

Rapport Annuel 2014

Atlantique Pierre 1



FIDUCIAL

Rapport Annuel 2014

ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 35 026 749 €
338 024 607 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 09-23 du 8 septembre 2009 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2015

Exercice 2014

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 66

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE (adresse postale)
612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de portefeuille de FIA – agréée au titre de la directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

Directoire

Patrick LENOEL, Président du Directoire
Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

Conseil de Surveillance

Bertrand COTE, Président
Yves SKRABACZ, Vice-Président
Hubert JACOLIN
FIDUCIAL REAL ESTATE SA

Conseil de surveillance

Hélène KARSENTY, Présidente
Roger BEAUVOIS
Christophe BROUSSE
Jean LAMBOLEY
Gérard LAPLASSE
Xavier-Charles NICOLAS
Yannick RICHOMME
André SUTEAU
SCI LES GEMEAUX représentée par M. Henri TIESSEN

Commissaires aux comptes

Cabinet LBA BAKER TILLY

2, rue de l'Hôtellerie - 44470 CARQUEFOU
Gilles BLANCHARD

Cabinet ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
Serge BOTTOLI

Expert immobilier

FONCIER EXPERTISE

4 quai de Bercy - 94224 CHARENTON Cedex

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert
75013 PARIS

Sommaire

AVANT-PROPOS	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 14
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 23
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014	PAGE 26
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 27
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 33
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	PAGE 39
REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 42
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 47
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 52

LES SCPI EN 2014

Les SCPI continuent à résister à la crise économique et aux conséquences de la crise financière.

La résistance à la crise économique se reflète d'abord dans l'évolution globale des résultats et des dividendes des SCPI pour l'année 2014. Le taux moyen de dividende, le « DVM », est supérieur à 5,08% pour la moyenne du marché et 5,39% en moyenne pour les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance, en dépit des difficultés rencontrées par les acteurs économiques de vos SCPI. Les taux d'occupation se maintiennent à des niveaux généralement satisfaisants, et les impayés dus à la crise n'empêchent pas les résultats de se maintenir. Certes, point de progression spectaculaire, mais une « résilience » forte du produit SCPI dans un tel contexte. Elle est due, pour l'essentiel, aux qualités des SCPI qui permettent d'amortir les à-coups de la conjoncture, grâce à la division de leurs risques et à la solidité de leurs portefeuilles immobiliers.

Certes, la crise économique, si elle devait perdurer, continuerait à éroder le potentiel de revenus des patrimoines immobiliers, mais l'heure du retournement semble se rapprocher et le marché immobilier physique ne connaît pas de véritable déséquilibre dû aux constructions nouvelles. Les stocks de locaux disponibles pèsent naturellement sur le niveau des loyers. A contrario, les nouvelles constructions ont été freinées à un point tel que, dans les zones démographiquement et économiquement dynamiques, les bailleurs SCPI vont retrouver des positions plus favorables, probablement à partir de 2016/2017.

Cette résistance aux crises et le niveau de leurs performances, expliquent l'afflux d'épargne vers les SCPI ces dernières années.

Les SCPI ont confirmé en 2014 leur attractivité, avec plus de 3,5 milliards d'euros de collecte brute. En cinq ans, l'encours des actifs gérés par les SCPI a cru de plus de 10 milliards d'euros et est passé de 22,3 à 32,9 milliards d'euros. Beaucoup de capitaux cherchent à s'investir dans l'immobilier français et pas seulement ceux issus de la gestion collective française (SCPI, OPCI). Nombreux sont les investisseurs de toutes tailles et de toutes nationalités qui veulent investir sur nos marchés : en volume de capitaux placés sur 2013/2014, Paris est au deuxième rang derrière Londres et devant New York, Tokyo ou Shanghai.

Toutefois, comme sur tout marché, un excès d'offre entraîne une inflation du prix des produits ou des actifs. Les SCPI sont des investisseurs de long terme et ne peuvent investir indéfiniment sur des marchés qui seraient portés à des niveaux de prix trop élevés.

Les marchés secondaires des parts sont équilibrés : les associés des SCPI à capital variable peuvent vendre avec des délais tout à fait raisonnables et les associés des SCPI à capital fixe peuvent, généralement, céder dans des conditions de prix également raisonnables. Les associés sortants sont, en pratique, très peu nombreux, car le placement SCPI, qu'il ait été acheté ou hérité, demeure, dans le paysage patrimonial et financier actuel, un des placements les plus compétitifs, en terme de rendement et de sécurité.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

2014, UNE ANNEE RECORD POUR LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT DEPUIS LA CRISE DE 2008

En 2014, la France renoue avec ses niveaux d'avant crise en cumulant 22,7 milliards d'euros d'engagements immobiliers recensés à janvier 2015. Cette performance est due à un 4^{ème} trimestre qui restera comme l'un des plus actifs du marché l'investissement français, avec environ 7,8 milliards d'euros investis. Le marché enregistre ainsi une progression de l'ordre de 46% sur l'ensemble de l'année par rapport à 2013.

Toutefois, cette performance est à relativiser par le montant unitaire des transactions. En effet, 2014 a été l'année des grosses opérations, avec sept transactions dont quatre portefeuilles dépassant les 500 millions d'euros, un record absolu. Le nombre de transactions ciblées supérieures à 200 millions d'euros a évolué de 89% sur un an, alors que les petites transactions d'un montant unitaire inférieur à 20 M€ s'effondrent et reculent de 28%. Quant au montant des transactions, plus de 45% de l'ensemble des engagements en 2014, a dépassé 200 M€ contre 9% inférieur à 20 M€.

Le bureau reste le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 15 milliards d'euros, soit plus de 65% des volumes échangés. La part relative des bureaux a cependant reculé sur un an, puisqu'elle représentait 72% du marché en 2013. Les investissements en bureaux se répartissent à 90% en Ile-de-France, les marchés régionaux n'ayant pas profité de l'embellie. Déjà observée en 2013, la recherche des investisseurs s'ouvre sur d'autres arrondissements parisiens hors Quartier Centre Affaires, ou sur le Croissant Ouest et la première Couronne, tout en continuant de se focaliser sur les actifs sécurisés dits « core ». A noter que le taux de rendement bureaux « prime » de Paris Quartier Centre Affaires est passé sous la barre des 4%, pour s'établir à 3,75%.

Si la part des bureaux marque le pas sur l'ensemble des volumes échangés, la part des actifs commerciaux a, elle, plus que doublé, passant de 3 milliards à 6,5 milliards sur un an, soit 28% des investissements en 2014, et ce, du fait de transactions exceptionnelles de centres commerciaux. Le marché du commerce de centre-ville a été dynamique en 2014 avec 1,3 milliards d'euros investis. L'île de France a continué à centraliser les engagements en commerces, mais Paris a concentré, à elle seule, la plus grosse partie des sommes investies, avec notamment trois transactions importantes « Beaugrenelle », « Madeleine » et « Boulevard Haussmann ». Le marché de l'investissement en commerces devrait revenir en 2015 à des niveaux plus classiques. L'engouement des investisseurs pour les actifs commerciaux, réputés particulièrement résilients, constitue une tendance de fond en France depuis le début de la crise. De ce fait, la compression des taux de rendement continue, le taux « prime » en centre-ville parisien s'établissant sous le seuil de 4% et celui des zones commerciales périphériques à 5,25%.

Sur ces deux segments, les institutionnels restent les plus présents, les fonds d'investissement étant les plus actifs. L'année 2014 aura été compliquée pour les SCPI/OPCI qui, avec des collectes de fonds record, sont confrontés à un environnement de plus en plus concurrentiel pour le placement de leurs fonds. La modération dans la collecte de fonds est de ce fait indispensable pour préserver la performance des portefeuilles des immeubles des SCPI.

2014, UNE ANNEE CONTRASTEE POUR LE MARCHE LOCATIF

Les loyers moyens pondérés sont en légère baisse en Ile de France et dans certains quartiers parisiens à l'exception du Quartier Centre des Affaires où les loyers se maintiennent.

Après une année 2013 difficile, 2014 aura été une année de transition vers un atterrissage possible des loyers. L'année 2015 devrait rester néanmoins tendue quant au maintien des niveaux de loyers.

Si la conjoncture économique s'améliore et que les taux de vacance diminuent, un retour à l'équilibre en ce qui concerne les valeurs locatives pourrait se profiler dans les prochains mois.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2014 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs, ainsi que l'examen des comptes.

Les Commissaires aux Comptes vous donneront lecture de leur rapport général et de leur rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront soumises à votre approbation en Assemblée Générale Ordinaire.

Votre Conseil de surveillance, sur le fondement des dispositions statutaires en vigueur, a demandé, lors de sa séance du 24 mars 2015, l'inscription de six résolutions que nous commentons à la fin de notre rapport.

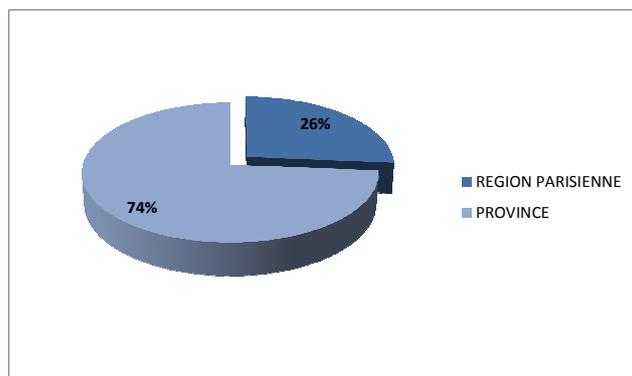
PATRIMOINE

Composition du patrimoine

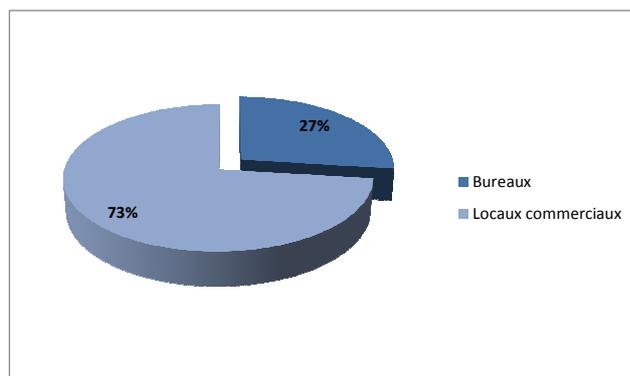
Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 totalise une superficie de 36 501 m² répartis sur 28 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Foncier Expertise a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2014 par application des deux méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 62 252 000 € hors droits, en hausse de 1,49% par rapport à l'expertise au 31 décembre 2013.

Hors acquisition de fin 2013, les principales augmentations de valeurs (pour les actifs supérieurs à 100 K€) concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
Centre Commercial Grands Angles - 30133 LES ANGLES	11 600 000 €	12 500 000 €	+7,8%
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE	2 780 000 €	2 900 000 €	+4,3%
7 rue des Boulangers - 68000 COLMAR	2 300 000 €	2 380 000 €	+3,5%
16 Place de la Paix - 44800 SAINT HERBLAIN	175 000 €	180 000 €	+2,9%
Rue du Chemin Vert, 35230 PONT PEAN	157 000 €	161 000 €	+2,5%

Hors immeubles en arbitrage, les principales baisses de valeurs ont été constatées sur les immeubles ci-après :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
12 Avenue Anatole France – 56100 LORIENT	215 000 €	190 000 €	-11,6%
Chemin du Camp Llarg – 66130 ILE-SUR-TET	1 180 000 €	1 100 000 €	-6,8%
Chemin des Espinaux - 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	2 500 000 €	2 375 000 €	-5,0%
67 avenue du 85ème de Ligne - 58200 COSNE SUR LOIRE	2 500 000 €	2 430 000 €	-2,8%

Les valeurs estimées (62 252 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (57 766 011 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2014	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	85,98%	85,05%	86,36%	88,19%

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

Le taux d'occupation financier hors immeubles en arbitrage s'élève au 31 décembre 2014 à 91,45%.
Le taux d'occupation financier a progressé durant l'année 2014.

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2014 par rapport à 2013

	2013	2014
TOF du 4ème trimestre	86,08%	88,19%
TOF annuel	85,72%	86,40%

Situation locative

Cette année a connu un contexte économique toujours difficile et votre société a enregistré cinq départs de locataires, dont quatre dus à des liquidations judiciaires. Aussi, le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice 2014 est passé de 4 642 769 € en 2013 à 4 384 009 € en 2014 ce qui représente une baisse de 5,6%.

Cette baisse provient notamment des arbitrages réalisés en 2013 et de la libération des immeubles de Cosne Sur Loire (2 597 m²) suite à la liquidation judiciaire du locataire au cours de l'année 2013, dont les effets ont eu un impact sur l'année entière en 2014, ainsi que l'immeuble de Bernay (1 104 m²), libéré au 1^{er} trimestre 2014 suite également à la liquidation judiciaire du locataire.

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2014 était de 5 285 m² dont 1 787 m² en arbitrage. Il concerne principalement les locaux commerciaux situés à Cosne sur Loire (2 597 m²) et à Clamart (366 m²) ainsi que des locaux à usage de bureaux à Marseille (303 m²). Le manque à gagner total des locaux vacants représente 409 495 € sur l'exercice 2014, hors l'immeuble en arbitrage.

Relocation

La totalité des loyers générés et encaissés par votre société en 2014 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 22 636 €HT et a porté sur une surface globale de 1 944 m² principalement sur les immeubles suivants : Les Angles (617 m²), Marseille (183 m²) et Bernay (1 104 m²). Ces relocations représenteront un loyer annuel global de 203 720 €HT en année pleine.

Travaux

Les gros travaux de l'année 2014 se sont élevés à 165 338 € et ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- Grand écran 11 Avenue André Roussin 13000 Marseille Rénovation de l'installation de climatisation	89 445 €
- Parc d'activité du bois du cours 27300 Bernay Renforcement de la structure de la charpente métallique et création d'un mur coupe-feux entre 2 cellules commerciales	62 643 €
- 67 Avenue du 85ème régiment d'infanterie 58200 Cosnes-sur-loire Diagnostic sur la structure porteuse de l'immeuble et étude portant sur la valorisation de l'actif.	13 250 €

Provisions pour créances douteuses

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défailants et les impayés enregistrés à la suite de liquidations judiciaires ont justifié une dotation pour créances douteuses de 246 779 €, en baisse par rapport à l'année 2013 (370 605 €). Cette dotation intègre les retards de paiement et une part significative des impayés relatifs aux procédures collectives, qui représentent 55 508 €, soit 22,5% de la dotation constituée en 2014 et porte principalement sur les immeubles de Clamart et Les Angles.

Au cours de la période, les reprises de provisions se sont élevées à 613 664 € et concernent exclusivement des créances irrécouvrables passées en pertes (créances intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs).

A la clôture de l'exercice, les créances douteuses cumulées s'élèvent à 993 395 €.

État des procédures contentieuses en cours

Brie Comte Robert

Une procédure a été engagée 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, 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.

RT IMMO

Une procédure en dommages et intérêts a été engagée par la SCPI Atlantique Pierre 1 contre la société RT IMMO, vendeur de l'immeuble situé à Cosne cours sur Loire, qui a fait des déclarations mensongères dans l'acte de vente sur la situation du locataire. Toutes les actions en demande sont menées en vue d'obtenir une indemnisation de la part du vendeur.

Immeuble Chemin des Espinaux- 30340 Saint Privat des vieux (Indivision)

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 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 des désordres. Le tribunal doit statuer en 2015 au vu du rapport déposé par l'expert judiciaire.

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 la SCPI Atlantique Pierre 1 et Ficommerce.

Contentieux avec un groupe d'associés

Par assignation délivrée le 30 janvier 2014, un groupe d'associés, fédérés par l'un d'entre eux (M. Georges LANG), ont exercé une action destinée à obtenir :

- (i) ut singuli, la condamnation de FIDUCIAL GÉRANCE, ès-qualités de gérante de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 venant aux droits de la société de gestion UFFI REAM, à raison de prétendues « fautes très lourdes de gestion » qu'ils lui imputent et qui auraient été commises (notamment) à la faveur d'une augmentation de capital intervenue en 2009 ;
- (ii) à titre personnel, la condamnation de FIDUCIAL GÉRANCE à réparer le préjudice qu'ils auraient prétendument subi au titre d'une perte de chance « d'investir leurs fonds dans un autre placement mieux mutualisé ou de renoncer à sortir de cette SCPI en raison d'informations inexactes, trompeuses ou imprécises ».

Les critiques formulées à l'encontre de la Société de Gestion par le groupe d'associés concernent, dans un premier temps, une augmentation de capital de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 décidée par l'Assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2009.

La thèse des Demandeurs gravite autour de quatre griefs, selon lesquels la Société de Gestion aurait commis une faute de gestion en :

- (i) « augmentant de manière trop importante et dans un laps de temps trop court le capital de la SCPI »
- (ii) « fixant un prix de souscription en deçà de la valeur de reconstitution » ;
- (iii) « distribuant massivement le report à nouveau pour masquer la perte de recettes locatives » ;
- (iv) « n'investissant pas les sommes levées dans un délai raisonnable ».

Dans ses conclusions en réponse, FIDUCIAL GÉRANCE a démontré que ces griefs ne sauraient prospérer dès lors qu'au-delà du fait qu'ils consistent en réalité à remettre en cause l'opportunité d'une décision adoptée par la collectivité des associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 (dont la quasi-totalité du groupe d'associés), cette augmentation de capital a été réalisée en stricte conformité tant avec la réglementation prévue par le Code de commerce et le Code monétaire et financier (notamment l'obtention du visa de l'AMF le 8 septembre 2009) qu'avec l'intérêt social de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.

De surcroît, la Société de Gestion a démontré que le rythme d'acquisition adopté est dépourvu de toute critique, notamment au regard de l'obligation générale de prudence à laquelle sont soumis les dirigeants de sociétés ainsi qu'au regard de l'obligation prescrite par l'article L. 214-68 du Code monétaire et financier.

Les critiques formulées à l'encontre de FIDUCIAL GÉRANCE par le groupe d'associés concernent également, l'acquisition de plusieurs biens immobiliers réalisée ces dernières années.

Le groupe d'associés considère que ces actifs auraient été acquis à des prix « totalement déconnectés de ceux du marché » et, de surcroît, offriraient des taux de rentabilité « bien en deçà des taux de rentabilité des immeubles déjà détenus par la SCPI ». Ces critiques sont dénuées de tout fondement. Ces acquisitions ont été précédées d'une phase d'analyse rigoureuse et ont été réalisées à un prix en adéquation avec la moyenne des prix observées dans les zones concernées.

Il appartiendra à la juridiction saisie de trancher le différend.

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014

Le résultat net de l'exercice 2014 ressort à 2 983 K€, contre 2 877 K€ en 2013, soit une hausse de 3,7%. Cette évolution du résultat s'explique essentiellement par une contraction des charges sur l'exercice, ainsi que par un produit exceptionnel de 80 K€.

Les loyers quittancés s'élèvent à 4 384 K€ en baisse de 259 K€ (-5,6%), compte tenu principalement de la perte de loyers sur les immeubles arbitrés en 2013 (237 K€), ainsi que la vacance des immeubles de Cosne sur Loire et de Bernay (197 K€), partiellement compensée par les loyers des acquisitions des commerces de Dijon et Bonneuil-sur-Marne réalisées fin 2013. A périmètre constant, les loyers diminuent de -5,4%.

Les travaux d'entretien et les autres charges immobilières représentent une charge de 577 K€ en diminution de 188 K€, tandis que les charges d'exploitation s'inscrivent également en baisse, sous l'effet d'une contraction de la rémunération du gérant en lien avec l'évolution des loyers. En cumulant les dotations et reprises de l'année, ainsi que les pertes sur créances irrécouvrables, l'impact net du provisionnement des créances douteuses sur le compte de résultat ressort à -264 K€, soit 6,02% des revenus locatifs, contre -314 K€ à fin 2013.

S'agissant du résultat financier, la vente de l'immeuble Vikings a occasionné en 2013 un remboursement anticipé de 1.2 M€ de l'emprunt de 4 M€ à échéance 2019, provoquant, avec la baisse des taux, une érosion des charges financières.

Le résultat exceptionnel représente un gain de 80 K€ à la suite de la perception au cours de l'exercice d'un dégrèvement de taxe foncière sur un immeuble vacant et d'une indemnité d'assurance.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 12,60 € par part, soit environ 97% du résultat de l'année, ce qui correspond à un taux de rendement DVM (Taux de distribution sur valeur de marché) de 5,54%. Avec un résultat par part de 13,03 €, il vous est proposé d'affecter 0,43 € par part au report à nouveau pour le porter à 1,26 €, soit à un niveau représentant près de 10% du résultat annuel.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2014	193,45 €	214,73 €	533
2 ^{ème} trimestre 2014	189,00 €	209,79 €	302
3 ^{ème} trimestre 2014	199,26 €	221,17 €	103
4 ^{ème} trimestre 2014	198,00 €	219,78 €	156

* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 5% HT (5,98% TTC).

Au total, ce sont donc 1 094 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2014, 675 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2014, 1 085 parts étaient en attente de cession (soit 0,47% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2014

Sur l'ensemble du marché, 1 769 parts ont été échangées (soit 0,77% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2014, ce sont 984 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (11 dossiers) et donations (1 dossier). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

ORGANISATION INTERNE DE LA SOCIETE DE GESTION

Nous vous informons que la Société de Gestion a décidé de déléguer la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité), jusqu'alors assurée au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance, à une entité de la Firme FIDUCIAL. Cette délégation a été mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014. Conformément à la réglementation en vigueur, l'Autorité des marchés financiers a été notifiée avant que les dispositions de cette délégation ne prennent effet. Cette délégation, motivée principalement par une volonté de sécuriser les process existants et de pérenniser les ressources comptables, est neutre pour votre SCPI et n'engendre naturellement aucun coût.

FIDUCIAL Gérance reste à tout moment responsable de la bonne exécution des tâches déléguées, et du respect par le délégataire de l'ensemble des dispositions réglementaires applicables.

ASSEMBLEE GENERALE

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2014,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Renouvellement du mandat de la Société de Gestion,
- Renouvellement de l'expert immobilier, la société FONCIER EXPERTISE.

La Société de Gestion sollicite également de votre part les autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'aucun emprunt n'a été contracté en 2014 et que l'encours actuel s'élève 2,8 millions d'euros et vous proposons de fixer la limite des emprunts à 10% de la capitalisation de la Société,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement,
- à la commission sur les arbitrages d'actifs. Nous vous rappelons que cette commission de 2,5% recouvre la fonction de cession et d'acquisition en réemploi des fonds de la SCPI par la Société de Gestion. Elle a pour assiette globale le prix de cession net vendeur et elle est payable en deux temps : le premier, lors de la vente; le second, lors du réemploi.
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance,
- à la fixation du budget de communication du Conseil de Surveillance (*résolution reprise dans celle proposée par le Conseil de Surveillance*).

De son côté, votre Conseil de Surveillance, sur le fondement des dispositions statutaires en vigueur, a demandé l'inscription des résolutions suivantes pour les motifs ci-après et reportés dans le corps de chaque résolution concernée :

- Dans la mesure où l'Assemblée Générale Extraordinaire d'ATLANTIQUE PIERRE 1 a adopté en 2014 la résolution à caractère extraordinaire correspondante à l'article 13, 2^{ème} alinéa des statuts relatif à la désignation de la société de gestion de portefeuille, il conviendra que l'Assemblée Générale d'ATLANTIQUE PIERRE 1 désigne la Société de Gestion d'ATLANTIQUE PIERRE 1 et fixe la durée de son mandat. Afin de mettre en concurrence la Société de Gestion en fonction, la candidature de PAREF GESTION est présentée par le Conseil de Surveillance,
- Fixation du montant du budget de communication à compter de l'exercice 2015. Sauf opposition écrite que manifesterait personnellement un associé à la Société de Gestion, les coordonnées des porteurs de parts (nom, prénom, adresse, nombre de parts) seront remises au Président du Conseil de Surveillance, dès sa première demande, pour un usage dans le strict cadre de cette communication et cette liste devra contenir le nombre de parts de chacun dont la somme sera égale au nombre de 228 933 parts,
- Rémunération du secrétaire choisi en dehors des membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de l'établissement des procès-verbaux des réunions du Conseil de Surveillance. Conformément à l'article 18 des statuts d'ATLANTIQUE PIERRE 1 comportant la possibilité de prendre un secrétaire choisi en dehors de ses membres, le Conseil de Surveillance, lors de sa séance du 24 mars 2015, a désigné, en cette qualité, Madame Jacqueline SOLSONA. Le choix du Conseil a été dicté par le souci d'obtenir un procès-verbal sincère et véritable des réunions des Conseils de Surveillance, établi par un secrétaire extérieur, indépendant et impartial pour noter les observations des membres du Conseil et les réponses apportées par la Société de Gestion. Il devra être présent quelle que soit la durée de la réunion et au moins 4 fois par an, rédigera *a posteriori* le projet de procès-verbal et le présentera dans un délai maximal de 3 semaines au Président du conseil de surveillance qui le soumettra ensuite à la majorité des membres du Conseil. Il conviendra que l'Assemblée Générale d'ATLANTIQUE PIERRE 1 décide de lui allouer une rémunération annuelle et fixe la durée de son mandat. Indépendamment, il sera remboursé de ses frais de déplacement,
- Approbation du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance. Les statuts de la SCPI définissant les principales règles régissant la composition, les attributions et le fonctionnement du Conseil de Surveillance, les stipulations du présent Règlement Intérieur n'ont pour objet que de compléter lesdites règles. Le Règlement Intérieur s'impose à tous les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI. Tout membre du Conseil de Surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au Règlement et devra respecter l'ensemble de ses dispositions,
- Allocation au Conseil de Surveillance d'un budget spécifique pour l'Assemblée Générale de juin 2015. La présente Assemblée Générale se prononce, dans le cadre de deux résolutions soumises au vote des associés, sur l'importante question relative au mandat de gérant. Dans ce contexte et afin d'assurer une régularité incontestable des éléments matériels de l'Assemblée Générale, la présence d'un huissier s'avère indispensable selon le Conseil de Surveillance. Les services d'une sténotypiste compléteront ce dispositif afin d'établir une transcription écrite et fidèle à la forme orale permettant ainsi l'établissement d'un procès-verbal sincère et véritable.

Vous trouverez le texte de ces différents projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel **tant celles présentées par la Société de Gestion (Résolutions n°1 à 9 - n°12 à 17 et n°21)** que **celles proposées par le Conseil de Surveillance (Résolutions n°10 à 11 et n°18 à 20)**.

Concernant les résolutions proposées par le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion entend apporter les commentaires suivants :

- **Concernant la proposition de désigner une autre société de gestion,** FIDUCIAL Gérance estime que ce changement n'est pas justifié. La Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, ayant toujours rempli sa mission dans l'intérêt des associés, en tenant compte de l'avis du Conseil de Surveillance et de ses demandes. Il est rappelé que le produit « SCPI » est un produit de placement à long terme et que ses performances doivent s'apprécier sur la durée.
- **Concernant la rémunération d'un secrétaire extérieur au Conseil de Surveillance en charge de l'établissement des procès-verbaux des réunions du Conseil de Surveillance,** la Société de Gestion précise que, depuis l'Assemblée Générale du 04 juin 2014, les procès-verbaux étaient rédigés par un membre du Conseil désigné par ses pairs en cette qualité.

En outre, la Société de Gestion attire l'attention sur la contradiction entre les dispositions statutaires et celles du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance concernant la désignation du secrétaire dudit Conseil.

La contradiction apparaît à la simple lecture comparative des statuts et du règlement intérieur :

L'article 18 des statuts stipule en son alinéa 1 :

« Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président et un secrétaire éventuellement choisis en dehors de ses membres. [...] »

Le Règlement Intérieur adopté par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 24 mars 2015, soumis à votre approbation, quant à lui, énonce en sa partie **I- FONCTIONNEMENT du Conseil de Surveillance, A) Organisation du Conseil de Surveillance** ce qui suit :

*« Le Conseil de Surveillance nomme **parmi ses membres** un Président, et un secrétaire. Ils forment ensemble le Bureau du Conseil de surveillance. [...] »*

- **Concernant l'allocation d'un budget spécifique pour la tenue de l'Assemblée Générale 2015 d'un montant de 3 000 € (rémunération de l'huissier et de la sténotypiste)**, cette dépense, du point de vue de la Société de Gestion, est inutile, FIDUCIAL Gérance faisant application de la réglementation avec retranscription des échanges.

Nous regrettons les excès, approximations et interprétations contestables du rapport du Conseil de Surveillance.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées, à savoir les résolutions **n°1 à 9 - n°12 à 17 et n°21**.

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2014 pour lequel nous nous sommes réunis en quatre séances afin de débattre sur les rapports d'activité présentés par la société de gestion FIDUCIAL GÉRANCE, le 1^{er} juillet 2014, le 15 octobre 2014, le 11 décembre 2014 et le 24 mars 2015 pour la présentation des comptes 2014.

I CONDITIONS DE NOTRE SURVEILLANCE

Pour que l'établissement du Procès-verbal de réunion, établi désormais, par notre propre secrétaire, soit fidèle, votre Conseil de Surveillance a décidé de les enregistrer dès la 1^{ère} réunion du nouveau conseil élu en juin 2014 soit le 1^{er} juillet 2014.

De ce fait, toutes nos remarques, demandes de documents, de clarté des tableaux et d'études pour mieux appréhender la gestion de notre SCPI, étaient actées sur des procès-verbaux fidèles à l'enregistrement des propos tenus ou sur des correspondances échangées.

Aussi les faits principaux de nos débats retracés dans le rapport condensé ci-dessous sont sincères et véritables.

Dans l'ensemble, les rapports d'activité présentés par L'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE, étaient incomplets avec des absences de renseignements indispensables, des imprécisions, des erreurs.

Cela s'est poursuivi tout au long de l'année avec en plus, un délai très court pour les examiner, au préalable, et amener toutes les questions nécessaires à notre bonne compréhension. Ceci a rendu la tâche de votre conseil, très difficile, pour un suivi sérieux de nos actifs.

De plus, la plupart de nos remarques et de nos demandes d'analyses n'ont pas été suivies d'effet et sont restées sans réponse.

Pour notre dernière réunion, appelée à examiner les comptes de l'année 2014, des tableaux importants réclamés pour notre pleine connaissance, ont été déposés « sur table » le jour même.

Manifestement les conditions d'un examen soigneux et approfondi, à priori, n'ont pas été réunies afin que nous puissions émettre toutes nos questions.

Il semblerait que ce fût une faveur de les avoir obtenus car « *n'ayant jamais été communiqués auparavant* » dicit LE CHEF DE L'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE !

Obtenir des tableaux « chiffrés » complémentaires essentiels pour mieux apprécier le remplissage de nos actifs sur les baisses importantes de loyer, des franchises, des relocations en attente etc.... en somme la gestion locative, serait une indulgence !

En distribuant « sur table » des éléments intéressants, vous pouvez, mieux comprendre leur attitude et leur décontraction vis à vis de la mission de contrôle de votre conseil de surveillance !

Ultérieurement, un dossier de 4 pages, de demandes chiffrées d'éclaircissements, a été préparé par notre Présidente.

Cette ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE oublie assurément nos droits.

Le législateur a prévu qu'un Conseil de Surveillance peut se faire TOUT communiquer et A TOUT MOMENT et même demander des rapports supplémentaires.

Notre but annoncé, dès le début de ce nouveau conseil en juillet 2014, était pourtant de les stimuler et de leur laisser la chance de rattraper leur désastreuse gestion.

Malgré notre envie de les assister de façon constructive, le Conseil de Surveillance a compris qu'il ne fallait surtout pas déranger les us et coutumes habituels.

Nous avons eu le sentiment d'être face à de simples administrateurs comme les syndics de copropriété et non pas de réels gestionnaires avec des objectifs et des propositions de relance pour notre SCPI.

Qu'ils se rassurent, le 22 juin 2015, avec l'aide de tous les associés et un vote contre le renouvellement du mandat actuel de FIDUCIAL GERANCE qui s'achève le 31 décembre 2015, nous les laisserons vaquer à leur tranquillité quotidienne.

II RAPPORT SUR LA GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier est un indice de performance locative d'une SCPI. Il est déterminé par le montant total des loyers et toutes indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers par le total des loyers, dans l'hypothèse où le patrimoine est loué à 100%.

La moyenne des trois premiers trimestres a été de 85.79% jusqu'à fin novembre, pour finir avec une moyenne annuelle de 86.40%. **C'est un taux très mauvais.**

Il résulte principalement de dossiers qui ont pesé lourds comme Illkirch, Cosne-Sur-Loire, Clamart, Marseille et Bernay. Si des recherches actives de solutions innovantes ne sont pas trouvées, la plupart risquent de peser fortement encore un long temps, d'obérer le résultat et par voie de conséquence, la distribution de vos dividendes.

Malheureusement quand on ouvre le dossier Illkirch (voir ci-dessous), on s'aperçoit bien vite de l'inertie déroutante qui enrobe cette ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE.

Dès notre arrivée le 1^{er} juillet 2014, sur les tableaux qui nous ont été présentés par L'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE, nous avons demandé l'indication de paramètres complémentaires afin de mieux juger de la qualité de la gestion locative. Par exemple, nous avons souhaité obtenir avec le nouveau loyer, le loyer précédent, la valeur locative de marché, le nombre de mois de vacance locative, les créances douteuses et le pourcentage que chaque bien vacant, représentait par rapport à la totalité des biens ainsi que le rendement réel de l'immeuble. Tous ces indices sont fournis automatiquement chez les gestionnaires sérieux.

Nous avons eu à déplorer sur cette partie essentielle de la gestion locative de nos biens, des différences de m2, d'euros, de valeurs d'achat, d'expertise etc. et pas un seul rapport d'activité n'a été épargné par les erreurs, les manquements, les oublis, les changements de montants d'un rapport à l'autre.

La rigueur et la précision, ne sont pas les qualités pourtant indispensables de l'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE et nous a plongés dans un doute constant et profond quant à l'exactitude des données soumises à notre examen.

1. Marseille

Au 15 octobre 2014 l'EQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GERANCE prévoit à nouveau une baisse de loyer lié aux caractéristiques de cette zone franche. Au total par rapport aux loyers optimaux d'origine lors de l'achat de 2009, ceux prévus de 2015 accuseront encore une perte de 12.50% portant la perte de loyer à plus de 33% par rapport aux estimations lors de l'achat réduisant la rentabilité de ce bien de 8.07% à 5.38%. Le total des impayés est de 151.545€. La valeur d'expertise maintient une chute de près de 21% sur la valeur d'achat frais inclus.

2. Les Angles (30)

Ce local représentait une part importante du stock de créances douteuses passées en perte pour plus de 621.000K€ dont un des locataires produisant la plus grande perte est resté dans les lieux, sans payer ses loyers, durant 4 à 5 ans. A sa suite, il a été accordé non seulement une franchise de loyers de 3 mois, mais un nouveau loyer en baisse de près de 39% !

3. Bernay (27)

Au 1^{er} juillet 2014 : Après un dépôt de bilan du locataire, 9 mois de location ont été perdus.

Le loyer de relocation est annoncé à 77000€ contre 90000€.

Le 15 octobre 2014, 82800€ ont été annoncés et pour finir sur les états remis en mars 2015 c'est 79080€ de prévision de loyer 2015 ! Les chiffres valent avec les rapports !

4. Clamart (92)

Le 1^{er} juillet 2014, il nous a été annoncé qu'on attendait la fin des travaux du tramway pour revivifier le centre commercial dont nous possédons 35% en indivision avec une autre SCPI.

Le 11 décembre 2014, L'EQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GERANCE indique que l'accès difficile est un facteur qui joue sur la difficulté de ce centre commercial qui présente des locaux vides et beaucoup d'impayés. Un membre du Conseil, qui a visité ce petit centre, conteste cette version car il a constaté une circulation normale depuis longtemps.

Pour accompagner les locataires en place, L'EQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GERANCE a prévu de diminuer de 25% les loyers et d'établir un échéancier pour les arriérés d'impayés d'un total de 246.000€. Il est constaté aussi des différences sur la surface totale de Clamart d'une réunion à l'autre !
Mars 2015 : La dotation pour créances douteuses pour la seule année 2014 a atteint 99.286€ représentant 23% des loyers dans ce centre, ce qui porte le total des impayés à 420.997€!

5. Cosne sur Loire (58)

Après étude du dossier effectué par une commission de votre conseil de surveillance, il s'avère, qu'au moment de l'achat de l'actif en date du 25-1-2011, beaucoup d'éléments troublants, n'allaient pas augurer d'un actif serein et performant.

Néanmoins, nous remarquons une lettre du locataire en place, Mr Bricolage, en date probable du 24 mars 2011, réclamant une remise sur le loyer pour permettre la continuité de l'activité du magasin.

Cette pratique est usuellement faite par les gérants pour conserver un locataire qui montre un souhait de rester d'autant que notre locataire avait aménagé les locaux par des travaux importants, repositionné son offre par rapport à ses concurrents et allégé son personnel. Son appel n'a pas été entendu et c'est un refus net de notre EQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GERANCE.

Résultat : 22.776€ enregistré comme impayé en 2011 puis 259.370€ en 2012 et 110.444€ en 2013 soit un total de 392.590€.

NOTA : Plus d'1 an plus tard, ce que Mr Bricolage n'a pu obtenir, l'EQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GERANCE propose, à sa suite, une valeur locative de -30%!

De plus, nous découvrons que dès 2011, une somme était enregistrée comme impayée, sachant que le bien a été acheté la même année, le 25 janvier 2011, cette information aurait dû faire réagir l'ancien conseil lors de la présentation le 12 avril 2012, des comptes de l'année 2011. Rien.

Effectivement avec l'ancien conseil, l'EQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GERANCE était tranquille.

De plus, les procès-verbaux des réunions du conseil de surveillance montrent que le précédent conseil a été tenu dans l'ignorance des impayés jusqu'en octobre 2012.

En effet, aucun loyer n'a été payé sur 2012 et c'est seulement en octobre 2012 que le conseil de surveillance est averti par L'EQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GERANCE.

Problème c'est la même EQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GERANCE qui nous gère actuellement.

A la lecture des écrits en notre possession, nous pouvons considérer que l'EQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GERANCE actuelle, n'a pas fourni ces informations à l'ancien conseil, dès qu'elle en a eu connaissance !

Avec cette même EQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GERANCE toujours en place et vu son passé, nous pouvons légitimement nous interroger sur la sincérité des éléments présentés qui ont concouru au résultat stationnaire dans la médiocrité de 2014 !

Le dossier Illkirch ci-dessous rajoute à notre circonspection !

Pour finir, toute l'année 2014, notre local de Cosne sur Loire, est resté vide malgré quelques candidats intéressés.

Au 24 mars 2015, cela fait 21 mois que notre local est vide !

Il est vrai que nous apprenons par une connaissance que le petit panneau de dimensions très discrètes, est implanté dans un endroit lui aussi discret, alors qu'une grande voie de circulation longe notre bâtiment.

III RAPPORT SUR NOTRE PATRIMOINE

Arbitrages

Pour Illkirch

Le 1^{er} juillet 2014, le nouveau conseil découvre la réalité de cet actif : un immeuble vide depuis des années avec des travaux importants. Un immeuble qui nous coûte en charges autour de 57.000€/an en 2014.

Durant toute l'année 2014, l'EQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GERANCE ne trouve ni acheteur, ni locataire, ni solution.

Or il s'avère que dans l'étude du dossier effectué par une commission de votre conseil de surveillance en décembre 2014, le dossier est quasi vide juste quelques pages de mails aucune activité prouvant une quelconque action de recherche locative ou vente depuis plus de 3 ans de vide locatif !

Curieusement, nous nous étonnons d'avoir trouvé peu d'éléments pour un actif représentant une charge dans notre patrimoine.

Le conseil demande que lui soit fournies les preuves des efforts faits par l'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE afin de remédier à la situation de ce local.

On nous promet à plusieurs reprises de regarder les archives, ce qui nous surprend vu la problématique de ce bien.

Cette demande sera réitérée le 24 mars 2015. A nouveau l'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE nous promet une visite aux archives mais là sans grande conviction.

Nous en concluons aisément que ce n'est pas une priorité de l'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE d'apporter toute l'énergie utile à ce dossier ou peut-être, est-elle incompétente pour le résoudre ?

Pour Noisy le sec

Avec une présentation extrêmement succincte agrémentée d'une seule photo, cet actif a été proposé à l'arbitrage. Nous demandons que dans la perspective de donner notre avis sur des bases solides, il conviendra à l'avenir que le conseil soit informé avec un dossier étayé et au besoin nous dresserons une liste d'éléments à nous remettre à l'avance plutôt qu'un état sommaire.

Au 15 octobre 2014, nous entendons les explications orales de l'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE indiquant des hypothèses de relocation avec un loyer à la baisse de 22% et des travaux importants à amortir sur plusieurs années dont nous n'avons pas le financement (voir notre avis sur la provision pour gros travaux ci-dessous) ! Vu ces considérations le conseil donne son accord à un arbitrage à un prix sans moins-value mais que nous soyons avertis des propositions.

Au 11 décembre 2014 : votre conseil de surveillance a eu la surprise de constater que le prix de vente accepté par le conseil précédemment, a été indiqué avec une autre valeur en baisse de 100.000€ !

On peut s'interroger sur le sérieux de la relecture des informations présentées dans les rapports d'activité de cette ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE, surtout quand on constate qu'une erreur se glisse, même, au niveau d'une valeur importante telle que le prix de vente à minima d'un de nos actifs

Investissements

Le 1^{er} juillet 2014, il restait 600.000€ à investir qui date déjà de fin 2013.

Le 15 octobre 2014 il restait toujours disponible 600.000€ à investir.

De nouveau l'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE nous précise que dans cette tranche d'investissement, c'est très difficile.

Dans le même laps de temps, il nous est possible de comparer avec d'autres gestionnaires dans d'autres SCPI qui ont réussi à acheter 6 actifs correspondants à notre recherche et de qualité nettement supérieure à nos derniers achats, utilisant de plus, l'effet de levier d'un crédit immobilier peu cher !

Mars 2015 : Il reste toujours 600.000€ à investir mais une enveloppe de 300.000€ est nécessaire pour les éventuels travaux de Cosne sur Loire

La décision de l'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE, avec l'accord des commissaires aux comptes, est de prélever dans le disponible d'investissement, ce qui portera le fonds d'investissement à 300.000€.

Il est rappelé que nous avons demandé de trouver un investissement assorti d'un emprunt dans le souci d'augmenter le dividende plutôt que de laisser les fonds dormir dans les comptes. L'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE nous répond : ils vont regarder !

Cela fait donc plus d'1 an que L'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE regarde !

Patrimoine

Gros travaux

Ils se sont chiffrés en 2014 à 165.338€. Or notre provision de précaution n'est que de 131.520€ pour 2014. Le conseil est très dubitatif sur la capacité de la SCPI d'assumer des travaux imprévus d'autant qu'une bonne partie de notre patrimoine, la plus rentable d'ailleurs, est ancienne.

Expertise

La valeur d'expertise de notre patrimoine à fin 2014 est de 62.252.000€ pour 61.337.000€ pour 2013 soit +1.5%.

NOTA : Les biens acquis avant les augmentations de capitaux progressent de 36.96% par rapport à leur valeur d'acquisition frais inclus alors que les biens achetés depuis 2009 accusent une baisse de 8.96%. Le constat est net sur la qualité des biens acquis dès 2009.

Le Conseil de surveillance a souhaité rencontrer notre expert en mars 2015 sur des actifs qui nous souciaient. Nous avons eu un très bon entretien avec des mises au point nécessaires ainsi que des avis intéressants et déterminants pour notre gestion. Nous avons pris note de les consulter autant de fois que nécessaire.

IV RAPPORT SUR LES COMPTES

Sur la Dotation aux créances douteuses

Au 24 mars 2015, une perte sur créance est enregistrée dans les reprises de provisions pour 613.665€ présentant ainsi des provisions nettes pour 2014 de 264.000€ soit 6.02 % des revenus locatifs. **Ce qui est un taux très élevé comparativement aux autres SCPI de même catégorie**

Sur la provision pour gros travaux

Votre Conseil de Surveillance a été très surpris de l'avis des Commissaires aux Comptes qui nous semble manquer de prudence.

La provision totale dans les comptes ne représentant que 0.39% de la valeur d'expertise de notre patrimoine dont une grande partie vieillit.

De plus, l'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE, pour conserver ou attirer des locataires, n'hésite pas, non seulement à diminuer de façon très conséquente les loyers en place mais ajoute très souvent des travaux de remise en état.

La dotation est établie à 3% des loyers, c'est un pourcentage plus bas que celui que nous pouvons constater par ailleurs sur ce type de patrimoine qui est généralement de 5%. Le niveau de notre provision est faible 247.116€.

Il semblerait qu'en octobre 2015, un plan de travaux nous soit proposé. Nous verrons bien à ce moment-là si la provision est adéquate ou pas.

Il est surtout évident que si une provision plus importante avait été comptabilisée, c'est un résultat plus bas que l'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE vous aurait présenté.

Sur le résultat 2014

Le 1^{er} juillet 2014, dès la mise en place du nouveau conseil : discussion sur la nécessité de faire remonter le dividende et comment procéder.

Le conseil exprime son inquiétude et réclame un état détaillé qui permet d'arriver aux hypothèses de résultat présentés. Etat réclamé à chaque réunion et jamais obtenu !

Le conseil fait remarquer que nous venons de 22€/part. L'équipe répond que les 22€ n'ont jamais existé ! Pourtant c'est celui indiqué pour pratiquer les augmentations de capital récentes ????

Au 15 octobre 2014

Réclamation d'une étude sur le recours à l'emprunt pour compléter les liquidités reçues des arbitrages. Etat réclamé jamais obtenu !

Au 11 décembre 2014

Aucune perspective détaillée et chiffrée pour 2015 ne nous est fournie alors que ces états sont présentés dans la plupart des équipes de gestion sérieuses.

Plus grave, le chef de l'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE, fait ajouter une mention au procès-verbal de cette réunion du 11 décembre 2014 « *que rien n'était prévu pour que la société de gestion donne les perspectives de 2015 lors du conseil du mois de décembre* » !

Vu l'état de notre SCPI et de son besoin URGENT de toutes les attentions sérieuses qu'il faudrait pour la redresser; on croit rêver d'entendre de tels propos !

Enfin notre résultat d'exploitation de 2014 s'explique aisément par le tableau V intitulé : « ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES »

Vous pouvez ainsi voir que :

Les recettes sont	<u>2013</u>	20.32€/part	<u>2014</u>	19.20€/part
-------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Les revenus locatifs 2014 de 19.20€ sont au niveau de 2011 !

Le sous-total de charges externes	<u>2013</u>	6.71€/part	<u>2014</u>	8.27€/part
-----------------------------------	-------------	------------	-------------	------------

Les charges passent de 33% à 43% dont un passage en perte de 2.76€/part

Résultat courant	<u>2013</u>	12,53€/part	<u>2014</u>	12.68€/part
------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Ce résultat courant de 12.68€ mis à part 0.35€ des produits exceptionnels de reversement de taxe et remboursement d'assurance qui amènent le résultat final à 13.03€, **c'est le 2^{ème} plus mauvais avec 2013 depuis plus de 12 ans !**

Comme indiqué ci-dessus, la provision pour gros travaux est, pour nous, insuffisamment dotée puisque la SCPI est incapable d'absorber de futurs travaux à Cosne sur Loire et d'autres à venir.

Tout au long de 2014, rien ne nous a permis d'estimer que tout ait été mis en œuvre pour atteindre un objectif plus ambitieux que le résultat stationnaire dans la médiocrité que nous avons !

De plus l'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE devait faire une simulation d'un dividende obtenu en fonction du taux d'occupation, depuis juillet 2014 nous l'attendons !!

Sur le dividende

Le dividende versé est de 12.60€ **un des plus mauvais avec 2013 depuis plus de 12 ans !**

Sur les valeurs représentatives

L'expertise de nos biens immobiliers ajoutée aux actifs financiers moins les dettes fait apparaître une nouvelle valeur de réalisation de 264,85€ contre 260.56€ soit +1.06% **dû à l'expertise de nos actifs achetés avant 2009 !**

La valeur comptable 2014= 244.18€ est quasi identique à 2013=243.73€

V LE MARCHÉ SECONDAIRE

En 2014 nous constatons que le prix net vendeur est passé de 210€ fin 2013 à 189€ fin 2014 avec des oscillations.

VI LES PERSPECTIVES 2015

Nous avons déjà pu constater au fil de 2014, d'un rapport d'activité à l'autre, que votre conseil de surveillance n'a eu droit qu'à un condensé « synthétique » et « simplifié » (termes utilisés par LE CHEF L'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE), qui plus est parsemé de contradictions, d'erreurs, d'imprécisions et d'approximations.

Pour 2015, nous avons demandé des explications sur des projections chiffrées fournies le 24 mars 2015 qui ne s'ajustaient pas avec les informations reçues au préalable dans les précédents états d'activité.

Alors que nous cherchions à comprendre des écarts inexplicables avec les infos obtenues, comme réponse envers notre mission de contrôle, voulue et confiée par les associés, nous avons dû subir une attitude hautaine avec des commentaires sans aucun sens et totalement irresponsables, pour conclure à une fin de non-recevoir de nos requêtes !

Ainsi les réponses obtenues par LE CHEF DE L'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE, sur un mail effarant en date du 9 avril 2015, ont pu nous fixer définitivement sur l'ambition que L'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE apportait à la relance de notre SCPI et sur la considération que cette ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE, portait envers les demandes interrogatives et légitimes de votre conseil de surveillance.

Comme indiqué en introduction, avec cette ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE, nous pouvons affirmer que notre tâche de contrôle a été laborieuse et mal aisée et que des éléments et des documents ne nous ont jamais été fournis malgré notre insistance.

Cette dernière intervention d'avril 2015 ajoutée à notre rapport incontestable de 2014 ci-dessus, nous contraint à vous demander URGEMMENT de changer cette équipe, par la force de vos votes lors de la prochaine assemblée générale du 22 juin 2014 afin que cesse cette situation de végétation qu'endure notre SCPI Atlantique Pierre 1 depuis déjà trop de temps.
Il faut arracher notre SCPI à ce piètre destin qui l'attend si nous restons avec cette équipe d'UFFI que Fiducial Gérance nous a laissée !

VI NOTRE AVIS SUR LE VOTES DES RESOLUTIONS

Pas un seul vote ne doit rester indifférent. C'est l'avenir de votre SCPI qui est en jeu. Nous vous demandons de voter massivement suivant nos recommandations ci-dessous ou mieux de nous confier vos pouvoirs avec l'enveloppe timbrée qui vous sera envoyée accompagnée d'une lettre fin mai-début juin avant l'assemblée générale.

Attendez-les ou si vous ne les avez pas reçues, signalez le, sur la messagerie : presidenceATP1@gmail.com

1^{ère} Résolution : Approbation des comptes : obligés de dire **OUI**
Pour ne pas nous retrouver avec la nomination d'un administrateur judiciaire.

2^{ème} Résolution : Quitus au gérant **NON**

3^{ème} Résolution : Quitus au Conseil de Surveillance **OUI**

4^{ème} Résolution : Répartition du bénéfice **OUI**

5^{ème} Résolution : Valeur Comptable **OUI**

6^{ème} Résolution : Valeur de Réalisation **OUI**

7^{ème} Résolution : Valeur de Reconstitution **OUI**

8^{ème} Résolution : Rapport des Commissaires aux Comptes **NON**

9^{ème} Résolution : Renouvellement du mandat de FIDUCIAL GERANCE **NON**

Explication :

Grâce à une majorité des associés 52% lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2014 le contrat qui nous liait « à vie » à notre gestionnaire Fiducial Gérance, dont le nom était gravé dans les statuts, a été retiré pour laisser place à toute société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en contrat à durée déterminée.

Cette mesure est désormais fixée dans le marbre et résulte de l'article 13 dans son 2^{ème} paragraphe-des statuts de notre SCPI Atlantique Pierre 1.

Elle est de ce fait publique.

10^{ème} Résolution DG : mandat de désignation d'un gérant, **OUI**

Explication :

Cette résolution est faite pour que l'élection soit incontestable. En effet, afin d'éviter toute interprétation du scrutin, il est nécessaire de renforcer le fait que sera déclarée élue, la société de gestion ayant recueilli sur son mandat, la majorité des voix des associés présents et représentés conformément à l'article L214-66 du Code monétaire et financier.

11ème Résolution : « PAREF GESTION »**OUI**Explication :

La société de gestion PAREF GESTION, agréée par l'Autorité des marchés financiers, s'est présentée, auprès de votre conseil de surveillance, pour reprendre la gestion de notre SCPI Atlantique Pierre 1. Ce sera un challenge très difficile qu'elle souhaite relever.

Votre conseil de surveillance qui nous vous le rappelons, est composé uniquement d'associés qui n'ont aucun lien direct ou indirect avec quelque commissionnaire que ce soit, a établi un ensemble de critères rigoureux et indispensables envers la nouvelle société de gestion PAREF GESTION.

Entre autres :

A contrario de la plupart des sociétés de gestion, PAREF GESTION ne recueille aucun bulletin blanc pour les utiliser et se faire voter à elle-même, un satisfecit de sa gestion.

PAREF GESTION a le courage de remettre son mandat en jeu, chaque année, sans que les votes soient faussés par les bulletins blancs. PAREF GESTION démontre ainsi, qu'elle remet le verdict de sa gestion entre les mains des vrais votants : les associés de la SCPI Atlantique Pierre 1, seuls juges !

A contrario de la plupart des sociétés de gestion, PAREF GESTION s'engage à rénover les statuts de notre SCPI Atlantique Pierre 1, afin de donner au Conseil de Surveillance, représentants des associés, tous les pouvoirs et autorisations auxquels il peut prétendre afin d'assurer un regard permanent, critique et entendu.

12ème Résolution : Renouvellement du mandat de l'expert**OUI****13ème Résolution : Cession d'éléments du patrimoine****OUI****14ème Résolution : Commission d'arbitrage****NON****15ème Résolution : Souscriptions d'emprunts****OUI****16ème Résolution : Jetons de présence****OUI**Explication :

L'allocation pour la présence des membres du conseil de surveillance est maintenue à 12200€/an

17ème Résolution : Budget de communication du Conseil de Surveillance**OUI**Explication :

Pour permettre au conseil de communiquer rapidement et directement avec tous les associés, un budget de 7000€ est alloué. Ce budget pourra ne pas être totalement utilisé mais restera provisionné jusqu'à décision contraire.

Pour être sur que le conseil de surveillance s'adresse à tous les associés, sans oubli, nous avons besoin de recouper le nombre des parts de chacun avec le nombre total des parts de la SCPI.

18ème Résolution : Rémunération d'un secrétaire du Conseil de Surveillance**OUI**Explication :

Il devra être présent quelle que soit la durée de la réunion et au moins 4 fois par an, rédigera à posteriori le projet de procès-verbal et le présentera dans un délai maximal de 3 semaines au Président du conseil de surveillance qui le soumettra ensuite à la majorité des membres du conseil.

Il conviendra que l'Assemblée Générale d'Atlantique Pierre 1 décide de lui allouer une rémunération annuelle de 1500€ et fixe la durée de son mandat. Indépendamment, Il sera remboursé de ses frais de déplacement.

19ème Résolution : Approbation du règlement intérieur du conseil de surveillance**OUI**Explication :

Il s'agit d'une charte déontologique que chaque membre devra respecter afin que chaque conseiller puisse disposer de la totalité des informations et que le groupe collégial en discute sincèrement sur table.

20ème Résolution : Budget spécifique à l'Assemblée Générale du 22 juin 2015 **OUI**

Explication :

Dans ce contexte très important de présentation d'un autre gestionnaire pour la reprise d'Atlantique Pierre 1 et afin d'assurer une régularité incontestable des éléments matériels de l'assemblée générale, la présence d'un huissier s'avère indispensable.

Les services d'une sténotypiste compléteront ce dispositif afin d'établir une transcription écrite fidèle à la forme orale permettant ainsi l'établissement d'un procès-verbal sincère et véritable.

Le budget est de 3000€

21ème Résolution : Pouvoirs **OUI**

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 la Présidente de votre Conseil de Surveillance, 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 10 mai 2015

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

NOTA BENE :

Ce rapport a été délivré pour impression dans le rapport annuel 2014 pour l'Assemblée Générale du 22 juin 2015. Il suscitera des commentaires de L'ÉQUIPE DE GESTION DE FIDUCIAL GÉRANCE, nous n'aurons pas la possibilité de répliquer sur le même rapport. Sachez que tout ce qui a été signalé par votre Conseil de Surveillance est vérifiable par des procès-verbaux et des correspondances.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES
(à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux
PARIS	0,00%	0,00%
REGION PARISIENNE	2,28%	24,05%
PROVINCE	24,73%	48,94%
TOTAUX	27,01%	72,99%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 29 mai 1986

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2010	35 026 749 €	27 204 160 €	228 933	1 390	2 720 273 €	320 €
2011	35 026 749 €	Néant	228 933	1 424	Néant	325 €(1)
2012	35 026 749 €	Néant	228 933	1 433	Néant	276 €(1)
2013	35 026 749 €	Néant	228 933	1 444	Néant	233 €(1)
2014	35 026 749 €	Néant	228 933	1 441	Néant	210 €(1)

(1) Prix d'achat payé par l'acheteur

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2010	1 972	0,86%	0	1 mois	28 431,04 €
2011	1 790	0,78%	891	1 mois	23 353,70 €
2012	495	0,22%	1 492	1 mois	5 226,79 €
2013	419	0,31%	2 415	1 mois	2 777,02 €
2014	1 769	0,77%	1 085	1 mois	11 200,67 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année (1)	22,00 €	14,50 €	13,77 €	12,57 €	12,60 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	320 €*	288,34 €**	292,85 €	249,00 €	210,00€
Rentabilité de la part sur prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	6,87%	5,03%	4,70%	5,05%	6,00%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	320 €	350,75 €	293,72 €	235,33 €	227,33 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	6,88%	4,13%	4,69%	5,34%	5,54%
Report à nouveau cumulé par part (3)	11,83 €	2,40 €	1,17 €	0,83 €	0,82 €

(1) Avant prélèvement

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

(3) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

* Prix de souscription sur augmentation de capital

** 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 au 29 octobre 2010

TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)

	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	21,51	97,01%	18,02	94,54%	20,06	97,97%	20,28	99,79%	19,15	99,74%
. Produits financiers (1)	0,50	2,27%	0,89	4,68%	0,09	0,45%	0,03	0,16%	0,05	0,26%
. Produits divers	0,16	0,72%	0,15	0,78%	0,32	1,58%	0,01	0,06%	0,00	0,00%
* TOTAL	22,17	100,00%	19,06	100,00%	20,47	100,00%	20,32	100,00%	19,20	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	1,84	8,32%	1,61	8,43%	1,71	8,36%	1,70	8,34%	1,46	7,61%
. Autres frais de gestion	0,58	2,61%	0,41	2,13%	0,42	2,03%	0,35	1,70%	0,49	2,55%
. Entretien du patrimoine	0,18	0,81%	0,78	4,08%	0,60	2,94%	0,85	4,19%	0,95	4,93%
. Charges financières	0,77	3,46%	0,66	3,44%	0,55	2,68%	0,42	2,08%	0,32	1,64%
. Autres charges immobilières	0,96	4,34%	0,93	4,85%	0,98	4,79%	1,58	7,78%	1,41	7,35%
. Charges locatives non récupérables	3,48	15,71%	0,61	3,22%	1,51	7,39%	1,82	8,93%	3,64	18,96%
Sous-total charges externes	7,81	35,25%	4,99	26,16%	5,77	28,19%	6,71	33,02%	8,27	43,05%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	0,55	2,50%	0,06	0,31%	0,15	0,72%	0,12	0,60%	-0,15	-0,77%
. autres	-1,37	-6,18%	0,75	3,95%	1,12	5,47%	0,95	4,70%	-1,60	-8,35%
Sous-total charges internes	-0,82	-3,68%	0,81	4,26%	1,27	6,19%	1,08	5,29%	-1,75	-9,12%
* TOTAL	7,00	31,57%	5,80	30,41%	7,04	34,38%	7,79	38,31%	6,52	33,94%
* RESULTAT COURANT	15,17	68,43%	13,26	69,59%	13,44	65,62%	12,54	61,69%	12,68	66,06%
* éléments exceptionnels	-0,27	-1,22%	0,00	0,00%	-0,01	-0,05%	0,03	0,15%	0,35	1,81%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-7,10	-32,03%	-1,24	-6,51%	-0,34	-1,68%	0,00	-0,02%	0,43	2,25%
Revenus distribués (1)	22,00	100,46%	14,51	76,10%	13,77	67,25%	12,57	61,85%	12,60	65,62%

(2) avant prélèvement

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI – EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 01/01/2014 (*)	DURANT L'ANNEE 2014	TOTAL AU 31/12/2014
Fonds collectés	72 618 163 €		72 618 163 €
+ Emprunts	2 800 000 €		2 800 000 €
+ Cession d'immeubles	11 430 168 €		11 430 168 €
- Commissions de souscription et Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	10 848 249 €	3 269 €	10 851 518 €
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés frais inclus	88 800 288 €		88 800 288 €
- Prélèvement sur Prime d'émission			
+ Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'actif	13 415 080 €		13 415 080 €
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	614 874 €	-3 269 €	611 605 €

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
16 Place de la Paix, 44800 SAINT HERBLAIN	04/01/1988	77	Commerce	89 156	2 314	91 470	180 000
Rue du Chemin Vert, 35230 PONT PEAN	08/09/1986	120	Commerce	70 075	2 256	72 331	161 000
12 avenue Anatole France, 56100 LORIENT	13/02/1987	144	Bureau	151 992	30 947	182 939	190 000
Les Petites Leches, 44570 TRIGNAC	09/06/1987	268	Commerce	85 275	17 074	102 349	205 000
43 rue des Halles, 44470 CARQUEFOU	30/06/1987 30/09/1987	630	Commerce	674 022	16 347	690 369	960 000
3/5 rue de la Saline, 50103 CHERBOURG	11/02/1988	762	Commerce	117 687	21 800	139 487	270 000
7/9 rue Alfred Lemaître, 44310 LA CHEVROLIERE	04/07/1988	107	Commerce	32 777	5 336	38 113	78 000
5 rue Eugène Freyssinet, 22360 LANGUEUX	31/12/1988	894	Commerce	506 923	11 403	518 326	1 150 000
2 rue Fulgence Bienvenue, 22360 LANGUEUX	31/12/1988	600	Commerce	313 100	7 043	320 143	770 000
95 rue du Parc , 93130 NOISY LE SEC *	05/07/1990	1 739	Commerce	1 374 480	28 051	1 402 531	1 400 000
Parc d'Innovation, 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN *	05/07/1990	1 787	Bureau	1 899 140	23 178	1 922 318	
Centre Commercial" Grand Angles" - 1 avenue de Tavel, 30133 LES ANGLÉS	29/10/1993	2 885	Commerce	6 912 189	106 714	7 018 903	12 500 000
15/33 rue Edouard Le Corbusier, 94000 CRETEIL	23/04/2003	992	Bureau	1 237 424	78 272	1 315 696	1 420 000
Chemin des Espinaux, 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	27/07/2006	1 576	Bureau	2 667 576	46 716	2 714 292	2 375 000
11 avenue André Roussin / Chemin de Saint-Henri, 13016 MARSEILLE	07/05/2009	4 158	Bureau	7 934 896	471 300	8 406 196	6 650 000
Zac de Borde Vieille / Lieudit Grand Pin, 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE	11/12/2009	1 900	Commerce	2 594 973	53 400	2 648 373	2 900 000
2 et 4 rue de la Croix Verte, 71400 AUTUN	29/12/2010	2 221	Commerce	1 697 000	84 897	1 781 897	1 840 000
Parc d'Activité du Bois du Cours, 27300 BERNAY	28/12/2010	1 104	Commerce	1 003 680	68 880	1 072 560	1 030 000
Chemin du Camp Llarg, 66130 ILLE SUR TET	28/12/2010	1 200	Commerce	1 148 520	78 820	1 227 340	1 100 000
67 avenue du 85ème de Ligne, 58200 COSNE COURS SUR LOIRE	25/01/2011	2 597	Commerce	3 020 000	171 100	3 191 100	2 430 000
360 avenue du Général de Gaulle, 92140 CLAMART	13/05/2011	2 805	Commerce	7 010 900	127 085	7 137 985	6 118 000
18 rue de la Petite Pensive, 44000 NANTES	08/07/2011	2 164	Bureau	5 203 175	96 200	5 299 375	5 200 000
7 rue des Boulangers, 68000 COLMAR	21/12/2011	636	Commerce	2 289 010	153 637	2 442 647	2 380 000
8 avenue Pierre Guéguin, 29900 CONCARNEAU	21/12/2011	243	Commerce	478 445	32 113	510 558	490 000
75-77 rue de la Louvière, 78120 RAMBOUILLET	23/12/2011	2 899	Commerce	5 030 000	319 218	5 349 218	5 150 000
Rue Hélène Boucher, 27000 EVREUX	28/02/2012	732	Commerce	758 599	0	758 599	825 000
32 rue de la Liberté, 21000 DIJON	30/12/2013	178	Commerce	1 165 000	75 100	1 240 100	1 200 000
18 avenue de la Convention , 94380 BONNEUIL SUR MARNE	17/12/2013	1 083	Commerce	2 300 000	146 400	2 446 400	2 300 000
TOTAUX		36 501		57 766 011	2 275 601	60 041 612	62 252 000

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2015 dont la valeur n'est de ce fait pas publiée.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2014

- ÉTAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- ANNEXE

Etat du Patrimoine au 31/12/2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 57 766 011,46 €	+ 62 252 000,00 €	+ 57 766 011,46 €	+ 61 337 000,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 247 115,85 €		- 280 933,73 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	57 518 895,61 €	62 252 000,00 €	57 485 077,73 €	61 337 000,00 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 276 319,58 €	+ 2 276 319,58 €	+ 3 163 075,71 €	+ 3 163 075,71 €
Autres créances	+ 63 039,16 €	+ 63 039,16 €	+ 140 445,48 €	+ 140 445,48 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 993 395,06 €	- 993 395,06 €	- 1 360 280,57 €	- 1 360 280,57 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 200 000,00 €	+ 2 200 000,00 €	+ 1 000 000,00 €	+ 1 000 000,00 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 640 128,09 €	+ 640 128,09 €	+ 919 809,38 €	+ 919 809,38 €
Provisions générales pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 3 681 805,16 €	- 3 681 805,16 €	- 3 714 670,85 €	- 3 714 670,85 €
Dettes d'exploitation	- 1 229 633,96 €	- 1 229 633,96 €	- 1 045 757,92 €	- 1 045 757,92 €
Dettes diverses	- 146 337,04 €	- 146 337,04 €	- 51 901,96 €	- 51 901,96 €
Dettes diverses/Distribution	- 756 324,49 €	- 756 324,49 €	- 747 097,74 €	- 747 097,74 €
TOTAL II	-1 618 643,58 €	-1 618 643,58 €	-1 687 013,17 €	-1 687 013,17 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	55 900 252,03 €		55 798 064,56 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		60 633 356,42 €		59 649 986,83 €

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2014

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	35 026 749,00 €			35 026 749,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	31 858 874,11 €			31 858 874,11 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Fonds de garantie	347 710,63 €			347 710,63 €
Prélèvement sur prime d'émission	-11 616 858,36 €		3 268,60 €	-11 613 589,76 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	6 489 708,45 €			6 489 708,45 €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-6 496 944,40 €			-6 496 944,40 €
Réserves				
Report à nouveau	189 687,43 €	-862,30 €		188 825,13 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 876 825,51 €	-2 876 825,51 €		
Résultat au 31 décembre N			2 983 474,67 €	2 983 474,67 €
Acomptes sur distribution N-1	-2 877 687,81 €	2 877 687,81 €		
Acomptes sur distribution N			-2 884 555,80 €	-2 884 555,80 €
TOTAL GENERAL	55 798 064,56 €		102 187,47 €	55 900 252,03 €

Compte de Résultat au 31/12/2014

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Charges ayant leur contrepartie en produits	910 566,33 €	1 076 675,10 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	4 384 009,85 €	4 642 769,45 €
Grosses réparations couvertes par provisions	165 338,18 €	111 583,28 €	Charges facturées	910 566,13 €	1 076 675,10 €
Travaux d'entretien	51 399,64 €	83 200,18 €			
Autres Charges Immobilières	525 346,02 €	682 022,80 €	Autres produits divers		2 612,92 €
			Indemnité de déspecialisation		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 652 650,17 €	1 953 481,36 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	5 294 575,98 €	5 722 057,47 €
Rémunération de la société de Gestion	334 699,32 €	388 078,67 €	Honoraires de Sous. prélev s/prime d'emiss.		
Honoraires de Souscriptions			Frais d'acquisitions prélev s/prime d'emiss.		259 716,74 €
Frais d'Acquisitions		259 716,74 €			
Diverses charges d'exploitation	112 297,90 €	79 003,95 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables	630 986,41 €	95 526,33 €	Provisions pour créances irrécouvrables	613 664,60 €	101 937,01 €
			Provisions pour créances douteuses		50 133,57 €
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions pour grosses réparations	165 338,18 €	111 583,28 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		
Provisions pour créances irrécouvrables					
Provisions pour créances douteuses	246 779,09 €	370 605,24 €			
Provisions pour grosses réparations	131 520,30 €	139 283,08 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 456 283,02 €	1 332 214,01 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	779 002,78 €	523 370,60 €
Charges financières	72 284,89 €	96 866,74 €	Produits financiers	11 540,40 €	7 212,22 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	72 284,89 €	96 866,74 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	11 540,40 €	7 212,22 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles	693,00 €	66,00 €	Produits except/.activités immobilières	80 266,59 €	6 813,33 €
			Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	693,00 €	66,00 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	80 266,59 €	6 813,33 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 983 474,67 €	2 876 825,51 €			
TOTAL GENERAL	6 165 385,75 €	6 259 453,62 €	TOTAL GENERAL	6 165 385,75 €	6 259 453,62 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
Terrains et constructions locatives						
Bureaux	19 094 202	16 815 000	19 094 202	16 965 000	-0,9%	1 554
Locaux commerciaux	38 671 809	45 437 000	38 671 809	44 372 000	2,4%	1 769
Total	57 766 011	62 252 000	57 766 011	61 337 000	1,5%	1 705
Immobilisations en cours						
Bureaux						
Locaux commerciaux						
Total						
TOTAL GENERAL	57 766 011	62 252 000	57 766 011	61 337 000	1,5%	1 705

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
95 rue du Parc , 93130 NOISY LE SEC *	1 374 480		1 374 480			
15/33 rue Edouard Le Corbusier, 94000 CRETEIL	1 237 424	1 420 000	1 237 424	1 400 000	1,4%	1 431
75-77 rue de la Louvière, 78120 RAMBOUILLET	5 030 000	5 150 000	5 030 000	5 150 000	0,0%	1 776
18 avenue de la Convention , 94380 BONNEUIL SUR MARNE	2 300 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000	0,0%	2 124
360 avenue du Général de Gaulle, 92140 CLAMART	7 010 900	6 118 000	7 010 900	6 090 000	0,5%	2 181
Total Région Parisienne	16 952 804	16 388 000	16 952 804	16 340 000	0,3%	1 722
16 Place de la Paix, 44800 SAINT HERBLAIN	89 156	180 000	89 156	175 000	2,9%	2 338
Rue du Chemin Vert, 35230 PONT PEAN	70 075	161 000	70 075	157 000	2,5%	1 342
12 avenue Anatole France, 56100 LORIENT	151 991	190 000	151 992	215 000	-11,6%	1 319
Les Petites Leches, 44570 TRIGNAC	85 275	205 000	85 275	205 000	0,0%	765
43 rue des Halles, 44470 CARQUEFOU	674 022	960 000	674 022	940 000	2,1%	1 524
3/5 rue de la Saline, 50103 CHERBOURG	117 687	270 000	117 687	265 000	1,9%	354
7/9 rue Alfred Lemaître, 44310 LA CHEVROLIERE	32 777	78 000	32 777	75 000	4,0%	729
5 rue Eugène Freyssinet, 22360 LANGUEUX	506 923	1 150 000	506 923	1 150 000	0,0%	1 286
2 rue Fulgence Bienvenue, 22360 LANGUEUX	313 100	770 000	313 100	770 000	0,0%	1 283
Parc d'Innovation, 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN *	1 899 140		1 899 140			
Centre Commercial" Grand Angles" - 1 avenue de Tavel, 30133 LES ANGLES	6 912 189	12 500 000	6 912 189	11 600 000	7,8%	4 333
Chemin des Espinaux, 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	2 667 576	2 375 000	2 667 576	2 500 000	-5,0%	1 507
11 avenue André Roussin / Chemin de Saint-Henri, 13016 MARSEILLE	7 934 896	6 650 000	7 934 896	6 650 000	0,0%	1 599
Zac de Borde Vieille / Lieudit Grand Pin, 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE	2 594 973	2 900 000	2 594 973	2 780 000	4,3%	1 526
2 et 4 rue de la Croix Verte, 71400 AUTUN	1 697 000	1 840 000	1 697 000	1 825 000	0,8%	828
Parc d'Activité du Bois du Cours, 27300 BERNAY	1 003 680	1 030 000	1 003 680	1 030 000	0,0%	933
Chemin du Camp Llarg, 66130 ILLE SUR TET	1 148 520	1 100 000	1 148 520	1 180 000	-6,8%	917
67 avenue du 85ème de Ligne, 58200 COSNE COURS SUR LOIRE	3 020 000	2 430 000	3 020 000	2 500 000	-2,8%	936
18 rue de la Petite Pensive, 44000 NANTES	5 203 175	5 200 000	5 203 175	5 200 000	0,0%	2 403
7 rue des Boulangers, 68000 COLMAR	2 289 010	2 380 000	2 289 010	2 300 000	3,5%	3 742
8 avenue Pierre Guéguin, 29900 CONCARNEAU	478 445	490 000	478 445	490 000	0,0%	2 016
Rue Hélène Boucher, 27000 EVREUX	758 599	825 000	758 599	825 000	0,0%	1 127
32 rue de la Liberté, 21000 DIJON	1 165 000	1 200 000	1 165 000	1 165 000	3,0%	6 742
Total Province	40 813 207	45 864 000	40 813 207	44 997 000	1,9%	1 700
TOTAL GENERAL	57 766 011	62 252 000	57 766 011	61 337 000	1,5%	1 705

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2015 dont la valeur n'est de ce fait pas publiée.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2014, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code Monétaire et Financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par la société FONCIER EXPERTISE consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2014" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société FONCIER EXPERTISE

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations a été calculée sur une base forfaitaire comme les exercices précédents. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
. Terrains et constructions locatives	56 090 423,48 €			56 090 423,48 €
. Aménagements	1 675 587,98 €			1 675 587,98 €
. Immobilisations en cours				
	57 766 011,46 €			57 766 011,46 €

> La SCPI n'a réalisé aucune acquisition ni aucun arbitrage sur son patrimoine au titre de l'exercice 2014.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2014	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2014
. Provisions pour grosses réparations	280 933,73 €	131 520,30 €	-165 338,18 €	247 115,85 €
. Provisions pour créances douteuses	1 360 280,57 €	246 779,09 €	-613 664,60 €	993 395,06 €
. Provisions pour litige et risque				
	1 641 214,30 €	378 299,39 €	-779 002,78 €	1 240 510,91 €

> La dotation aux provisions pour grosses réparations a été calculée sur une base forfaitaire comme les exercices précédents, soit 3% des loyers quittancés. Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions pour grosses réparations sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2015. Les reprises concernent principalement des travaux réalisés sur les immeubles "Bureaux à Marseille (pour 89 K€)", "Bois du cours à Bernay (pour 62 K€)", et "Locaux commerciaux à Cosne sur Loire (pour 13 K€)".

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses concernent 45 locataires. Les reprises représentent des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice et incluent principalement la reprise consécutive au passage en pertes et profits des créances irrécouvrables sur les locataires de l'immeuble "Les ANGLES".

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

AFFECTATION DU RESULTAT 2013

. Report à nouveau antérieur		189 687,43 €	
. Résultat de l'exercice 2013		2 876 825,51 €	
. Dividendes versés aux associés	2 877 687,81 €		
. Report à nouveau	188 825,13 €		
	3 066 512,94 €		3 066 512,94 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale du 4 juin 2014.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	2 276 319,58 €	2 276 319,58 €	
. Créances fiscales	33 675,81 €	33 675,81 €	
. Débiteurs divers	29 363,35 €	29 363,35 €	
	2 339 358,74 €	2 339 358,74 €	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 2 032 039,07 €, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 244 280,51 €.

> Les créances fiscales enregistrent principalement la TVA déductible pour 31 737,28 €.

> Les débiteurs divers enregistrent principalement des avoirs fournisseurs.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Emprunt	2 798 000,00 €		2 798 000,00 €
. Dépôts de garantie des locataires	883 805,16 €		883 805,16 €
. Locataires, avance sur charges	533 944,05 €	533 944,05 €	
. Dettes fiscales	456 355,07 €	456 355,07 €	
. Associés solde sur distribution	756 324,49 €	756 324,49 €	
. Crédoiteurs divers	385 671,88 €	385 671,88 €	
	5 814 100,65 €	2 132 295,49 €	3 681 805,16 €

> Votre SCPI a contracté en 2009 auprès de la Monte Paschi Banque un emprunt hypothécaire de 4 millions € pour financer partiellement l'acquisition de l'immeuble "Grand Ecran" à Marseille. Cet emprunt a été remboursé par anticipation à hauteur de 1 200 000,00 €, à la suite de la vente de l'immeuble de Villeurbanne qui avait été affecté en garantie hypothécaire de l'emprunt.

> Les locataires crédoiteurs représentent les avances de loyers.

> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés.

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2014, non versé à la date du 31 décembre 2014.

> Les crédoiteurs divers représentent principalement les fournisseurs d'exploitation pour 9 703,56 €, les fournisseurs factures non parvenues pour 165 857 € (honoraires expertise immeuble, honoraires commissariat aux comptes, honoraires de contentieux, honoraires de souscriptions...), les dividendes bloqués pour 24 447 €, les dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes pour 31 946 € et les associés sur opérations en capital pour 16 727 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Capital souscrit	35 026 749,00 €			35 026 749,00 €

> Le capital social au 31 décembre 2014 est composé de 228 933 parts comme l'année passée.

PRIMES D'EMISSION

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Primes d'émission	31 858 874,11 €			31 858 874,11 €
Prélèvement sur prime d'émission	-11 616 858,36 €	3 268,60 €		-11 613 589,76 €

> La prime d'émission sur chaque part souscrite est égale à 167 €. Au cours de l'exercice 2014, il n'y a eu aucune souscription.

> Les honoraires de souscription de 10% HT du prix de souscription sont prélevés sur la prime d'émission.

> Des frais relatifs à des remboursements des soldes de notaires concernant les acquisitions de 2013 pour 3 268,60 € ont été prélevés sur la prime d'émission.

PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-6 496 944,40 €			-6 496 944,40 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital.

> Aucune opération de cession n'a été réalisée au titre de l'exercice 2014.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **290 072 €**

> 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 plafond sur l'Euribor 3mois fixé à 3% pendant toute la durée de l'emprunt jusqu'en 2019.

. 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 des emprunts.

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

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	4 384 009,85 €	
. Charges facturées	910 566,13 €	
. Autres produits divers		
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	5 294 575,98 €	

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-910 566,33 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-51 399,64 €	
. Grosses réparations	-165 338,18 €	
. Autres charges immobilières	-525 346,02 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **3 641 925,81 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -446 997,22 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

3 194 928,59 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	-630 986,41 €	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (net des reprises)	400 703,39 €	

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers et exceptionnels) **2 964 645,57 €**

Produits financiers	11 540,40 €	
Charges financières	72 284,89 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES	-60 744,49 €	

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits exceptionnels) **2 903 901,08 €**

Produits exceptionnels	80 266,59 €	
Charges exceptionnelles	693,00 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	79 573,59 €	

RESULTAT NET COMPTABLE	2 983 474,67 €
-------------------------------	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2013	2014
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	1 884 655,18 €	1 919 809,38 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 876 825,51 €	2 983 474,67 €
Cessions d'actifs	4 735 071,88 €	
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	-259 716,74 €	3 268,60 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-1 287 961,39 €	245 445,43 €
Dotations aux provisions	509 888,32 €	378 299,39 €
Total des ressources	6 574 107,58 €	3 610 488,09 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-69 552,39 €	-964 162,45 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	749 261,84 €	747 097,74 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 130 590,07 €	2 128 231,31 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Acquisitions d'actifs	3 465 000,00 €	
Reprise d'amortissements et de provisions	263 653,86 €	779 002,78 €
Total des emplois	6 538 953,38 €	2 690 169,38 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	1 919 809,38 €	2 840 128,09 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

1 652 650,17 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	910 566,33 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	165 338,18 €
- les travaux d'entretien et de réparation pour	51 399,64 €
- les charges non récupérables pour	202 421,60 €
- les impôts et taxes pour	141 657,63 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	67 267,22 €
- les honoraires de relocation	30 558,00 €
- les primes d'assurance	23 894,67 €
- des honoraires divers	59 546,90 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour

1 456 283,02 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	334 699,32 €
- 8,5% HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	334 699,32 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour

112 297,90 €

- les honoraires des commissaires aux comptes pour	37 482,38 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	16 000,00 €
- les honoraires du dépositaire	10 405,46 €
- la cotisation à l'ASPIM pour	
- la redevance AMF pour	1 500,00 €
- la rémunération, et frais du conseil de surveillance pour	21 074,86 €
- des honoraires divers pour (*)	
- des frais actes pour	
- diverses charges de gestion courante pour	25 835,20 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES

630 986,41 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour
sont détaillées au point "état des provisions".

378 299,39 €

LES CHARGES FINANCIERES DE LA SOCIETE pour

72 284,89 €

comprennent :

- Les intérêts ainsi que les frais de couverture (CAP) sur l'emprunt souscrit à la banque MONTE PASCHI	72 284,89 €
--	-------------

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES DE LA SOCIETE pour

693,00 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

5 294 575,98 €

- les loyers de vos immeubles.	4 384 009,85 €
- les charges refacturées	910 566,13 €
- des autres produits	

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

779 002,78 €

- les reprises de provisions pour créances irrécouvrables	613 664,60 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses	
- les reprises de provisions pour grosses réparations	165 338,18 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

11 540,40 €

- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS pour

80 266,59 €

**AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent
contre un TOTAL DE CHARGES DE**

6 165 385,75 €

3 181 911,08 €

LE SOLDE, soit

2 983 474,67 €

correspond au bénéfice de l'exercice.

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2014 :	228 933	
Placements immobiliers	57 518 895,61 €	
Autres actifs nets (1)	-1 618 643,58 €	
Valeur comptable	55 900 252,03 €	244,18 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	62 252 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	-1 618 643,58 €	
Valeur de réalisation	60 633 356,42 €	264,85 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
12% TTC du prix de souscription	7 276 002,77 €	
	7 276 002,77 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,83%	4 249 090,00 €	
Frais de commercialisation 1,80%	1 120 536,00 €	
	5 369 626,00 €	
Valeur de reconstitution	73 278 985,19 €	320,09 €

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

RAPPORT 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 2014 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 les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par FONCIER EXPERTISES, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 16 juin 2011. 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. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 un expert immobilier 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 vénales déterminées par l'expert immobilier.

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 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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 10 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes

Société LBA
Gilles BLANCHARD

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

RAPPORT SPECIAL

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 2014, la rémunération prise en charge a été calculée comme suit :

Loyers facturés	4 384 010 €
Créances irrécouvrables	(458 799) €
Produits financiers.....	12 428 €
Base totale	3 937 639 €
Taux appliqué.....	8,50 %
Honoraires pris en charge.....	334 699 €

Ces honoraires sont facturés par la société de gestion sur les seuls produits encaissés, les honoraires afférents aux produits non encaissés donnant lieu à la comptabilisation d'une charge à payer.

Pour l'exercice 2014, les honoraires facturés sont justifiés comme suit :

Honoraires pris en charge	334 699€
Extourne de la charge à Payer 2013	100 856 €
Charge à payer 2014.....	(72 161) €
Honoraires facturés	363 394 €

Fait à Lyon et Carquefou, le 10 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes

Société LBA
Gilles BLANCHARD

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Les statuts de la SCPI définissant les principales règles régissant la composition, les attributions et le fonctionnement du Conseil de surveillance, les stipulations du présent Règlement n'ont pour objet que de compléter lesdites règles.

Le présent règlement intérieur (le "**Règlement**") a pour objet de présenter et décrire les principales règles et modalités de fonctionnement propres au Conseil de surveillance de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 (la "**SCPI**") notamment dans les domaines suivants :

- Fonctionnement
- Pouvoir
- Déontologie et responsabilité

Le présent règlement a pour objectif :

- d'assister les membres du Conseil dans l'exécution de leur mandat sans pour autant avoir la prétention d'être exhaustif ni de contenir l'ensemble de la réglementation ;
- de rappeler aux membres du Conseil de surveillance leurs différents droits et devoirs,
- de compléter les règles légales, réglementaires et statutaires, afin de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de surveillance.

Le Règlement s'impose à tous les membres du Conseil de surveillance de la SCPI.

Tout membre du Conseil de surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au Règlement et devra respecter l'ensemble de ses dispositions sous peine d'être réputé démissionnaire d'office par un vote à la majorité du conseil.

Lors des réunions officielles, la majorité du conseil s'entend toujours des membres présents ou représentés. Si égalité la voix du Président compte double.

I – FONCTIONNEMENT du Conseil de surveillance

A) Organisation du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, et un Secrétaire. Ils forment ensemble le Bureau du Conseil de surveillance.

Le Président, et le Secrétaire du Conseil de surveillance sont élus pour une durée expirant à l'issue de leur mandat.

Le Conseil de surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres.

Les désignations des membres du Bureau sont réalisées à bulletins secrets ou à main levée. C'est la majorité des membres qui le décide.

Le Président, après consultation de la Société de Gestion et du Conseil et conformément à l'article L.214-99 du Code Monétaire et Financier :

- fixe le calendrier des réunions.
- convoque le Conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé à la demande de membres du Conseil de surveillance représentant au moins la majorité des membres du Conseil de surveillance,
- dirige les débats lors des séances du Conseil de surveillance,

- signe les procès-verbaux des délibérations du Conseil de surveillance,
- transmet à la Société de gestion les demandes de documents ou d'informations souhaités par le Conseil de surveillance,
- peut pour des actions ne nécessitant pas de débats comme par exemple l'envoi d'une lettre ou la réponse à une question urgente de la société de gestion, requérir la majorité du conseil via messagerie internet puis l'acter sur le procès-verbal de la séance qui suit. Toute absence de réponse sera considérée comme un refus.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

B) Convocation du Conseil de Surveillance

1. Modalités de convocation

➤ Convocation par la Société de gestion

Le Conseil de surveillance est convoqué par la Société de gestion.

Au moins sept (7) jours ouvrés avant la réunion du Conseil de surveillance, les membres du Conseil de surveillance reçoivent, par tout moyen, avec la convocation, l'ordre du jour de la séance du Conseil de surveillance

Au moins sept (7) jours ouvrés avant la réunion du Conseil de surveillance, les membres du Conseil de surveillance recevront un document de synthèse de l'activité et des résultats de la SCPI pour la période considérée. Ce document, élaboré par la Société de gestion, doit permettre à tous les membres du Conseil de surveillance :

- d'apprécier clairement et régulièrement l'évolution des aspects essentiels de la vie de la SCPI en leur donnant les moyens d'un suivi dans le temps, et
- de préparer pour la réunion du Conseil de surveillance leurs éventuelles questions et/ou observations.

➤ Convocation par les membres du Conseil de surveillance

La majorité au moins des membres du Conseil de surveillance peut demander au Président du Conseil de surveillance de convoquer le Conseil de surveillance, sur un ordre du jour déterminé.

Dans ce cas, le Président du Conseil de surveillance est lié par les demandes qui lui sont adressées et doit procéder à la convocation du Conseil de surveillance dans les quinze (15) jours calendaires.

Le Président du Conseil de surveillance précisera alors dans la convocation adressée aux membres du Conseil de surveillance la liste des membres du Conseil de surveillance représentant la majorité du Conseil de surveillance à l'origine de cette convocation.

Les convocations des membres du Conseil de surveillance sont faites par un courrier doublé d'un courriel. Le délai de convocation du Conseil de surveillance est de quinze (15) jours calendaires au moins, ce délai pouvant être abrégé en cas d'urgence dûment justifiée et approuvée par la majorité des membres.

Chaque membre du Conseil de surveillance a la liberté et la responsabilité de demander au Président du Conseil de surveillance l'inscription au projet d'ordre du jour de certains points s'il estime que ceux-ci relèvent de la compétence du Conseil de surveillance.

Le Président du Conseil de surveillance prendra soin de faire parvenir le procès-verbal de la réunion du Conseil à la Société de gestion, en vue de sa transcription au registre obligatoire.

2. Ordre du jour

➤ En cas de convocation par la Société de gestion

L'ordre du jour des réunions est établi conjointement entre la Société de gestion et le Conseil de surveillance, il comporte toujours un point sur les questions diverses.

➤ En cas de convocation par les membres du Conseil de surveillance

L'ordre du jour des réunions est établi par le Conseil de surveillance, il comporte toujours un point sur les questions diverses.

3. Tenue des réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance se réunit au moins quatre (4) fois par exercice.

Une réunion de Conseil ne peut valablement se tenir que si la moitié des membres au moins est présente ou représentée sachant que chaque membre peut détenir deux mandats au maximum.

Un mandat peut donc être donné par un membre du Conseil de surveillance à un autre membre du Conseil au moyen du pouvoir type qui sera annexé à la convocation ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir que pour une seule et même séance.

Chaque séance est présidée et animée par le Président du Conseil de surveillance qui dirige les débats et en son absence par l'un des membres désigné par le Conseil.

Les décisions du Conseil sont prises à la majorité des membres.

En cas de partage des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

4. Secrétaire de séance

Le secrétaire de séance aura en charge la rédaction du procès-verbal de chaque réunion du Conseil de surveillance soumis à l'approbation du Conseil de surveillance lors de la réunion du Conseil de surveillance suivante.

5. Registre de présence et procès-verbaux

Lors de chaque séance, il est tenu un registre des présences qui doit être signé par les membres du Conseil de surveillance participant à la séance du Conseil, auquel sont annexées les procurations.

Après chaque réunion et dans le délai de quinze (15) jours ouvrés, il est établi un procès-verbal justifiant du quorum et relatant les points abordés au cours de la séance en complément des informations données par le document de synthèse élaboré par la Société de gestion. Ce procès-verbal est établi par le secrétaire de séance et soumis au Président qui le soumet à son tour à la majorité du conseil sous forme de projet.

Après validation du projet, le procès-verbal est approuvé et acté lors de la séance suivante. Les procès-verbaux sont alors signés par le Président de séance et le secrétaire de séance et sont retranscrits, après corrections éventuelles, sur un registre légal côté et paraphé tenu au siège social de la SCPI.

Le registre légal est tenu à la disposition des membres du Conseil de Surveillance, ces derniers pouvant prendre copie des procès-verbaux.

6. jetons de présence des conseillers

Conformément aux statuts de la SCPI, les jetons de présence sont fixés par l'Assemblée générale, à charge pour le Conseil de Surveillance d'en définir chaque année les règles d'affectation entre ses membres.

II – Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance représentant la collectivité des associés de la SCPI est plus particulièrement chargé :

- d'assister la Société de gestion. Son action s'effectue selon des règles légales précises (article L. 214-99 du Code monétaire et financier) complétées par certaines dispositions des statuts.
- 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 irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion.

Dans le cadre de la préparation des Assemblées Générales, le Conseil de surveillance dispose de prérogatives précises :

- il consulte le projet de rapport de la Société de gestion,

- Dans le cadre des dispositions de l'article L.214-99 du Code Monétaire et financier, il donne son autorisation sur les opérations indiquées dans les statuts.
- Il donne son avis sur les projets de résolutions, et peut en présenter lui-même.
- il présente un rapport à l'Assemblée Générale sur la gestion de la SCPI et sur les éventuelles conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Il peut en outre convoquer l'Assemblée Générale de la SCPI si la Société de gestion n'y procède pas (Art. R. 214-136 du Code monétaire et financier).

III – Déontologie

A. Obligations générales

Chaque membre du Conseil de surveillance doit prendre connaissance des dispositions législatives et réglementaires en vigueur liées à sa fonction, des statuts de la SCPI et du présent Règlement.

B. Conflits d'intérêt

Chacun des membres du Conseil de surveillance doit s'assurer du respect des dispositions législatives et réglementaires régissant les fonctions de membre du Conseil de surveillance d'une société civile de placement immobilier ainsi que des dispositions des statuts de la SCPI et du présent Règlement et notamment des règles relatives :

- à la définition des pouvoirs du Conseil de surveillance,
- aux conflits d'intérêts,
- à la détention et à l'utilisation d'informations privilégiées ou confidentielles.

C. Confidentialité

Chaque membre du Conseil de surveillance, de même que toute personne appelée à assister à tout ou partie des réunions du Conseil de surveillance est tenu à une obligation de confidentialité à l'égard des informations qui lui sont communiquées dans ce cadre ou débattues lors des délibérations du Conseil de surveillance.

Chacune de ces personnes s'engage à préserver la confidentialité des informations et des documents communiqués ainsi que des débats eux-mêmes.

D. Détention d'informations privilégiées

Tout membre du Conseil de surveillance est amené, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, à disposer régulièrement d'informations privilégiées dont les caractéristiques sont notamment :

- d'être précises,
- d'être non publiques comme les acquisitions ou les cessions d'immeubles, les négociations locatives,
- de concerner la SCPI, son activité, ses résultats ou sa situation financière ou les parts qu'elle émet,
- d'être susceptibles d'avoir une influence sensible sur le marché primaire ou secondaire des parts dans l'hypothèse où elles seraient rendues publiques.

Dès lors qu'il détient des informations privilégiées, un membre du Conseil de surveillance doit s'abstenir notamment :

- de communiquer à toute personne tierce le nom des vendeurs, le nom des acquéreurs, le nom des locataires, le prix d'achat, le prix de vente, les conditions locatives. La communication aux associés via le bulletin trimestriel ne peut le délier des détails.

E. Obligation de loyauté et conflits d'intérêts

Chaque membre du Conseil de surveillance exerce ses fonctions avec indépendance et loyauté.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent agir en permanence dans l'intérêt exclusif du mandat de contrôle qui leur a été confié sans que celui-ci ait l'obligation de quoi que ce soit envers qui que ce soit en dehors du conseil. Toute action extérieure au conseil devra, au préalable être débattue lors d'une réunion officielle et avoir obtenu l'accord majoritaire du conseil. Dans le cas où la majorité du conseil consent à rompre la confidentialité des documents soumis avec toute la prudence requise, c'est le Président qui sera en charge de mener l'action extérieure.

Chaque membre du Conseil de surveillance s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels extérieurs et ceux comme membre du CS.

Il est tenu d'informer le Conseil de surveillance dans les plus brefs délais de tout conflit d'intérêts, même potentiel, dans lequel il pourrait être, directement ou indirectement, impliqué. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il doit s'abstenir de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

IV – Responsabilité - Révocation

1°) Responsabilité

Les membres du Conseil ne répondent envers la SCPI et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle. En dehors de ce mandat de contrôle, ils ne sont redevables et responsables de rien et devant personne.

2°) Révocation

En cas de manquement par un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance de ses obligations au titre du présent règlement du Conseil de Surveillance statuant à la majorité, il sera demandé à l'Assemblée Générale de la SCPI la révocation immédiate du mandat du membre ou des membres concernés.

V - Modification du Règlement

Le présent Règlement pourra être modifié par décision de la majorité des membres du conseil.

Ce présent règlement intérieur s'applique automatiquement à tous les membres du conseil pour toute réunion, pré-réunion ou comité qui se réunira en totalité ou en partie quel que soit son nombre.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2015

PROJET DE RESOLUTIONS

DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EN TANT QU'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE REQUISES EN CONSEQUENCE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance
- et du rapport général des Commissaires aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 131 520,30 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à | 2 983 474,67 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 188 825,13 € |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de | 3 172 299,80 € |

1^o décide de répartir une somme de 2 884 555,80 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2^o constate, qu'après affectation de la somme de 98 918,87 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 287 744,00 €.

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à 55 900 252,03 €, soit 244,18 € par part.

SIXIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à 60 633 356,42 €, soit 264,85 € par part.

SEPTIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à 73 278 985,19 €, soit 320,09 par part.

HUITIEME RESOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale désigne, pour une durée d'un an à compter du 1^{er} janvier 2016, en qualité de société de gestion de portefeuille pour la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, la société FIDUCIAL Gérance, société anonyme dont le siège est à COURBEVOIE (92400) - 41 rue du Capitaine Guynemer, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° 612.011.668 et agréée par l'Autorité des marchés financiers.

DIXIEME RESOLUTION

Exposé des motifs :

Dans la mesure où l'Assemblée Générale Extraordinaire d'ATLANTIQUE PIERRE 1 a adopté en 2014 la résolution à caractère extraordinaire correspondante à l'article 13, 2^{ème} alinéa des statuts relatif à la désignation de la société de gestion de portefeuille, il conviendra que l'Assemblée Générale d'ATLANTIQUE PIERRE 1 désigne la Société de Gestion d'ATLANTIQUE PIERRE 1 et fixe la durée de son mandat.

Résolution CONSEIL DE SURVEILLANCE DG : mandat de désignation d'un gérant

Après avoir constaté la candidature au mandat de gérant de la société civile de placement immobilier ATLANTIQUE PIERRE 1 de sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers, l'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 13, 2^{ème} alinéa des statuts, de désigner gérant d'ATLANTIQUE PIERRE 1 la société de gestion qui sera élue à la majorité des voix des associés présents et représentés conformément à l'article L 214-66 du code monétaire et financier.

ONZIEME RESOLUTION

Résolution CONSEIL DE SURVEILLANCE : PAREF GESTION

Après avoir relevé que le mandat de gestion de ATLANTIQUE PIERRE 1 est à attribuer conformément aux dispositions de l'article 13, 2^{ème} alinéa des statuts de cette dernière,

Après avoir relevé que la société de gestion PAREF GESTION créée en 1991 et agréée comme société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers sous la référence GP-08000011,

Sous réserve que parmi les candidats au mandat de gestion de ATLANTIQUE PIERRE 1, PAREF GESTION soit celui qui obtient le plus grand nombre de voix favorables, par mandat impératif spécifiquement délivré sur le nom de chaque candidat, l'Assemblée Générale désigne PAREF GESTION, qui accepte, en qualité de société de gestion d'ATLANTIQUE PIERRE 1 pour une durée de un an à compter du 1^{er} janvier 2016.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la société FONCIER EXPERTISE – 4 quai de Bercy – 94224 CHARENTON Cedex, expert immobilier, pour expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1^{er} du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R214-157 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 sous réserve d'une autorisation favorable du Conseil de Surveillance conformément à l'article L214-99 du code monétaire et financier.

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

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'allouer à la Société de Gestion, au titre de l'exercice 2015 et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015, une commission sur les arbitrages, qui sera acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Elle sera égale à 2,5% HT, calculée sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle sera payable pour moitié après signature des actes de vente et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale 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 10% 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 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015 sous réserve d'une autorisation favorable du Conseil de Surveillance conformément à l'article L214-99 du code monétaire et financier.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2015, à 12 200 €, montant inchangé par rapport à 2013. Les membres du conseil pourront, en outre, prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Résolution CONSEIL DE SURVEILLANCE BC : Budget de communication

Conformément à l'article 29 des statuts d'ATLANTIQUE PIERRE 1, l'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires décide d'allouer au conseil de surveillance un budget maximum de 7 000 € afin de lui permettre de communiquer rapidement et directement avec les associés sur les actions menées et rendre compte de sa mission sans attendre le rapport du conseil de surveillance inclus dans le rapport annuel.

Cette somme est attribuée à compter de l'exercice 2015, son solde reste provisionné 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 (nom, prénom, adresse, nombre de parts) seront remises au président du conseil de surveillance, dès sa première demande, pour usage dans le strict cadre de cette communication.

Afin que le Président du conseil de surveillance puisse être sûr d'envoyer les lettres du conseil de surveillance à la totalité des associés sans en omettre, la liste devra contenir le nombre de parts de chacun afin que la liste fournie par le gérant représente bien le total des parts de la société au nombre de 228.933 parts.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

Exposé des motifs :

Conformément à l'article 18 des statuts d'ATLANTIQUE PIERRE 1 comportant la possibilité de prendre un secrétaire choisi en dehors de ses membres.

Ce choix a été dicté par le souci d'obtenir un procès-verbal sincère et véritable des réunions des conseils de surveillance, établi par un secrétaire extérieur, indépendant et impartial pour noter les observations des membres du conseil et les réponses apportées par la société de gestion.

Il devra être présent quelle que soit la durée de la réunion et au moins 4 fois par an, rédigera à posteriori le projet de procès-verbal et le présentera dans un délai maximum de 3 semaines au Président du conseil de surveillance qui le soumettra ensuite à la majorité des membres du conseil.

Il conviendra que l'Assemblée Générale d'ATLANTIQUE PIERRE 1 décide de lui allouer une rémunération annuelle et fixe la durée de son mandat. Indépendamment, il sera remboursé de ses frais de déplacement.

Résolution CONSEIL DE SURVEILLANCE RS : Rémunération du secrétaire

L'Assemblée Générale décide d'allouer une rémunération de 1 500 € au secrétaire du conseil de surveillance pour l'exercice 2015 à compter du 1^{er} janvier 2015. Son mandat sera de 1 an et toujours rééligible à la date anniversaire de la réunion du conseil de surveillance appelée à examiner les comptes de l'année 2016 présentés par la société de gestion.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

Exposé des motifs :

Les statuts de la SCPI définissant les principales règles régissant la composition, les attributions et le fonctionnement du Conseil de Surveillance, les stipulations du présent Règlement Intérieur n'ont pour objet que de compléter lesdites règles.

Le Règlement Intérieur s'impose à tous les membres du Conseil de Surveillance de cette SCPI.

Tout membre du Conseil de Surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au Règlement et devra respecter l'ensemble de ses dispositions.

Résolution CONSEIL DE SURVEILLANCE RI : Approbation du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Projet de Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance, décide d'adopter dans toutes ses dispositions et avec effet immédiat ledit Règlement Intérieur dont copie sera annexée aux présentes

VINGTIEME RESOLUTION

Exposé des motifs :

La présente Assemblée Générale se prononce, dans le cadre de deux résolutions soumises au vote des associés, sur l'importante question relative au mandat de gérant.

Dans ce contexte et afin d'assurer une régularité incontestable des éléments matériels de l'Assemblée Générale, la présence d'un huissier s'avère indispensable.

Les services d'une sténotypiste complèteront ce dispositif afin d'établir une transcription écrite et fidèle à la forme orale permettant ainsi l'établissement d'un procès-verbal sincère et véritable.

Résolution CONSEIL DE SURVEILLANCE BS : Allocation au Conseil de surveillance d'un budget spécifique pour l'Assemblée Générale de juin 2015

L'Assemblée Générale alloue au Conseil de surveillance, pour l'exercice 2015, un budget spécifique de trois mille euros (3000 euros) pour l'exposé des motifs ci-dessus.

VINGT ET UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2014	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2013
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	4 384 009,85 €	4 642 769,45 €	19,15 €	20,28 €
- Excédent brut d'exploitation	3 194 928,59 €	3 205 967,16 €	13,96 €	14,00 €
- Résultat de l'exercice	2 983 474,67 €	2 876 825,51 €	13,03 €	12,57 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	35 026 749,00 €	35 026 749,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	55 900 252,03 €	55 798 064,56 €	244,18 €	243,73 €
- Immobilisations locatives	57 766 011,46 €	57 766 011,46 €	252,33 €	252,33 €
- Total de l'état du patrimoine	55 900 252,03 €	55 798 064,56 €	244,18 €	243,73 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	3 172 299,80 €	3 066 512,94 €	13,86 €	13,39 €
- Dividende	2 884 555,80 €	2 877 687,81 €	12,60 €	12,57 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	62 252 000,00 €	61 337 000,00 €	271,92 €	267,93 €
- Valeur comptable	55 900 252,03 €	55 798 064,56 €	244,18 €	243,73 €
- Valeur de réalisation	60 633 356,42 €	59 649 986,83 €	264,85 €	260,56 €
- Valeur de reconstitution	73 278 985,19 €	71 691 085,25 €	320,09 €	313,15 €