

# ATLANTIQUE PIERRE 1

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015



### ATLANTIQUE PIERRE 1

Société civile de placement immobilier  
8, rue Auber - 75009 PARIS

338 024 607 RCS PARIS

Rue Eugène Freyssinet - LANGUEUX (22)  
Mode, chaussures et maroquinerie



Rue de la Croix Verte - AUTUN (71)  
Supermarché hard-discount



Rue des Boulangers - COLMAR (68)  
Mobilier et décoration

# ÉDITORIAL

## 2015 : année du changement

*Les associés d'Atlantique Pierre 1 ont décidé lors de l'assemblée générale du 22 juin 2015 de changer de société de gestion et de confier, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, la gestion de votre SCPI à Paref Gestion.*

*La reprise de la gestion d'Atlantique Pierre 1 par Paref Gestion a été transparente pour les associés.*

*Dans le cadre d'une gestion dynamique des actifs, Paref Gestion met tout en œuvre pour développer de nouvelles marges de création de valeurs.*

*Ainsi, depuis le début 2016, un actif situé à Noisy-le-Sec est en cours de cession et le Conseil de surveillance a donné son accord à l'acquisition d'un commerce à Brest. Ce sont les premiers pas pour permettre à Atlantique Pierre 1 d'atteindre à terme une certaine taille critique, débouchant sur une meilleure mutualisation des risques.*

**Roland FISZEL**  
Président

**Thierry GAIFFE**  
Directeur Général



■ <i>Rapport de la société de gestion</i> .....	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i> .....	7
■ <i>Rapports des Commissaires aux comptes</i> .....	10
■ <i>État du patrimoine</i> .....	14
■ <i>Variation des capitaux propres comptables</i> .....	15
■ <i>Compte de résultat</i> .....	16
■ <i>Annexe aux comptes</i> .....	17
■ <i>Tableaux complémentaires</i> .....	21
■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i> .....	24
■ <i>Résolutions</i> .....	25

## Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2016



## EXERCICE 2015

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### **PRÉSIDENTE**

Hélène KARSENTY

#### **MEMBRES**

Roger BEAUVOIS

Christophe BROUSSE

Gérard LAPLASSE

Xavier-Charles NICOLAS

Yannick RICHOMME

André SUTEAU

SCI LES GEMEAUX, représentée par Henri TIESSEN

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### **PAREF GESTION**

SA au capital de 253 440 € ■ Société de gestion de portefeuille ■ Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

**Président du Conseil d'Administration** : Roland FISZEL

**Directeur Général** : Thierry GAIFFE

#### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Cabinet LBA BAKER TILLY, représenté par Gilles BLANCHARD

Cabinet ESCOFFIER, représenté par Serge BOTTOLI

#### **EXPERT IMMOBILIER**

FONCIER EXPERTISE, représenté par Didier TEULIÈRES

#### **DÉPOSITAIRE**

CACEIS BANK FRANCE



Mesdames, Messieurs,

*Nous vous réunissons en assemblée générale mixte, conformément aux articles 24 et 25 des statuts et à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier pour vous rendre compte de la vie et des activités d'Atlantique Pierre 1 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.*

*Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés suivant les dispositions du plan comptable des SCPI.*

## Préambule :

**Le présent rapport de gestion concernant l'année 2015 a été établi par Paref Gestion, en charge de la gestion de votre SCPI depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, à partir d'éléments fournis par la précédente société de gestion.**

**En effet, après la décision de l'assemblée générale de juin 2015 de confier la gestion de votre SCPI à Paref Gestion, Fiducial Gérance a continué à gérer Atlantique Pierre 1 jusqu'au 31 décembre 2015.**

**En tant que nouveau gestionnaire, nous avons été amenés à réaliser une opération vérité, en accord avec le Conseil de surveillance, à travers la réalisation de 2 audits, l'un sur les comptes et, l'autre sur le patrimoine d'Atlantique Pierre 1.**

## 1) RAPPORT IMMOBILIER

### A) Évolution du patrimoine

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2015.

Au 31 décembre 2015, un actif situé à Ile-sur-Têt (66) est sous promesse de vente pour un montant de 1,1 M€.

### B) Évaluation des immeubles / Audit du patrimoine

L'article 25 du règlement 94-05 de l'AMF énonce qu'une expertise doit être faite avant l'acquisition, lorsque le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion. En fait, Atlantique Pierre 1 s'impose, sauf exception, de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions en confortant les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

Par ailleurs, les SCPI doivent faire évaluer leurs biens tous les 5 ans par un expert agréé par l'AMF, avec une actualisation annuelle entre deux évaluations quinquennales.

Tous les biens d'Atlantique Pierre 1 ont ainsi été soumis à évaluation : au total, l'expertise effectuée par Crédit Foncier Expertise s'élève à 60 716 K€.

Parallèlement, Paref Gestion a réalisé un audit du patrimoine, accompagné par le cabinet d'expertise immobilière Jones Lang Lasalle en visitant les 28 sites de votre SCPI.

Paref Gestion assurant le rôle d'évaluateur, conformément au Code monétaire et financier (Comofi), a retenu une valeur de 55 404 K€. Celle-ci est sensiblement inférieure à celle de Crédit Foncier Expertise. Nous avons, en effet, estimé que pour certains actifs, compte tenu du marché, nous avons dû reconsidérer les valeurs locatives de marché ainsi que les délais d'écoulement de commercialisation.

Pour mémoire, en 2014, Crédit Foncier Expertise, comme ses confrères, a refusé d'être qualifié d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 à 26 du Code monétaire et financier. Il reste expert immobilier. En conséquence, la société de gestion a décidé d'assurer elle-même le rôle d'évaluation conformément à l'article L. 214-24-15 du Comofi (cf. paragraphe K).

Pour mémoire, le prix d'acquisition est de 57 766 K€.

## C) Situation locative

Au 31 décembre 2015, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 89 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres successifs de 2015 s'établit à 88,51 %.

Au 31 décembre 2015, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 83,3 %.

Au 31 décembre 2015, 13 lots sont vacants sur 118, situé à Illkirch (67), Lorient (56), Noisy-le-Sec (93), Cosne-sur-Loire (58), Les Angles (30) et Marseille (13) en cours de commercialisation active.

### État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2015 était de 5 778 m<sup>2</sup> dont 1 787 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureau-activité en arbitrage situés à Illkirch. Elles concernent notamment des locaux à usage de commerce dans les immeubles situés à Cosne-sur-Loire (2 597 m<sup>2</sup>) et Clamart (274 m<sup>2</sup>) et à usage de bureaux situés à Marseille (917 m<sup>2</sup>).

Les surfaces libérées au cours de l'année 2015 représentent 950 m<sup>2</sup> et se situent principalement sur les immeubles de Marseille (614 m<sup>2</sup>) et de Lorient (144 m<sup>2</sup>).

La totalité des loyers générés et encaissés par votre société concernant les relocations s'est élevée à un montant de 35 439 € HT sur l'exercice 2015. Les relocations ont porté sur une surface globale de 489 m<sup>2</sup> principalement sur les immeubles suivants : Les Angles (294 m<sup>2</sup>) et Clamart (195 m<sup>2</sup>) et représentent un loyer annuel total de 105 469 € HT.

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la proposition de méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) à 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.

## D) Travaux

Les principaux travaux de l'année 2015 se sont élevés à 324 798 € et ont été réalisés sur les immeubles suivants :

■ Grand écran - 11 avenue André Roussin - 13000 Marseille : 226 725 €. Rénovation de l'installation de climatisation de divers locaux.

■ Parc d'activité du Bois du Cours - 27300 Bernay : 36 621 €. Renforcement de la structure de la charpente métallique et création d'un mur coupe-feu entre 2 cellules commerciales.

■ Centre commercial Grand Angle : 1 avenue de Tavel - 30133 Les Angles : 48 597 €. Travaux d'aménagement avant relocation de divers locaux.

## 2) RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### A) Augmentation de capital

Étant à capital fixe, Atlantique Pierre 1 n'a pas fait varier celui-ci en 2015. Le *capital effectif* est resté stable à 228 933 parts.

## B) Marché des parts

3 888 parts ont été échangées en 2015, soit 1,70 % du nombre de parts au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Le prix d'exécution moyen est de 192 €, soit un prix acheteur correspondant de 212 €. Le prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier 2015 était de 189 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 206 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois.

Au 31 décembre 2015, il reste 344 parts à la vente. Parallèlement, il y a 14 parts à l'achat.

## C) Évolution des valeurs de réalisation, de reconstitution et prix d'émission

### 1) Valeur de réalisation

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, figurent en bas du tableau I. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 244 € par part (contre 244 € en 2014).

La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 237 € par part (contre 265 € à fin 2014).

### 2) Valeur de reconstitution

La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine est de 286 € par part (contre 320 € en 2014).

Ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

## D) Comptes 2015 / Audit des comptes

À travers l'audit des comptes, réalisé avec un cabinet extérieur, nous avons été amenés à constater un niveau de provision insuffisant pour les grosses réparations et pour les charges non récupérables.

Concernant les grosses réparations, compte tenu de la date d'acquisition des immeubles et des analyses de nos équipes qui ont visité tous les sites de votre SCPI, nous avons dû passer des provisions complémentaires portant le total des provisions inscrites au bilan à 654 K€ à fin 2015 contre 247 K€ à fin 2014. Cette provision de 247 K€ à fin 2014 était insuffisante pour couvrir les travaux réalisés sur 2015, à savoir 376 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 228,1 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2015 pour des contentieux locatifs. Parallèlement, une reprise de provision de créances douteuses de 107,1 K€ a été enregistrée. Elle concerne notamment des locataires qui sont passés en perte sur créances irrécouvrables pour 194,4 K€ et une reprise de 184,3 K€ suite aux diminutions de ces créances.

En conséquence, ces provisions complémentaires se traduisent par une baisse du résultat de votre SCPI et, donc, du dividende distribué. Le résultat d'Atlantique Pierre 1 s'élève à 2 405 K€ à fin 2015 contre 2 983 K€ à fin 2014.

C'est pour cette raison que le dividende annuel est passé de 12,60 € (2014) à 10,38 € par part.

## E) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice est égal à 2 405 K€ contre 2 983 K€ à fin 2014.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 2 376 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le bénéfice distribué sera ainsi de 10,38 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 288 à 316 K€ à l'issue de l'assemblée générale.

## F) Performances

### 1) Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)

Au cours de l'exercice, le prix de souscription moyen de la part est de 212 €.

Le bénéfice distribué de 10,38 € par part représente un taux de distribution de 4,89 % l'an par rapport au prix de part de souscription moyen de l'année, soit 212 €.

*Définition* : Le taux de distribution sur la 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 distribués)
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n

### 2) Taux de Rendement Interne

Le Taux de Rendement Interne (TRI) à 10 ans de votre SCPI s'élève à 5 %.

## G) Rémunération de la gestion

Conformément aux statuts, Fiducial Gérance a perçu 364 K€ en commission de gestion (8,5 % HT des recettes locatives et financières encaissées).

L'information relative aux rémunérations 2015 des collaborateurs de la société de gestion, conformément à la directive AIFM est disponible auprès de la société de gestion en charge de la gestion en 2015.

## H) Emprunt

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

Au 31 décembre 2015, l'encours de l'emprunt est de 2 798 K€.

## I) Engagement hors bilan

L'emprunt ci-dessus a fait l'objet d'une opération de garantie de taux plafond sur l'Euribor 3 mois fixé à 3 % pendant toute la durée de l'emprunt.

## J) Commissaires aux comptes

Le mandat d'un des co-commissaires aux comptes arrive à terme avec l'assemblée générale de cette année. Il est proposé aux associés de renouveler le mandat du co-commissaire aux comptes.

## K) Expert externe en évaluation

Le mandat de Foncier Expertise a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 22 juin 2015, pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019. Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, ils ont refusé d'être qualifié d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 à 26 du Code monétaire et financier. Il reste expert immobilier. En conséquence, Paref Gestion a décidé d'assurer elle-même le rôle d'évaluation conformément à l'article L. 214-24-15 du Comofi.

## L) Directive AIFM

Dans le cadre de la directive AIFM, la société de gestion a obtenu l'agrément en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE avec effet au 16/07/2014.

La mise en place de la directive a eu lieu lors de l'assemblée générale mixte du 4 juin 2014, sauf pour l'expert externe en évaluation (cf. paragraphe K).

Le dépositaire de votre SCPI est Caceis Investor Services.

## M) État des procédures contentieuses en cours

### Brie-Comte-Robert

Une procédure a été engagée, en date du 19 février 2014, par la société Westondale France, acquéreur de l'immeuble situé à Brie-Comte-Robert, contre la société Atlantique Pierre 1, en remboursement d'une partie des travaux de remise en état de l'immeuble, sinistré par un incendie survenu postérieurement à la signature de l'acte de vente, intervenue le 13 octobre 2010, et en indemnisation de la perte de loyer subi. Toutes les actions en défense sont menées en vue de débouter Westondale France et ses demandes, précision faite que la clôture de l'affaire et l'audience de plaidoirie ont été fixés courant 2016.

### RT IMMO

Une procédure en dommages et intérêts a été engagée, en date du 22 novembre 2013, par la SCPI Atlantique Pierre 1 contre la société RT Immo, vendeur de l'immeuble situé à Cosne-sur-Loire, qui a fait des déclarations mensongères dans l'acte de vente sur la situation financière du locataire. Toutes les actions en demande sont menées en vue d'obtenir une indemnisation du vendeur à hauteur de 600 000 €.

## Immeuble Chemin des Espinaux -

### 30340 Saint-Privat-des-Vieux (ndivision)

Une procédure en Dommage Ouvrage est en cours devant le Tribunal de Grande Instance de Nîmes concernant l'immeuble situé à Saint-Privat-des-Vieux, détenu en indivision avec la SCPI Ficommerce (quote-part de chaque indivisaire 50 %). Ce litige porte notamment sur des désordres relevés sur l'installation de climatisation et de chauffage, ainsi que sur des infiltrations d'eau en sous-sol. Un expert judiciaire a été désigné pour déterminer l'origine de ces désordres.

Dans le cadre de ce rapport, l'expert judiciaire fait porter aux sociétés ayant réalisé les travaux l'essentiel de la responsabilité des désordres constatés et entérine le préjudice subi par les SCPI Ficommerce et Atlantique Pierre 1.

À la suite du rapport déposé par l'expert judiciaire, la procédure suit son cours et le Tribunal devrait statuer avant la fin de l'année 2016.

Dans l'attente du jugement du Tribunal, les SCPI propriétaires ont décidé de procéder en 2016, à leurs frais avancés, à la réa-lisation des travaux de remise en état de la climatisation et du chauffage de l'immeuble.

## N) Modifications statutaires

En accord avec le Conseil de surveillance, il vous est proposé de modifier très sensiblement les statuts actuels.

*Fait à Paris, le 22 mars 2016*

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION**



Chers associés,

Vous nous avez confié un mandat de contrôle et de surveillance et conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2015.

Nous nous sommes réunis en juin 2015, septembre 2015, décembre 2015, afin de débattre sur les rapports d'activité présentés par la société de gestion Fiducial Gérance.

En juillet 2015, suite à l'assemblée générale qui refusait le renouvellement du mandat de Fiducial Gérance, le conseil s'est réuni seul.

En février 2016, pour les audits du patrimoine et comptable et en mars 2016, pour la présentation des comptes 2015, notre conseil était entouré des experts et de Paref Gestion.

## RÉSULTATS DES AUDITS IMMOBILIERS ET COMPTABLES

### Préambule :

En février 2016, lors du premier Conseil de surveillance d'Atlantique Pierre 1 avec notre nouveau gérant Paref Gestion, nous avons tous conscience d'une nécessaire remise à plat pour examiner point par point la situation de notre SCPI.

Les constatations faites par les audits dont nous vous relatons les principaux points ci-dessous, ont confirmé nos craintes et ont fait apparaître un laxisme considérable dans la gestion de nos biens.

En premier, alors que la reprise de Paref Gestion devait légalement se faire au 1<sup>er</sup> janvier 2016, de gros manquements subsistaient encore 1 mois plus tard sur tous les dossiers attachés à la gestion locative.

Outre les nombreuses carences d'informations concernant le patrimoine (voir ci-dessous quelques exemples), il a été mis en évidence un manque important d'informations sur les locataires arrivés ou partis, non saisis dans les dossiers et aucun dossier pour les 2 indivisions que nous avons en commun avec d'autres SCPI gérées par Fiducial Gérance : Clamart et Saint-Privat.

Pour ces 2 locaux Clamart et Saint-Privat en indivision, Paref Gestion a rencontré de gros problèmes et a dû se rendre chez Fiducial Gérance pour scanner une copie des baux. Ils n'ont aucun des actes authentiques, pas de plan. Ils n'ont rien.

### PRÉSENTATION DE L'AUDIT DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Nous avons reçu un excellent dossier fait par l'équipe de Paref Gestion avec des indications et analyses très riches en direction du Conseil de surveillance. Des loyers potentiels des actifs avec des surfaces prises directement sur les actes notariés et les baux et, quand il y avait une différence, la plus cohérente a été prise. Tout le dossier présenté à notre examen, a été conçu en synthétisant d'une part, la contre-expertise faite par un Expert Immobilier reconnu pour son expérience et en toute indépendance de notre SCPI et, d'autre part, les données comptables tant bien que mal regroupées.

Cela constitue une excellente base de travail.

Cet audit d'expertise immobilière avait été demandé par Paref Gestion pour avoir un autre regard que l'expert attitré de notre SCPI.

Des experts de cet audit immobilier, avec les commissaires aux comptes extérieurs à notre SCPI, ont été convoqués pour une réunion fin février 2016 spécialement consacrée aux 2 audits, immobilier et comptable.

Les experts immobiliers nous ont instruits sur leur façon de procéder et nous ont donné leurs appréciations et explications

sur chaque immeuble. Ce qui nous a permis de comprendre le chiffre de leur expertise.

Puis, nous avons obtenu une synthèse de Paref Gestion très instructive de cette étude sur un tableau récapitulatif.

**Ensuite, l'équipe de Paref Gestion nous a détaillé son Tour de France des visites d'immeubles. Le constat a été accablant et beaucoup de remarques ont été portées à la connaissance du Conseil de surveillance et ont permis au nouveau gérant d'engager des actions immédiates.**

**Quelques exemples d'une longue liste non signalés dans les dossiers :**

- des locaux présentent des fuites de toiture, des travaux importants et un audit d'étanchéité,
- un locataire a cherché à s'étendre à côté mais a dû abandonner son projet,
- un local est surloué mais le locataire cherche à acheter,
- un local risque d'avoir de la vacance et des squatteurs pourraient se l'approprier,
- un gros actif dans le Sud, situé dans un centre commercial dont on apprend que le responsable de ce centre commercial avait de très mauvais rapports avec l'ancien gérant et tout était bloqué,
- un locataire veut renégocier son bail et il a refusé la proposition précédente de Fiducial,
- beaucoup de locataires sur un même site sont partis sans état des lieux !
- un architecte a établi un devis de 300 000 € sans la présence de l'ancien gérant, seulement de l'agence locale chargée de sa commercialisation. Le devis a été curieusement ramené à un maximum 80 000 € sur un bien vide depuis quelques années !
- Etc., la liste est longue.

Tous ces éléments non récents ont été découverts sans aucune indication dans les dossiers. Cela confirme, s'il en était besoin, le manque de rigueur qui empêchait toute réactivité de l'ancien gérant.

Nota : Lors du Tour de France des visites de nos actifs par l'équipe de Paref Gestion, certains locataires étaient même heureux du changement de gérance ; c'est dire combien notre précédent gérant suivait les dossiers de nos locataires.

**Dans le Sud** : Alors qu'un de nos actifs est bien situé et que la demande de locaux du secteur est active à des niveaux de loyers supérieurs à nos propositions, une partie de nos locaux restaient vacants.

En fait, il a été constaté : pas d'électricité, état sale, toilettes impraticables, vitres crasseuses, des mouchoirs pendent du plafond !, un barbecue est installé dans une salle squattée par d'autres locataires. **Avec cet état, on ne s'étonne plus de rester, depuis longtemps, avec une partie vide de locataires !** **Quid du commercialisateur qui n'a pas remonté ces informations pour pouvoir louer ? Le conseil a demandé de faire constater par huissier cet état des lieux mal entretenu, alors même qu'un gestionnaire technique, sur place, est payé par la SCPI Atlantique Pierre 1 !** Sur l'expertise de cet immeuble récent, l'expert l'a décoté fortement de près de 25 %.

### Point sur les indivisions restantes avec Fiducial Gérance

Fiducial Gérance a établi en octobre 2015, soit 2 mois avant de laisser la gestion à Paref Gestion, une « convention d'indivision » entre Atlantique Pierre 1 et une autre SCPI que Fiducial Gérance gère et ceci sans en avertir Paref Gestion. Il y aura des suites à cette convention établie, vite fait, alors que les indivisions existent depuis le 27/7/2006 pour Saint-Privat-des-Vieux et le 13/5/2011 pour Clamart.

## PRÉSENTATION DE L'AUDIT DES COMPTES

Conformément à leur lettre de mission, les Commissaires aux comptes, indépendants à notre SCPI et mandatés spécialement pour un audit des comptes, nous ont exposé leurs constatations. En premier, ils n'ont pas été en mesure de vérifier l'exactitude des données et des informations communiquées, comme cela pourrait être le cas lors d'un audit banal, car ils n'avaient pas tous les documents.

### Principales observations :

Aucun historique du patrimoine ainsi que des rééditions de charges et recettes locatives.

Paref Gestion a été obligé de saisir une balance générale sans avoir tous les documents.

Il faut savoir aussi que chez Fiducial Gérance, les services : comptable et locatif ne communiquaient pas, de plus, la comptabilité de Fiducial Gérance a été transférée à Angers.

Le schéma comptable utilisé pour les immeubles en indivision n'est pas précisé. Il y a peu de visibilité sur la gestion des immeubles.

### Audit sur la Provision pour grosses réparations (PGR) :

Compte tenu de la date d'acquisition des immeubles et des analyses menées par les experts immobiliers sur l'état du patrimoine, la provision pour grosses réparations, qui s'élevait dans la première version des comptes du 31 décembre 2015 à 168 K€ pour un patrimoine de 55,4 M€, était sous-estimée.

Au regard du plan des travaux quinquennal transmis, le solde de cette provision représentait un danger à court terme pour assumer les travaux prévus. La dotation annuelle couvrant à peine les travaux programmés sur l'exercice suivant.

De plus, le plan quinquennal n'avait pas prévu de travaux sur les immeubles à arbitrer, ce qui est une aberration, alors que l'expertise immobilière constate un état d'utilisation avancé de certaines parties des locaux.

La PGR fin 2014 (247 K€) était à peine suffisante pour couvrir les travaux réalisés sur 2015 (325 K€).

### Audit sur l'emprunt

L'emprunt souscrit avec la Banque Monte Paschi dont l'encours restant s'élève à fin septembre 2015 à 2 798 K€ prévoit : un accord préalable de la banque en cas de changement de gestionnaire et un remboursement anticipé en cas de non-respect des clauses contractuelles.

### Audit sur les créances clients

Sur certains immeubles, le niveau des appels de charges auprès des locataires ne sont pas en adéquation avec le niveau des charges supportées.

Il a été décidé de couvrir le risque de non-récupération des redevances de charges sur les locataires en l'absence de visibilité sur les comptes 2014 et 2015.

Les provisions appelées aux locataires ne sont pas ajustées annuellement aux charges de l'immeuble.

Il a été décidé d'enregistrer une provision sur 2015, à hauteur de :

■ 100 % des positions débitrices par immeubles sur les exercices antérieurs de 2011 à 2014,

■ 50 % des positions débitrices par immeuble sur 2015 (56 K€).

Cela représente 0,76 euro par part.

Le conseil estime que la négligence de Fiducial Gérance sur la récupération des charges auprès des locataires est évidente.

À signaler : concernant les charges, Paref Gestion doit revoir tous les baux pour vérifier les charges locatives.

### Audit sur la présentation des comptes

Il semblerait que le calcul de la valeur de reconstitution est erroné, les frais de notaire et d'enregistrement ainsi que les frais de commercialisation sont pris deux fois.

**Il a été demandé aux Commissaires aux comptes l'historique du compte détaillé « primes d'émission » à la base de ces fameuses augmentations de capital qui ont vu fondre toutes les réserves, les valeurs et les dividendes !**

### Audit sur les comptes analytiques

Les anomalies comptables rencontrées sont les suivantes :

- rupture dans la numérotation des écritures comptables,
- écriture débit/crédit sur une même ligne ?
- écriture débit sur un numéro de journal et écriture crédit en contrepartie sur un autre journal comptable ?
- écriture débit avec un numéro d'écriture comptable et écriture crédit en contrepartie avec un autre numéro comptable ?
- Etc.

## CONCLUSIONS DES AUDITS

Un constat sans appel, fait en toute impartialité, par des services extérieurs à Paref Gestion.

1°) Une gestion comptable brouillonne et très difficilement perceptible au niveau de nos locataires avec des charges non récupérées depuis 2011.

2°) Une gestion locative éloignée de notre patrimoine et de ces occupants laissant les difficultés s'accumuler.

À l'origine de ces constats, une hypothèse se dégage : les 2 services en charge de ces dossiers n'ont aucune connexion.

Vu ces constatations, notre SCPI ne pouvait qu'en souffrir.

## RÉSULTATS 2015 DE LA GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE

### Gestion locative

Sur l'ensemble de l'année 2015, le taux moyen d'occupation a été de 88,51 %.

13 lots restent vacants dont certains depuis de longues années. Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation physique est de 83,3 %, soit près de 17 % de vides.

Un montant de créances douteuses de 228,1 K€ a été provisionné et un montant de 107,1 K€ porté dans les reprises suite aux diminutions des créances.

Les créances irrécouvrables provisionnées les années antérieures se sont élevées à 194,4 K€ et ont été passées en perte.

Compte tenu du montant des travaux 2015 non couverts par la provision et du plan quinquennal préparé par BNP Expertise, le compte de provision a été approvisionné et présente un solde de 654 K€ au 31 décembre 2015.

Malgré cela, nous ne sommes pas à l'abri de surprises vu l'état du patrimoine décrit plus haut et aussi son ancienneté.

### Comptes, résultat et distribution de dividendes

Le résultat 2015 par part est de 10,50 € et la distribution des dividendes 2015 a été de 10,38 € avec dotation au report à nouveau de 0,27 ; ce qui porte le report à nouveau à 1,53 € par part. La distribution 2015 représente un rendement de 4,89 % par rapport au prix moyen acheteur de l'année de 212 €.

## Patrimoine

Conformément à l'article L. 214-24-15 du Comofi, l'expertise de nos biens immobiliers, à périmètre constant, après croisement de l'expert d'Atlantique Pierre 1, d'un audit d'expertise plus une étude comparative de Paref Gestion avec des paramètres de commercialisateurs et l'approbation à l'unanimité du Conseil de surveillance, a permis de retenir la valeur de 55 408 K€ pour 2015. Nous vous rappelons que la valeur d'acquisition est de 57 766 K€. La valeur de réalisation qui en découle est de 237 € pour 2015 contre 265 € pour 2014.

## Investissement et arbitrages

Le tableau des fonds disponibles sur fonds propres indique un montant de 2,4 M€ et autour de 6,1 M€ disponibles à crédit.

Au cours de notre réunion de mars 2016, après une étude minutieuse de tous nos actifs visités par l'équipe de Paref Gestion, il a été retenu plusieurs priorités qui ont été classées par ordre d'urgence pour l'arbitrage d'actifs sur le point d'aboutir. Il y en a 2 puis en priorité n° 1, il y a 4 actifs à céder qui obèrent notre résultat. En contrepartie, il a été annoncé l'achat en vue d'un actif, hors marché, en toute exclusivité et de première qualité autour de 1,7 M€ avec un bail de 9 ans ferme et un rendement de 6,90 % acte en mains.

## Marché des parts

Il s'est échangé 3 888 parts en 2015, soit 1,70 % du nombre total de parts avec comme prix moyen d'exécution (net vendeur) de 192 €, soit un prix acheteur de 212 €.

**À noter que le règlement intérieur a été expurgé de petites coquilles qui le rendaient non lisible. Il vous est de nouveau soumis à votre approbation.**

**Il nous faut rénover les statuts et les renforcer afin de donner au Conseil de surveillance un poids nécessaire qui lui a manqué antérieurement et dont les conséquences ont été lourdement ressenties sur le résultat de notre SCPI.**

**Pour les résolutions extraordinaires** celles visant à modifier les statuts

**En plein accord avec votre société de gestion Paref Gestion**, nous souhaitons attribuer de nouvelles dispositions, et des pouvoirs plus étendus, pour le Conseil de surveillance en se basant pour ces derniers, sur l'article L. 214-99 qui stipule :

Un Conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. Il est composé de sept associés au moins de la société civile de placement immobilier ou de la société d'épargne forestière qui sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la société civile de placement immobilier ou société d'épargne forestière. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société civile de placement immobilier ou de la société d'épargne forestière sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'assemblée ordinaire.

**Les statuts peuvent subordonner à son (le Conseil de surveillance) autorisation préalable la conclusion des opérations qu'ils énumèrent.**

En conséquence, nous vous invitons à découvrir dans la 19<sup>ème</sup> résolution, les nouveaux alinéas 19-1 et 19-2 de l'article 19 de vos statuts.

À noter que nous profitons de cette révision statutaire pour :

– porter le nombre de membres de notre conseil au maximum à 8 et d'adjoindre une condition d'élection par la possession d'un nombre minimal de 30 parts,

– limiter la possession de parts pour chaque associé à 5 % du capital social.

**Nous savons que nous pouvons compter sur vous pour répondre très nombreux et de renvoyer vos bulletins de vote afin d'éviter les frais d'une nouvelle convocation.**

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

Nous vous remercions, chers associés, de votre attention et par avance de votre participation.

*Pour le Conseil de surveillance, le 11 mai 2016*

Mme Hélène Karsenty, Présidente du Conseil de surveillance  
174 Chemin de Pioch Courbi - 34150 GIGNAC  
@-Mail : [presidenceatp1@gmail.com](mailto:presidenceatp1@gmail.com)  
06 16 29 06 21

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ATLANTIQUE PIERRE 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société PAREF GESTION à partir des évaluations de FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 22 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Nous estimons que l'intervention de l'expert immobilier indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les informations données dans l'annexe au paragraphe III-19 Dotation aux provisions.

### II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

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

L'annexe comptable expose les règles et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par PAREF GESTION à partir du rapport de l'expert indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénale déterminées.

Nous estimons que l'intervention de l'évaluateur à partir des expertises immobilières et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

### III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion,
- les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

*Fait à Lyon et Carquefou, le 24 mai 2016*

Les Commissaires aux comptes

**Cabinet LBA Baker Tilly**

Représenté par **Gilles BLANCHARD**

**Cabinet ESCOFFIER**

Représenté par **Serge BOTTOLI**

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

*Aux associés,*

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il 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**

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

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

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 FIDUCIAL GERANCE est égale à 8,50 % des revenus bruts HT de toute nature facturés et encaissés par votre société.

Pour l'exercice 2015, la rémunération prise en charge a été calculée comme suit :

- Loyers facturés : 4 317 766 €.
- Créances irrécouvrables : 48 826 €.
- Produits financiers : 13 052 €.
- **Base totale : 4 281 992 €.**
- Taux appliqué : 8,50 %.
- **Honoraires pris en charge : 363 969 €.**

*Fait à Lyon et Carquefou, le 24 mai 2016*

Les Commissaires aux comptes

**Cabinet LBA Baker Tilly**  
Représenté par **Gilles BLANCHARD**

**Cabinet ESCOFFIER**  
Représenté par **Serge BOTTOLI**



BILAN ACTIF	31.12.2015			31.12.2014
	Brut	Amort./prov.	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>57 777 411</b>		<b>57 777 411</b>	<b>57 775 377</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
<b>Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles</b>	<b>57 777 411</b>		<b>57 777 411</b>	<b>57 766 011</b>
Terrains				
Constructions locatives	56 090 423		56 090 423	56 090 423
Agencements aménagements	1 686 988		1 686 988	1 675 588
Immobilisations en cours				
Autres immobilisations corporelles				
<b>Immobilisations financières</b>				<b>9 365</b>
Titres de participation				
Prêts				
Autres immobilisations financières				9 365
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>3 380 635</b>	<b>1 114 424</b>	<b>2 266 211</b>	<b>1 345 964</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>3 303 777</b>	<b>1 114 424</b>	<b>2 189 353</b>	<b>1 282 925</b>
<b>Autres créances</b>	<b>76 858</b>		<b>76 858</b>	<b>63 039</b>
Créances fiscales et sociales	31 745		31 745	33 676
Associés				
Fournisseurs débiteurs				
Syndics avances sur charges				
Créances diverses	45 112		45 112	29 363
<b>Trésorerie</b>	<b>2 870 030</b>		<b>2 870 030</b>	<b>2 840 128</b>
Valeurs mobilières de placement	2 250 000		2 250 000	2 200 000
Disponibilités	620 030		620 030	640 128
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>4 146</b>		<b>4 146</b>	
Charges constatées d'avance	4 146		4 146	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>64 032 223</b>	<b>1 114 424</b>	<b>62 917 799</b>	<b>61 961 469</b>

BILAN PASSIF	31.12.2015	31.12.2014
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>55 928 577</b>	<b>55 900 252</b>
Capital dont versé : 35 026 749 €	35 026 749	35 026 749
Prime d'émission	31 858 874	31 858 874
Prélèvement sur prime d'émission	-11 613 590	-11 613 590
Fonds de garantie 1 %	347 711	347 711
Écart de réévaluation	6 489 708	6 489 708
Plus ou moins-values réalisées sur vente d'immeubles	-6 496 944	-6 496 944
Report à nouveau	287 744	188 825
Résultat de l'exercice	2 404 650	2 983 475
Acompte sur dividende	-2 376 325	-2 884 556
<b>PROVISIONS</b>	<b>828 001</b>	<b>247 116</b>
Provisions pour gros entretien	653 722	247 116
Provisions pour risques et charges	174 279	
<b>DETTES</b>	<b>5 272 706</b>	<b>5 814 101</b>
<b>Dettes financières</b>	<b>3 615 330</b>	<b>3 681 805</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 798 000	2 798 000
Dépôts de garantie reçus	817 330	883 805
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>1 657 376</b>	<b>2 132 295</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 829	9 704
Clients créditeurs		
Clients avances sur charges	408 802	533 944
Dettes fiscales et sociales	588 368	456 355
Dettes diverses	402 129	375 968
Associés	247 248	756 324
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>888 515</b>	
Produits constatés d'avance	888 515	
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>62 917 799</b>	<b>61 961 469</b>

# TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31.12.2015		31.12.2014	
		Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Terrains et constructions locatives		57 777 411	55 408 075	57 766 011	62 252 000
Immobilisations en cours (promesses)					
Moins reste à payer					
Revalorisation des biens sous promesse					
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>1</b>	<b>57 777 411</b>	<b>55 408 075</b>	<b>57 766 011</b>	<b>62 252 000</b>
Commissions de souscription					
Frais de recherche des immeubles					
TVA non récupérable sur immobilisations locatives					
Frais d'acquisition des immeubles					
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	<b>2</b>	-653 722		-247 116	
Autres provisions pour risques et charges	<b>3</b>	-174 279	-174 279		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		<b>-828 001</b>	<b>-174 279</b>	<b>-247 116</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL I</b>		<b>56 949 411</b>	<b>55 233 796</b>	<b>57 518 896</b>	<b>62 252 000</b>
<b>II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Associés capital souscrit non versé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles d'exploitation					
Immobilisations financières		0	0	9 365	9 365
Provisions pour dépréciation des immobilisations financières					
<b>Actifs immobilisés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 365</b>	<b>9 365</b>
Locataires et comptes rattachés		3 303 777	3 303 777	2 276 320	2 276 320
Autres créances	<b>4</b>	76 858	76 858	63 039	63 039
Provisions pour dépréciation des créances		-1 114 424	-1 114 424	-993 395	-993 395
<b>Créances</b>		<b>2 266 211</b>	<b>2 266 211</b>	<b>1 345 964</b>	<b>1 345 964</b>
Valeurs mobilières de placement		2 250 000	2 250 000	2 200 000	2 200 000
Fonds de remboursement	<b>5</b>	0	0	0	0
Autres disponibilités		620 030	620 030	640 128	640 128
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		<b>2 870 030</b>	<b>2 870 030</b>	<b>2 840 128</b>	<b>2 840 128</b>
Provisions générales pour risques et charges					
Emprunts		-2 798 000	-2 798 000	-2 798 000	-2 798 000
Autres dettes financières		-817 330	-817 330	-883 805	-883 805
Dettes d'exploitation	<b>6</b>	-1 241 249	-1 241 249	-1 229 634	-1 229 634
Dettes associés		-247 248	-247 248	-756 324	-756 324
Dettes diverses		-168 879	-168 879	-146 337	-146 337
<b>Dettes</b>		<b>-5 272 706</b>	<b>-5 272 706</b>	<b>-5 814 101</b>	<b>-5 814 101</b>
<b>TOTAL II</b>		<b>-136 465</b>	<b>-136 465</b>	<b>-1 618 644</b>	<b>-1 618 644</b>
<b>III - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>					
Charges constatées d'avance	<b>7</b>	4 146	4 146	0	0
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>8</b>	<b>-888 515</b>	<b>-888 515</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL III</b>		<b>-884 368</b>	<b>-884 368</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>55 928 577</b>	<b>54 212 963</b>	<b>55 900 252</b>	<b>60 633 356</b>
Nombre de parts en fin de période		228 933	228 933	228 933	228 933
<b>Valeur par part comptable (1) réalisation (2)</b>		<b>244</b>	<b>237</b>	<b>244</b>	<b>265</b>
Frais de reconstitution (3)			11 287 272		12 648 350
Total = valeur de reconstitution globale			65 500 235		73 281 707
<b>Valeur de reconstitution par part</b>			<b>286</b>		<b>320</b>

(1) La colonne « valeur bilan » est basée sur les coûts historiques. Le total donne la « valeur comptable »

(2) La colonne « valeur estimée » est basée sur l'expertise de fin d'exercice. Le total donne la « valeur de réalisation »

(3) Frais d'acquisition des immeubles plus commission de souscription

SYNTHÈSE DES VALEURS					
Exercice		31.12.2015		31.12.2014	
Libellé		Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)		55 928 577	244	55 900 252	244
Valeur de réalisation (2)		54 212 963	237	60 633 356	265
Valeur de reconstitution (3)		65 500 235	286	73 281 707	320

## TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

	Note	Situation au 31.12.2014	Affectation du résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31.12.2015
<b>Capital</b>					
Capital souscrit	9	35 026 749			35 026 749
Capital en cours de souscription					
<b>Sous-total</b>		<b>35 026 749</b>			<b>35 026 749</b>
<b>Écart sur remboursements de parts</b>					
<b>Sous-total</b>					
<b>Primes d'émission</b>					
Primes d'émission	10	31 858 874			31 858 874
Primes d'émission en cours de souscription					
Fonds de garantie 1 %		347 711			347 711
Prélèvement sur prime d'émission	10	-11 613 590			-11 613 590
<b>Sous-total</b>		<b>20 592 995</b>			<b>20 592 995</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>		<b>6 489 708</b>			<b>6 489 708</b>
Écart de conversion					
Écart sur dépréciations des immeubles d'actifs					
<b>Sous-total</b>		<b>6 489 708</b>			<b>6 489 708</b>
<b>Fonds de remboursement prélevé sur résultat</b>					
<b>Plus ou moins-values cessions d'immeubles</b>	11	<b>-6 496 944</b>			<b>-6 496 944</b>
Distribution plus-value					
Réserves					
Réserve indisponible					
<b>Report à nouveau</b>	12	<b>188 825</b>	<b>98 919</b>		<b>287 744</b>
<b>Résultat</b>					
Résultat de l'exercice antérieur	12	2 983 475	-2 983 475		
Distribution		-2 884 556	2 884 556		
Résultat de l'exercice	13			2 404 650	2 404 650
Acomptes sur distribution				-2 376 325	-2 376 325
<b>Sous-total</b>		<b>287 744</b>		<b>28 325</b>	<b>316 069</b>
<b>TOTAL</b>		<b>55 900 252</b>		<b>28 325</b>	<b>55 928 577</b>

# TABLEAU III - COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	Note	31.12.2015	31.12.2014
Frais d'acquisition d'immeubles (*)			
Autres charges ayant leur contrepartie en produits		404 447	336 769
Charges d'entretien du patrimoine locatif		94 029	51 400
Grosses réparations	14	324 798	165 338
Impôts fonciers		561 435	573 797
Autres charges immobilières		179 228	525 346
<b>Charges immobilières</b>		<b>1 563 937</b>	<b>1 652 650</b>
Commission d'arbitrage		0	
Honoraires d'intermédiaires sur cessions d'actifs (*)		0	
Commission de gestion	15	363 969	334 699
Commission de souscription		0	
Honoraires d'exploitation	16	195 218	
Impôts et taxes	17	17 908	
Diverses charges d'exploitation	18	37 832	112 298
Dotation aux amortissements d'exploitation		0	
Dotation aux provisions pour risques et charges		174 279	
Dotation aux provisions pour créances douteuses	19	228 138	246 779
Dotation aux provisions pour grosses réparations		406 606	131 520
Autres charges	20	48 826	630 986
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>1 472 776</b>	<b>1 456 283</b>
Charges financières	21	66 940	72 285
Dotations aux provisions dépréciation immobilisations financières		0	
<b>Charges financières</b>		<b>66 940</b>	<b>72 285</b>
Charges exceptionnelles		0	693
Dotation aux amortissements et provisions exceptionnels			
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>0</b>	<b>693</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>3 103 654</b>	<b>3 181 911</b>
<b>BÉNÉFICE</b>		<b>2 404 650</b>	<b>2 983 475</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>5 508 304</b>	<b>6 165 386</b>
<b>PRODUITS</b>			
Loyers	22	4 317 766	4 384 010
Charges refacturées		965 882	910 566
Produits annexes		0	
<b>Produits de l'activité immobilière et annexes</b>		<b>5 283 648</b>	<b>5 294 576</b>
Reprise d'amortissements d'exploitation			
Reprise de provisions pour créances diverses			
Reprise de provisions pour créances douteuses	23	107 109	613 665
Reprise de provisions pour grosses réparations		0	165 338
Reprise de provisions pour risques et charges		0	
Transferts de charges d'exploitation (*)		0	
Autres produits			
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>107 109</b>	<b>779 003</b>
Produits financiers	24	13 052	11 540
Différence de change			
<b>Produits financiers</b>		<b>13 052</b>	<b>11 540</b>
Produits exceptionnels	25	104 494	80 267
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels			
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>104 494</b>	<b>80 267</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>5 508 304</b>	<b>6 165 386</b>

(\*) Conformément au plan comptable SCPI et aux statuts, ces charges ont donc été déduites par les transferts de charges :

→ de la prime d'émission pour les frais d'acquisition d'immeubles

→ de la plus-value brute pour les frais de cession d'actifs



## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

## TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

### D) PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### 1. Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris. Les frais d'acquisition des immobilisations locatives et les commissions de la société de gestion sont imputés sur la prime d'émission.

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-dessous, constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par Paref Gestion sur la base du rapport de votre expert immobilier indépendant. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert, sans visite systématique des immeubles.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

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

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

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

Un inventaire détaillé de ces placements figure en annexe. Les mouvements affectant ces postes sont détaillés dans le tableau « État de l'actif immobilisé » figurant ci-dessous. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les commissions d'intermédiaires versées lors d'une acquisition sont inscrites en coût accessoire des immobilisations.

La valeur d'expertise de Foncier Expertise ressortant à 60 716 K€ a fait l'objet de certaines ré-estimations par Paref Gestion, compte tenu de son appréciation du marché et des conditions d'exploitation de certains actifs. La valeur vénale retenue par Paref Gestion s'établit ainsi à 55 408 K€. Cette décision d'assurer la valeur de certains actifs est prise conformément à la réglementation (article L. 244-24-15 du Comofi). En effet, Paref Gestion assure le rôle d'expert en évaluation (cf. page 5 - paragraphe K).

L'immeuble de l'Ille-sur-Têt est sous promesse de vente au 31 décembre 2015.

#### 2. Plan prévisionnel d'entretien

Les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble. La provision pour grosses réparations est calculée pour chaque immeuble en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la société de gestion applique un pourcentage sur la base forfaitaire de 5 % sur les loyers facturés et potentiels,

#### État de l'actif immobilisé

	Valeur brute des immobilisations au 31/12/2014	Augmentation acquisitions créations/apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution/ Cessions à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31/12/2015
Terrains-constructions	56 090 423	-	-	-	56 090 423
Agencements	1 675 588	11 400	-	-	1 686 988
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>57 766 011</b>	<b>11 400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57 777 411</b>

#### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2014		Exercice 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	19 094 202	16 815 000	19 094 202	13 965 750
Locaux d'activités	1 577 442	1 875 000	1 577 442	1 670 000
Commerces	37 094 367	43 562 000	31 105 767	39 772 325
Résidences Services				
<b>TOTAL</b>	<b>57 766 011</b>	<b>62 252 000</b>	<b>57 777 411</b>	<b>55 408 075</b>

en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

Le plan prévisionnel d'entretien a fait l'objet d'une réactualisation avant la fin de l'année 2015 et a donné lieu à la constatation d'un complément de provision pour gros entretien, dont le montant s'établit au 31 décembre 2015 à 653 722 € contre 247 116 € au 31 décembre 2014.

### 3. Provision pour risques et charges

Une provision pour risque et charges a été constatée au 31 décembre 2015 pour 174 279 € afin de couvrir le risque de non-récupération des redevances de charges non effectuées sur les locataires.

## II) AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 4. Créances

Créances au 31/12/2015	
Créances	Brut
Créances locataires	3 303 777
Créances fiscales	31 745
Débiteurs divers	45 112
<b>TOTAL</b>	<b>3 380 635</b>

#### Locataires :

Au 31 décembre 2015, on distingue :

- Les créances locatives pour 3 303 777 € dont :
  - Loyers et charges facturés en décembre 2015 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 pour 1 066 217 €, le quittancement étant réalisé le 17 décembre 2015,
  - Factures à établir pour 268 511 € correspondant à des redevances de charges locatives,
  - Créances douteuses pour 1 275 023 €.

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déduction éventuelles, de la TVA, du dépôt de garantie et du terme d'avance, à hauteur d'un pourcentage déterminé par plusieurs critères déterminants (l'ancienneté de la créance, les règlements partiels durant l'exercice et post-clôture, l'avis du gestionnaire en charge du recouvrement des créances). Le montant de la provision cumulée au 31 décembre 2015 s'élève à 1 114 424 €.

#### Autres créances :

Elles sont constituées de :

- Les créances fiscales, TVA, pour 31 745 €,
- Fournisseurs débiteurs pour 17 622 €,
- Des créances diverses pour 27 490 €.

### 5. Valeurs de placement et disponibilités

#### Disponibilités :

La trésorerie en fin d'année était constituée de :

- Comptes à Terme pour 2 250 000 €,
- Disponibilités en banque pour 500 653 €,
- Les comptes bancaires affectés au Marché des parts pour 118 119 €,
- Les intérêts courus non échus 1 258 €.

### 6. Dettes

#### Dettes au 31/12/2015

Désignation	Montant	À moins d'un an	À plus d'un an
Emprunt Monte Paschi	2 798 000		2 798 000
Dépôts de garantie des locataires	817 330		817 330
Locataires créditeurs	408 802	408 802	
Dettes fiscales	588 368	588 368	
Associés solde sur distribution	247 248	247 248	
Créditeurs divers	412 958	412 958	
<b>TOTAL</b>	<b>5 272 706</b>	<b>1 657 376</b>	<b>3 615 330</b>

#### Dettes financières :

Votre SCPI a contracté en 2009 auprès de la Monte Paschi un emprunt hypothécaire de 4 millions d'euros pour financer partiellement l'acquisition de l'immeuble Grand Ecran à Marseille. Cet emprunt a été remboursé par anticipation à hauteur de 1 200 000 € à la suite de la vente de l'immeuble de Villeurbanne qui avait été affecté en garantie hypothécaire de l'emprunt.

L'emprunt in Fine contracté à taux variable auprès de la banque Monte Paschi a fait l'objet d'une opération de garantie de taux sur l'Euribor 3 mois fixé à 3 % pendant toute la durée de l'emprunt jusqu'en 2019.

Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 817 330 €.

#### Dettes d'exploitation et dettes diverses :

Elles sont constituées de :

- Locataires créditeurs pour 237 599 € et avoir à établir pour 171 203 € résultant principalement des liquidations de charges des années antérieures,
- Des dettes fiscales pour 410 665 € principalement constituées de la TVA à encaisser sur les loyers impayés,
- Des dettes fiscales pour 177 703 € liées au quittancement de décembre 2015 et qui correspondent à la TVA à encaisser sur les loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2016,
- Créditeurs divers pour 39 078 €,
- Fournisseurs d'exploitation pour 10 829 €,
- Fournisseurs factures non parvenues pour 189 172 €,
- Frais d'assemblée générale provisionnés pour 5 000 €,
- Les dividendes bloqués pour 37 031 €,
- Les dividendes rejetés pour 25 549 €,
- Les associés sur opérations en capital pour 106 299 €.

#### Dettes associés :

Il s'agit de l'acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 versé aux associés en janvier 2016 pour 247 248 €.

## III) COMPTES DE RÉGULARISATION

### 7. Charges constatées d'avance :

Elles s'élèvent à 4 146 €.

### 8. Produits constatés d'avance :

Ils comprennent les loyers et charges, terme d'avance de 2016 appelé lors du quittancement de décembre 2015 pour 888 515 €.

## TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

**9. Capital souscrit :** 35 026 749 € divisé en 228 933 parts de 153 € de nominal.

**10. Prime d'émission :**

Variations en €	Prime d'émission	Prélèvement sur prime d'émission
<b>Solde au 31/12/2014</b>	<b>31 858 874</b>	<b>-11 613 590</b>
Augmentation des primes d'émission		
Frais d'acquisition d'immobilisations		
Commission de souscription		
<b>Solde au 31/12/2015</b>	<b>31 858 874</b>	<b>-11 613 590</b>

**11. Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles :**

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Variations des plus ou moins-values de l'exercice	
<b>Solde au 31/12/2014</b>	<b>-6 496 944</b>
Augmentations	0
Diminutions	0
<b>Solde au 31/12/2015</b>	<b>-6 496 944</b>

**12. Report à nouveau :**

L'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes au 31 décembre 2014 a décidé de distribuer 2 884 556 € sur un total distribuable de 3 172 300 € dont 188 825 € de report à nouveau. En conséquence, le report à nouveau s'établit à 287 744 € au 31 décembre 2015.

Affectation du résultat de l'exercice précédent	
Résultat à nouveau de l'exercice précédent (2014)	2 983 475
Report à nouveau en début d'exercice	188 825
<b>TOTAL</b>	<b>3 172 300</b>
Distribution au titre de l'exercice précédent (2014)	2 884 556
<b>Report à nouveau en fin d'exercice (2015)</b>	<b>287 744</b>

**13. Résultat de l'exercice :**

L'exercice 2015 se solde par un bénéfice de 2 404 650 €. Des acomptes ont été distribués, en avril, juillet, octobre 2015 et janvier 2016 pour 2 376 325 €.

## TABLEAU III - COMPTE DE RÉSULTAT D) COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

**14. Charges immobilières :** Elles se décomposent en :

Charges immobilières	
Charges récupérables auprès des locataires	404 447
Impôts fonciers	529 103
Taxes sur les bureaux et surfaces de stationnement	32 332
Grosses réparations	324 798
Travaux d'entretien et réparations	94 029
Primes assurances	30 171
Taxes diverses	33 733
Taxe/locaux vacants	115 324
<b>TOTAL</b>	<b>1 563 937</b>

■ Charges refacturées aux locataires pour 404 447 €.

■ Les impôts fonciers refacturés pour 529 103 €.

■ La taxe sur les bureaux et surfaces de stationnements refacturée pour 32 332 €.

■ Charges d'entretien du patrimoine locatif pour un montant total de 418 827 € comprenant :

■ Des travaux d'entretien pour 51 380 €,

■ Des charges non récupérables pour 42 650 €,

■ Des travaux grosses réparations pour 324 798 €.

■ Les autres charges immobilières pour un montant de 179 228 € concernant :

■ Les assurances immeubles pour 30 171 €,

■ Les taxes non récupérables pour 149 057 €,

**Charges d'exploitation de la Société :**

**15. Les honoraires de la société de gestion : 363 969 €** (détail ci-après).

Conformément aux statuts, la rémunération de la société de gestion se calcule comme suit : 8,5 % hors taxes des recettes locatives encaissées, hors taxes et hors charges, augmentées des produits financiers nets.

Détail commission de gestion	
<b>Recettes locatives hors taxes</b>	<b>4 317 766</b>
Loyers 2015 facturés	4 317 766
Loyers sur créances irrécouvrables	-48 826
Commission au taux de 8,5 %	362 860
<b>Produits financiers (sous déduction des intérêts débiteurs)</b>	<b>13052</b>
Base totale de la commission	13 052
Commission au taux de 8,5 %	1 109
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>	<b>363 969</b>

**16. Les honoraires d'exploitation pour 195 218 € comprenant :**

■ Des honoraires des commissaires aux comptes pour 48 224 €.

■ Des honoraires d'avocats pour 47 166 €.

■ Des honoraires d'expertise 17 939 €.

■ Des honoraires du dépositaire pour 14 600 €.

■ Des honoraires de locations pour 16 288 €.

■ Des honoraires divers pour 51 000 €.

**17. La contribution économique territoriale : 17 908 €.**

**18. Les diverses charges d'exploitation d'un montant de 37 832 € :**

- Les frais bancaires pour 2 141 €.
- Les frais du Conseil de surveillance pour 27 371 €.
- Les frais d'assemblée et d'information des associés pour 5 291 €.
- La cotisation AMF pour 1 500 €.
- Autres charges pour 1 529 €.

**19. Des dotations aux provisions (détail ci-dessous) pour 809 023 €.**

Provisions pour grosses réparations (cf. point 2).

Provisions pour risques et charges (cf. point 3).

Provisions pour dépréciation des créances douteuses (cf. point 4).

La société a fait l'objet d'une assignation en justice concernant la vente d'un immeuble, les dommages et intérêts demandés s'élèvent à 233 K€. En l'état actuel de la procédure, la société considère les demandes infondées.

**20. Les autres charges pour 48 826 € comprennent :**

- Les pertes sur créances irrécouvrables.

**21. Charges financières :**

Elles correspondent aux intérêts, ainsi que les frais de couverture, sur l'emprunt souscrit à la banque Monte Paschi.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

**Engagements donnés : 2 800 000 €**

■ La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place de l'emprunt contracté auprès de la banque Monte Paschi d'un montant équivalent au montant de l'emprunt.

■ Cet emprunt à taux variable a fait l'objet d'une opération de garantie de taux plafond sur l'Euribor 3 mois fixé à 3 % pendant toute la durée de l'emprunt.

**Engagements reçus : 312 271 €**

■ Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

■ L'emprunt in Fine contracté à taux variable auprès de la banque Monte Paschi a fait l'objet d'une opération de garantie de taux sur l'Euribor 3 mois fixé à 3 % pendant toute la durée de l'emprunt jusqu'en 2019.

## II) COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

**22. Produits de l'activité immobilière :**

■ Loyers facturés au cours de l'exercice : 4 317 766 € en baisse de 2 % par rapport à 2014.

■ Charges remboursées par les locataires : 965 882 €.

**23. Autres produits d'exploitation :**

■ Reprises de provisions sur créances douteuses comptabilisées dans l'exercice pour 107 109 € (cf. Tableau des provisions dans le compte de résultat-charges).

**24. Produits financiers :** Ils correspondent aux intérêts sur certificats négociables pour 13 052 €.

**25. Produits exceptionnels :**

■ Dégrevement sur taxe foncière pour 72 476 €.

■ Autres produits divers pour 29 660 €.

### État des provisions et des dépréciations retraçant les variations de l'exercice

	Montant au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2015
Provisions pour grosses réparations	247 116	406 606		653 722
Provisions pour risque d'exploitation	-	174 279	-	174 279
Dépréciation des créances douteuses	993 395	228 138	107 109	1 114 424
<b>TOTAL</b>	<b>1 240 511</b>	<b>809 023</b>	<b>107 109</b>	<b>1 942 425</b>

# TABLEAU IV - RÉSULTAT PAR PART (1) \*

## Tableaux Complémentaires



	2011		2012		2013		2014		2015	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	94,54	18,0	97,97	20,1	99,79	20,3	99,74	19,2	97,35	18,9
Produits financiers	4,68	0,9	0,45	0,1	0,16	0,0	0,26	0,1	0,29	0,1
Produits divers	0,78	0,2	1,58	0,3	0,06	0,0	0,00	0,0	2,36	0,5
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>100</b>	<b>19,1</b>	<b>100</b>	<b>20,5</b>	<b>100</b>	<b>20,3</b>	<b>100</b>	<b>19,2</b>	<b>100</b>	<b>19,4</b>
<b>CHARGES</b>										
Grosses réparations	4,08	0,8	2,94	0,6	4,19	0,9	4,93	1,0	0,00	0,0
Autres charges immobilières, nettes	8,07	1,5	12,18	2,5	16,71	3,4	26,31	5,1	13,48	2,6
Commission de gestion	8,43	1,6	8,36	1,7	8,34	1,7	7,61	1,5	8,21	1,6
Autres frais de gestion	2,13	0,4	2,03	0,4	1,70	0,4	2,55	0,5	6,76	1,3
Charges financières	3,44	0,7	2,68	0,6	2,08	0,4	1,64	0,3	1,51	0,3
Charges exceptionnelles	0,00	0,0	0,05	0,0	-0,15	0,0	-1,81	-0,4	0,00	0,0
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>26</i>	<i>5,0</i>	<i>28</i>	<i>5,8</i>	<i>33</i>	<i>6,8</i>	<i>41</i>	<i>7,9</i>	<i>30</i>	<i>5,8</i>
<b>Amortissements nets du patrimoine Autres amortissements (travaux à étaler)</b>										
Provisions nettes pour travaux (3)	0,31	0,1	0,72	0,2	0,60	0,1	-0,77	-0,2	9,17	1,8
Autres provisions	3,95	0,8	5,47	1,1	4,70	1,0	-8,35	-1,6	6,66	1,3
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>4</i>	<i>0,8</i>	<i>6</i>	<i>1,3</i>	<i>5</i>	<i>1,1</i>	<i>-9</i>	<i>-1,8</i>	<i>16</i>	<i>3,1</i>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>30,41</b>	<b>5,8</b>	<b>34,43</b>	<b>7,0</b>	<b>38,17</b>	<b>7,8</b>	<b>32,11</b>	<b>6,1</b>	<b>45,78</b>	<b>8,9</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>69,59</b>	<b>13,3</b>	<b>65,57</b>	<b>13,4</b>	<b>61,84</b>	<b>12,5</b>	<b>67,89</b>	<b>13,1</b>	<b>54,22</b>	<b>10,5</b>
Variation du report à nouveau	-6,51	-1,2	-1,68	-0,3	-0,02	0,0	2,25	0,4	2,23	0,4
Variation des autres réserves										
<b>Revenus distribués</b>	<b>76,10</b>	<b>14,5</b>	<b>67,25</b>	<b>13,8</b>	<b>61,85</b>	<b>12,6</b>	<b>65,62</b>	<b>12,6</b>	<b>53,58</b>	<b>10,4</b>
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>228 933</i>		<i>228 933</i>		<i>228 933</i>		<i>228 933</i>		<i>228 933</i>	
<i>Nombre de parts (moyenne annuelle)</i>	<i>228 933</i>		<i>228 933</i>		<i>228 933</i>		<i>228 933</i>		<i>228 933</i>	

\* 5 derniers exercices

(1) Rapporté à la moyenne annuelle, calculée d'après les dates de jouissance (dernière ligne du tableau)

(2) Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises



# TABLEAU V - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2014	Variation 2015	Total au 31.12.2015
Variation de capital, y compris prime d'émission	62 109 452	0	62 109 452
Bénéfice hors plus-values de cession	2 983 475	-578 825	2 404 650
Autres mouvements sur report à nouveau	188 825	98 919	287 744
Plus ou moins valeurs sur ventes d'immeubles	-6 496 944	0	-6 496 944
Variation des dettes à long terme	2 798 000	0	2 798 000
Variation des dettes à court terme	3 016 101	-426 641	2 589 460
Dotations nettes aux provisions	247 116	1 469 399	1 716 515
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>64 846 024</b>	<b>562 853</b>	<b>65 408 877</b>
Achat d'immeubles	56 090 423	0	56 090 423
Agencements, aménagements	1 675 588	11 400	1 686 988
Frais acquisition			
Variation des immobilisations financières	9 365	-9 365	0
Variation des valeurs réalisables	1 345 964	1 039 148	2 385 111
Fonds de remboursement			
Dividendes	2 884 556	-508 231	2 376 325
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>62 005 896</b>	<b>532 951</b>	<b>62 538 847</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>2 840 128</b>	<b>1 095 804</b>	<b>2 870 030</b>
Passif exigible	-3 016 101	426 641	-2 589 460
Variation des valeurs réalisables	1 345 964	1 039 148	2 385 111
Solde du dividende	-756 324	509 077	-247 248
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>413 667</b>	<b>3 070 669</b>	<b>2 418 434</b>
Emprunts autorisés	6 063 336	-642 039	5 421 296
Emprunts utilisés	-2 798 000	0	-2 798 000
<b>DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS</b>	<b>3 679 003</b>	<b>2 428 629</b>	<b>5 041 730</b>
Promesse acquisition	0	0	0
Promesse cession	0	1 100 000	1 100 000
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS</b>	<b>3 679 003</b>	<b>3 528 629</b>	<b>6 141 730</b>
<b>LIQUIDITÉ DISPONIBLE HORS AUTORISATION EMPRUNTS</b>	<b>413 667</b>	<b>3 070 669</b>	<b>2 418 434</b>

## TABLEAU VI - ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2015 (nominal de la part : 153 €)	
Montant (€)	Nombre d'associés
35 026 749	1 463

## TABLEAU VII - PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ \*

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	288,34 ***	292,85	249,00	210,00	189,00
Prix d'exécution moyen annuel	313,06	258,08	214,31	194,93	191,81
Prix acheteur correspondant	350,75	293,72	235,33	227,33	212,18
Dividende versé au titre de l'année **	14,50	13,77	12,57	12,60	10,38
Rentabilité de la part en %	4,13	4,69	5,34	5,54	4,89
Report à nouveau cumulé par part	2,40	1,17	0,83	0,82	1,26

\* 5 derniers exercices

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

\*\*\* Prix d'exécution au 31 décembre 2010 : en l'absence de prix d'exécution au 31 décembre 2010, le prix d'exécution indiqué est celui fixé au 29 octobre 2010

## TABLEAU VIII - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2015
Nombre de parts échangées
3 888

Ordres en cours au 31/12/2015		
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
344	0,00	440

Année *	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> 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)
2011	1 790	0,78	1 mois	891	23 353,70
2012	495	0,22	1 mois	1 492	5 226,79
2013	419	0,18	1 mois	2 415	2 777,02
2014	1 769	0,77	1 mois	1 085	11 200,67
2015	3 888	1,70	1 mois	0	27 658,43

\* 5 derniers exercices

## TABLEAU IX - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat de l'exercice précédent (2014)	2 983 475
Report à nouveau en début d'exercice	188 825
<b>Total</b>	<b>3 172 300</b>
Distribution au titre de l'exercice précédent (2014)	2 884 556
Imputation sur réserve indisponible	0
<b>Report à nouveau en fin d'exercice (2015) (€)</b>	<b>287 744</b>

# TABLEAU X - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Destination	Surface locative (m²)	Loyer potentiel (€)	Rendit brut potentiel (%)	Date achat	Prix d'acquisition (€)	Valorisation HD 2015 (€)	Valorisation HD 2014 (€)
44	SAINT-HERBLAIN	Commerce	77			janv-86			
35	PONT-PÉAN	Commerce	120			sept-86			
56	LORIENT	Bureau	156			févr-87			
44	TRIGNAC	Activité	268			juin-87			
44	CARQUEFOU	Commerce	629			juin-87			
50	CHERBOURG	Activité	926			févr-88			
44	LA CHEVROLIÈRE	Commerce	107			juil-88			
22	LANGUEUX - FREYSSINET	Commerce	849			déc-88			
22	LANGUEUX - BIENVENUE	Commerce	570			déc-88			
<b>TOTAL ACQUISITIONS ANNÉES 1980</b>			<b>3 702</b>	<b>401 477</b>	<b>7,7</b>		<b>2 041 007</b>	<b>4 904 000</b>	<b>3 964 000</b>
93	NOISY-LE-SEC	Activité	1 652			juil-90			
67	ILLKIRCH	Bureau	1 658			juil-90			
30	LES ANGLÉS	Commerce	3 014			oct-93			
<b>TOTAL ACQUISITIONS ANNÉES 1990</b>			<b>6 324</b>	<b>1 149 971</b>	<b>8,8</b>		<b>10 197 209</b>	<b>12 220 000</b>	<b>14 880 000</b>
94	CRÉTEIL	Bureau	1 072			avr-03			
30	SAINT-PRIVAT	Bureau	1 576			juil-06			
13	MARSEILLE	Bureau	3 915			mai-09			
18	BEAUMONT	Commerce	2 788			déc-09			
<b>TOTAL ACQUISITIONS ANNÉES 2000</b>			<b>9 351</b>	<b>1 153 683</b>	<b>8,9</b>		<b>14 434 869</b>	<b>12 165 750</b>	<b>13 345 000</b>
71	AUTUN	Commerce	2 110			déc-10			
27	BERNAY	Commerce	1 104			déc-10			
66	ILLE-SUR-TÊT	Commerce	1 140			déc-10			
58	COSNE-SUR-LOIRE	Commerce	2 687			janv-11			
92	CLAMART	Commerce	2 808			mai-11			
44	NANTES	Bureau	2 235			juil-11			
68	COLMAR	Commerce	620			déc-11			
29	CONCARNEAU	Commerce	260			déc-11			
78	RAMBOUILLET	Commerce	2 946			déc-11			
27	ÉVREUX	Commerce	713			févr-12			
21	DIJON	Commerce	178			déc-13			
94	BONNEUIL-SUR-MARNE	Commerce	1 075			déc-13			
<b>TOTAL ACQUISITIONS ANNÉES 2010</b>			<b>17 876</b>	<b>2 111 662</b>	<b>7,6</b>		<b>31 104 329</b>	<b>26 118 325</b>	<b>30 063 000</b>
<b>TOTAL GLOBAL</b>			<b>37 252</b>	<b>4 816 792</b>	<b>8,7</b>		<b>57 777 414</b>	<b>55 408 075</b>	<b>62 252 000</b>

## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m²	Loyer €/an	Rendement %	Prix d'acquisition (€)	Valorisation HD 2015 (€)	Valorisation HD 2014 (€)
Paris	0	0	-	0	0	0
IDF hors Paris	9 553	1 278 066	8,6	16 952 804	14 838 325	16 388 000
Région	27 700	3 538 726	8,7	40 824 610	40 569 750	45 864 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>37 253</b>	<b>4 816 792</b>		<b>57 777 414</b>	<b>55 408 075</b>	<b>62 252 000</b>
Bureau	10 612	1 435 309	10,3	19 094 203	13 965 750	16 815 000
Commerce	23 795	3 191 090	8,0	37 105 769	39 772 325	43 562 000
Activité	2 846	190 393	11,4	1 577 442	1 670 000	1 875 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>37 253</b>	<b>4 816 792</b>		<b>57 777 414</b>	<b>55 408 075</b>	<b>62 252 000</b>

## RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

### Première Résolution

L'assemblée générale ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été soumis.

### Deuxième Résolution

L'assemblée générale prend acte du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

### Troisième Résolution

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Bénéfice de l'exercice	2 404 650 €
Report à nouveau en début d'exercice	287 744 €
Total distribuable	2 692 394 €
Dividendes distribués	2 376 325 €
Report à nouveau en fin d'exercice	316 069 €

En conséquence, le dividende unitaire sur l'année revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 10,38 € dont 1,08 € à titre complémentaire versé lors du paiement du quatrième acompte sur dividende.

### Quatrième Résolution

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 2015 à :

La valeur comptable 55 928 577 €, soit 244 € par part

### Cinquième Résolution

L'assemblée générale prend acte, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à :

La valeur de réalisation 54 212 963 €, soit 237 € par part  
La valeur de reconstitution 65 500 235 €, soit 286 € par part

### Sixième Résolution

L'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### Septième Résolution

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 et après consultation du Conseil de surveillance, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

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 expressément données jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

### Huitième Résolution

L'assemblée générale ordinaire, conformément à l'article 14 paragraphe 2 des statuts, autorise la société de gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25 % 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.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016 sous réserve d'une autorisation favorable du Conseil de surveillance conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier.

### Neuvième Résolution

L'assemblée générale décide d'allouer au Conseil de surveillance un budget maximum de 7 000 € afin de lui permettre de communiquer, le cas échéant, directement si nécessité. Cette somme est attribuée à compter de l'exercice 2016 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

Sauf opposition écrite que manifesterait personnellement un associé à la société de gestion, les coordonnées des porteurs de parts de la SCPI (nom, prénom, adresse) seront remises au Président du Conseil de surveillance, dès première demande, pour un usage dans le strict cadre de cette communication.

## Dixième Résolution

L'assemblée générale décide d'allouer une rémunération de 1 500 € au secrétaire du Conseil de surveillance pour l'exercice 2016 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Son mandat sera de un an et toujours rééligible à la date anniversaire de la réunion, et ce, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

## Onzième Résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société PAREF GESTION pour une durée de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

## Douzième Résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société LBA BAKER TILLY - 2 rue de l'Hôtellerie - 44477 Carquefou Cedex, représentée par Monsieur Gilles BLANCHARD, Commissaires aux comptes titulaire de la SCPI et nomme Monsieur Philippe HUPE - 2 rue de l'Hôtellerie - 44477 Carquefou Cedex, Commissaire aux comptes suppléant en remplacement de Monsieur Pierre LOSI, et ce, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

## RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Treizième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 4. « Siège social » comme suit :

#### Ancienne rédaction :

« Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. »

#### Nouvelle rédaction :

« Le siège social est fixé au 8 rue Auber - 75009 PARIS. »

### Quatorzième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 11 « Droits et obligations des associés » comme suit :

#### Ancienne rédaction :

« 1. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'assemblée générale.

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la société de gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

(...) »

#### Nouvelle rédaction :

« 1. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'assemblée générale.



Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 5 % des parts du capital social.

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la société de gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Quinzième Résolution

Suite à la reprise de la gestion de la SCPI, l'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 13 « Société de gestion – 2. Désignation de la société de gestion de portefeuille » comme suit :

### Ancienne rédaction :

« 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.

Cette société de gestion de portefeuille est désignée pour un mandat de gestion de durée déterminée et fixée par décision de l'assemblée générale ordinaire en nombre d'années pleines à compter du début de l'exercice social qui fait suite à la date de désignation. Le mandat de gestion est renouvelable. »

### Nouvelle rédaction :

« 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.

## Seizième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article 15 « Rémunération de la société de gestion » comme suit :

### Ancienne rédaction :

« La société de gestion supporte tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'information des associés et à la convocation de toutes assemblées (à l'exclusion du rapport annuel).

La société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement, le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses et, en particulier, celles concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'actes, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, les frais d'expertises et de contentieux, les assurances, les frais d'entretien, de réparations ou de modifications des immeubles, les impôts, consommations d'eau et électricité et, en général toutes les charges afférentes aux immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

En rémunération de son mandat, la société de gestion percevra une commission conformément à l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, dont le taux, l'assiette et les autres éléments la constituant seront arrêtés précisément dans une convention particulière conclue entre la société de gestion et la SCPI et approuvée par l'assemblée générale ordinaire de cette dernière.

La prise en charge de frais supplémentaire pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de la signature des présents statuts et qui pourraient résulter notamment des mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Toutes sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit. »

### Nouvelle rédaction :

« 15.1 Répartition des frais entre la société et la société de gestion

La société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ;
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires ;
- la rémunération des membres du Conseil de surveillance ;

- les honoraires du Commissaire aux comptes ;
- les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50 %, et redevances diverses ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- la rémunération du dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées et l'information des associés ;
- les frais de contentieux ;
- les frais d'entretien des immeubles, les travaux ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- et, en général, toutes les charges des immeubles n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la société.

15.2 La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivant :

■ **Gestion** : La société de gestion perçoit définitivement, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs et la répartition des bénéfices :

- 8,50 % hors taxes des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés,
- 8,50 % hors taxes des produits financiers.

■ **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 % hors taxes du montant de chaque augmentation de capital prime d'émission incluse.

■ **Cessions de parts sur le marché secondaire** : Pour les cessions de parts sociales réalisées selon les modalités de l'article 12 des statuts (Transmission des parts sociales), la société de gestion perçoit de tout cessionnaire une commission de cession assise sur le montant de la transaction et fixée par l'assemblée générale ordinaire comme suit :

- pour tout cessionnaire qui n'est pas déjà porteur de parts de la SCPI ou qui est porteur de parts de la SCPI depuis moins de trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la société de gestion percevra une rémunération de 5 % hors taxes maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur,
- pour tout cessionnaire porteur de parts de la SCPI depuis au moins trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la société de gestion percevra une rémunération de 2 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur.

Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

■ **Commission sur mutation des parts** : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information. »

## Dix-Septième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de supprimer l'article 16 « Conventions entre la SCPI et la société de gestion »  
« Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute personne appartenant à ces organes doit sur les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des Associés.

La société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables, ou de toute personne y appartenant. »

## Dix-Huitième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article 17 « Nomination du Conseil de surveillance » comme suit :

### Ancienne rédaction :

« Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion dans ses fonctions de gestion, de direction et d'administration. Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

La rémunération du Conseil de surveillance est fixée par l'assemblée générale ordinaire, à charge pour le conseil de la répartir entre ses membres. Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Si, par suite de vacance par décès, démission, le nombre de membres du Conseil de surveillance est descendu à sept, le conseil pourra, s'il le souhaite, se compléter au chiffre de huit. Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil de surveillance devra se compléter à ce dernier chiffre. Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de surveillance devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion, préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

## Nouvelle rédaction :

« Le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts détenant au moins 30 parts.

Les membres du Conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

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.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes du troisième exercice écoulé depuis sa désignation, incluant l'exercice au cours duquel cette désignation est intervenue.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, le gérant de la société rappellera, lors de chaque renouvellement de mandats au Conseil de surveillance, aux associés qui se font représenter à l'assemblée s'agissant des résolutions non nominatives, qu'ils doivent voter par correspondance par mandat impératif, concernant l'élection des membres du Conseil de surveillance.

Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

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.

En cas d'égalité des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du Conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal de sept, la société de gestion devra immédiatement convoquer une assemblée générale destinée à le compléter.

Les membres du Conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire. »

## Dix-Neuvième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article 19 « Pouvoir du Conseil de surveillance » comme suit :

### Ancienne rédaction :

« 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. »

### Nouvelle rédaction :

« 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.

### Article 19-1 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 ;
- s'il l'estime nécessaire, le Conseil de surveillance dispose d'une possibilité de communication dans le bulletin trimestriel d'information destiné aux associés. La société de gestion recueille en temps utile auprès du Conseil de surveillance le texte qui sera adressé sous forme d'un feuillet joint dans l'envoi du bulletin trimestriel.

## Article 19.2 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.

## Vingtième Résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article « TITRE V- COMMISSAIRES AUX COMPTES » comme suit :

### Ancienne rédaction :

#### « TITRE V - COMMISSAIRES AUX COMPTES

##### Article 21 - Nomination du ou des Commissaires aux comptes

Le contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six exercices. Il est nommé un Commissaire aux comptes suppléant. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux comptes nommé par l'assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Le ou les Commissaires aux comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L. 822-1 du Code de commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article 822-11 dudit code.

Les délibérations prises à défaut de désignation régulière de Commissaires aux comptes ou sur le rapport de Commissaires aux comptes nommés ou demeurés en fonction contrairement aux articles L. 822-1 et L.822-11 précitées, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si des délibérations sont expressément confirmées par une assemblée générale sur le rapport de commissaires régulièrement désignés.

##### Article 22 - Attributions et pouvoirs

Les Commissaires aux comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire et des comptes de la société.

Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux. À toute époque de l'année, les Commissaires aux comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

Ils portent à la connaissance de la société de gestion, ainsi que du Conseil de surveillance, les indications visées à l'article L. 823-12 du Code de commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la société de gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Ils disposent, pour l'accomplissement de leur mission, des prérogatives énoncées par l'article L. 234-2 du Code de commerce. Ils sont tenus aux obligations énoncées par les articles du Code de commerce y relatifs.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'assemblée générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux comptes et approuvé par celle-ci.

##### Article 23 - Rémunération et responsabilité

Les honoraires du ou des Commissaires aux comptes sont à la charge de la société et sont fixés selon les modalités édictées par les articles R. 823-10 à R. 823-20 du Code de commerce.

Les Commissaires aux comptes sont responsables dans les conditions prévues par l'article L. 822-17 du Code de commerce. »

### Nouvelle rédaction :

#### « TITRE V - COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DÉPOSITAIRE

##### Article 21 - Commissaire aux comptes

###### Article 21.1 - Nomination du ou des Commissaires aux comptes

Le contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six exercices. Il est nommé un Commissaire aux comptes suppléant. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux comptes nommé par l'assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Le ou les Commissaires aux comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L. 822-1 du Code de commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article 822-11 dudit code.

Les délibérations prises à défaut de désignation régulière de Commissaires aux comptes ou sur le rapport de Commissaires aux comptes nommés ou demeurés en fonction contrairement aux articles L. 822-1 et L. 822-11 précités, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si des délibérations sont expressément confirmées par une assemblée générale sur le rapport de Commissaires régulièrement désignés.

## Article 21.2 - Attributions et pouvoirs

Les Commissaires aux comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire et des comptes de la société.

Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux. À toute époque de l'année, les Commissaires aux comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

Ils portent à la connaissance de la société de gestion, ainsi que du Conseil de surveillance, les indications visées à l'article L. 823-12 du Code de commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la société de gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Ils disposent, pour l'accomplissement de leur mission, des prérogatives énoncées par l'article L. 234-2 du Code de commerce. Ils sont tenus aux obligations énoncées par les articles du Code de commerce y relatifs.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'assemblée générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux comptes et approuvé par celle-ci.

## Article 21.3 - Rémunération et responsabilité

Les honoraires du ou des Commissaires aux comptes sont à la charge de la société et sont fixés selon les modalités édictées par les articles R. 823-10 à R. 823-20 du Code de commerce.

Les Commissaires aux comptes sont responsables dans les conditions prévues par l'article L. 822-17 du Code de commerce.

## Article 22 - Dépositaire

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

### a) Missions du dépositaire :

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire veille :

- À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et, de façon générale, au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

Le dépositaire :

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- S'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

### b) Rémunération et responsabilité du dépositaire

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société. Le dépositaire est responsable à l'égard de la société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire. »

## Vingt-et-Unième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 25.5 « Réunion de l'assemblée » comme suit :

### Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'assemblée. Elle est présidée par les auteurs de la convocation, quand elle est convoquée par le Commissaire aux comptes, le président du Conseil de surveillance, le mandataire de justice ou le liquidateur. »

### Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale est présidée ~~par le représentant légal de la société de gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'assemblée par le Président du Conseil de surveillance ou, à défaut par le membre du Conseil de surveillance le plus âgé. A défaut, l'assemblée générale élit elle-même son Président.~~

~~Elle est présidée par les auteurs de la convocation, quand elle est convoquée par le Commissaire aux comptes, le président du Conseil de surveillance, le mandataire de justice ou le liquidateur. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

## RÉSOLUTION À TITRE ORDINAIRE

### Vingtième-Deuxième Résolution

Tous pouvoirs sont donnés 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.



Avenue de la Convention - ZAC de la Fosse aux Moines  
BONNEUIL-SUR-MARNE (94)  
Restaurant en libre-service



Rue Héliène Boucher - EVREUX (27)  
Spécialiste de la location de matériel



Rue de la Louvière - RAMBOUILLET (78)  
Supermarché hard-discount



Téléphone  
01 40 29 86 86

Télécopie  
01 40 29 86 87

Email  
[contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

Internet  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

**P A R E F**  
**G E S T I O N**

**VOTRE CAPITAL PIERRE**

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris ■ SA au capital de 253 440 €  
Société de Gestion de Portefeuille ■ Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438  
Agrément AMF GP - 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE