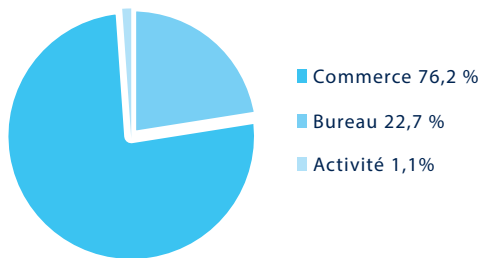
## PATRIMOINE



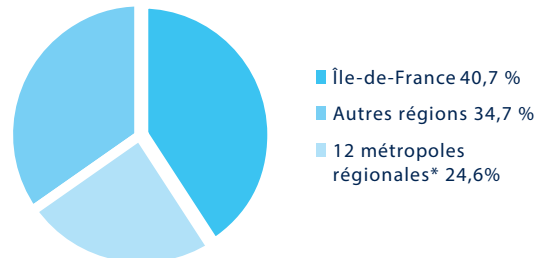
\*Unité locative louée ou non louée / \*\*Unité locative louée



### RÉPARTITION SECTORIELLE (exprimée en valorisation HD)



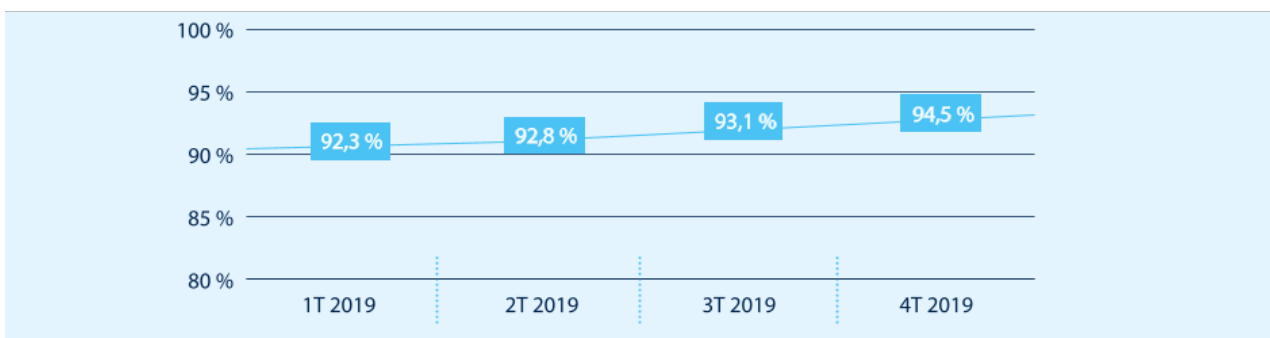
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



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



### ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2019\*



\*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. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.







# 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 22, 23 et 24 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 2019. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier 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 Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1<sup>er</sup> 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.

## ■ RAPPORT DE CONJONCTURE

### CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

2019 aura marqué une fin d'époque pour la BCE, avec le départ de Mario Draghi en poste depuis près de 8 ans. Celui-ci a cependant pris deux mesures d'envergure en septembre : une nouvelle baisse du taux d'intérêt de dépôt, passant de -0,4 à -0,5 % et la reprise du quantitative easing. Il en a résulté une compression des taux EONIA et EURIBOR. Cependant, le recours à la relance monétaire est remis en question, y compris par la direction de la BCE, Mario Draghi ayant rappelé les Etats européens à leurs responsabilités lors de son dernier discours. La nomination de Christine Lagarde à la tête de la BCE a donné lieu à un débat entre les « faucons », partisans de l'orthodoxie économique et les « colombes », favorables à une nouvelle relance. L'âge d'or de la relance monétaire pourrait donc s'achever au cours de l'année 2020.

En 2019, la France aura rejoint le club des pays affichant un taux de rendement négatif pour leur titre obligataire de référence. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à -0,06 %. La compression des taux de rendement prime pour les actifs immobiliers a suivi dans la foulée, tout en conservant quasi intacte la prime de risque immobilière : entre 250 et 400 points de base selon les types d'actifs immobiliers considérés.

### MARCHÉ IMMOBILIER

2019 est une nouvelle année de hausse pour les volumes d'investissement. Ils atteignent toutes catégories d'actifs immobiliers banalisés confondus 35,4 milliards d'euros (+9 % en un an). Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 représente un volume d'investissement de 14,2 milliards d'euros à lui-seul, réitérant ainsi le niveau record de 2018. La progression des volumes tranche avec un nombre de transactions en repli (-11 %) : 847 en 2018 contre 753 en 2019. La bonne tenue des marchés locatifs tertiaires et logistiques combinée à une prime de

risque immobilière toujours aussi attractive explique cette croissance des volumes d'investissement, d'autant que les conditions de financement sont toujours aussi avantageuses.

Les grandes transactions ont indéniablement porté le marché de l'investissement au cours de l'année 2019.

32 acquisitions ont dépassé les 200 millions d'euros, pour un montant cumulé de 15,4 milliards d'euros, soit 44 % du volume total annuel. Neuf d'entre elles dépassent même la barre symbolique des 500 millions d'euros. Le segment des transactions entre 20 et 50 millions d'euros est l'autre bonne surprise de l'année avec un volume de 5,4 milliards d'euros (+24 % par rapport à 2018). En revanche, les signatures inférieures à 20 millions d'euros représentent un total de 3 milliards d'euros engagés, en baisse de 17 % en un an. Dans ce contexte, le montant unitaire moyen atteint 47 millions d'euros en 2019, contre 38 millions d'euros en 2018.

La part du bureau dans le volume d'investissement annuel total reste majoritaire (69 %) mais a reculé en 2019 : il représente encore 24,4 milliards d'euros (+4 % en un an). Le commerce a connu une très bonne année avec 6 milliards d'euros investis (+26 % par rapport à 2018), et une part de marché passée de 15 % à 17 %. La logistique conserve sa très bonne dynamique : sa contribution atteint les 4 milliards d'euros, actant une progression record de 22 % en un an et la meilleure performance de la décennie. La « crise » du retail est donc à relativiser compte-tenu des volumes investis même si la sélectivité reste de mise sur cette classe d'actif. Il est également difficile d'évoquer un transfert entre actifs commerciaux et logistiques, ces deux segments de marché affichant une croissance similaire en 2019. L'heure est aujourd'hui à la consolidation des positions des investisseurs selon les classes d'actifs considérés : le retail et la logistique restent des domaines de spécialistes avec, pour la logistique, un prisme européen, alors que le retail est principalement un marché domestique.

L'Île-de-France est favorisée par une conjoncture de marché portée par les grandes transactions, tout au long de l'année 2019. Avec un volume de 22,9 milliards d'euros (+12 % en un an), elle concentre 85 % de l'investissement total hors portefeuilles en 2019, surperformant sa moyenne décennale à 80 %. Les investissements en régions ont, quant à eux, concentré 15 % du volume total de 2019, contre 18 % en 2018. La part des portefeuilles s'élève quant à elle à 24 % du volume total, similaire au ratio relevé en 2018. Les cessions et externalisations immobilières des opérateurs de la distribution alimentaire (CARREFOUR, CASINO) auront cette année dynamisé le marché de l'investissement coté vendeurs ; alors que coté investisseurs, les transactions de portefeuille ont été nombreuses tant en commerces qu'en logistique.

Sans grande surprise, le marché francilien de l'investissement est ultra dominé par le compartiment tertiaire qui, avec près de 22 milliards d'euros engagés, culmine à plus de 80 % du volume investi dans la région capitale. Cette performance est indissociable de la poussée des valeurs métriques sur une classe d'actifs affichant une conjoncture locative plutôt favorable et des perspectives de croissance de loyers sur de nombreux secteurs, et notamment à Paris. Les montants investis en commerces sont certes nettement moins spectaculaires, de l'ordre de 3,4 milliards d'euros ; cependant la centaine de transactions enregistrées en 2019 reflète parfaitement la profondeur et la diversité de cette classe d'actifs où flagships localisés sur des artères majeures cohabitent avec quelques cessions de centres commerciaux et d'innombrables ventes de boutiques à l'unité. Le quasi équilibre entre investissement en commerces (2,1 milliards d'euros) et en bureaux (2,6 milliards d'euros) sur les marchés régionaux est essentiellement dû à la cession par ADIA des actifs à dominante retail de la Rue de la République à Lyon. L'apport des transactions logistiques est significatif avec une contribution supérieure au milliard d'euros en 2019. Pour autant, cette classe d'actif aura été globalement portée par d'importantes cessions de portefeuilles pour un montant cumulé de 2,2 milliards d'euros.

## MARCHÉ DES BUREAUX

En 2018, les bureaux avaient amélioré de 13 % leur précédent record de 2007. La hausse a été de 15 % en 2019 avec 25,3 milliards d'euros investis en France, faisant de l'année écoulée la meilleure de l'histoire. Les montants restent très largement concentrés en région parisienne.

*La province tire également son épingle du jeu, particulièrement en région Rhône-Alpes où plusieurs grandes transactions ont été réalisées à l'image de l'acquisition par Apicil de la tour «To-Lyon». Ce changement d'échelle du marché de l'investissement est à l'image de celui du marché locatif, puisque 2019 a aussi été une année record en matière de demande placée de bureaux à Lyon.*

Si l'activité a ralenti en fin d'année 2019 dans Paris intra-muros en raison d'un manque d'offres, d'autres pôles tertiaires ont pris le relais. C'est le cas de La Défense, où 3,6 milliards d'euros ont été investis en une douzaine d'opérations. La progression est de 47 % sur un an et permet au quartier d'affaires de réaliser sa deuxième meilleure

performance après 2007. D'autres secteurs de l'Ouest ont brillé, comme Neuilly-Levallois dont l'activité a bénéficié au 4<sup>e</sup> trimestre de cessions d'immeubles sièges emblématiques (« West Bridge » et « Le Sémaphore » à Levallois).

Les villes de Montrouge et Châtillon ont à elles deux capté près d'un milliard d'euros en 2019 après 450 millions en 2018, les communes les plus proches de Paris et les mieux reliées aux transports restent les plus prisées. L'importance cruciale des transports se traduit aussi par le succès grandissant des futurs hubs du grand Paris, comme Villejuif dans le Sud, Fontenay-sous-Bois à l'Est et surtout Saint-Denis et Saint Ouen au Nord, avec près de 900 millions d'euros investis en 2019 dans les deux communes.

L'appétit des investisseurs pour les biens sécurisés n'a pas faibli en 2019, bien au contraire. Le core voit ainsi sa part augmenter en concentrant près de deux tiers des montants investis sur le marché des bureaux d'Île-de-France.

Les investisseurs français et étrangers restent également friands des actifs à revaloriser, compte-tenu notamment du dynamisme du marché locatif et de la tendance haussière des loyers.

La forte demande des investisseurs pour les immeubles de bureaux francilien, conjuguée aux développements liés au projet du Grand Paris, s'est traduite par une nouvelle compression des taux de rendement prime. S'ils peuvent désormais descendre sous les 3 % dans Paris, ou se rapprocher des 3,50 % dans certaines villes de l'ouest comme Boulogne, Issy ou Neuilly, la baisse est plus significative au sein de secteurs moins établis, avec des taux passés sous les 4 % à Nanterre, Montrouge, Saint-Denis ou Saint-Ouen.

## MARCHÉ EN RÉGIONS

En régions, 2018 avait dépassé toutes les attentes avec un volume d'investissement en bureaux proche des 3 milliards d'euros, grâce à un 4<sup>ème</sup> trimestre d'anthologie. Contre-coup de cet emballement, le premier semestre 2019 aura ainsi été très calme et l'année marque un reflux de cette dynamique avec un volume d'investissement de l'ordre de 2,7 milliards d'euros, soit un niveau similaire à 2017. Ce type de recul souvent observé après des années exceptionnelles en termes de volume, n'a rien d'étonnant ; il correspond à un délai nécessaire au renouvellement de l'offre.

L'offre régionale sur le marché de l'investissement en bureaux est plutôt portée par les petites transactions. Les acquisitions inférieures à 20 millions d'euros représentent en effet plus du tiers du volume d'investissement en moyenne décennale et l'année 2019 ne fait pas exception à cette règle. Le poids des transactions supérieures à 100 millions d'euros est relativement stable avec un quart des volumes investis. En 2019, une seule opération de bureau – cession de « To Lyon » à APICIL - a dépassé le seuil des 200 millions d'euros en régions et seules deux se situent entre 100 et 200 millions d'euros (« Urban Garden » à Lyon et le portefeuille « AIRBUS Aurora » à Blagnac). Un tiers du volume investi se concentre sur le segment des 20-50 millions d'euros, le plus actif en 2019 et en croissance de 6 % par rapport à la moyenne décennale.

Le marché régional de l'investissement en bureaux se caractérise également par un poids important des VEFA qui affichent des parts de marché plus que significatives. En 2019, elles auront ainsi représenté plus de la moitié du volume d'investissement pour les transactions régionales en bureau d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, contre 16 % en Ile-de-France. Ces cessions d'actifs à construire ont joué un rôle particulièrement important sur le marché régional en 2019, avec une croissance de 28 % en un an, à rebours du repli de 11 % observé sur le volume total d'investissement. Leur poids renforce donc l'importance des politiques locales d'urbanisme, aptes ou non à stimuler la production métropolitaine de bureaux et donc à attirer les capitaux des investisseurs immobiliers. Autre différence notable entre Ile-de-France et régions, la part des acquisitions « Core » ne représente que 35 % en province contre 51 % en Ile-de-France.

La montée en puissance des marchés régionaux est cependant réelle sur la dernière décennie. En 2019, ces marchés réalisent un volume d'investissement en bureaux supérieur à leur moyenne décennale. L'Auvergne Rhône-Alpes atteint un volume d'investissement supérieur au milliard d'euros. L'Occitanie arrive en deuxième place grâce au dynamisme de la place toulousaine avec un volume proche des 400 millions d'euros, contre une moyenne décennale de 120 millions d'euros. Elle est suivie par les Hauts-de-France qui font jeu-égal avec la région PACA pour un volume d'investissement proche des 300 millions d'euros. La région PACA conserve une bonne dynamique, en dépit d'un faible nombre de livraisons de bureaux sur le quartier d'affaires d'Euroméditerranée à Marseille.

En termes de volume d'investissement, Lyon marque indubitablement sa différence avec les autres métropoles régionales. La capitale des Gaules signe la seule transaction régionale de bureaux supérieure à 200 millions d'euros avec la cession en VEFA par VINCI IMMOBILIER de la tour « To Lyon » à APICIL dans le quartier emblématique de la Part-Dieu. Lyon dispose de quartiers d'affaires émergents prisés par les investisseurs, qui ont enchaîné les deals significatifs. A Confluence, REAL IS a acquis l'immeuble « Convergence » auprès de FONCIERE DENTRESSANGLE. A Gerland, une transaction d'envergure a eu lieu avec la cession par SOGELYM DIXENCE d'« Urban Garden » à BUILDEX. Toulouse bénéficie de l'aéronautique et c'est ainsi un ensemble de quatre immeubles loués par AIRBUS et cédé par REAL IS à CATALYST CAPITAL qui signe la plus grande transaction annuelle de la ville rose. A Lille, le marché est porté par un nombre important de VEFA, comme « Open'r » cédé par ADIM à l'ERAFP.

Les taux de rendement prime bureaux en régions ont connu une compression soutenue en 2019. Lyon atteint 3,50 %, soit une diminution de 35 points de base en un an. Toulouse affiche une compression des taux plus affirmée avec un prime de l'ordre de 4,20 % et talonne ainsi Lille. Nice passe sous la barre des 5,00 % avec une compression de 25 points de base et affiche désormais un taux rendement prime de 4,75 % et se rapproche ainsi de Marseille (4,55 %). Les autres métropoles régionales ont des taux de rendement stables cette année.

## MARCHÉ DES COMMERCES

Les commerces n'ont pas signé de nouveau record en 2019. Toutefois, avec 5,3 milliards d'euros investis en France, la hausse est de 12 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne décennale. Ce résultat fait même de 2019 la troisième meilleure année de l'histoire et confirme que les commerces demeurent incontournables, même si la prudence des investisseurs reste de mise.

Le quatrième trimestre a été particulièrement animé puisque les volumes ont gonflé de près de 90 % en l'espace de trois mois. En effet, pas moins de six transactions supérieures à 100 millions ont été réalisées durant la période (contre 10 sur l'ensemble de l'année 2019).

La capitale concentre à elle seule 50 % des montants investis en commerces en France. La cession du futur flagship NIKE a conforté la première place de l'avenue des Champs-Élysées, tandis que de nouvelles acquisitions de boutiques de luxe et l'achat par BNP PARIBAS REIM du 51-53 Haussmann ont consolidé la position des autres artères du top 5 parisien : le secteur rue Saint-Honoré / place Vendôme, l'avenue Montaigne, le quartier Opéra/Haussmann et la rue du Faubourg Saint-Honoré.

La part des régions s'élève à 39 % grâce aux cessions des deux portefeuilles Casino et d'un portefeuille mixte situés à Lyon. Ces trois opérations totalisent plus de la moitié des sommes engagées (54 %) sur le marché des commerces en régions.

La réalisation de grandes transactions a principalement bénéficié aux rues commerçantes, avec des volumes qui, toutes tailles confondues, se sont élevés à 2,8 milliards d'euros, soit 53 % des montants investis en commerces en 2019. Quatre grandes opérations de pied d'immeuble ont été recensées au 4<sup>e</sup> trimestre, dont la cession à NORGES BANK du 79 Champs-Élysées, futur flagship NIKE, et l'achat par AMUNDI / CREDIT AGRICOLE d'un portefeuille d'actifs mixtes lyonnais principalement composé de commerces.

L'année 2019 aura également été marquée par le retour au premier plan des centres commerciaux, avec 930 millions d'euros investis en 2019 contre 450 millions à peine en 2018. La hausse peut être relativisée, étant essentiellement liée à la cession des parts de deux actifs prime parisiens : « Passage du Havre » et « Italie 2 ».

Comme en 2018, les investisseurs français ont été les principaux animateurs du marché des commerces. Ils sont ainsi à l'origine de 60 % des volumes investis en commerces en 2019, et principalement représentés par les grands collecteurs d'épargne et les compagnies d'assurance comme AMUNDI, BNP PARIBAS REIM ou encore AXA.

Les fonds, quasi exclusivement étrangers, demeurent les plus actifs sur le marché des commerces en 2019 (37 %). Notons toutefois la progression croissante de la part des SCPI/OPCI (20 %) et des assureurs (22 %), dont la présence était plus limitée en début d'année.

Les taux de rendement prime des centres commerciaux sont orientés à la baisse (- 25 points de base sur un an) du fait des acquisitions réalisées par AXA (le « Passage du Havre » et « Italie 2 »). Ils retrouvent leur niveau plancher de 2016. Les taux de rendement prime des rues commerçantes parisiennes et des retail parks demeurent eux inchangés depuis 2018, et s'établissent respectivement à 2,90 % et 5,00 %.

Sources : Knight Frank / Cushman & Wakefield

## ■ RAPPORT IMMOBILIER

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'actualité de votre patrimoine est marquée en 2019 par les ventes à la découpe de trois actifs de 767 m<sup>2</sup> situés à Créteil (94). L'activité locative a été très soutenue avec la prise d'effet du bail des Services Fiscaux à Saint-Privat (19) d'une superficie de 1 576 m<sup>2</sup> et l'entrée de cinq nouveaux locataires de 592 m<sup>2</sup> situés à Clamart (92), Marseille (13) et dans la commune Les Angles (30).

Le dividende 2019 atteint 12,84 €, en augmentation de 3,3 % par rapport à 2018. Il permet d'atteindre un taux de distribution sur valeur de marché de 6,12 % plaçant votre SCPI parmi les meilleures de sa catégorie.

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

En 2019, l'arbitrage des actifs obsolètes se poursuit, notamment à Créteil (94) avec les ventes à la découpe de 2 locaux à usage de bureaux d'une superficie de 526 m<sup>2</sup> pour un montant total de 958 000 € net vendeur et d'un local à usage de commerce représentant une superficie de 241 m<sup>2</sup> pour un montant de 340 000 € 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.

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).

Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 55 425 K€.

Avec une valorisation de 55 425 K€ au 31 décembre 2019, la valeur du patrimoine a diminué de 1,92 % depuis décembre 2018. À périmètre constant, sans tenir compte des acquisitions et des ventes, la valeur du patrimoine a augmenté de 0,10 %.

### EMPRUNTS

L'emprunt hypothécaire à taux variable d'un montant de 4 M€ souscrit en 2009 auprès de la Monte Paschi Banque pour financer partiellement l'acquisition de l'actif « Grand Écran » situé à Marseille, et remboursé par anticipation à hauteur de 1,2 M€ suite à la vente de l'immeuble de Villeurbanne qui avait été affecté en garantie hypothécaire de l'emprunt, a été remboursé dans son intégralité sur 2019. Aucun nouvel emprunt n'a été souscrit sur l'exercice 2019.

### SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 94,5 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2019 s'établit à 93,2 %. Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces\* est de 91,4 %.

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 2019, 16 lots sont vacants représentant une surface totale de 3 048 m<sup>2</sup> dont 2 399 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerce situés dans la commune Les Angles (30), Clamart (92) et Cosne-sur-Loire (58), et 649 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Marseille (13). 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<sup>1</sup>.



## BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

6 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 627 m<sup>2</sup>.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Clamart (92) / Boudet	Commerce	01/01/2019	15 050 €	56 m <sup>2</sup>
Clamart (92) / Schuwer - Anjuere	Commerce	12/07/2019	3 150 €	21 m <sup>2</sup>
Les Angles (30) / Dev'Angles	Commerce	15/09/2019	42 000 €	120 m <sup>2</sup>
Marseille (13) / Meditec Provence	Bureau	17/09/2019	49 400 €	343 m <sup>2</sup>
Les Angles (30) / Briant	Commerce	15/10/2019	28 820 €	52 m <sup>2</sup>
Clamart (92) / Auxilium Buro	Commerce	01/08/2019	5 198 €	35 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>renouvellement de bail a été signé au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 1 576 m<sup>2</sup>.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU RENOUVELLEMENT	LOYER ANNUEL	SURFACE
Saint Privat (19) / Direction des Services Fiscaux	Bureau	01/01/2019	111 798 €	1 576 m <sup>2</sup>

## ÉTAT DES PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS

### Contentieux Associés Atlantique Pierre 1 c/Fiducial Gérance

Dans le cadre de ce contentieux, 146 associés de la SCPI Atlantique Pierre avait assigné l'ancien gérant pour faute de gestion tant au nom de la SCPI par le biais de l'action sociale (dite « ut singuli ») qu'en leur nom propre.

La Cour d'appel de Versailles avait confirmé le 13 avril 2018 le jugement de première instance en ce qu'il avait rejeté l'ensemble des demandes formulées par lesdits associés pour faute de gestion à l'exception de celle fondée sur une faute au titre de l'acquisition de l'immeuble situé à Cosne-sur-Loire. En effet, considérant que l'ancien gestionnaire avait manqué à ses obligations en procédant à l'acquisition de cet immeuble pour le compte de la SCPI sans vérifier la solvabilité du locataire, la Cour l'avait condamné au versement de dommages et intérêts à hauteur de 800 000 € au profit de la SCPI.

Un pourvoi avait été formé par ces mêmes associés devant la Cour de cassation. Le 4 mars dernier, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé. En conséquence, l'arrêt de la cour d'appel de Versailles est devenu définitif et la somme de 825.548,72 €, dans les comptes de la SCPI, lui est désormais acquise.

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

Paref Gestion s'est engagée dans une démarche de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Nous avons initié la démarche de certification en 2017 et les premières certifications ont été obtenues en 2018.

La certification Breeam-In-Use a été renouvelée pour les actifs situés à Marseille et à Nantes pour une période d'un an.

En 2020 nous continuerons cette démarche initiée il y a 3 ans afin d'obtenir la certification HQE Exploitation pour le site de Nantes.

### Contentieux Alcyon/Atlantique Pierre 1, PAREF Gestion et autres SCPI

Dans cette affaire, la société ALCYON, associé de la SCPI Atlantique Pierre 1, a assigné en référé la SCPI, PAREF GESTION ainsi que trois autres SCPI dont elle est associée sur le fondement des articles 809 alinéa 2 du Code de procédure civile et L. 214-103, R. 214-145 et R. 214-150 du Code monétaire et financier devant le Président du Tribunal de grande instance de Paris aux fins de voir condamner PAREF GESTION, en sa qualité de gérant des SCPI, à laisser la société ALCYON prendre connaissance de certains documents relatifs aux assemblées générales d'associés des SCPI et en prendre copie dans un délai de 8 jours à compter de la signification de la décision à venir et cela sous astreinte.

La société de gestion a sollicité la mise hors de cause de toutes les SCPI s'agissant d'un litige technique concernant la gestion de la vie sociale des SCPI, laquelle relève de la responsabilité de la société de gestion.

La décision a été rendue le 03/12/19 et l'ordonnance de référé délivrée le 10/12/2019 a rejeté toutes les demandes de la société ALCYON, ces dernières ayant été considérées mal fondées par le tribunal.

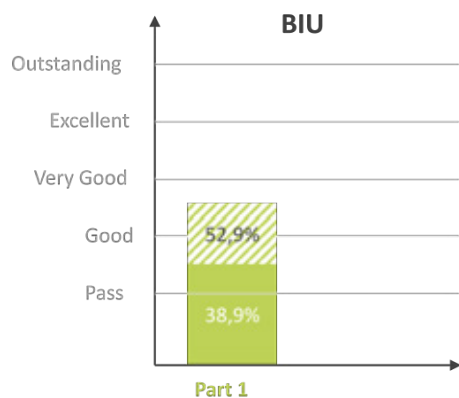
Les certifications des bâtiments en exploitation garantissent une gestion optimisée des bâtiments en prenant en compte les besoins et les attentes des acteurs (propriétaires, gestionnaires, locataires, ...) et en identifiant les opportunités et contraintes à venir.

## PERFORMANCES DES BÂTIMENTS ET ÉVOLUTION PROJETÉE SUR 2020

### MARSEILLE (en attente de validation du BRE)

2019 : Certification Breeam In-Use obtenu et valable jusqu'au 8 mars 2020 – niveau Good (52,9 %)

Objectif 2020/2021 : Actuellement en dernière année de cycle (3 ans) avec la mise en place d'un plan d'actions



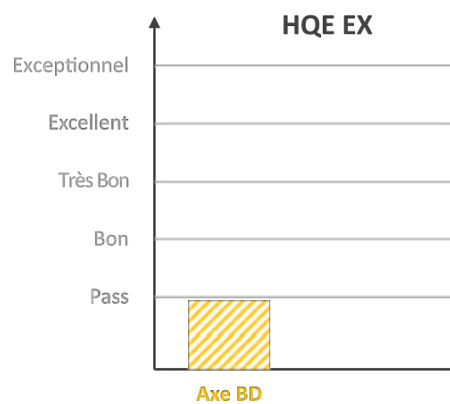
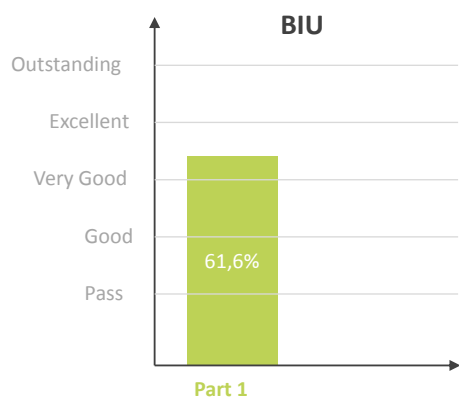
#### Actions Part 1

- Aménager la zone cycliste (racks + éclairage)
- Installer des systèmes hydroéconomes
- Installer un détecteur de fuite d'eau
- Mettre en place le tri sélectif des déchets avec 2 flux minimum + DIB

### NANTES

2019 : Certification Breeam In-Use obtenu et valable jusqu'au 20 avril 2020 – niveau Very Good (61,6 %)

Objectif 2020/2021 : Admission Axe BD Pass au 1<sup>er</sup> semestre 2020 avec la mise en place d'un plan d'actions



#### Actions Axe Bâtiment Durable

- |                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| • Liste des équipements      | • EIODSS                     |
| • Note d'accessibilité PMR   | • Inventaire des matériaux   |
| • Arborescence des réseaux   | • Charte chantier propre     |
| • Analyse de plomb           | • Calcul RT                  |
| • Aménagement local poubelle | • Notice acoustique          |
| • Sous-comptage eau          | • Mesure d'éclairage naturel |

Source : SINTEO

## ■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### CAPITAL

SCPI à capital fixe, Atlantique Pierre 1 n'a pas fait varier son capital en 2019, celle-ci n'étant plus en période de collecte, l'offre au public étant clôturée. Le capital effectif est resté stable à 228 933 parts.

### MARCHÉ DES PARTS

#### MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune part n'a été souscrite sur le marché primaire au cours de l'année 2019.

#### MARCHÉ SECONDAIRE

4 698 parts ont été échangées en 2019, soit 2,05 % du nombre de parts au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Le prix d'exécution moyen est de 188,86 €, soit un prix acheteur correspondant de 209,64 €. Le prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier 2019 était de 189,19 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 186,22 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2019, 653 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres. Parallèlement, aucune part à l'achat.

	TRIMESTRE I			TRIMESTRE II		
	31/01/2019	28/02/2019	29/03/2019	30/04/2019	31/05/2019	28/06/2019
Prix d'exécution net vendeur (€)	189,19	190	190	190	186,22	190
Prix acheteur correspondant (€)	210	210,90	210,90	210,90	206,70	210,90
Nombre de parts échangées	340	913	564	315	399	438

	TRIMESTRE III			TRIMESTRE IV		
	31/07/2019	30/08/2019	30/09/2019	31/10/2019	29/11/2019	31/12/2019
Prix d'exécution net vendeur (€)	190	185	186,22	190	190	186,22
Prix acheteur correspondant (€)	210,90	205,35	206,70	210,90	210,90	206,70
Nombre de parts échangées	20	330	283	375	499	222

#### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

318 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2019.

### ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2019		31/12/2018	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable <sup>(1)</sup>	55 224 667 €	241 €	54 661 440 €	239 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	55 699 917 €	243 €	55 425 216 €	238 €
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	65 362 954 €	286 €	64 071 756 €	280 €

<sup>(1)</sup>Valeur basée sur les données comptables en valeur historique.

<sup>(2)</sup>Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2019. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

<sup>(3)</sup>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, d'une résolution soumise à votre approbation.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 3 337 804 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

<b>RÉSULTAT 2019</b>	<b>3 337 804 €</b>
Acompte sur distribution	2 939 500 €
Prélèvement sur le report à nouveau	391 404 €
Report à nouveau au 01/01/2019	950 781 €
Affectation résultat 2018	95 740 €
Affectation résultat 2019	391 404 €
Impact changement de méthode	0 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1 349 085 €</b>

## DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



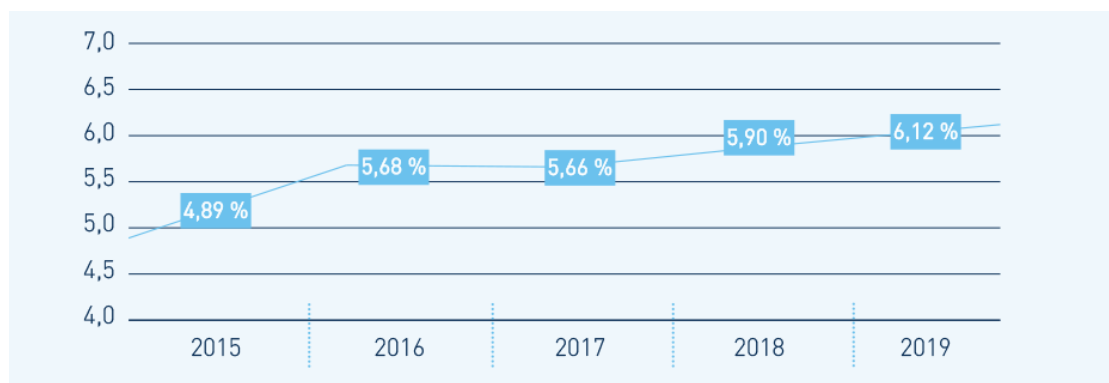
Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le dividende distribué sera de 12,84 € contre 12,42 € en 2018. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 10,38 € en 2015, 11,40 € en 2016, 12 € en 2017, 12,42 € en 2018 et 12,84 € en 2019.

## PERFORMANCES

### TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 188,86 €. Le résultat total distribué de 12,84 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 6,12 % l'an par rapport au prix acquéreur moyen de l'année, soit 209,64 €.

*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.*



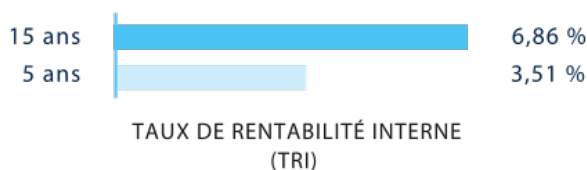


## TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,51 % et 6,86 %.

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 autorisant la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier dans le cadre de 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 de 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 2019, PAREF Gestion a perçu 333 K€ en commission de gestion.

## MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2019, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 28 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2019, 18 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 1 216 553 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

964 714 euros, soit 80 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

### Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice :

142 476 euros, soit 15 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Uniquement les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

### Montant total des rémunérations périphériques (tickets restaurants, mutuelle, prévoyance) sur l'exercice :

109 363 euros, soit 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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 Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI) les Gérants, les Directeurs de pôles (commercial, investissement et gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2019 versées à ces catégories de personnel (5 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 425 825 euros.

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

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.

### Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

Les contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau (opérationnels) réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles de la Société de Gestion.

Les contrôles permanents de 2<sup>ème</sup> niveau réalisés par 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 ;

Les contrôles périodiques de 3<sup>ème</sup> niveau assurés par un cabinet de contrôle externe indépendant.

Le Comité des Risques de la Société de Gestion assure quant à lui le suivi des risques liés à la gestion des FIA.

## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2019 sont de 13,18 € 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 15,55 € pour l'année 2019.

La valeur IFI de la part d'Atlantique Pierre 1 s'élève à 187,93 €.

## 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 perdrait le bénéfice de son statut fiscal (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.

## EVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2020

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse.

Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

## ■ VIE SOCIALE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. A cette occasion, les associés sont invités à participer à l'élection de huit (8) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

### EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Le mandat de CREDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE étant arrivé à expiration, la Société de Gestion a consulté plusieurs experts en vue de son remplacement.

Conformément à l'article 21.6 des statuts, les résultats de cette consultation ont été présentés au Conseil de surveillance qui a donné son accord sur la sélection de JONES LANG LASALLE EXPERTISES dont la nomination sera présentée lors de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.



Place Aimé Césaire - Avenue du Général de Gaulle, CLAMART (92)





# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2019		31/12/2018	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
► <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
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	56 077 332	55 425 000	57 045 780	56 510 000
Immobilisations en cours					
► <b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 302 033		- 299 556	
Provisions pour risques et charges	3	- 825 549		- 825 549	
► <b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>					
Immobilisations financières contrôlées	4	-		-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>		<b>54 949 750</b>	<b>55 425 000</b>	<b>55 920 675</b>	<b>56 510 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Immobilisations financières non contrôlées	5	-	-	-	-
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					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
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					
► <b>CRÉANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	6	1 511 988	1 511 988	2 561 128	2 561 128
Autres créances	7	806 278	806 278	257 551	257 551
Provision pour dépréciation des créances	7	- 716 085	- 716 085	- 908 678	- 908 678
► <b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	8	1 626 090	1 626 090	3 695 801	3 695 801
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>3 228 271</b>	<b>3 228 271</b>	<b>5 605 802</b>	<b>5 605 802</b>
► <b>DETTES</b>					
Dettes financières	9	- 936 805	- 936 805	- 3 727 516	- 3 727 516
Dettes d'exploitation	10	- 376 695	- 376 695	- 549 641	- 549 641
Dettes diverses	10	- 1 639 854	- 1 639 854	- 1 761 940	- 1 761 940
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>- 2 953 354</b>	<b>- 2 953 354</b>	<b>- 6 039 097</b>	<b>- 6 039 097</b>
► <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avances-	10	-	-	-	-
Produits constatés d'avance-	10	-	-	- 825 941	- 825 941
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)-					
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 825 941</b>	<b>- 825 941</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>55 224 667</b>		<b>54 661 440</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>55 699 917</b>		<b>55 250 765</b>

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2018 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2019 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	35 026 749		-	35 026 749
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>				
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	- 11 857 278		-	- 11 857 278
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
Écarts de réévaluation	6 489 708		-	6 489 708
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	--
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	-		-	-
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>- 8 155 105</b>		<b>164 923</b>	<b>- 7 990 182</b>
<b>RÉSERVES</b>	-		-	-
<b>REPORT à NOUVEAU</b>	<b>855 041</b>	<b>95 740</b>		<b>950 781</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR</b>	<b>2 939 088</b>	<b>- 2 939 088</b>		
<b>Distribution</b>	<b>- 2 843 348</b>	<b>- 2 843 348</b>		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>			<b>3 337 804</b>	<b>3 337 804</b>
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>			<b>- 2 939 500</b>	<b>- 2 939 500</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>54 661 440</b>	<b>-</b>	<b>563 227</b>	<b>55 224 667</b>

## ■ HORS BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties	-	2 798 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2019	31/12/2018
<b>► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Loyers	1	4 115 223	3 905 970
Charges facturées	2	1 098 715	975 046
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	3	140	984
Reprises de provisions	4	721 841	279 244
Transfert de charges immobilières			
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		<b>5 935 919</b>	<b>5 161 244</b>
<b>► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	- 1 098 715	- 1 085 901
Travaux de gros entretiens	5	- 5 371	- 1 120
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	- 70 460	- 70 545
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	- 358 316	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	7	- 173 409	- 220 744
Autres charges immobilières	8	- 327 762	- 306 022
Charges d'intérêts des emprunts	9	- 19 656	- 61 752
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II</b>		<b>- 2 053 689</b>	<b>- 1 746 083</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)</b>		<b>3 882 230</b>	<b>3 415 161</b>
<b>► PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10	12 980	1 635
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>12 980</b>	<b>1 635</b>
<b>► CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	11	- 346 396	- 325 910
Charges d'exploitation de la société	12	- 111 336	- 87 144
Diverses charges d'exploitation	13	- 106 821	- 64 264
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>- 564 552</b>	<b>- 477 318</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)</b>		<b>- 551 572</b>	<b>- 475 683</b>
<b>► PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		-	-
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>► CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>► PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		7 189	825 549
Reprises de provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		<b>7 189</b>	<b>825 549</b>
<b>► CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles		- 43	- 400
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-	- 825 540
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>		<b>- 43</b>	<b>- 825 940</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)</b>		<b>7 147</b>	<b>- 390</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>3 337 804</b>	<b>2 939 088</b>







# 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 établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016. 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 variations 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. 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.



## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2018	ACQUISITIONS	TRAVAUX	CESSIONS	SORTIE COMPOSANT	31/12/2019
Terrains nus						
Terrains et constructions	57 045 780		145 676	1 106 124	8 000	56 077 332
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction						
Autres						
<b>TOTAL</b>	<b>57 045 780</b>		<b>145 676</b>	<b>1 106 124</b>		<b>56 077 332</b>

La SCPI a cédé des lots à Le Corbusier 29 CRETEIL pour une valeur totale de 1 106 124 € :

- le lot 5 le 5 mars 2019 pour une valeur comptable de 277 896 € ;
- le lot 9 le 18 avril 2019 pour une valeur comptable de 333 533 € ;
- le lot 6 le 11 juillet 2019 pour une valeur comptable de 279 644 € ;
- les lots 6 et 9 pour une valeur comptable de 215 051 €.

Des travaux ont été réalisés sur l'exercice 2019 pour 145 676 € :

- Des travaux sur ascenseur à Marseille pour 114 126 € ;
- Des travaux de rénovation des halls à Marseille pour 8 876 € et pour constat une sortie de composant pour 8 000 € ;
- Des travaux de restructuration du bâtiment à Cosne sur Loire entamés en 2018 ont été terminés en 2019 pour 22 674 €.

## 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 programme 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.

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2019	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	181 600		221 941		237 883	165 658
Dépenses prévisionnelles sur N+2	60 885		133 375		60 885	133 375
Dépenses prévisionnelles sur N+3	57 071		3 000		57 071	3 000
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-					-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-					-
<b>TOTAL</b>	<b>299 556</b>	<b>-</b>	<b>358 316</b>	<b>-</b>	<b>355 839</b>	<b>302 033</b>

## 3. Provisions pour risques et charges

Une provision de 826 K€ a été constituée suite au versement de la CARPA relative à la décision de la Cour d'Appel de Versailles le 13 avril 2018 dans l'affaire contre Fiducial Gérance qui s'est pourvu en cassation dans les délais impartis. L'arrêt de la Cour de Cassation devrait être rendu le 04/03/2020.

## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2018	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2019
Provisions pour risques	825 549	-	-	825 549
Provisions pour charges				
	<b>825 549</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>825 549</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

### 4. 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 d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2019.

### 5. 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 d'immobilisations financières non contrôlées au 31 décembre 2019.

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 6. Locataires et comptes rattachés

Les créances douteuses sont constatées au delà de 3 mois de retard d'impayés retraitées du terme d'avance et du dépôt de garantie. La dépréciation est appréciée en fonction du risque de recouvrement.

Le solde des comptes locataires hors créances douteuses au 31 décembre 2019 s'élève à 912 655 € contre 1 500 343 € au 31 décembre 2018, incluant un quittance d'avance de 991 K€ au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Aucun quittance n'est facturé d'avance à fin 2019. Il est à noter également que le compte locataires contient des redevances de charges à établir pour 296 K€ contre 131 K€ au 31/12/2018 qui était classé en autres créances.

Les créances douteuses, pour 895 K€ TTC dont 255 K€ de locataires sur indivision sont provisionnées à hauteur de 818 K€.

## CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	912 655	1 500 343
Créances douteuses	895 047	1 060 785
Dépréciation des créances locataires	- 716 085	- 908 678
<b>TOTAL</b>	<b>1 091 617</b>	<b>1 652 450</b>

	31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2019
Evolution des dépréciations	908 678	173 409	366 002	716 085
<b>TOTAL</b>	<b>908 678</b>	<b>173 409</b>	<b>366 002</b>	<b>716 085</b>

### 7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 511 K€ est détaillé dans le tableau ci-après. La hausse des autres créances est relative notamment aux comptes d'indivision des immeubles de Clamart et de St Privat du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 versé en janvier 2020 pour 263 K€. En outre, les autres créances incluent l'acompte versé sur l'acquisition de l'immeuble de St Priest pour 97 K€, remboursé en janvier 2020 suite à l'annulation de la vente.

## AUTRES CRÉANCES

	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	95 581	88 040
Syndics	42 021	31 125
Autres débiteurs	372 962	138 386
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>510 564</b>	<b>257 551</b>
Charges constatées d'avance	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>510 564</b>	<b>257 551</b>

## 8. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2019 s'élève à 1,6 M€.

## 9. Dettes financières

Il n'y a plus d'emprunt au 31 décembre 2019, l'emprunt in fine à taux variable contracté en 2009 auprès de la banque Monte Paschi pour 2,8 M€, ayant été remboursé en avril 2019. Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 931 K€.

### DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts	-	2 798 000
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	<b>-</b>	<b>2 798 000</b>
<b>TOTAL DES DEPOTS DE GARANTIE REÇUS</b>	<b>931 398</b>	<b>929 516</b>
<b>TOTAL</b>	<b>931 398</b>	<b>3 727 516</b>

### VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts immobiliers	-	2 798 000
Autres emprunts		
	<b>-</b>	<b>2 798 000</b>

## 10. Autres dettes et comptes de régularisation

Les locataires créditeurs s'élèvent à 207 K€ au 31 décembre 2019 correspondant à des soldes dont la prescription arrive à terme en 2020 pour 145 K€ et des virements reçus fin décembre 2019 pour le terme du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 pour 61 K€.

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année pour 169 K€, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer pour 207 K€. La diminution par rapport à 2018 provient en partie de la commission de gestion du 2<sup>ème</sup> semestre 2018 à payer pour 168 K€ contre 103 K€ pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 ainsi que des factures non parvenues supérieures en 2018 pour 63 K€.

Le compte Etat et autres collectivités pour 360 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures émises ou à établir.

La rubrique dividende regroupe le 4<sup>ème</sup> acompte sur dividende 2019 pour 879 K€, 55 K€ d'ordre d'achat en attente et réalisé à la confrontation de novembre et décembre 2019 et 96 K€ de dividende en attente de dénouement des successions.

Les produits constatés d'avance sont nuls au 31 décembre 2019, le terme d'avance n'étant plus constaté dans les comptes ; au 31 décembre 2018, les produits constatés d'avance correspondaient aux loyers et charges du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 facturés en décembre 2018.

### AUTRES DETTES

	31/12/2019	31/12/2018
Locataires créditeurs	206 858	
Fournisseurs et comptes rattachés	376 695	549 641
Etats et autres collectivités	359 702	487 404
Autres créditeurs	41 323	67 420
Dividendes	1 031 971	1 207 117
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2 016 549</b>	<b>2 311 581</b>
Produits constatés d'avance	-	825 941
<b>TOTAL</b>	<b>2 016 549</b>	<b>3 137 522</b>

## ■ 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€ et le fonds de garantie de 348 K€.

Concernant le 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.

À la fin de l'exercice, un total de 11,8 M€ de commissions de souscription et de frais d'acquisition ont été imputés sur la prime d'émission. Cette dernière ayant été totalement utilisée, les frais d'acquisition sont dorénavant immobilisés.

#### 3. Ecarts 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 des lots à Créteil s'est soldée par une plus-value de 170 K€. La sortie du composant lié au remplacement de la porte du hall de Marseille s'élève à 8 K€. Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de - 7,99 M€.

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Frais de cession	Distribution	Sortie Immobilisation de remplacement	Plus ou moins values
À nouveau au 1er janvier 2019						- 8 155 105
Ventes 2019	1 298 000	1 106 124	18 953			172 923
Sortie Immobilisation de remplacement					8 000	- 8 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 298 000</b>	<b>1 106 124</b>	<b>18 953</b>	<b>-</b>	<b>8 000</b>	<b>- 7 990 182</b>

#### 5. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 950 781 € après l'affectation du résultat 2018 pour un montant de 95 740 €. Après affectation du résultat de 2019, il sera égal à 1 349 085 €.

#### 6. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 3 337 804 €, soit 14,58 € par part.

Quatre acomptes ont été distribués pour un montant total de 2 939 500 €, soit 12,84 € par part.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2018 soit :

Résultat de l'exercice 2018 = 2 939 088 €

Distribution = 2 843 348 €

Le solde en report à nouveau = 95 740 €

## ■ 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 2019 s'élèvent à 4,1 M€ contre 3,9 M€ en 2018. Les augmentations par rapport à 2018 sont la conséquence des relocations réalisées courant 2018 sur les immeubles situés à Marseille, Nantes et Cosne sur Loire.

#### 2. Charges facturées

Le montant de 1 098 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 427 K€, l'assurance pour 14 K€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 657 K€. Cette augmentation sur l'exercice 2019 est consécutive à l'annulation de redevances de charges créditrices sur exercices antérieurs en 2017 pour 134 K€ qui est également en reprise de provisions pour charges.

#### 3. Produits Annexes

Ils se composent de produits de gestion courante pour 140 €.

#### 4. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise pour créances douteuses de 366 K€, une reprise pour gros entretien pour 356 K€.

#### 5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est relativement stables passant de 1 158 K€ à 1 169 K€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 530 K€, assurance pour 30 K€ et taxes pour 598 K€) ; ces charges sont en très grande partie refacturées aux locataires, le taux de récupérabilité ressort à 94,0 % contre 84,2 % en 2018.

#### 6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 358 K€ sur l'exercice 2019. La méthode de calcul est développée ci-avant au § Placements Immobiliers, Note 2. Provision pour gros entretiens.

#### 7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 173 K€.

#### 8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 328 K€, les honoraires de diagnostic (29 K€), les honoraires d'avocat et de contentieux (41 K€), de location (16 K€), les créances irrécouvrables pour 241 K€ liées notamment à la fin de la prescription des créances des locataires sortis.

La hausse de 21 K€ par rapport à 2018 correspond à l'augmentation de la perte sur créances irrécouvrables pour 121 K€ et à la baisse des honoraires locatifs et du reclassement des honoraires d'expertise annuelle en charges d'exploitation.

#### 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 20 K€. Un détail des dettes financières est fourni au § Autres Actifs et Passifs d'Exploitation, Note 9. Dettes financières.

### 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 commissions d'arbitrage liées aux cessions des lots sur CRETEIL pour un montant de 12 980 € ont été imputées sur la prime d'émission.

#### 11. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2019 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 333 K€ (8,5 % des loyers nets encaissés et des produits financiers) ;
- Commission de souscription : 0 € ;
- Commission sur acquisitions et arbitrage : 12,9 K€ (1 % du prix de vente et d'acquisition) ;
- Commission sur mutation des parts : 423 € (frais de dossier 80 € HT à la charge de l'associé) ;
- Commission sur cessions sur marché de parts secondaire : 34,8 K€ (2 ou 5 % du montant de la transaction en fonction de la détention des parts).



## 12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 46 K€, du dépositaire pour 6 K€, d'avocats pour 12 K€, d'expertise annuelles pour 13 K€ et les impôts et taxes pour 32 K€.

L'augmentation des charges de 34 K€ par rapport à 2018 est la conséquence de l'augmentation de la CVAE pour 11 K€, suite à la fin de l'abattement progressif et des honoraires de commissaires aux comptes pour 11 K€ (extourne de provisions 2017 en 2018).

## 13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 106,8 K€ dont :

- Les frais d'Assemblée Générale pour 23,6 K€ ;
- Les frais de communication associés pour 23,8 K€ ;
- Les frais d'acte pour 17,6 K€ dont 11 K€ de frais de main levée d'hypothèque pour l'emprunt Monte Paschi ;
- Les frais de conseil de surveillance pour 26,5 K€ dont 14 K€ de frais de communication et de consultation juridique alloués au Conseil de Surveillance selon 12<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale du 5 juin 2019 ;
- Les jetons de présence pour 12,2 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 2,0 K€ Il n'a pas eu de frais sur acquisition d'immeubles sur 2018.

## 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 + 7 147 €, il se compose d'écritures de produits et charges sur les 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.

## EVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Le 16 mars 2020, dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, le Président de la République Française a annoncé un certain nombre de mesures susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité économique en France, notamment la possibilité de suspendre le paiement des loyers pour les petites entreprises.

La nature, l'étendue et la durée de ces mesures ont fait l'objet d'un projet de loi présenté en Conseil des ministres le 18 mars 2020.

Au niveau de la SCPI Atlantique Pierre 1, les événements liés à la crise sanitaire pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



RUE  
DU  
CHATEAU ROUGE

RUE  
DE LA LIBERTE

MOUTARDES  
-  
CONDIMENTS  
-  
VINAIGRES  
-  
CORNICHONS

MOUTARDE DE BEIGN  
LES BEIGNARDS





## TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

### ■ RÉSULTAT PAR PART

Le résultat par part de l'exercice 2019 est en hausse par rapport à 2018. Il s'établit à 14,58 € par part en 2019 contre 12,84 € en 2018.

	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>► REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	18,86	97,35	17,89	99,68	17,37	98,82	17,06	82,53	17,98	99,82
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	0,06	0,29	0,02	0,08	-	-	-	-	-	-
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,46	2,36	0,04	0,24	0,21	1,18	3,61	17,47	0,03	0,18
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>19,37</b>	<b>100,00</b>	<b>17,95</b>	<b>100,00</b>	<b>17,58</b>	<b>100,00</b>	<b>20,67</b>	<b>100,00</b>	<b>18,01</b>	<b>100,00</b>
<b>► CHARGES<sup>(3)</sup></b>										
Commission de gestion	1,59	8,21	1,52	8,47	1,44	8,18	1,42	6,89	1,51	8,40
Autres frais de gestion <sup>(3)</sup>	1,31	6,76	3,80	21,15	0,96	5,48	4,26	20,62	0,90	4,98
Charges locatives et entretien du patrimoine	2,61	13,48	1,78	9,89	2,93	16,67	2,13	10,32	1,76	9,79
Charges financières	0,29	1,51	0,27	1,48	0,27	1,54	0,27	1,30	0,09	0,48
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>5,80</b>	<b>29,96</b>	<b>7,36</b>	<b>40,99</b>	<b>5,60</b>	<b>31,87</b>	<b>8,09</b>	<b>39,13</b>	<b>4,26</b>	<b>23,65</b>
<b>► AMORTISSEMENT NET</b>										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>► PROVISIONS NETTES</b>										
- pour travaux	1,78	9,17	0,45	2,52	0,42	2,37	-	-	1,57	8,69
- autres	1,29	6,66	- 1,35	- 7,51	- 0,80	- 4,53	- 0,26	- 1,24	- 2,40	- 13,30
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>3,07</b>	<b>15,83</b>	<b>- 0,90</b>	<b>- 4,99</b>	<b>- 0,38</b>	<b>- 2,16</b>	<b>- 0,26</b>	<b>- 1,24</b>	<b>- 0,83</b>	<b>- 4,61</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>8,87</b>	<b>45,78</b>	<b>6,46</b>	<b>36,00</b>	<b>5,22</b>	<b>29,71</b>	<b>7,83</b>	<b>37,90</b>	<b>3,43</b>	<b>19,04</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>10,50</b>	<b>54,22</b>	<b>11,49</b>	<b>64,00</b>	<b>12,36</b>	<b>70,29</b>	<b>12,84</b>	<b>62,10</b>	<b>14,58</b>	<b>80,96</b>
Variation report à nouveau	0,10		0,09		0,36		0,42		1,74	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués (hors plus values)	10,40		11,40		12,00		12,42		12,84	
<b>Nombre de parts moyen pour l'exercice</b>	<b>228 933</b>		<b>228 933</b>		<b>228 933</b>		<b>228 933</b>		<b>228 933</b>	

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes.

<sup>(1)</sup>Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

<sup>(2)</sup>Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels

<sup>(3)</sup>Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2018	Variation	31/12/2019
Variation de capital, y compris prime d'émission	73 723 042	-	73 723 042
Cessions d'immeubles	2 707 769	1 114 124	3 821 893
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles <sup>(*)</sup>	- 8 155 105	164 923	- 7 990 182
Bénéfice hors plus-values de cession	2 939 088	398 717	3 337 804
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	855 041	95 740	950 781
Variation des dettes à long terme	2 798 000	- 2 798 000	-
Variation des dettes à court terme	4 067 037	- 1 113 684	2 953 354
Dotations nettes aux provisions	2 033 783	- 190 116	1 843 667
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>80 968 654</b>	<b>- 2 328 297</b>	<b>78 640 358</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	59 753 549	145 676	59 899 224
Commission de souscription	11 857 278	-	11 857 278
Frais d'acquisition	-	-	-
Variation des immobilisations financières	-	-	-
Variation des valeurs réalisables	2 818 679	- 500 413	2 318 265
Fonds de remboursement	-	-	-
Dividendes	2 843 348	96 152	2 939 500
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>77 272 853</b>	<b>- 258 586</b>	<b>- 77 014 267</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>3 695 801</b>	<b>- 2 069 711</b>	<b>1 626 090</b>
Passif exigible	-4 067 037	1 113 684	- 2 953 354
Variation des valeurs réalisables	2 818 679	- 500 413	2 318 265
Solde des dettes associés	-1 207 117	175 146	- 1 031 971
Cessions en cours	-	-	-
Acquisitions en cours	-	-	-
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>1 240 326</b>	<b>- 1 281 295</b>	<b>- 40 969</b>

<sup>(\*)</sup>y compris sortie de composant du patrimoine affectant la perte ou gain en capital

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2019 (nominal de la part : 153 €)	
Montant	Nombre d'associés
35 026 749 €	1 456

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix d'exécution au 1er janvier (€)	189,00	205,72	182,00	189,19	189,19
Prix d'exécution moyen annuel (€)	191,81	182,00	190,40	189,44	188,86
Prix acheteur correspondant (€)	212,18	202,00	212,17	210,28	209,64
Dividende versé au titre de l'année** (€)	10,40	11,40	12,00	12,42	12,84
Rentabilité de la part (%)	4,89	5,68	5,66	5,90	6,12
Report à nouveau cumulé par part (€)	1,26	1,38	3,38	3,73	4,15

\*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 2019					
Nombre de parts échangées					
4 698					
Ordres en cours au 31/12/2018					
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	
653		0 %		0	
Année*	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1er 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)
2015	3 888	1,7	1 mois	0	27 658
2016	2 933	1,28	1 mois	0	24 519
2017	1 910	0,80 %	1 mois	0	16 854
2018	3 566	1,56 %	1 mois	0	25 325
2019	4 698	2,05 %	1 mois	0	34 813

\*5 derniers exercices



## ■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2019		Valeur HD 2018	
						Comptable (€)	Estimée (€) <sup>(1)</sup>	Comptable (€)	Estimée (€) <sup>(1)</sup>
44	SAINTE-HERBLAIN	Place de la Paix	janv-86	Commerce	77	89 156		89 156	
35	PONT PEAN	Chemin Vert	sept-86	Commerce	120	70 075		70 075	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1986</b>					<b>197</b>	<b>159 231</b>	<b>425 000</b>	<b>159 231</b>	<b>425 000</b>
44	TRIGNAC	Les Petites Lèches	juin-87	Activité	268	85 275		85 275	
44	CARQUEFOU	Les Halles	juin-87	Commerce	605	674 022		674 022	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1987</b>					<b>873</b>	<b>759 297</b>	<b>1 450 000</b>	<b>759 297</b>	<b>1 590 000</b>
50	CHERBOURG	La Saline	févr-88	Activité	926	117 687		117 687	
22	LANGUEUX - FREYSSINET	Freyssinet	déc-88	Commerce	849	506 923		506 923	
22	LANGUEUX - BIENVENUE	Fulgence Bienvenue	déc-88	Commerce	570	313 100		313 100	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1988</b>					<b>2 345</b>	<b>937 710</b>	<b>2 590 000</b>	<b>937 710</b>	<b>2 580 000</b>
30	LES ANGLÉS	Tavel	oct-93	Commerce	3 016	6 923 589		6 930 547	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1993</b>					<b>3 016</b>	<b>6 923 589</b>	<b>10 900 000</b>	<b>6 930 547</b>	<b>10 800 000</b>
94	CRETEIL	Lecorbusier	avr-03	Bureau	230	293 885		1 400 009	
<b>TOTAL ACQUISITION 2003</b>					<b>230</b>	<b>293 885</b>	<b>360 000</b>	<b>1 400 009</b>	<b>1 500 000</b>
30	SAINTE PRIVAT	Les Espinaux	juil-06	Bureau	1 576	2 667 576		2 667 576	
<b>TOTAL ACQUISITION 2006</b>					<b>1 576</b>	<b>2 667 576</b>	<b>1 050 000</b>	<b>2 667 576</b>	<b>1 100 000</b>
13	MARSEILLE	André Roussin	mai-09	Bureau	4 033	8 071 992		7 947 320	
18	BEAUMONT	De Lomagne	déc-09	Commerce	2 788	2 594 973		2 594 973	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2009</b>					<b>6 821</b>	<b>10 666 965</b>	<b>9 050 000</b>	<b>10 542 293</b>	<b>9 040 000</b>
71	AUTUN	La Croix Verte	déc-10	Commerce	2 110	1 697 000		1 697 000	
27	BERNAY	Les Genévriers	déc-10	Commerce	1 104	1 003 680		1 006 330	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2010</b>					<b>3 214</b>	<b>2 700 680</b>	<b>2 630 000</b>	<b>2 703 330</b>	<b>2 660 000</b>
58	COSNE SUR LOIRE	85ème de ligne	janv-11	Commerce	2 714	3 279 543		3 256 932	
92	CLAMART	Général de Gaulle	mai-11	Commerce	2 839	7 070 329		7 070 329	
44	NANTES	La Petite Sensive	juil-11	Bureau	2 236	5 203 175		5 203 175	
68	COLMAR	Les Boulangers	déc-11	Commerce	620	2 289 010		2 289 010	
29	CONCARNEAU	Pierre Guéguin	déc-11	Commerce	260	478 445		478 445	
78	RAMBOUILLET	La Louvière	déc-11	Commerce	2 946	5 030 000		5 030 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2011</b>					<b>11 615</b>	<b>23 350 501</b>	<b>19 670 000</b>	<b>23 327 891</b>	<b>19 495 000</b>
27	EVREUX	Hélène Boucher	févr-12	Commerce	713	758 599		758 599	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2012</b>					<b>713</b>	<b>758 599</b>	<b>920 000</b>	<b>758 599</b>	<b>900 000</b>
21	DIJON	La Liberté	déc-13	Commerce	178	1 165 000		1 165 000	
94	BONNEUIL SUR MARNE	Convention	déc-13	Commerce	1 075	2 300 000		2 300 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2013</b>					<b>1 253</b>	<b>3 465 000</b>	<b>3 070 000</b>	<b>3 465 000</b>	<b>3 070 000</b>
92	CLICHY	Paris	déc-16	Commerce	102	370 000		370 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2016</b>					<b>102</b>	<b>370 000</b>	<b>410 000</b>	<b>370 000</b>	<b>410 000</b>
29	BREST	Amiral Linois	mars-17	Commerce	787	1 646 300		1 646 300	
62	BOULOGNE SUR MER	Adolphe Thiers	juin-17	Commerce	218	636 000		742 000	
59	DOUAI	Place d'armes	juin-17	Commerce	264	742 000		636 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2017</b>					<b>1 269</b>	<b>3 024 300</b>	<b>2 900 000</b>	<b>3 024 300</b>	<b>2 940 000</b>
<b>TOTAL</b>					<b>33 223</b>	<b>56 077 332</b>	<b>55 425 000</b>	<b>57 045 783</b>	<b>56 510 000</b>

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

## ■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2019		Valeur HD 2018	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France	7 192	15 064 214	12 820 000	16 170 338	13 785 000
12 métropoles régionales	4 032	14 829 695	13 645 000	14 811 023	13 725 000
Autres régions	21 999	26 183 423	28 960 000	26 064 422	29 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>33 223</b>	<b>56 077 332</b>	<b>55 425 000</b>	<b>57 045 783</b>	<b>56 510 000</b>
Bureau	8 074	16 236 628	12 610 000	17 218 080	13 740 000
Activité	1 194	202 962	600 000	202 962	600 000
Commerce	23 955	39 637 741	42 215 000	39 624 741	42 170 000
<b>TOTAL</b>	<b>33 223</b>	<b>56 077 332</b>	<b>55 425 000</b>	<b>57 045 783</b>	<b>56 510 000</b>

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

## ■ CESSIONS 2019

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Prix de vente (€)	Valeur HD 2018		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
94	CRETEIL	Lecorbusier	Avril 2003	Bureau	241	340 000	277 896	362 546	08/03/2019
94	CRETEIL	Lecorbusier	Avril 2003	Bureau	288	500 000	450 508	433 280	18/04/2019
94	CRETEIL	Lecorbusier	Avril 2003	Bureau	238	458 000	377 720	357 580	11/07/2019



Rue de la Petite Sensive , NANTES (44)



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

RAPPORT DE VOS REPRÉSENTANTS AU SEIN DU CONSEIL DE SURVEILLANCE d'ATLANTIQUE PIERRE 1

Assemblée Générale Ordinaire 2020

Tout au long de l'année, si vous souhaitez être informés régulièrement des actualités de votre SCPI, n'oubliez pas de communiquer votre messagerie sur : [presidenceatp1@gmail.com](mailto:presidenceatp1@gmail.com)

Chère coassociée, Cher coassocié,

## GÉRER C'EST PRÉVOIR SURTOUT QUAND LES DÉFIS SONT COMPLEXES ET DE LONG TERME

1. Une stagnation sans aucun investissement depuis 3 ans pour permettre à notre SCPI de se conforter avec des nouveaux actifs plus performants et plus en adéquation avec la demande des locataires.

1 seule proposition que Paref Gestion a examinée durant 1 an sans aboutir.

Or pendant ce temps, les SCPI créées par Paref Gestion ont été largement pourvues d'investissements dont une partie pouvait être recueillie par notre SCPI.

L'AMF (Autorité des Marchés Financiers) pourrait sanctionner ce déséquilibre.

La création de 3 nouvelles SCPI en 2019 et 2020 par Paref Gestion, même si le patrimoine n'est pas concurrentiel, peut expliquer la stagnation et l'absence d'objectif de la nôtre.

2. A ce jour, à notre connaissance, aucune ligne de trésorerie attribuée par une banque pour permettre ces investissements. Notre demande a été réitérée depuis 3 ans.

3. Aucune perspective d'évolution et un budget comptable 2020 présenté en mars 2020 alors qu'il l'était auparavant en décembre.

4. Un changement de direction générale par 3 fois en 4 ans, et plus notable, le changement récent, au sein de Paref Gestion, du gestionnaire du dossier Atlantique Pierre 1. L'instabilité est permanente depuis 18 mois et cela continue....voir la 29e résolution présentée par + de 300 associés qui, compte tenu de cette instabilité et par mesure de prudence, souhaite ramener la durée du mandat à 1 an dès cette année au lieu de 2023.

5. Ledit nouveau gestionnaire du dossier Atlantique Pierre 1 qui indique le 5 juin 2020 « Il est apparent que tous les locataires en défaut ne se sont pas manifestés ».

6. La période de crise du Covid qui laisse notre SCPI Atlantique Pierre 1, au moment de la rédaction de ce rapport, sans situation de son impact depuis près de 3 mois malgré nos demandes avec une dernière situation au 17 avril 2020, sur laquelle les chiffres présentés nécessitent des explications... encore attendues. Aucun rapport d'activité de tout le 1er semestre 2020.

7. L'absence de situation de trésorerie réclamée à plusieurs reprises.

8. La perte de documents des Assemblées Générales récentes, perte découverte à l'occasion de l'assignation d'un associé citée p 11 du rapport de la gestion.

9. La découverte « par un associé » d'un marché des parts délégué à une autre société, seul l'enregistrement reste tenu par notre gérance. Aucun plus n'est à relever, aucun dynamisme sur notre marché stagnant alors que la rentabilité moyenne de 6,12 % est au-dessus de la rentabilité moyenne des SCPI autour de 4 %.



10. Le refus « illégitime » d'inscrire une résolution présentée par plus de 300 associés, aux votes de la prochaine assemblée générale et qui portait sur la Modification de l'article 15 de nos statuts intitulé « rémunération de la société de gestion », modification réclamée par près de 300 associés via l'article R214-138 II.

En effet, avant l'arrivée de notre SCPI chez Paref Gestion, les frais d'Assemblée Générale étaient à la charge du gérant, ils se sont retrouvés, sans l'avis du conseil de Surveillance, à la charge de notre SCPI. Un rétablissement à la charge de la société de gestion devait s'opérer d'autant plus qu'aucun prestataire externe n'a effectué ce travail avec sérieux.

L'argument invoqué est : « cela aurait un impact sur les conditions de rémunération »

Or notre commission de gestion est au-dessus de toutes celles des autres SCPI gérées par Paref Gestion, pour de surcroît, un travail de gestion basique « de syndic » depuis 3 ans.

11. Un 2<sup>è</sup> refus d'inscrire une résolution aux votes de la prochaine assemblée générale portant sur la Modification de l'article 18-1 de nos statuts intitulé « dispositions du Conseil de Surveillance » modification réclamée via l'article R214-138 II par l'unanimité du Conseil de Surveillance. Avant l'arrivée du 3<sup>e</sup> Directeur Général, le Conseil disposait, du fichier complet de ses coassociés afin de communiquer directement et surtout :

- Il permettait de vérifier s'il n'y a pas de conflit d'intérêts entre des porteurs de parts et notre gérance avec ses affiliés ;
- Dans le cadre des dispositions de l'article L214- 99 du COMOFI et de l'art 18-2 des statuts)Il permettait de vérifier si, un agrément a été délivré à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel, SCPI, OPCV, agrément qui est subordonné à l'autorisation du conseil.

L'argument invoqué est : « la rédaction proposée n'est pas valable ».

Or cette rédaction a été rédigée par un avocat spécialisé dans la RGPD (règlement général sur la protection des données).

Nota bene : avant notre entrée chez Paref gestion, le représentant de Paref Gestion, a signé le 28 mai 2015, une charte de «gestion harmonieuse et efficace » s'engageant sur plusieurs points non respectés depuis dont celui de la remise du fichier des associés. L'engagement, se trouve ainsi rompu. Avec nos coassociés qui seront sollicités, nous verrons quelle suite il conviendra d'y apporter.

12. La difficulté pour votre Conseil de Surveillance d'appliquer l'article 18 des statuts qui stipule que votre Conseil « doit assister la société de gestion dans ses tâches et relever les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. »

Exemple parmi tant d'autres : Notre dernier Procès-verbal de réunion du 4 mars 2020 souligne que des explications ont été demandées, sur le tableau des expertises et sur des travaux récurrents à Marseille. Aucune réponse n'a été apportée ainsi que sur de nombreuses demandes de clarifications, de documents et de mails.

Par contre, Paref Gestion semble très attachée au juridisme comme cette nouvelle révision de nos statuts (base de la gestion de notre SCPI) pour rectifier soit le numéro d'un article, soit une mention soit un mot donc mineures exceptée pour la très grande majorité d'entre elles qui diminuent le rôle et les pouvoirs du conseil de Surveillance.

Aussi, conformément à l'article 18 des statuts de notre SCPI Atlantique Pierre 1 cité ci-dessus, constatant que les articles L214-99 et R214-128 du COMOFI (Code Monétaire et financier) sont bafoués, l'avis unanime de votre Conseil de Surveillance est :

- un vote CONTRE la résolution n°3 concernant le quitus de gestion ;
- un vote POUR la résolution N°29 ramenant le contrat à 1 an au lieu de 3 ans.

#### ELÉMENTS ESSENTIELS DE NOTRE RESULTAT 2019 SOIT AVANT LA CRISE DU COVID 19

Le résultat comptable de 2019 est de 14,58 €/part.

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 93.2 %.

La valeur patrimoniale expertisée, à périmètre constant, stagne à +0.1 % pour Paref Gestion et -2.15 % pour notre expert.

Vu la stagnation du patrimoine de notre SCPI, le Conseil aurait préféré que notre gérance s'intéresse à acquérir des actifs pour nous assurer une progression de nos dividendes.

Le nettoyage de nos actifs, pouvait se conjuguer avec un décollage que le Conseil attend depuis 3 ans avec la ligne de trésorerie dont ne voyons pas encore l'horizon. Depuis 3 ans que nous attendons une simulation de projet avec un choix stratégique de nouveaux investissements dans une enveloppe bancaire très importante, ce sera difficile d'espérer une avancée au cours de cette année 2020 marquée par des mois de confinement.

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2019. En mars 2020, le conseil a analysé les éléments qui ont concouru au rapport annuel qui vous sera présenté pour l'Assemblée Générale Mixte de 2020 comportant les résolutions ordinaires et extraordinaires à présenter aux associés et sur lequel le Conseil donne son avis.-



#### GESTION LOCATIVE :

- Les loyers : Ils sont de 4.115 K€ contre 3.906 K€ en 2018 ;
- Le taux moyen d'occupation financier a été de 93,2 % pour finir à 94,6 % au 31-12-2019. Ce qui représente un taux de vacances de 5,4 % qui se décompose ainsi :
  - ▶ Les Angles 6 lots commerciaux : 1.7 % des loyers ;
  - ▶ Clamart 6 lots commerciaux : 0.9 % des loyers ;
  - ▶ Cosne 1 lot – prochainement loué à Gamm Vert, 3e trimestre 2020 : 1.2 % des loyers ;
  - ▶ Marseille 2 lots: 1.6 % des loyers.
- Les créances douteuses: Le montant net provisionné en 2019 est de 173K€ moins les reprises de 366K€ (dont 241K€ de créances irrécouvrables) =soit diminution de provision de 193 K€ ;
- Les créances irrécouvrables sont de 241K€ en 2019 contre 120K€ en 2018. 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 = 145K€ contre 0 € sur 2018. Par contre, des travaux ont été provisionnés pour 358K€ en 2019 contre 299 € en 2018. Votre Conseil a disposé du détail de cette provision qui prévoit 165.6K€ pour 2020 et le solde sur les années suivantes.

#### COMPTES, RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Les dettes financières constituées d'un seul emprunt « in fine » à taux variable contracté en 2009 s'est terminé en 2019 et a été remboursé pour 2.798 K€.

- Moins-Value et Plus-value : 173 K€ de Plus-value constituée par la vente de 4 lots sur 5 à Créteil et 8 K€ de sortie d'un composant lié au remplacement d'une porte hall à Marseille. Le solde du compte présente une moins-value de 7.990 K€ ;
- Résultat et Dividendes ;

Le résultat 2019 par part est de 14,58 € et la distribution des dividendes 2019 a été de 12,84 € soit une dotation au report à nouveau autour de 1.74 €/part. Un montant de 398 K€ a été porté en réserve.

- Report à nouveau ;

Le report à nouveau s'élèvera après affectation de 2019 à 1.349 K€ soit 5,89 €/part ce qui représente autour de 5,5 mois de la distribution 2019. La distribution 2019 représente un rendement de 6,12 % par rapport au prix moyen acheteur de l'année 2019 de 209,64 €.

- Valeur de réalisation par part: elle mesure la vraie valeur de votre SCPI dans une optique de détention à long terme à un instant T, en l'occurrence le 31 décembre 2019. Elle est de 243 € contre 241 € en 2018.

#### PATRIMOINE

Usuellement, chaque année, notre expert se déplace pour présenter ses expertises. Il n'a pas été convoqué mais d'après le document d'expertise, notre patrimoine 2019 est évalué à 55.625 K€ mais comme l'AIFM lui en a donné la prérogative, Paref Gestion a retenu sa propre évaluation différente sur 4 actifs dont nous n'avons pas obtenu les commentaires et qui conclut à périmètre constant, à une valorisation de notre patrimoine identique à 2018 + 0.10 %.

La valeur retenue est de 55.425 K€ pour 2019. La valeur d'acquisition est de 56.077 K€.

#### FONDS DISPONIBLES

Le tableau des fonds disponibles en fin de période indique un montant de 1.626 K€ et sur fonds propres de -41 K€.

#### ARBITRAGES

Sur l'actif de Créteil (94) 4 lots sur 5 –achetés 1106K€ en avril 2003, ont été vendus 1.298 K€.

#### MARCHE DES PARTS

Il s'est échangé 4698 parts en 2019 soit 0,20 % du nombre total de parts avec comme prix moyen d'exécution (net vendeur) de 188,57 € contre 189,41 € en 2018 et un prix acheteur de 209,64 € contre 210,37 € en 2018.

**CONSIGNES DE VOTE DES RESOLUTIONS : (POUR LES DETAILS DES RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE---VOIR NOTRE RAPPORT SPECIAL AGE (ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE))**

Les mandats de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. A cette occasion, les associés sont invités à participer à l'élection de huit (8) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Nous vous rappelons la composition des membres de votre Conseil en renouvellement :

Mme KARSENTY Hélène,  
Mme MARQUET Fanchon,  
M. DESMAREST Christian,  
M. NICOLAS Xavier,  
M. SUTEAU André,

La SCI les Gémeaux représentée par Henri Tiessen.

Ils ont tous participé au contrôle et à la surveillance de notre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.2 de nos membres ont vendu leurs parts et ne peuvent se représenter.

Pour les résolutions à caractère extraordinaire, merci de vous reporter au rapport spécial avec nos consignes de votes.

**IL EST TRÈS IMPORTANT**, de voter en renvoyant votre bulletin dans l'enveloppe T

Vous pouvez

- voter par correspondance en cochant les cases des résolutions que vous agréez ;
- ou cocher simplement la case "Je donne procuration à un mandataire" en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est de vous représenter.

Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.

**ATTENTION**

vous pouvez donner une procuration qui est valable pour toutes les résolutions exceptées pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, IL FAUT COCHER vous-même les 8 noms des représentants que vous souhaitez au Conseil de Surveillance.

NE COCHEZ PAS PLUS DE 8 CASES - sinon votre bulletin sera annulé

**ATTENTION**

Si vous donnez pouvoir au PRESIDENT sans préciser son nom, votre vote sera utilisé dans le sens agréé par la société de gestion SOIT contre vos représentants au sein du Conseil de Surveillance

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

Pour le Conseil de surveillance, le 24 juillet 2020

Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance

174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC

@-Mail : [presidenceatp1@gmail.com](mailto:presidenceatp1@gmail.com)





## NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de huit membres du Conseil de surveillance :

- Christian DESMAREST,
- Hélène KARSENTY,
- Fanchon MARQUET,
- Xavier-Charles NICOLAS,
- André SUTEAU,
- SCI LES GÉMEAUX - représentée par Henri TIESSEN,
- Un septième siège, vacant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020,
- Un huitième siège, vacant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

L'intégralité des huit (8) mandats arrive à échéance.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	DESMAREST	Christian	59	Ingénieur chez Schneider Electric Associé d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans Membre de plusieurs Conseils de surveillance de SCPI diversifiées Membre sortant du Conseil de surveillance d'Atlantique Pierre 1	120
2	KARSENTY	Hélène	70	Ex administrateur filiale France Multinationale USA-formation Expert-Comptable Présidente de Conseils de surveillance de SCPI Présidente de l'APPSCPI - Association de Protection des Porteurs de parts de SCPI	807
3	MARQUET	Fanchon	76	Après un passage dans une grande agence parisienne d'architectes, activité d'assistante administrative et technique dans un cabinet d'économiste de la construction de 1972 à 2010	435
4	NICOLAS	Xavier	63	Docteur en pharmacie Conseiller régional du Centre-Val de Loire Maire de Senonches Président de la Communauté de communes des Forêts du Perche	1 200
5	SCI LES GEMEAX	Henri TIESSEN	74	Retraité Inspecteur dans une société d'assurances	160
6	SUTEAU	André	70	Industriel retraité	2 017

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
7	CASTAGNET	Philippe	58	Entrepreneur individuel Expérience au sein de conseils d'administration, professionnalisée par l'acquisition d'une certification (Institut de Formation des Administrateurs, IFA Sciences Po) Exercice vétérinaire libéral en association	102
8	DAVID	Jean-Yves	63	Investisseur privé, membre de conseils de surveillance de SCPI, membre de l'APPSCPI (Association de Protection des Porteurs de parts de SCPI)	179
9	GOERLINGER	Stéphane	59	Gérant de sociétés	361
10	INGREMEAU	Corinne	65	Retraité Auparavant activité libérale de vétérinaire pendant 35 ans jusqu'en 2016 Expérience de membre de Conseil de surveillance de deux autres SCPI	939

L'assemblée générale nomme les candidats suivants :

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.



Forfait Hommes  
Shampooing - Coupe  
Coiffage

23€

Forfait Dames  
Shampooing - Coupe  
Coiffage\*

35€





# RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## ■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion et présentés au Conseil de Surveillance du 04 mars 2020.

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 des commissaires 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, de l'ouverture de l'exercice 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.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes, qui selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- 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 le règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016 ;
- les modalités d'estimation et de comptabilisation de la provision pour gros entretien et la présentation qui en faite au point 2 de l'annexe des comptes annuels ;
- Comme précisé dans la note « I – Etat 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 par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de la société de gestion, que celui-ci ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

### Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicables 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 vénales 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 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 circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des

événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la 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 18 juin 2020

Les Commissaires aux Comptes

Société LBA Cabinet ESCOFFIER

Gilles BLANCHARD Serge BOTTOLI

## ■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2019)

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 vous 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

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante a été passée au cours de l'exercice écoulé.

##### 1 - Refacturation de frais d'Assemblée Générale

La société de gestion PAREF GESTION a refacturé à votre société les frais qu'elle a engagé au titre de l'assemblée générale 2019.

Le montant pris en charge sur l'exercice s'élève à 22 460 € HT.

### 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 des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

##### 1 - 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.

Au titre de l'exercice, la rémunération prise en charge a été calculée comme suit :

Loyers facturés nets des créances irrécouvrables .....3 922 538 €

Taux appliqué .....8,50 %

Honoraires pris en charge .....333 416 €

##### 2 - Commission de souscription

La société de gestion perçoit pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une rémunération égale à 8 % HT du montant de chaque augmentation de capital prime d'émission incluse.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

##### 3 - Commission sur cession de parts sur le marché secondaire

La société de gestion perçoit pour tout cessionnaire porteur de parts (i) depuis moins de trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, une rémunération de 5 %, et (ii) depuis au moins trois ans, une rémunération de 2 %.

Cette convention a donné lieu à la facturation de 34 813 € HT au titre de l'exercice, mise à la charge de l'acquéreur.

##### 4 - Commission sur mutation de parts

La société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

Cette convention a donné lieu à la facturation de 422 € HT au titre de l'exercice, mise à la charge de l'acquéreur.



### 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.

#### 1 - Commission sur les acquisitions et cessions des immeubles

La société de gestion perçoit une commission de 1 % HT du prix d'acquisition ou de cession des immeubles, hors droits et hors frais.

#### Dates d'autorisations

Assemblée Générale du 21 juin 2018

Assemblée Générale du 5 juin 2019

La commission sur les acquisitions n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

La commission sur les cessions a donné lieu à la comptabilisation d'une commission de 12 980 € HT au titre de la cession des lots de l'immeuble de CRETEIL pour 1 298 000 € hors droits.

Fait à Lyon et Carquefou, le 18 juin 2020

Les Commissaires aux Comptes

Société LBA Cabinet ESCOFFIER

Gilles BLANCHARD Serge BOTTOLI



CLAMART  
Place  
Aimé CESAIRE

Place Aimé Césaire - Avenue du Général de Gaulle, CLAMART (92)



## 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.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 1 des statuts de la SCPI "Forme" afin de mettre à jour les références légales et réglementaires qui y figurent.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 7 des statuts de la SCPI "Capital social" afin de mettre à jour le du montant du capital social s'élevant à 35.026.749 euros.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 10 des statuts de la SCPI "Parts sociales" pour alléger les obligations incombant aux associés, en pratique non suivies d'effet.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 12 des statuts de la SCPI "Transmission des parts sociales", 2° "Transmission entre vifs", "Refus d'agrément" des statuts afin de mettre à jour les références légales qui y figurent.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 13 des statuts de la SCPI "Société de gestion"; 1° "Administration de la Société" afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 15.1 des statuts de la SCPI "Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion" à des fins de clarification.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 16 des statuts (i) de la SCPI "Nomination du Conseil de surveillance" afin de le mettre à jour.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 16 des statuts (iii) de la SCPI "Nomination du Conseil de surveillance" à des fins de clarification.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 17 des statuts de la SCPI "Organisation - réunions et délibérations du Conseil de surveillance" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 18 des statuts de la SCPI "Pouvoirs du Conseil de surveillance".

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 18-2 des statuts de la SCPI "Pouvoirs du Conseil de surveillance" afin de le mettre en conformité avec les exigences de l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive AIFM).

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 21 des statuts de la SCPI "Dépositaire" à des fins de mise en conformité avec la réglementation.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 22 des statuts de la SCPI "Décisions collectives" pour mentionner les votes par correspondance parmi les votes pris en compte au titre du quorum.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 23 "Assemblées générales", 2° "Ordre du jour" des statuts de la SCPI à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 26 "Procès-verbaux", 2° "Registre des procès-verbaux" des statuts de la SCPI afin de mettre à jour la référence réglementaire qui y figure.

*La Société de Gestion*



# PHARMACIE



Actifed

lysopaine

lysopaine

lysopaine



## Matériel Médical

de maintien à domicile



### Vente et Location Livraison à domicile

- Ut et son environnement
- Aides à la mobilité
- Assistance respiratoire
- Orthopédies
- Hygiène et confort de vie
- Fauteuil roulant
- Pulvérisateurs
- Incontinence

“ Pour nous,  
votre bien-être  
est essentiel ”



Pharmacie Vallier

pour un m...  
demandez conseil à v...

Tél. 01 46...  
Fax. 09 70...





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

RAPPORT DE VOS REPRÉSENTANTS AU SEIN DU CONSEIL DE SURVEILLANCE d'ATLANTIQUE PIERRE 1

Assemblée Générale Extraordinaire 2020

Si vous souhaitez être informés rapidement, nous donnons des flashes d'information par mail : [presidenceatp1@gmail.com](mailto:presidenceatp1@gmail.com)

Chère coassociée, Cher coassocié,

## VOTRE ATTENTION PARTICULIÈRE PAREF GESTION A REFUSE D'INSCRIRE 2 PROPOSITIONS DE RESOLUTIONS POUR CETTE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 16 SEPTEMBRE 2020

**L'une portant** sur la Modification de l'article 15 de nos statuts intitulé « rémunération de la société de gestion », modification réclamée par près de 300 associés via l'article R214-138 II.

En effet, avant l'arrivée de notre SCPI chez Paref Gestion, les frais d'Assemblée Générale étaient à la charge du gérant, ils se sont retrouvés, sans l'avis du conseil de Surveillance, à la charge de notre SCPI. Un rétablissement à la charge de la société de gestion devait s'opérer d'autant plus qu'aucun prestataire externe n'a effectué ce travail avec sérieux.

L'argument invoqué est : « cela aurait un impact sur les conditions de rémunération »

**Or notre commission de gestion est au-dessus de toutes celles des autres SCPI gérées par Paref Gestion, pour de surcroît, un travail de gestion basique « de syndic » depuis 3 ans.**

1. **L'autre portant** sur la Modification de l'article 18-1 de nos statuts intitulé "dispositions du Conseil de Surveillance" modification réclamée via l'article R214-138 II par l'unanimité du Conseil de Surveillance.

Avant l'arrivée du 3e Directeur Général, le Conseil disposait, du fichier complet de ses coassociés afin de communiquer directement et surtout :

- Il permettait de vérifier s'il n'y a pas de conflit d'intérêts entre des porteurs de parts et notre gérance avec ses affiliés ;
- Dans le cadre des dispositions de l'article L214- 99 du COMOFI et de l'art 18-2 des statuts, il permettait de vérifier si, un agrément a été délivré à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel, SCPI, OPCI, agrément qui est subordonné à l'autorisation du conseil.

L'argument invoqué est : « la rédaction proposée n'est pas valable »

Or cette rédaction a été rédigée par un avocat spécialisé dans la RGPD (règlement général sur la protection des données)

**Nota bene**: avant notre entrée chez Paref gestion, le représentant de Paref Gestion, a signé le 28 mai 2015, une charte de « gestion harmonieuse et efficace » s'engageant sur plusieurs points non respectés depuis dont celui de la remise du fichier des associés.

**L'engagement, se trouve ainsi rompu. Avec nos coassociés qui seront sollicités, nous verrons quelle suite il conviendra d'y apporter.**

### LA PLUPART DES REVISIONS STATUTAIRES CI-DESSOUS ONT ETE INITIEES PAR PAREF GESTION

**En effet, désormais, notre gérance semble très attachée au juridisme comme cette nouvelle révision de nos statuts (base de la gestion de notre SCPI) pour rectifier soit le numéro d'un article, soit une mention soit un mot donc mineures à part la 15e résolution et exceptée, pour la très grande majorité d'entre elles, afin de diminuer le rôle et les pouvoirs du conseil de Surveillance.**

14E RESOLUTION = MODIFICATION ARTICLE 1 DES STATUTS SUR LA FORME DE DE LA SCPI

Il s'agit d'un simple changement de numérotage d'article

15E RESOLUTION = MODIFICATION ARTICLE 7 DES STATUTS SUR LE MONTANT DU CAPITAL SOCIAL : Celui-ci étant de 35.026.749 € contre 18.292.374 €

16E RESOLUTION = MODIFICATION ARTICLE 10 DES STATUTS SUR LES PARTS SOCIALES = il s'agit d'un allègement des obligations des associés



17E RESOLUTION MODIFICATION ARTICLE 12 DES STATUTS SUR LA TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES = il s'agit d'une mise à jour des références légales

18E RESOLUTION MODIFICATION ARTICLE 13 DES STATUTS SUR L'ADMINISTRATION DE LA SCPI = il s'agit de l'obligation faite au gérant de détenir un contrat de responsabilité civile professionnelle et un contrat de responsabilité des mandataires sociaux

19E RESOLUTION MODIFICATION ARTICLE 15.1 DES STATUTS REPARTITION DES FRAIS = Il s'agit d'une modification des cotisations professionnelles à laquelle votre conseil sera vigilant.

20E RESOLUTION MODIFICATION ARTICLE 16 DES STATUTS « MODIFICATION DES CONDITIONS DE CANDIDATURE » = il s'agit de mettre à jour une condition votée en 2019

21E RESOLUTION - MODIFICATION ARTICLE 16 DES STATUTS « NOMINATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE » = il s'agit d'une clarification

22E RESOLUTION MODIFICATION ARTICLE 17 DES STATUTS « ORGANISATION-REUNION-DELIBERATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE = il s'agit de préciser qu'un mandat ne peut servir qu'à une séance

23E RESOLUTION MODIFICATION ARTICLE 18 DES STATUTS « POUVOIRS DU CONSEIL » Nouvelle référence à l'AMF +ajout d'une mention précisant que le Conseil s'abstient de tout acte de gestion

#### ATTENTION PARTICULIERE

##### 24E RESOLUTION MODIFICATION ARTICLE 18 DES STATUTS « POUVOIRS SPECIFIQUES DU CONSEIL »

Le Conseil perd son « accord » pour un « avis » sur certaines opérations. Il perd aussi sa responsabilité juridique sur ces opérations mentionnées comme les conditions de vente des biens immobiliers, -les conditions d'emprunt, - conditions de placement de la trésorerie disponible.

##### 25E RESOLUTION MODIFICATION ARTICLE 21 DES STATUTS «DEPOSITAIRE »

Le conseil perd son accord sur la nomination d'un dépositaire pour un « avis » comme il y a peu de dépositaires, c'est mineur

##### 26E RESOLUTION MODIFICATION ARTICLE 22 DES STATUTS «DECISIONS COLLECTIVES »

Il s'agit de la prise en compte des votes par correspondance

27E RESOLUTION MODIFICATION ARTICLE 23-2 DES STATUTS «ASSEMBLEE GENERALE-ORDRE DU JOUR » : Il s'agit d'une clarification et correction de l'ordre du jour

28E RESOLUTION MODIFICATION ARTICLE 26-2 DES STATUTS « ASSEMBLEE GENERALE-PROCES-VERBAUX ET REGISTRE » : Il s'agit de l'ajout d'une référence réglementaire

#### ATTENTION PARTICULIERE

##### 29E RESOLUTION MODIFICATION DU MANDAT DE LA SOCIETE DE GESTION DEMANDEE PAR PRES DE 300 ASSOCIES SANS ATTENDRE L'ASSEMBLEE GENERALE DE 2023 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE 2022

En 4 ans, notre SCPI vient de connaître son 3e Directeur Général, cette désorganisation interne ne peut en aucun cas, nous permettre une évolution et une sauvegarde pérenne de notre SCPI. De plus, nous avons la surprise d'avoir des changements constants au niveau direct de la gestion locative de notre dossier.

Nous vous rappelons que nous n'avons pas le pouvoir décisionnaire et nos avis sont requis, ou pas, alors qu'ils l'étaient, il y a 2 ans. Il est probable que le nouvel actionariat de notre gérant, ainsi que les nombreux départs qui s'ensuivirent et qui continuent, y ont leur part.

**En conséquence, par mesure de prudence, compte tenu de cette instabilité, nous n'avons pas d'autre choix que de ramener la durée du mandat à 1 an dès cette année au lieu de 2023.**

30E RESOLUTION POUVOIRS POUR FORMALITES = Pour permettre à notre gérant d'enregistrer les résultats de cette Assemblée Générale Extraordinaire

#### CONSIGNES DE VOTE DES RESOLUTIONS :

**L'unanimité du conseil de Surveillance appelle à voter pour toutes les résolutions de la 14ème à la 30ème résolution, présentées par la société de gestion et par des associés, sur le fondement de l'article R214-138 devant l'Assemblée Générale Extraordinaire.**

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

**IL EST TRÈS IMPORTANT**, de voter en renvoyant votre bulletin dans l'enveloppe T

Vous pouvez

- voter par correspondance en cochant les cases des résolutions que vous agréez
- ou cocher simplement la case "Je donne procuration à un mandataire" en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est de vous représenter.

Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.

#### ATTENTION

vous pouvez donner une procuration qui est valable pour toutes les résolutions exceptées pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, **IL FAUT COCHER vous-même** les 8 noms des représentants que vous souhaitez au Conseil de Surveillance

NE COCHEZ PAS PLUS DE 8 CASES - sinon votre bulletin sera annulé

#### ATTENTION

Si vous donnez pouvoir au **PRESIDENT** sans préciser son nom, votre vote sera utilisé dans le sens agréé par la société de gestion SOIT contre vos représentants au sein du Conseil de Surveillance

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

Pour le Conseil de surveillance, le 24 juillet 2020  
Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance  
174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC  
**@-Mail : [presidenceatp1@gmail.com](mailto:presidenceatp1@gmail.com)**



Notaire

△ 🏠 🏠 🏠

7

7





## TEXTE DES RÉOLUTIONS

### ■ RÉOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉOLUTION

##### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 tels qu'ils lui ont été soumis.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION

##### 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, approuve les conventions mentionnées dans ledit rapport.

#### TROISIÈME RÉOLUTION

##### Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

##### Quitus au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

##### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

<b>Résultat au 31/12/2019</b>	<b>3 337 804 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	950 781 €
Résultat distribuable au 31/12/2019	4 281 685 €
Distribution 2019	2 939 500 €
<b>Solde report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>1 349 085 €</b>

En conséquence, le résultat pour une part est de 14,55 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 12,84 euros.

#### SIXIÈME RÉOLUTION

##### 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 2019 à :

<b>La valeur comptable</b>	<b>55 224 667 € soit 241 € par part</b>
----------------------------	---

#### SEPTIÈME RÉOLUTION

##### Constataion de la valeur de réalisation et de la valeur 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 2019 à :

<b>La valeur de réalisation</b>	<b>55 699 917 € soit 243 € par part</b>
La valeur de reconstitution	65 362 954 € soit 286 € par part

## HUITIÈME RÉOLUTION

### 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 2020.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

### Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 14 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) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables après qu'elles aient été autorisées par le Conseil de surveillance, 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 2020.

## DIXIÈME RÉOLUTION

### 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 valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### Renouvellement intégral du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 16 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de huit au plus désignés parmi les associés pour trois exercices et toujours rééligibles,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de huit membres du Conseil de surveillance :

- Christian DESMAREST,
- Hélène KARSENTY,
- Fanchon MARQUET,
- Xavier-Charles NICOLAS,
- André SUTEAU,
- SCI LES GEMEAUX représentée par Henri TIESSEN,
- Un septième siège, vacant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020,
- Un huitième siège, vacant depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020.



Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	Nom / Dénomination sociale	Prénom / Représentant	Âge (à la date de l'assemblée)	Profession (actuelle ou passée)	Nombre de parts
1	DESMAREST	Christian	59	Ingénieur chez Schneider Electric Associé d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans Membre de plusieurs Conseils de surveillance de SCPI diversifiées Membre sortant du Conseil de surveillance d'Atlantique Pierre 1	120
2	KARSENTY	Hélène	70	Ex administrateur filiale France Multinationale USA,- formation Expert-Comptable Présidente de Conseils de surveillance de SCPI Présidente de l'APPSCPI (Association de Protection des Porteurs de parts de SCPI)	807
3	MARQUET	Fanchon	76	Après un passage dans une grande agence parisienne d'architectes, activité d'assistante administrative et technique dans un cabinet d'économiste de la construction de 1972 à 2010	435
4	NICOLAS	Xavier	63	Docteur en pharmacie Conseiller régional du Centre-Val de Loire Maire de Senonches Président de la Communauté de communes des Forêts du Perche	1 200
5	SCI LES GEMEAUX	Henri TIESSEN	74	Retraité Inspecteur dans une société d'assurances	160
6	SUTEAU	André	70	Industriel retraité	2 017

et les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	Nom / Dénomination sociale	Prénom / Représentant	Âge (à la date de l'assemblée)	Profession (actuelle ou passée)	Nombre de parts
7	CASTAGNET	Philippe	58	Entrepreneur individuel Expérience au sein de conseils d'administration, professionnalisée par l'acquisition d'une certification (Institut de Formation des Administrateurs, IFA Sciences Po) Exercice vétérinaire libéral en association	102
8	DAVID	Jean-Yves	63	Investisseur privé, membre de conseils de surveillance de SCPI, membre de l'APPSCPI (Association de Protection des Porteurs de parts de SCPI)	179
9	GOERLINGER	Stéphane	59	Gérant de sociétés	361
10	INGREMEAU	Corinne	65	Retraité Auparavant activité libérale de vétérinaire pendant 35 ans jusqu'en 2016 Expérience de membre de Conseil de surveillance de deux autres SCPI	939

L'assemblée générale nomme les candidats suivants :

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

## **DOUZIÈME RÉOLUTION**

### **Nomination de l'Expert Externe en Evaluation**

Après avoir rappelé que l'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans.

L'Assemblée Générale prend acte de l'arrivée à terme, à l'issue de la présente Assemblée Générale, du mandat de la société CREDIT FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI, et décide de nommer JONES LANG LASALLE EXPERTISES en cette qualité pour une durée de cinq (5) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## **TREIZIÈME RÉOLUTION**

### **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.

## ■ RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

### QUATORZIÈME RÉSOLUTION

#### Modification de l'article 1 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 1 des statuts « Forme » afin de mettre à jour les références légales et réglementaires qui y figurent, de la manière suivante :

##### Ancien article :

« Article 1 – Forme

La société, objet des présentes, est une société civile de placement immobilier autorisée à procéder à des offres au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce, par les articles L.214-86 à 214-120, L.231-8 à L.231-21 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

##### Nouvel article :

« Article 1 – Forme

La société, objet des présentes, est une société civile de placement immobilier autorisée à procéder à des offres au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L.214-86 à 214-120, L.231-8 à L.231-21, D 214-32 à D 214-32-8 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts. »

### QUINZIÈME RÉSOLUTION

#### Modification de l'article 7 des statuts

L'Assemblée Générale prend acte du montant du capital social s'élevant à 35.026.749 euros pour les besoins des formalités administratives et décide en conséquence de modifier l'article 7 des Statuts de la SCPI « Capital social » de la manière suivante :

##### Ancien article :

« Article 7 – Capital social

« Le capital social est fixé à DIX HUIT MILLIONS DEUX CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS (18.292.374 €), entièrement libéré, suite à l'augmentation du capital réalisée entre le 1<sup>er</sup> Novembre 2005 et le 15 Décembre 2006 par l'émission de 10.413 parts.

Il est divisé en cent dix-neuf mille cinq cent cinquante-huit (119.558) parts sociales au nominal de cent cinquante-trois euros (153 €) chacune. »

##### Nouvel article :

« Article 7 – Capital social

« Le capital social est fixé à TRENTE CINQ MILLIONS VINGT SIX MILLE SEPT CENT QUARANTE NEUF EUROS (35.026.749 €).

Il est divisé en deux cent vingt-huit mille neuf cent trente-trois (228.933) parts sociales au nominal de cent cinquante-trois euros (153 €) chacune. »

## SEIZIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 10 des statuts

L'Assemblée Générale décide de mettre à jour l'article 10 des statuts « Parts sociales » pour alléger les obligations incombant aux associés, en pratique non suivies d'effet, de la manière suivante :

#### Ancien article :

##### « Article 10 – Parts sociales

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

À chaque associé qui en fait la demande, il est délivré par la Société de Gestion un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas des titres négociables. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale.

Le nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention "DUPLICATA", sera alors délivré sans frais. Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres Associés.[...] »

#### Nouvel article :

##### « Article 10 – Parts sociales

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

À chaque associé qui en fait la demande, il est délivré par la Société de Gestion un certificat représentatif de ses parts. [...]. »

## DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 12, 2° des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 12, « Transmission des parts sociales », 2° « Transmission entre vifs », « Refus d'agrément » des statuts afin de mettre à jour les références légales qui y figurent, de la manière suivante :

#### Ancien article :

##### « Article 12 – Transmission des parts sociales

###### 1. Modalités

[...]

###### 2. Transmission entre vifs

[...]

###### ● Agrément

[...]

###### ● Refus d'agrément

[...]

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

[...] »

#### Nouvel article :

##### « Article 12 – Transmission des parts sociales

###### 1. Modalités

[...]

###### 2. Transmission entre vifs

[...]

###### ● Agrément

[...]

###### ● Refus d'agrément

[...]

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, conformément à l'article 1843-4 du Code civil, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par jugement du président du tribunal judiciaire ou du tribunal de commerce compétent, statuant selon la procédure accélérée au fond sans recours possible.

[...] »



## DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 13 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 13 « Société de gestion », 1° « Administration de la Société » des statuts, afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 13 – Société de gestion

1. Administration de la Société

[...]

g) La société de gestion doit être en mesure de justifier à tout moment d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 13 – Société de gestion

1. Administration de la Société

[...]

g) Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes les activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

[...] »

## DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 15.1 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 15.1 des statuts « Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion », à des fins de clarification, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 15.1 – Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion

[...]

La Société règle directement :

[...]

- les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50 %, et redevances diverses ;

[...]. »

#### Nouvel article :

« Article 15.1 – Répartition des frais entre la Société et la Société de gestion

[...]

La Société règle directement :

[...]

- les cotisations professionnelles et syndicales ;

[...]. »

## VINGTIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 16 des statuts (i)

Après avoir rappelé que l'assemblée générale extraordinaire du 1<sup>er</sup> juillet 2019 a modifié les conditions de candidature au Conseil de surveillance figurant à l'article 16 des statuts « Nomination du Conseil de surveillance » et qu'il est désormais requis pour tout candidat de détenir cent parts sociales minimum contre trente auparavant, l'Assemblée Générale décide de mettre à jour le troisième paragraphe de l'article 16 des statuts de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 16 – Nomination du Conseil de surveillance

Tout membre du conseil de surveillance qui en cours de mandat, ne remplirait plus la condition de détention minimum de trente parts est réputé immédiatement démissionnaire. »

#### Nouvel article :

« Article 16 – Nomination du Conseil de surveillance

Tout membre du conseil de surveillance qui en cours de mandat, ne remplirait plus la condition de détention minimum de cent parts est réputé immédiatement démissionnaire. »

## VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 16 des statuts (ii)

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 16 des statuts « Nomination du Conseil de surveillance », à des fins de clarification, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 16 – Nomination du Conseil de surveillance

[...]

Dans l'organisation de leur nomination par l'assemblée générale, la société de gestion observe une stricte neutralité.

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, seront élus les candidat(e)s ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables émises par les associés présents ou ayant voté par correspondance jusqu'au moment de la constitution du bureau de l'assemblée générale. »

#### Nouvel article :

« Article 16 – Nomination du Conseil de surveillance

[...]

Dans l'organisation de leur nomination par l'assemblée générale, la société de gestion observe une stricte neutralité.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, seront élus les candidat(e)s ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables émises par les associés présents ou ayant voté par correspondance jusqu'au moment de la constitution du bureau de l'assemblée générale, à l'exclusion des votes exprimés par procuration. »

## VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 17 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 17 des statuts « Organisation – réunions et délibérations du Conseil de surveillance », à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 17 – Organisation – réunions et délibérations du Conseil de surveillance

[...]

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'un support écrit ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-Verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 17 – Organisation – réunions et délibérations du Conseil de surveillance

[...]

Les membres absents peuvent donner mandat à un membre présent pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus d'une séance.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification de la présence des membres et de leurs pouvoirs résulte, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents et représentés et des noms des membres absents.  
[...] »

## VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 18 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18 des statuts « Pouvoirs du Conseil de surveillance » de la manière suivante :

#### Ancien article :

##### « Article 18 – Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion, de direction et d'administration,
- de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale. »

#### Nouvel article :

##### « Article 18 – Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- Conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, d'assister la société de gestion et de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société, et
- Conformément à l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers de donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés. En application de cette réglementation, le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion,
- Au cours de l'assemblée générale, le Conseil de surveillance peut donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées. »

## VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 18-2 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18-2 des statuts « Pouvoirs du Conseil de surveillance » afin de le mettre en conformité avec les exigences de l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive AIFM), au titre desquelles le Conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion, de la manière suivante :

#### Ancien article :

##### « Article 18-2 – Pouvoirs du Conseil de surveillance

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'autorisation du conseil de surveillance :

- candidatures au commissariat aux comptes ;
- agrément à délivrer à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel, SCPI, OPCI ;
- agrément du nantissement de parts pour les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel ;
- conditions de vente de biens immobiliers, dans le respect des autorisations délivrées par l'assemblée générale ;
- conditions d'emprunt, dans le respect des autorisations délivrées par l'assemblée générale ;
- conditions de placement de la trésorerie disponible ;
- rémunération du secrétaire du conseil, s'il est désigné en dehors de ses membres. »

#### Nouvel article :

##### « Article 18-2 – Pouvoirs spécifiques du Conseil de surveillance

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'autorisation du conseil de surveillance :

- candidatures au commissariat aux comptes ;
- agrément à délivrer à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel, SCPI, OPCI ;
- agrément du nantissement de parts pour les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel ;
- rémunération du secrétaire du conseil, s'il est désigné en dehors de ses membres.

Par ailleurs, la Société de gestion informera le Conseil de surveillance sur les opérations ci-après énoncées afin que ce dernier puisse donner son avis sur lesdites opérations :

- conditions de vente des biens immobiliers,
- conditions d'emprunt,
- conditions de placement de la trésorerie disponible.

## VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 21 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21 des statuts « Dépositaire » à des fins de mise en conformité avec la réglementation, 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 indéterminée. »

#### Nouvel article :

« Article 21 - Dépositaire

La Société de gestion est tenue de désigner un dépositaire et sollicite l'avis du conseil de surveillance. Cette désignation est soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire des associés. La durée du mandat est indéterminée. »

## VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 22 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22 des statuts « Décisions collectives », pour mentionner les votes par correspondance parmi les votes pris en compte au titre du quorum de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 22 – Décisions collectives

[...]

4. L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'Associés présents ou représentés, détenant au moins la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires et au moins le quart du capital, si elle prend des décisions ordinaires. Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'Associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les Associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation. »

#### Nouvel article :

« Article 22 – Décisions collectives

[...]

4. L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance, détenant au moins la moitié du capital si elle prend des décisions

extraordinaires et au moins le quart du capital, si elle prend des décisions ordinaires. Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou votant par correspondance. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'Associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les Associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation. »

## VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 23, 2° des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 23 des statuts « Assemblées générales », 2° « Ordre du jour » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 23 – Assemblées générales

1. Convocation

[...]

2. Ordre du jour

a)

[...]

b)

[...]

c) Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres des organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique : Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires. »

#### Nouvel article :

« Article 23 – Assemblées générales

1. Convocation

[...]

2. Ordre du jour

a)

[...]

b)

[...]

c) Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique : les nom, prénom usuels et âge des candidats, leurs références et activités pro-professionnelles exercées au cours des cinq dernières années ou par le passé et le nombre de parts dont ils sont titulaires. »



## VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 26, 2° des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 26 des statuts « Procès-verbaux », 2° « Registre des procès-verbaux » afin de mettre à jour la référence réglementaire qui y figure, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 26 – Registre des procès-verbaux

1. Procès-verbaux des Assemblées

[...]

2. Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais. »

Nouvel article :

« Article 26 – Registre des procès-verbaux

1. Procès-verbaux des Assemblées

[...]

2. Registre des procès-verbaux Conformément à l'article R.214-148 du Code monétaire et financier, les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé par un juge du tribunal judiciaire ou par le maire de la commune ou l'un de ses adjoints, dans la forme ordinaire et sans frais. »

## VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

### Demande d'inscription de résolution par des associés en application de l'article R214-138 II du Code monétaire et financier (résolution non agréée par la Société de gestion et dont l'analyse n'est pas partagée par la Société de gestion)

Exposé des motifs :

En 3 ans, notre SCPI vient de connaître son 3e Directeur Général, cette désorganisation interne ne peut en aucun cas, nous permettre une évolution et une sauvegarde pérenne de notre SCPI. Par mesure de prudence, compte tenu de cette instabilité, nous n'avons d'autre choix que de ramener la durée du mandat à 1 an.

### Modification de l'article 13 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 13 des statuts comme suit :

Ancien article :

Article 13 – Société de gestion

« [...]

2 – Désignation de la Société de gestion de portefeuille

La SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers et désignée par l'assemblée générale ordinaire.

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. »

Nouvel article :

Article 13 – Société de gestion

« [...]

2 – Désignation de la Société de gestion de portefeuille

La SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers et désignée par l'assemblée générale ordinaire.

À partir de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2019, cette société de gestion est nommée par l'assemblée générale ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice suivant soit l'année N+1. Le mandat de gestion est renouvelable chaque année. »

En conséquence de cette modification, l'Assemblée Générale décide de mettre fin au mandat de la Société de gestion, renouvelé par l'assemblée générale du 5 juin 2019 pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021, et la nomme à compter de la présente assemblée générale pour une durée d'un an, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020. A partir de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2020, cette société de gestion est nommée par l'assemblée générale ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice suivant, soit l'année N+1. Le mandat de gestion est renouvelable.

## TRENTIÈME RÉSOLUTION

**Demande d'inscription de résolution par des associés en application de l'article R214-138 II du Code monétaire et financier (résolution non agréée par la Société de gestion et dont l'analyse n'est pas partagée par la Société de gestion)**

### Modification de l'article 18-1 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18-1 des statuts « Dispositions du Conseil de surveillance » de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 18-1 – Dispositions du Conseil de surveillance

- le conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire ;
- le conseil de surveillance dispose d'un budget de communication dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire ;
- le conseil de surveillance rend compte de sa mission de contrôle dans une lettre trimestrielle sur l'activité de la Société. »

#### Nouvel article :

« Article 18-1 – Dispositions du Conseil de surveillance

- le conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire ;
- le conseil de surveillance dispose d'un budget de communication dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire ;
- le conseil de surveillance rend compte de sa mission de contrôle dans une lettre trimestrielle sur l'activité de la Société. Chaque trimestre, la Société de gestion recueille le texte, en temps utile, auprès du Conseil de surveillance. Ce compte-rendu trimestriel du Conseil de surveillance sera adressé aux associés soit sous forme intégrée au document, soit sous forme d'un feuillet libre s'il n'y a pas de bulletin l'accompagnant. »

## TRENTE-ET-UNIÈME 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.





# ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

338 024 607 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°09-23 en date du 8 septembre 2009

SCPI gérée par PAREF Gestion

innovation

incontournables

horaires d'ouverture

du lundi au vendredi de 10h à 19h

Cad hoc

Maintenant  
Orange  
est aussi  
une banque

 **PAREF**  
GESTION

**PAREF Gestion**

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

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

380 373 753 RCS Paris

Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008

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