
RAPPORT ANNUEL
2018



ÉDITORIAL

2018, LA REPRISE SE CONFIRME

Au cours de ce dernier exercice, votre SCPI a connu une augmentation de son dividende annuel, une augmentation de la valeur de ses actifs immobiliers lors des évaluations de fin d'année, et une augmentation de son taux d'occupation financier qui dépasse maintenant 91 %.

C'est donc l'année des plus pour votre SCPI, et le résultat d'un investissement total des équipes qui ont négocié les baux de Cosne-sur-Loire, Nantes et Marseille qui totalisent à elles seules plus de 2 230 m² à nouveau sécurisés sur le plan locatif.

Ce travail de gestion permet de vous servir un taux de distribution annuel de 5,90 %, plaçant ainsi Atlantique Pierre 1 parmi les meilleures SCPI du marché.

Les actions menées depuis trois ans portent donc leurs fruits et la Société de Gestion continuera dans cette direction avec la volonté de placer 2019 comme l'année des nouveaux investissements pour Atlantique Pierre 1 afin de poursuivre le renouvellement de votre patrimoine.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de votre rapport annuel et souhaitons vous accueillir nombreux lors de votre Assemblée Générale en juin prochain.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

Assemblée Générale Mixte

5 juin 2019

■ Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2018	3
■ Chiffres clés au 31 décembre 2018	4
■ Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire	7
■ Comptes annuels au 31 décembre 2018	18
■ Annexe aux comptes	22
■ Tableaux complémentaires	29
■ Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale Ordinaire	35
■ Rapports des Commissaires aux comptes	39
■ Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire	43
■ Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale Extraordinaire	45
■ Texte des résolutions	48



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2018

SCPI

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENTE

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

MEMBRES

Gérard LAPLASSE - Retraité - Directeur d'une société HLM

Xavier-Charles NICOLAS - Docteur en pharmacie

André SUTEAU - Retraité - Industriel

SCI LES GÉMEAUX - représentée par Henri TIESSEN

Christophe BROUSSE - Conseiller en gestion de patrimoine

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

Christian DESMAREST - Ingénieur

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Co-commissaire aux comptes Suppléant : Philippe HUPE

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

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

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

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE

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

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE S.A.

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille ■ Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Julien RENAUD-PERRET

Directeur Général : Gilles CHAMIGNON

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Eric BULLE

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIU

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

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018



CAPITAL SOCIAL NOMINAL 35 026 749 €



1 440 ASSOCIÉS

228 933

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

189,44 €

PRIX D'EXÉCUTION*
MOYEN ANNUEL

210,28 €

PRIX ACHETEUR
CORRESPONDANT

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



VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	54 425 216 €	Montant total	64 071 756 €
Montant par part	238 €	Montant par part	280 €



PERFORMANCES

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

5 ans



5,55 %

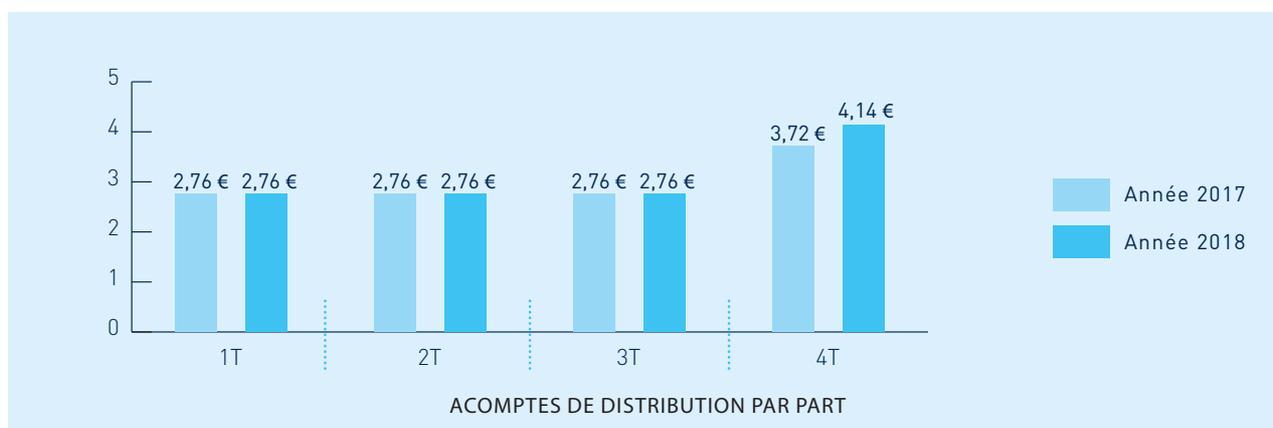
TAUX DE RENDEMENT INTERNE
(TRI)

5,90 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ
(TDVM)

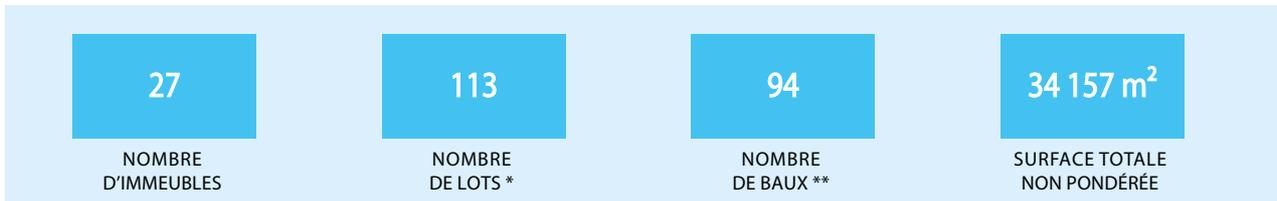


DISTRIBUTION





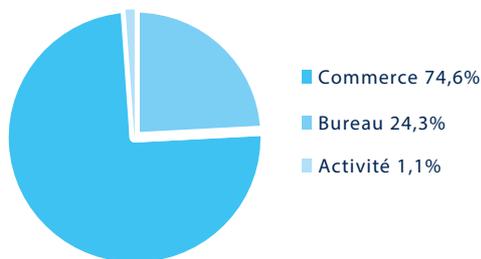
PATRIMOINE



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



RÉPARTITION SECTORIELLE (exprimée en valorisation HD)



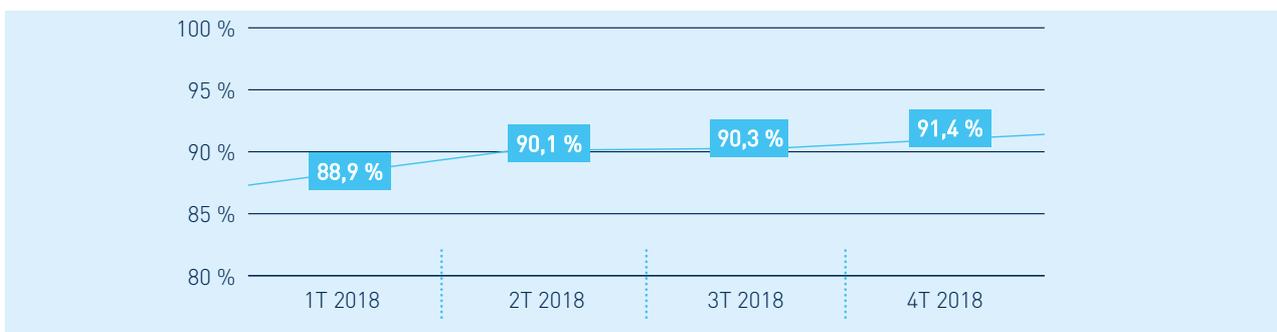
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



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



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2018*



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

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.



RUE
DU
CHATEAU ROUGE

RUE
DE LA LIBERTÉ

MOUTARDES
-
CONDIMENTS
-
VINAIGRES
-
CORNICHONS



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI, au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017. Nous soumettrons in fine à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Le rebond de la croissance en France au 3ème trimestre à 0,4 % (+ 0,2 % au 2ème trimestre), dû à l'amélioration du pouvoir d'achat des français, à la fin des grèves à la SNCF, au bon niveau d'investissements et à une balance commerciale nette positive, a été mis à mal par la crise des « gilets jaunes ». Les perturbations liées à ces contestations ont eu un impact de l'ordre de 0,2 point au 4ème trimestre. Ainsi, le PIB en volume a progressé de 0,3 % (+ 0,7 % au 4ème trimestre 2017), portant la croissance sur l'année à 1,5 %, après + 2,3 % en 2017. Malgré ce contexte, l'Insee note une amélioration des indices de confiance des entreprises et des ménages dans la situation économique en début d'année. En effet, après avoir atteint en décembre 2018 un point bas depuis 2014, ils se redressent en janvier, retrouvant leur niveau de novembre dernier.

Enfin, pour 2019, les industriels prévoient d'augmenter de près de 10 % leurs dépenses d'investissement par rapport à l'année dernière.

L'inflation a poursuivi sa progression en 2018 et ce pour la troisième année consécutive pour s'établir à + 1,8 % à comparer à + 1,0 % en 2017, + 0,2 % en 2016 et 0,0 % en 2015. En dehors d'une forte hausse des prix du tabac, la hausse de l'inflation résulte, d'une part, d'une accélération des prix de l'énergie, des services et de l'alimentation, et d'autre part d'une moindre baisse des prix des produits manufacturés.

Une croissance moins soutenue a eu pour conséquence une décélération des créations nettes d'emplois en 2018 : + 107 000 contre + 341 000 en 2017. Fin 2018, le taux de chômage s'établit à 8,8 % en France métropolitaine (7,8 % pour l'Ile-de-France) à comparer aux 8,9 % relevés en 2017. Bien que le recul soit plus

mesuré que prévu, le taux de chômage reste orienté à la baisse en 2018 et ce, pour la 3ème année consécutive.

Enfin, selon la Banque de France, les perspectives de croissance pour les années 2019 et 2020 restent favorables. L'activité devrait progresser à un rythme proche de + 0,4 % par trimestre à partir du début 2019, pour s'établir en moyenne annuelle à 1,5 % en 2019 et 1,6 % en 2020, soit un niveau supérieur à la croissance potentielle de la France estimée à 1,3 %. En fin d'année, la Banque Centrale Européenne (BCE) a définitivement mis fin aux Quantitative Easing (QE) mais n'envisage une remontée de ses taux directeurs qu'à partir du 2nd semestre 2019. A noter que cette remontée des taux est sujette à l'évolution de la croissance mondiale et du niveau de l'inflation.

Par ailleurs, la BCE devrait ainsi poursuivre ses réinvestissements pour une durée comprise entre 2 et 3 ans et ce afin de maintenir des conditions de liquidités favorables. L'environnement de taux bas en matière de financements immobiliers devrait ainsi se poursuivre en 2019. Par ailleurs, à 0,67 % au 31 décembre 2018 l'OAT 10 ans français reste contenu sous la barre des 1 % depuis 2015. La prime de risque immobilière reste élevée et attractive, de l'ordre de 230 points de base (pdb) pour des actifs de bureaux prime à Paris Quartier Central des Affaires (QCA). Enfin, il apparaît que ces anticipations restent soumises à de nombreux aléas. Les incertitudes de l'environnement économique et géopolitique mondial pourraient perturber sensiblement la donne pour tous les acteurs économiques. Les questions posées par la croissance américaine, par la croissance européenne et par les modalités du Brexit pénalisent la confiance des investisseurs et pourraient impacter les décisions de la BCE.

MARCHÉ IMMOBILIER

Sur l'ensemble de l'année 2018, 31,3 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité). Après un excellent 1er semestre suivi d'un net ralentissement au 3ème trimestre, l'activité fut de nouveau dynamique au 4ème trimestre avec 12,3 milliards d'euros investis en France sur la période.

Ce volume d'investissement inédit s'établit en hausse de 12 % d'une année sur l'autre et de 8 % par rapport à 2007, année de référence à 28,9 milliards d'euros. Au cours des dix dernières années, la moyenne des volumes investis a progressé d'un montant de 13,2 milliards d'euros sur la période 2009-2013 à 26,6 milliards d'euros sur 2014-2018. Le résultat de 2018 est d'autant plus remarquable que le marché n'a pas bénéficié de l'appui de transactions « hors norme », alors que les cessions de « Cœur Défense » et du portefeuille logistique Logicor avaient à elles seules représenté 3,5 milliards d'euros en 2017. Cette absence a été compensée par la nette augmentation du nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros, en évolution de 67 en 2017 à 77 en 2018. La progression des volumes est également conséquente, ces 77 opérations totalisant 18,3 milliards d'euros (+ 9 % sur un an).

En termes de nombre d'actifs ayant changé de propriétaires (autour de 750), l'année 2018 se distingue par un léger repli de 3 % par rapport à 2017. Alors que le montant unitaire moyen des transactions a augmenté de 36 à 41,7 millions d'euros (+ 16 %), la surface totale des actifs transactés (env. 9,2 millions de m²) n'a progressé que de +3 % sur l'année. C'est donc bien la hausse des prix qui alimente principalement la progression des volumes d'investissement.

Le marché des bureaux s'est établi à 73 % du volume total des investissements en France, en forte progression par rapport à 2017 avec 68 %. La part du commerce est restée stable en 2018 à environ 15 % après une baisse importante en 2017 (14 % contre 18 % en 2016) et demeure à son plus bas niveau depuis 2008. En revanche, la part des actifs industriels a significativement baissé pour retrouver les volumes de 2016 à 12 % en 2018 contre 16 % en 2017. Cette évolution s'explique principalement par l'absence des « méga deals » de 2017 comme les ventes des portefeuilles Logicor et Gazeley.

Le marché de l'investissement en France demeure fortement centré sur la région Île-de-France avec 21,4 milliards d'euros (+ 6 % sur un an), dont 85 % sur le seul segment des bureaux, soit une part de marché de 83 % si l'on exclut la cession de portefeuille. En 2018, le marché en région est resté dynamique avec un volume supérieur à 4 milliards d'euros (4,4 milliards d'euros en 2017 et 4,1 milliards d'euros en 2018). Les grandes transactions du 4ème trimestre 2018, parmi lesquelles la vente à Invesco de Capital 8, celle de la Tour Ariane à GIC ou l'acquisition par Ivanhoé Cambridge de Cap Ampère, ont confirmé le retour au premier plan des investisseurs étrangers. Si leur part

demeure en retrait par rapport au début des années 2000, ils ont été à l'origine de 46 % des volumes investis en 2018 dans l'Hexagone, contre 31 % en 2017 et 40 % en moyenne au cours des cinq dernières années.

MARCHÉ DES BUREAUX

Malgré un ralentissement au 4ème trimestre 2018 avec 642 100 m² commercialisés (- 27 % sur un an), le marché des bureaux francilien confirme sa bonne santé en 2018 avec plus de 2 500 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année. L'année 2018 affiche une baisse de 5 % par rapport à 2017 mais affiche une performance supérieure de 9 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années. La performance de 2018 reflète le haut niveau de confiance des entreprises et une conjoncture économique qui demeure dynamique en France.

Les prévisions pour 2019 sont bonnes avec une stabilisation de la demande placée à un niveau d'environ 2 500 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année. Le segment des transactions intermédiaires (1 000 - 5 000 m²) est le seul en progression sur un an (+8 %, tant en nombre qu'en volume) avec environ 758 000 m² placés via 399 transactions. Sur celui des PMS (< 1 000 m²), le marché est en légère baisse (-5 %) avec 764 000 m² placés (2 827 transactions). Si, sur les surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² ce sont les plus grandes transactions (2 000 - 5 000 m²) qui ont été les plus dynamiques (+12 % en un an), sur les PMS ce sont les surfaces de moins de 250 m² qui ont été particulièrement actives (+5 % en un an) avec 110 transactions supplémentaires.

Concernant les grandes transactions, 81 mouvements de plus de 5 000 m² ont été enregistrés en 2018 (6 de moins qu'en 2017). En volume, la baisse est significative avec un déficit de 148 000 m², et un différentiel important sur les transactions de plus de 25 000 m². La plus grande transaction de 2018 restera celle de VINCI à Nanterre (62 600 m²) quand en 2017 c'était celle de NATIXIS sur « Duo » (89 700 m²) dans le 13ème arrondissement. Ce sont toujours les transactions comprises entre 5 000 et 10 000 m² qui sont les plus dynamiques puisqu'elles représentent 50 % des transactions. On peut également citer la prise à bail par ATLANTIC de 8 000 m² sur « Osmose » à Arcueil ou celle d'ADOBE sur « Code » (5 800 m²) dans le 16ème arrondissement au 4ème trimestre. Si au cours des années précédentes, la capitale avait concentré la majorité de la demande placée d'Ile-de-France, les secteurs de la 1ère Couronne, attractifs notamment pour les entreprises parisiennes, ont concentré 45 % de l'activité en 2018. Le Croissant Ouest enregistre une baisse (-7 %) après une année 2017 particulièrement dynamique avec plus de 652 000 m² placés. Le secteur de Péri-Défense concentre quant à lui l'essentiel de l'activité avec 46 % des volumes. Ce marché, et tout particulièrement Nanterre (6/10m² commercialisés - 4/7 transactions de + de 5 000 m²) bénéficie d'un positionnement privilégié à proximité de La Défense, d'une bonne accessibilité, d'immeubles neufs ou à construire et de prix attractifs. Le secteur de La Défense en retrait (135 400 m² placés, -28 %) a semble-t-il souffert de cette concurrence en 2018.

L'Est et le Sud sont toujours actifs au contraire du Nord en manque d'offre neuve et en retrait après une année 2017 record.

Enfin, le marché de la 2nd Couronne affiche un certain dynamisme tant en nombre qu'en volume (+ 10 et + 26 %) avec 346 000 m² de demande placée en 2018.

Les valeurs locatives « prime » sont en progression dans la plupart des marchés franciliens. A Paris QCA, marché de référence, à la suite de nombreuses transactions à des valeurs supérieures à 800 €, et quelques-unes dépassant les 850 €, le loyer « prime » atteint les 810 €/m²/an, soit une hausse de 4 % en un an. L'un des faits marquants de l'année est la progression des loyers moyens de seconde main qui atteignent des niveaux record à 372 €/m²/an au 4ème trimestre 2018. Dans le secteur tendu du QCA, ce loyer, en hausse constante depuis 4 ans, atteint 590 €/m². Les mesures d'accompagnement se sont stabilisées au 3ème trimestre 2018 à 20,7 % (9,5 % à Paris Nord-Est, 23,3 % en 1ère Couronne et 24,1 % dans le Croissant Ouest et La Défense). L'offre disponible en Ile-de-France se stabilise sous le seuil des 3 millions de m² (- 10 % en un an) à la fin de l'année et représente un taux de vacance global de 5,4 %. Même si l'offre de première main s'est renforcée, elle ne représente encore que 15 % de l'offre totale (435 000 m² disponibles) et la moitié de la demande placée moyenne annuelle pour ce type de surfaces depuis 2008. Par ailleurs, la pénurie d'offre dans Paris se confirme avec un taux de vacance de 2,3 % et 1,4 % dans le QCA.

En revanche, malgré une baisse en 2018, l'offre disponible dans le Croissant Ouest demeure à des niveaux élevée (804 000 m² - taux de vacance de 10,5 %) mais n'atteint plus que 4,9 % à La Défense. Le report par la BCE d'une remontée des taux monétaires, l'afflux important de liquidités enregistré sur le marché français et les hausses de loyers sur certains marchés sous-offreurs ont permis une stabilisation des taux de rendement prime franciliens à des niveaux historiquement bas. Exception faite de la 2ème Couronne (5,50 %), les taux de rendements prime en Île-de-France, se maintiennent donc fin 2018 dans une fourchette comprise entre 3,00 % (Paris QCA) et 4,00 % (Paris 18-19-20ème, La Défense, Péri Défense). Avec des OAT à 0,67 % fin décembre 2018, l'immobilier reste attractif par rapport aux autres supports de placement avec une prime de risque de 230 points de base par rapport au taux prime parisien.

MARCHÉ EN RÉGIONS

2018 est une année historique pour l'investissement avec un montant investi de 3,4 milliards d'euros en bureaux en Régions. Il s'agit d'une hausse de près de 33 % par rapport à 2017, après + 25 % l'année précédente, et d'une année record depuis 2007. Ce volume de transactions demeure nettement supérieur à la moyenne à 10 ans de 1,8 milliards €. Certaines agglomérations se sont particulièrement distinguées comme Lyon (1 138 M€, + 50 %), Lille (540 M€, + 100 %), Toulouse (341 M€, + 32 %), Nantes (202 M€, + 50 %) et Rennes (179 M€, + 51,3 %). D'autres se stabilisent comme Bordeaux (186 M€) et Nice/Sophia (120 M€) alors que seul

le marché d'Aix/Marseille est en repli (266 M€, - 29 %), principalement dû à un manque de produits sur le marché.

Notons que l'ensemble de ces marchés affichent des performances supérieures à leur moyenne à 5 ans.

MARCHÉ DES COMMERCES

En 2018, le volume total investi en commerces s'inscrit en hausse de près de 10 % par rapport à 2017 à 4,6 milliards d'euros, après une période de trois années de contraction. Cette reprise est due à un 2nd semestre particulièrement dynamique, représentant près de 60 % du volume total et 50 % des transactions finalisées sur l'année. La part de l'immobilier de commerce se stabilise à près de 15 % des montants investis en immobilier d'entreprise.

Ainsi, même si la prudence est de mise avec notamment des interrogations concernant l'évolution du commerce à terme et l'impact du e-commerce, cette classe d'actif démontre sa résilience et l'intérêt des investisseurs. Le marché de l'investissement est dominé par les acteurs domestiques et par les foncières / institutionnels, représentant respectivement 63 % et 51 % du total des montants investis. La fin de l'année a été marquée par un regain d'activité des transactions de plus de 100 millions d'euros. On dénombre 11 transactions sur ce segment représentant 56 % du montant total investi en 2018 permettant d'atteindre le niveau de 2015.

2018 est une année historique pour la catégorie des « pieds d'immeuble » avec près de 2,9 Mds € et 67 % de parts de marché (40 % en 2017), en augmentation par rapport à la précédente année record en 2016 (2,7 Mds €). Deux transactions emblématiques ont marqué l'année et contribué à cette performance : la cession de l'Apple Store sur les Champs-Élysées pour un montant supérieur à 500 M€ et la vente par le groupe Casino de deux Portefeuilles Monoprix pour plus de 750 M€.

Par ailleurs, la cession par le groupe Casino de ses portefeuilles Monoprix a participé à la percée inédite des actifs « alimentaire » (20 % des transactions) et à l'augmentation de la part des portefeuilles à 45 % contre 24 % en 2017. Enfin, avec près de 1 milliard d'€, les actifs situés en périphérie enregistrent également une belle performance, et suscite toujours l'appétence des investisseurs. La part de marché de cette classe d'actifs est en légère baisse passant de 25 % en 2017 à 23 % en 2018. Cette dernière est principalement liée à la surperformance des « pieds d'immeubles ».

La conjoncture économique et le phénomène des « gilets jaunes » ont eu un impact négatif sur les flux de clientèle pour la plupart des classes d'actifs ces derniers mois. Cette baisse conjugée à la remise en question de certains business modèles ont affecté les chiffres d'affaires des distributeurs. Cependant, toutes les typologies d'actifs n'ont pas été impactées de la même façon. Les actifs commerciaux les plus exposés à ces aléas, à savoir les galeries marchandes d'hypermarché et les centres commerciaux, se caractérisent par une remontée des taux

de rendement. En revanche, le « retail park » qui bénéficie d'une stabilité des valeurs locatives, s'affirme comme la classe d'actif la plus résiliente avec des taux de rendement stables ou en légère augmentation. Enfin, les « pieds d'immeubles » de centre-ville résistent pour les actifs bénéficiant d'emplacements n°1 à Paris et situés dans les agglomérations de province les plus dynamiques.

Sources : Arthur Loyd - Cushman & Wakefield - IEIF

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Dans un environnement globalement favorable, Atlantique Pierre 1 poursuit son redressement avec un arbitrage et plusieurs actions de relocations des locaux vacants et des travaux d'adaptation de vos actifs immobiliers. Au cours de l'année 2018, la vente d'un actif de 156 m² situé à Lorient (56) a eu lieu ainsi que la location d'un commerce de 77 m² situé dans le centre commercial des Angles (30), des bureaux d'une superficie de 559 m² situés à Nantes (44) et des négociations locatives intervenues pour l'enseigne Action France sur plus de 1 000 m² à Cosne-sur-Loire (58) et des bureaux de plus de 600 m² situés à Marseille (13) et occupés par la Médecine du Travail.

Le dividende 2018 atteint 12,42 €, il revient quasiment au niveau de 2014 et permet d'atteindre un taux de distribution sur valeur de marché de 5,90 % plaçant votre SCPI parmi les meilleures de sa catégorie. Dans cette logique, les expertises font ressortir une croissance de la valeur de votre patrimoine supérieure à 3 % à périmètre constant.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Un arbitrage a été réalisé en 2018. Il a porté sur la vente le 30 mars 2018 d'un fonds de commerce situé à Lorient (56) d'une superficie de 156 m² pour un montant de 225 000 € hors droits.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

L'expert immobilier, Crédit Foncier Immobilier Expertise, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble. Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 56 510 K€.

Avec une valorisation de 56 510 K€ au 31 décembre 2018, la valeur du patrimoine a augmenté de 2,1 % depuis décembre 2017. À périmètre constant, sans tenir compte des acquisitions et des ventes, la valeur du patrimoine a augmenté de 2,5 %.

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

EMPRUNTS

Un emprunt hypothécaire à taux variable d'un montant de 4 M€ a été souscrit en 2009 auprès de la Monte Paschi Banque pour financer partiellement l'acquisition de l'actif « Grand Écran » situé à Marseille. Cet emprunt a été remboursé par anticipation à hauteur de 1,2 M€ à la suite de la vente de l'immeuble de Villeurbanne qui avait été affecté en garantie hypothécaire de l'emprunt. Au 31 décembre 2018, l'encours de l'emprunt est de 2 798 K€.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 91,4 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2018 s'établit à 90,2 %. Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 89,5 %.

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

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

VACANTS

Au 31 décembre 2018, 19 lots sont vacants et représentent une surface totale de 4 092 m² dont 2 777 m² de locaux à usage de commerces situés à Clamart (92), les Angles (30), Cosne-sur-Loire (58), 1 316 m² de locaux à usage de bureaux situés à Créteil (94) et Marseille (13) dont 14 m² de locaux non valorisables. Les actifs présentant de la vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif d'Atlantique Pierre 1.

BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

11 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 3 657 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Les Angles (30) / Didal	Commerce	15/04/2018	23 700 €	77 m ²
Carquefou (44) / Loge	Commerce	01/07/2018	10 500 €	56 m ²
Cosne-sur-loire (58) / Action France	Commerce	05/07/2018	90 000 €	1 059 m ²
Nantes (44) / Polymont Group	Bureau	01/03/2018	78 315 €	559 m ²
Marseille (13) / Compassu	Bureau	15/05/2018	30 360 €	264 m ²
Marseille (13) / Gims	Bureau	01/11/2018	70 312 €	614 m ²
Clamart (92) / La Petite Bibliothèque	Commerce	07/05/2018	17 250 €	115 m ²
Clamart (92) / Njida	Commerce	22/07/2018	43 350 €	289 m ²
Clamart (92) / Chen	Commerce	25/06/2018	9 820 €	58 m ²
Clamart (92) / Mohammad	Commerce	15/06/2018	60 000 €	447 m ²
Clamart (92) / Micro crèche Bessaies	Commerce	01/11/2018	16 950 €	118 m ²

7 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 1 113 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU RENOUVELLEMENT	LOYER ANNUEL	SURFACE
Trignac (44) / St Nazaire Echappement Midas	Activité	01/04/2018	23 981 €	268 m ²
Carquefou (44) / Action Auto Ecole	Commerce	01/04/2018	9 369 €	58 m ²
Les Angles (30) / 5 à sec Rif	Commerce	01/04/2018	21 908 €	67 m ²
Les Angles (30) / Dilys Rolly	Commerce	01/04/2018	46 523 €	138 m ²
Les Agles (30) / Micromania	Commerce	06/04/2018	37 842 €	99 m ²
Les Angles (30) / Orange - Générale de téléphone	Commerce	01/04/2018	40 735 €	123 m ²
Marseille (13) / Onet Télésurveillance	Bureau	01/01/2018	40 615 €	360 m ²

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Parref Gestion s'est engagée dans une démarche de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Nous avons initié la démarche de certification en 2017 mais nous n'avons obtenu les certifications qu'en 2018. La mise en place de la certification HQE Exploitation ne concerne pour le moment que l'actif de Nantes. Les

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

PERFORMANCES DES BÂTIMENTS ET ÉVOLUTION PROJETÉE SUR 2019

MARSEILLE (en attente de validation du BRE)

2018 : Certification BIU obtenu – niveau Pass

2019 : Certification BIU obtenu – niveau Pass

Objectif 2019/2020 : Amélioration du niveau de la certification BIU (de Pass à Good) avec la mise en place d'un plan d'actions



Actions Part 1

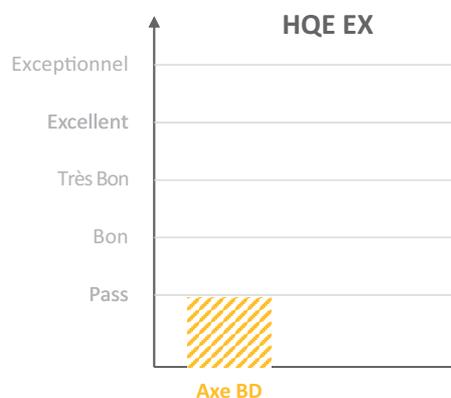
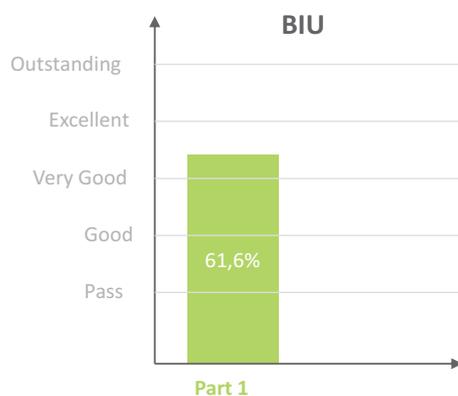
- Aménager la zone cycliste (racks + éclairage)
- Installer des systèmes hydroéconomiques
- Installer un détecteur de fuite d'eau
- Mettre en place le tri sélectif des déchets avec 2 flux minimum + DIB

NANTES (en attente de validation du BRE)

2018 : Certification BIU obtenu – niveau Very Good

2019 : Certification BIU obtenu – niveau Very Good

Objectif 2019/2020 : Renouvellement de la certification et obtention de la certification HQE avec la mise en place d'un plan d'actions



Actions Axe Bâtiment Durable

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

Source : SINTEO

PERSPECTIVES 2019

Les arbitrages réalisés en 2018 assurent aujourd'hui à votre SCPI une trésorerie qui va nous permettre de faire face à la prochaine échéance de prêt et de relancer un programme d'investissement accompagné de nouveaux financements bancaires puisque les taux d'emprunt restent attractifs.

C'est un constat encourageant pour votre SCPI mais la vigilance reste de rigueur pour la bonne santé des locataires. Les perspectives 2019 sont contrastées dans une économie européenne et mondiale dont l'évolution reste incertaine.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

CAPITAL

SCPI à capital fixe, Atlantique Pierre 1 n'a pas fait varier son capital en 2018, celle-ci n'étant plus en période de collecte, l'offre au public étant clôturée. Le capital effectif est resté stable à 228 933 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune part n'a été souscrite sur le marché primaire au cours de l'année 2018.

MARCHÉ SECONDAIRE

3 566 parts ont été échangées en 2018, soit 1,56 % du nombre de parts au 1er janvier 2018. Le prix d'exécution moyen est de 189,44 €, soit un prix acheteur correspondant de 210,28 €. Le prix d'exécution au 1er janvier 2018 était de 189,19 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 189,19 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2018, 1 418 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres. Parallèlement, aucune part à l'achat.

	TRIMESTRE I			TRIMESTRE II		
	31/01/2018	28/02/2018	31/03/2018	28/04/2018	31/05/2018	30/06/2018
Prix d'exécution net vendeur (€)	189,19	189,19	189,19	189,19	190	190
Prix acheteur correspondant (€)	210	210	210	210	210,90	210,90
Nombre de parts échangées	63	234	402	609	620	11

	TRIMESTRE III			TRIMESTRE IV		
	31/07/2018	31/08/2018	29/09/2018	31/10/2018	30/11/2018	31/12/2018
Prix d'exécution net vendeur (€)	189,19	190	189	189,19	190	189,19
Prix acheteur correspondant (€)	210	210,90	209,79	210	210,90	210
Nombre de parts échangées	96	417	100	344	459	211

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2018.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2018		31/12/2017	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	54 661 440 €	239 €	54 557 542 €	238 €
Valeur de réalisation (2)	54 425 216 €	238 €	53 555 669 €	234 €
Valeur de reconstitution (3)	64 071 756 €	280 €	63 026 597 €	275 €

(1) Valeur basée sur les données comptables en valeur historique

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2018. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

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

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 2 939 088 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

RÉSULTAT 2018	2 939 088 €
Acompte sur distribution	2 843 348 €
Prélèvement sur le report à nouveau	95 740 €
Report à nouveau au 01/01/2018	855 041 €
Affectation résultat 2017	81 503 €
Affectation résultat 2018	95 740 €
Impact changement de méthode	0 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU	950 781 €

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



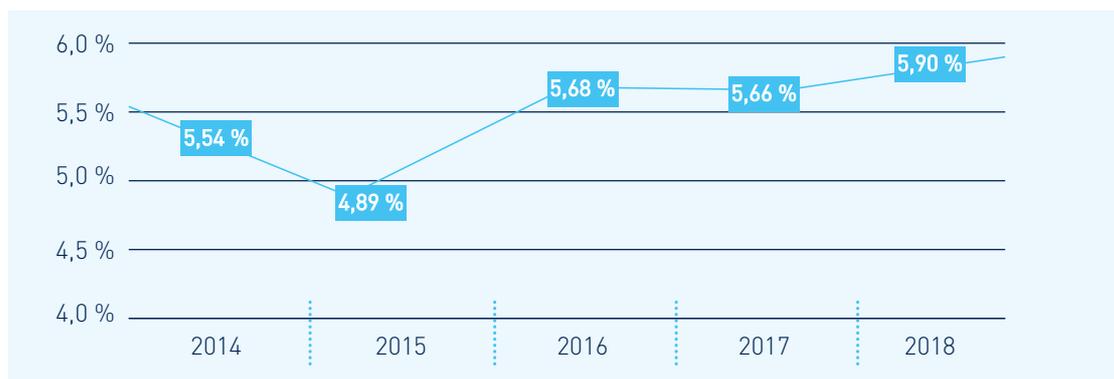
Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2018, le dividende distribué sera de 12,42 € contre 12 € en 2017. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 12,60 € en 2014, 10,38 € en 2015, 11,40 € en 2016, 12 € en 2017 et 12,42 € en 2018.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen est de 189,44 €. Le résultat total distribué de 12,42 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 5,90 % l'an par rapport au prix acquéreur moyen de l'année, soit 210,28 €.

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



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Le taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans de votre SCPI s'élève à 5,55 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.



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

CESSION D'ACTIF

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de Paref Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Conformément aux statuts de la SCPI au 31 décembre 2018, PAREF GESTION a perçu 326 K€ en commission de gestion (8,5 % HT des loyers nets encaissés hors charges, taxes et travaux récupérés et 8,5 % HT des produits financiers).

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2018, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Paref Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 46 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018, 40 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 2 420 413 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

1 981 037 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

291 174 euros, soit 12 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales : Le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI) les Gérants, les Directeurs de pôles (comptabilité, commercial, juridique, investissement, gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2018 versées à ces catégories de personnel (7 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 702 113 71 euros.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de 1er niveau (opérationnels) réalisés par chacune des Directions opérationnelles de la Société de Gestion et leurs collaborateurs.
- Les contrôles permanents de 2ème niveau qui se répartissent en trois niveaux de contrôle permanent

(i) Le RCCI point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF) qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'administration de Paref Gestion ;

(ii) Le Comité des Risques de la société de gestion qui a pour mission d'assurer le suivi des risques liés à la gestion des FIA ;

(iii) Le Conseil d'Administration, organe de surveillance de la société de gestion de portefeuille qui définit les règles générales de politique de PAREF GESTION et veille au respect, par PAREF GESTION, des règles établies pour les véhicules gérés.

- Les contrôles périodiques de 3ème niveau assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2018 sont de 12,64 € pour une part.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de 12,37 € pour l'année 2018. La valeur IFI de la part d'Atlantique Pierre 1 s'élève à 184,17 €.

Rappel

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

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

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

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

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

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

■ VIE SOCIALE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le mandat du cabinet EXPERIAL (ex ESCOFFIER), commissaire aux comptes titulaire, étant arrivé à expiration, il vous est proposé de renouveler leur mandat pour une période de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

DÉPOSITAIRE

La Convention conclue avec le dépositaire a pour objet de préciser les droits et obligations de chacune des Parties et notamment les obligations du Dépositaire issues de la Réglementation, à savoir la Garde des actifs de la SCPI, le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion et le suivi des flux de liquidité de la SCPI. La Convention conclue avec CACEIS BANK a été signée pour une durée indéterminée et non conformément à la durée décidée en assemblée générale, comme le prévoient les statuts. La durée indéterminée permet de pouvoir résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis de trois mois, comme le précise la convention, tandis qu'un contrat à durée déterminée ne peut être rompu avant l'échéance que pour des motifs précis.

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



Toujours plus loin avec

Galaxy

Innovation

Incontournables

Horaires d'ouverture

Maintenant
Orange
est aussi
une banque





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2018		31/12/2017	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	57 045 780	56 510 000	56 776 223	55 360 000
Immobilisations en cours					
► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 299 556		- 414 350	
Provisions pour risques et charges		- 825 549			
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3	-		-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		55 920 675	56 510 000	56 361 873	55 360 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
► CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	5	2 561 128	2 561 128	2 366 900	2 366 900
Autres créances	6	257 551	257 551	229 696	229 696
Provision pour dépréciation des créances	5	- 908 678	- 908 678	- 838 214	- 838 214
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	7	3 695 801	3 695 801	2 612 238	2 612 238
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		5 605 802	5 605 802	4 370 620	4 370 620
► PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES	8	-	-	- 14 170	- 14 170
► DETTES					
Dettes financières	9	- 3 727 516	- 3 727 516	- 3 629 239	- 3 629 239
Dettes d'exploitation	10	- 549 641	- 549 641	- 302 313	- 302 313
Dettes diverses	10	- 1 761 940	- 1 761 940	- 1 490 083	- 1 490 083
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 6 039 097	- 6 039 097	- 5 435 805	- 5 435 805
► COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances-	6	-	-	2 829	2 829
Produits constatés d'avance-	10	- 825 941	- 825 941	- 741 975	- 741 975
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)-			-		-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		- 825 941	- 825 941	- 739 146	- 739 146
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		54 661 440		54 557 542	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			54 425 216		53 555 669

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2017 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2018 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		35 026 749		-	35 026 749
Capital en cours de souscription		-		-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		32 206 585		-	32 206 585
Primes d'émission en cours de souscription		-		-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 11 857 278		-	- 11 857 278
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	3				
Écarts de réévaluation		6 489 708		-	6 489 708
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE		-		-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	4	- 8 163 263		8 158	- 8 155 105
RÉSERVES		-		-	-
REPORT à NOUVEAU	5	773 537	81 503		855 041
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6	2 828 699	- 2 828 699	2 939 088	2 939 088
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	6	- 2 747 196	2 747 196	- 2 843 348	- 2 843 348
TOTAL GÉNÉRAL		54 557 542	-	103 898	54 661 440

■ HORS BILAN

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties	2 798 000	2 798 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	3 905 970	3 976 936
Charges facturées	2	975 046	705 621
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	3	984	47 276
Reprises de provisions	4	279 244	421 082
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		5 161 244	5 150 916
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	- 1 085 901	- 783 215
Travaux de gros entretiens	5	- 1 120	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	- 70 545	- 110 265
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	-	- 95 270
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	7	- 220 744	- 238 963
Autres charges immobilières	8	- 306 022	- 482 924
Charges d'intérêts des emprunts	9	- 61 752	- 61 880
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		- 1 746 083	- 1 772 518
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		3 415 161	3 378 398
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10	1 635	227 398
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		1 635	227 398
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	11	- 325 910	- 329 118
Charges d'exploitation de la société	12	- 87 144	- 165 429
Diverses charges d'exploitation	13	- 64 264	- 282 131
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		- 477 318	- 776 678
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 475 683	- 549 280
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		-	-
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		-	-
► CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		-	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		-	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		825 549	110
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		825 549	110
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		- 400	- 530
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		- 825 540	
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		- 825 940	- 530
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		- 390	- 419
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		2 939 088	2 828 699





ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ils sont établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation. Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état hors bilan.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

A la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement anc n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement

attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission. Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

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

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

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2017	ACQUISITIONS	TRAVAUX	CESSIONS	31/12/2018
Terrains nus					
Terrains et constructions	56 776 223		421 549	151 992	57 045 780
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisations en cours de construction					
Autres					
TOTAL	56 776 223		421 549	151 992	57 045 780

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programme pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures

à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	236 350				54 750	181 600
Dépenses prévisionnelles sur N+2	136 000				75 115	60 885
Dépenses prévisionnelles sur N+3	42 000	15 071				57 071
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-		-		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		-		-	-
TOTAL	414 350	15 071	-	-	129 865	299 556

3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2018.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est

comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées au 31 décembre 2018.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Locataires et comptes rattachés

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

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2018 intègre la facturation des loyers et charges du 1er trimestre 2019 pour un montant de 991 K€.

Les créances douteuses, pour 1 060 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 909 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 221 K€ et la reprise à 150 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2018		31/12/2017	
Créances locataire	1 500 343		1 278 348	
Créances douteuses	1 060 785		1 088 552	
Dépréciation des créances locataires	- 908 678		- 838 214	
TOTAL	1 652 450		1 528 685	
	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2018
Evolution des dépréciations	838 214	220 744	150 280	908 678
TOTAL	838 214	220 744	150 280	908 678

6. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 257 K€ est détaillé dans le tableau ci-après. La baisse des autres débiteurs s'explique par l'apurement des sommes à recevoir sur les indivisions.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	88 040	52 063
Syndics	31 125	3 026
Autres débiteurs	138 386	174 607
SOUS TOTAL	257 551	229 696
Charges constatées d'avance	-	2 829
TOTAL	257 551	232 525

7. Autres disponibilités

Au 31 décembre 2018, il n'y a pas de valeurs mobilières de placement.

8. Provision pour risques et charges

Les provisions sont destinés à couvrir des risques et charges que les événements en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance et le montant sont incertains.

La provision d'un montant de 14 K€, constituée fin 2015 afin de couvrir le risque de non récupération des redditions de

charges non effectuées sur les locataires a été reprise sur l'exercice 2018. Une provision de 826 K€ a été constituée suite au versement de la CARPA relative à la décision de la Cour d'Appel de Versailles le 13 avril 2018 dans l'affaire contre Fiducial Gérance qui s'est pourvu en cassation dans les délais impartis.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2018
Provisions pour risques	14 170	825 540	14 170	825 540
Provisions pour charges				
TOTAL	14 170	825 540	14 170	825 540

9. Dettes financières

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

Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 929 K€.

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts	2 798 000	2 798 000
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	2 798 000	2 798 000
TOTAL DES DEPOTS DE GARANTIE REÇUS	929 516	831 239
TOTAL	3 727 516	3 629 239

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				-
Emprunts "in fine"				-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	2 798 000			2 798 000
Emprunts "in fine"				
TOTAL	2 798 000	-	-	2 798 000

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts immobiliers	2 798 000	2 798 000
Autres emprunts		
	2 798 000	2 798 000

10. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer et s'élève à 549 K€. L'augmentation par rapport à 2017 provient en partie de la commission de gestion du 2ème semestre 2018 à payer pour 168 K€.

Le compte Etat pour 487 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

La rubrique dividende regroupe le 4ème acompte sur dividende 2018 pour 948 K€, 197 K€ d'ordre d'achat en attente et réalisé à la confrontation de novembre et décembre 2018 et 62 K€ de dividende en attente de dénouement des successions.

Les produits constatés d'avance concernent les loyers et charges du 1er trimestre 2019 facturés en décembre 2018.

AUTRES DETTES

	31/12/2018	31/12/2017
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	549 641	297 450
Etats et autres collectivités	487 404	468 476
Autres créditeurs	67 420	46 290
Dividendes	1 207 117	980 179
SOUS-TOTAL	2 311 581	1 792 396
Produits constatés d'avance	825 941	741 975
TOTAL	3 137 522	2 534 371

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital

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

2. Prime d'émission

La prime d'émission est de 31,86 M€ et le fonds de garantie de 348 K€.

Concernant le prélèvement sur la prime d'émission, si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission, les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

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

3. Ecart de réévaluation

Le compte s'élève à 6,5 M€.

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

La vente de l'immeuble situé à Lorient s'est soldée par une plus-value de 70 K€. La sortie du composant lié au remplacement de la climatisation à Marseille s'élève à 63 K€. Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de - 8,2 M€.

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Frais de cession	Distribution	Plus ou moins values
A nouveau au 1er janvier 2018					- 8 163 263
Ventes 2018	225 000	151 992	2 250		70 758
Sortie Immobilisation de remplacement		62 600			- 62 600
TOTAL	225 000	214 592	2 250	-	- 8 155 105

5. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 855 K€ après l'affectation du résultat 2017 pour un montant de 82 K€. Il s'élèvera à 951 K€ après affectation du résultat de 2018.

6. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 2 939 088 €.

Quatre acomptes ont été distribués pour un montant total de 2 843 348 €, soit 12,42 € par part.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2017 soit :

Résultat de l'exercice 2017 = 2 828 699 €

Distribution = 2 747 196 €

Le solde en report à nouveau = 81 503 €

■ COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Il n'y a pas eu d'acquisition sur 2018. La cession de l'immeuble situé à Lorient le 30 mars 2018 représente 17 K€ de loyer annuel.

2. Charges facturées

Le montant de 975 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 495 K€, l'assurance pour 20 K€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 460 K€. Cette augmentation sur l'exercice 2018 est consécutive à l'annulation de redevances de charges sur exercices antérieurs en 2017 pour 134 K€ qui est également en reprise de provisions pour charges.

Le montant des régularisations de charges remboursées aux locataires s'élève à 34 K€.

3. Produits Annexes

Ils se composent de produits de gestion courante pour 900 €.

4. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise pour créances douteuses de 150 K€, une reprise pour gros entretiens non réalisés sur 2018 pour 115 K€ et une reprise pour risque et charge de 14 K€.

5. Charges immobilières

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

La hausse de 264 K€ est principalement la conséquence du reclassement des taxes locatives classés en autres charges immobilières sur 2017 pour 156 K€ et réaffectés en charges immobilières.

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Il n'y a pas de dotation sur l'exercice 2018. La méthode de calcul est développée ci-avant au § Placements Immobiliers, Note 2. Provision pour gros entretiens.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 220 K€.

8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 306 K€, les honoraires d'expertises (21 K€), de diagnostic (34 K€), les honoraires d'avocat (59 K€), de location (56 K€), honoraires divers (16 K€) et les créances irrécouvrables (120 K€).

La baisse de 176 K€ par rapport à l'exercice 2017 est relative au reclassement des taxes locatives classés en autres charges immobilières sur 2017 pour 156 K€ et réaffectés en charges immobilières (Cf. note 5), au reclassement des charges d'avocat, de location et de diagnostic classées en charges d'exploitation sur 2017 pour 84 K€ et reclassées en autres charges immobilières (Cf. note 12), ainsi qu'une baisse des créances irrécouvrables pour 119 K€.

9. Charges d'intérêts des emprunts

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

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions, une partie des frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Aucun transfert de charges d'exploitation relative à ces écritures n'est comptabilisé sur 2018.

Seul une indemnisation d'assurance apparaît pour un montant de 1 634 €.

11. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2018 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 326 K€ (8,5 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 0 M€

- Commission sur arbitrage : 2,25 K€ (1% du prix de vente et d'acquisition)
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1% des travaux supérieurs à 100 K€)
- Commission sur mutation des parts : 25,3 K€ (frais de dossier 80 € HT à la charge de l'associé)

12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 35 K€, du dépositaire pour 20 K€, d'avocats pour 11 K€ et les impôts et taxes pour 21 K€.

Ce poste est stable par rapport à 2017, compte tenu du reclassement des charges d'avocat et de diagnostic et de location reclassées en charges immobilière pour 84 K€ (cf. Note 8)

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 55,8 K€, les jetons de présence pour 6,1 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 2,3 K€ ; il n'a pas eu de frais sur les acquisitions d'immeubles en 2018.

RÉSULTAT FINANCIER

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à - 390 €, il se compose d'écritures de produits et charges sur les exercices antérieurs liées à l'activité immobilière. La société a enregistré un produit exceptionnel de 826 K€ conformément au jugement rendu le 13 avril 2018 par la Cour d'appel de Versailles dans le cadre d'un litige relatif à l'acquisition d'un immeuble. La décision ayant fait l'objet d'un pourvoi en cassation, il a été constituée une provision pour risques pour 826 K€.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas eu de transactions effectuées entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière détaillées en note 11 ci-dessus.



CE
CE

O·P·I

AMES

ENFANTS

ZK OPIUM



TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART

Le résultat par part de l'exercice 2018 est en hausse par rapport à 2017. Il s'établit à 12,84 € par part en 2018 contre 12,36 € en 2017.

	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	19,15	99,74	18,86	97,35	17,89	99,68	17,37	98,82	17,06	82,53
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	0,05	0,26	0,06	0,29	0,02	0,08	-	-	-	-
Produits divers (2)	-	-	0,46	2,36	0,04	0,24	0,21	1,18	3,61	17,47
TOTAL REVENUS	19,20	100,00	19,37	100,00	17,95	100,00	17,58	100,00	20,67	100,00
► CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,46	7,60	1,59	8,21	1,52	8,47	1,44	8,18	1,42	6,89
Autres frais de gestion (3)	0,09	0,47	1,31	6,76	3,80	21,15	0,96	5,48	4,26	20,62
Charges locatives et entretien du patrimoine	6,00	31,25	2,61	13,48	1,78	9,89	2,93	16,67	2,13	10,32
Charges financières	0,32	1,67	0,29	1,51	0,27	1,48	0,27	1,54	0,27	1,30
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	7,87	40,99	5,80	29,96	7,36	40,99	5,60	31,87	8,09	39,13
► AMORTISSEMENT NET										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
► PROVISIONS NETTES										
- pour travaux	- 0,15	- 0,78	1,78	9,17	0,45	2,52	0,42	2,37	-	-
- autres	- 1,60	- 8,33	1,29	6,66	- 1,35	- 7,51	- 0,80	- 4,53	- 0,26	- 1,24
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	- 1,75	- 9,11	3,07	15,83	- 0,90	- 4,99	- 0,38	- 2,16	- 0,26	- 1,24
TOTAL CHARGES	6,12	31,88	8,87	45,78	6,46	36,00	5,22	29,71	7,83	37,90
RÉSULTAT	13,08	68,13	10,50	54,22	11,49	64,00	12,36	70,29	12,84	62,10
Variation report à nouveau	0,48		0,10		0,09		0,36		0,42	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués (hors plus values)	12,60		10,40		11,40		12,00		12,42	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	228 933									

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

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

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

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

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2017	Variation	31/12/2018
Variation de capital, y compris prime d'émission	73 723 042	0	73 723 042
Cessions d'immeubles	2 555 777	151 992	2 707 769
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	- 8 163 263	8 158	- 8 155 105
Bénéfice hors plus-values de cession	2 828 699	110 389	2 939 088
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	773 537	81 503	855 041
Variation des dettes à long terme	2 798 000	0	2 798 000
Variation des dettes à court terme	3 365 610	701 427	4 067 037
Dotations nettes aux provisions	1 266 734	767 049	2 033 783
TOTAL DES RESSOURCES	79 148 137	1 820 518	80 968 654
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	59 332 000	421 549	59 753 549
Commission de souscription			
Frais d'acquisition	11 857 278	0	11 857 278
Variation des immobilisations financières	0	0	0
Variation des valeurs réalisables	2 599 425	219 254	2 818 679
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	2 747 196	96 152	2 843 348
TOTAL DES EMPLOIS	76 535 898	736 955	77 272 853
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	2 612 238	1 083 563	3 695 801
Passif exigible	-3 365 610	-701 427	-4 067 037
Variation des valeurs réalisables	2 599 425	219 254	2 818 679
Solde des dettes associés	-980 179	-226 938	-1 207 117
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	865 874	374 452	1 240 326

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2018 (nominal de la part : 153 €)	
Montant	Nombre d'associés
35 026 749 €	1 440

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix d'exécution au 1er janvier	210,00	189,00	205,72	182,00	189,19
Prix d'exécution moyen annuel	194,93	191,81	182,00	190,40	189,44
Prix acheteur correspondant	227,33	212,18	202,00	212,17	210,28
Dividende versé au titre de l'année **	12,60	10,40	11,40	12,00	12,42
Rentabilité de la part en %	5,54	4,89	5,68	5,66	5,90
Report à nouveau cumulé par part	0,82	1,26	1,38	3,38	3,73

* 5 derniers exercices

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

■ MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2018					
Nombre de parts échangées					
3 566					
Ordres en cours au 31/12/2018					
Nombre de parts à la vente		Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)		Nombre de parts à l'achat	
1 418		0%		309	
Année *	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2014	1769	0,77	1 mois	1 085	11 200,67
2015	3 888	1,7	1 mois	0	27 658,43
2016	2 933	1,28	1 mois	0	24 519
2017	1 910	0,80%	1 mois	0	16 854
2018	3 566	1,56%	1 mois	0	25 325

* 5 derniers exercices

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2018		Valeur HD 2017		
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)	
44	SAINTE-HERBLAIN	Place de la Paix	janv-86	Commerce	77	89 156		89 156		
35	PONT PEAN	Chemin Vert	sept-86	Commerce	120	70 075		70 075		
TOTAL ACQUISITIONS 1986						159 231	425 000	159 231	440 000	
56	LORIENT	Anatole France	févr-87	Bureau				151 992		
44	TRIGNAC	Les Petites Lèches	juin-87	Activité	268	85 275		85 275		
44	CARQUEFOU	Les Halles	juin-87	Commerce	629	674 022		674 022		
TOTAL ACQUISITIONS 1987						897	759 297	1 590 000	911 289	1 815 000
50	CHERBOURG	La Saline	févr-88	Activité	926	117 687		117 687		
22	LANGUEUX - FREYSSINET	Freyssinet	déc-88	Commerce	849	506 923		506 923		
22	LANGUEUX - BIENVENUE	Fulgence Bienvenue	déc-88	Commerce	570	313 100		313 100		
TOTAL ACQUISITIONS 1988						2 345	937 710	2 580 000	937 710	2 580 000
30	LES ANGLÉS	Tavel	oct-93	Commerce	3 014	6 930 547		6 923 589		
TOTAL ACQUISITIONS 1993						3 014	6 930 547	10 800 000	6 923 589	10 750 000
94	CRETEIL	Lecorbusier	avr-03	Bureau	997	1 400 009		1 237 424		
TOTAL ACQUISITION 2003						997	1 400 009	1 500 000	1 237 424	1 300 000
30	SAINTE PRIVAT	Les Espinaux	juil-06	Bureau	3 443	2 667 576		2 667 576		
TOTAL ACQUISITION 2006						3 443	2 667 576	1 100 000	2 667 576	800 000
13	MARSEILLE	André Roussin	mai-09	Bureau	4 033	7 947 320		7 934 896		
18	BEAUMONT	De Lomagne	déc-09	Commerce	2 788	2 594 973		2 594 973		
TOTAL ACQUISITIONS 2009						6 821	10 542 293	9 040 000	10 529 868	9 050 000
71	AUTUN	La Croix Verte	déc-10	Commerce	2 110	1 697 000		1 697 000		
27	BERNAY	Les Genévriers	déc-10	Commerce	1 104	1 006 330		1 003 680		
TOTAL ACQUISITIONS 2010						3 214	2 703 330	2 660 000	2 700 680	2 660 000
58	COSNE SUR LOIRE	85ème de ligne	janv-11	Commerce	2 714	3 256 932		3 020 000		
92	CLAMART	Général de Gaulle	mai-11	Commerce	8 110	7 070 329		7 070 329		
44	NANTES	La Petite Sensive	juil-11	Bureau	2 236	5 203 175		5 203 175		
68	COLMAR	Les Boulangers	déc-11	Commerce	620	2 289 010		2 289 010		
29	CONCARNEAU	Pierre Guéguin	déc-11	Commerce	260	478 445		478 445		
78	RAMBOUILLET	La Louvière	déc-11	Commerce	2 946	5 030 000		5 030 000		
TOTAL ACQUISITIONS 2011						16 886	23 327 891	19 495 000	23 090 958	18 785 000
27	EVREUX	Hélène Boucher	févr-12	Commerce	713	758 599		758 599		
TOTAL ACQUISITIONS 2012						713	758 599	900 000	758 599	900 000
21	DIJON	La Liberté	déc-13	Commerce	178	1 165 000		1 165 000		
94	BONNEUIL SUR MARNE	Convention	déc-13	Commerce	1 075	2 300 000		2 300 000		
TOTAL ACQUISITIONS 2013						1 253	3 465 000	3 070 000	3 465 000	2 960 000
92	CLICHY	Paris	déc-16	Commerce	102	370 000		370 000		
TOTAL ACQUISITION 2016						102	370 000	410 000	370 000	400 000
29	BREST	Amiral Linois	mars-17	Commerce	787	1 646 300		1 646 300		
62	BOULOGNE SUR MER	Adolphe Thiers	juin-17	Commerce	218	636 000		742 000		
59	DOUAI	Place d'armes	juin-17	Commerce	264	742 000		636 000		
TOTAL ACQUISITIONS 2017						1 269	3 024 300	2 940 000	3 024 300	2 920 000
TOTAL						41 151	57 045 780	56 510 000	56 776 224	55 360 000

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

■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Valeur HD 2018		Valeur HD 2017	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
IDF hors Paris	13 230	16 170 338	13 785 000	16 007 753	13 535 000
12 régions les + importantes *	7 627	13 150 495	13 725 000	14 692 598	13 530 000
Autres régions	20 294	27 724 947	29 000 000	26 075 874	28 295 000
TOTAL	41 151	57 045 780	56 510 000	56 776 224	55 360 000
Bureau	10 709	17 156 616	13 740 000	17 195 063	13 225 000
Activité	1 194	195 801	600 000	202 962	600 000
Commerce	29 248	37 946 948	42 170 000	39 378 199	41 535 000
TOTAL	41 151	57 045 780	56 510 000	56 776 224	55 360 000

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

■ CESSION 2018

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2017		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
56	LORIENT	Anatole France	02/1987	Commerce	156	225 000	151 992	225 000	30/03/2018



Linge de maison
Thés



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Chère Associée, Cher Associé,

En premier : Nous vous rappelons que la mission de votre Conseil de Surveillance, prévue par le législateur, est une mission d'assistance et de contrôle.

Il y a peu, l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) l'a rappelé avec fermeté, **le Conseil n'a pas qualité pour s'immiscer dans la gestion**. Notre société de gestion (Agrément AMF GP-08000011) a seule la capacité de gérer notre SCPI et seul le gérant est responsable de la publication du rapport annuel que nous découvrirons début juin en même temps que les associés. **En conséquence de quoi tous les résultats doivent principalement être attribués à notre gérant.**

En second : Malgré l'évolution réglementaire résultant de la modification de l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle voire n'existeront plus dans quelques années, dans l'intérêt des associés et sur proposition de votre Conseil de Surveillance, nous continuerons à rendre compte trimestriellement de notre mission de contrôle sur l'activité de notre SCPI par la 19e Résolution soumis à vos votes. (Voir rapport spécial Assemblée Générale Extraordinaire).

Au cours de 2018, simultanément avec le bulletin trimestriel, vous avez reçu nos éditoriaux indépendants qui détaillent des points particulièrement aigus de notre surveillance et rend compte de notre mission de contrôle. Tout au long de l'année, si vous souhaitez être informé rapidement, nous donnons des flashes d'information par mail : @-Mail : presidenceatp1@gmail.com.

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE NOTRE RÉSULTAT 2018

Pour la 3e année consécutive, votre SCPI présente des résultats en hausse significative. En effet, partie d'un résultat comptable de 10,5 € en 2015 pour atteindre 12,84 € en 2018 soit une progression de 22,28 % en 3 ans. Le taux d'occupation financier est revenu dans la norme des bonnes SCPI autour de 91,4 %. C'est un constat encourageant pour votre SCPI mais la vigilance reste de rigueur quant à la bonne santé de nos locataires. Les perspectives 2019 sont contrastées dans une économie européenne et mondiale dont l'évolution reste incertaine.

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2018. En mars 2019, le conseil a analysé les éléments qui ont concouru au

rapport annuel qui vous sera présenté pour l'Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2019 :

- Les états financiers
- L'état des valorisations d'expertise
- Les valeurs par part, **votre SCPI a une valeur de réalisation de 238 €**. C'est la valeur vénale du patrimoine. **Elle mesure la vraie valeur de votre SCPI** dans une optique de détention à long terme. La moyenne « annuelle » prix acheteur sur le marché de 210,37 €, donc plus basse, dépend de l'exigence de rentabilité des investisseurs, des notaires qui souhaitent finaliser une succession, des associés en demande de retrait rapide. **Au vu de notre résultat, elle porte le rendement à 5.90% alors que la moyenne 2018 des SCPI est autour de 4.35%** (source IEIF)
- Les provisions pour gros entretiens nécessaires pour la sauvegarde de notre patrimoine
- Les charges immobilières et leur niveau
- Les charges d'emprunts
- Les futurs arbitrages et les conditions qui les nécessitent.
- Le texte des résolutions à présenter aux associés sur lequel le Conseil donne son avis.

Le Conseil a examiné avec minutie tous les documents transmis par votre gérant. **Conformément aux textes, votre Conseil a effectué sa mission de contrôle, de façon très approfondie et sa vigilance exigeante, s'est montrée digne de la confiance que les associés ont placée dans leurs représentants.**

GESTION LOCATIVE :

- **Les loyers :** Ils sont de 3 906 K€ contre 3 976 K€ en 2017 donc presque identiques.
- Le taux moyen d'occupation a été de 89,8 % pour finir à 91,4 % au 31 décembre 2018. Ce qui représente un taux de vacances très peu élevé de 8,6 % qui se décompose ainsi :
 - Les Angles 5 petits lots commerciaux en cours de commercialisation = 1,66 % des loyers
 - Clamart 7 petits lots commerciaux en cours de Marketing commercial = 1,07 % des loyers
 - Cosne 1 lot - prospection auprès de grandes enseignes = 1,68 % des loyers
 - Créteil 1 lot en cours de vente = 0,99 % des loyers
 - Marseille 3 lots en cours de commercialisation = 3,20 % des loyers

- Les créances douteuses

Le montant net provisionné en 2018 est de 221 K€ moins les reprises de 30 K€ = 191 K€ soit 3,91 % des loyers et charges facturées.

- Les créances irrécouvrables sont de 120 K€ en 2018. Il s'agit de celles qui sont allées jusqu'au bout des procédures raisonnables pour obtenir un remboursement. Si un certificat d'irrecouvrabilité a été obtenu, elles passent en perte.

- Les travaux de grosses réparations

Il n'y a pas eu de gros entretiens sur 2018. Par contre des travaux ont été provisionnés pour 299,5 K€ en 2018 contre 414,3 K€ en 2017. Votre Conseil a disposé du détail de cette provision qui prévoit 181,6 K€ pour 2019 et le solde sur les années suivantes.

COMPTES, RÉSULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- PROVISION POUR RISQUE a été dotée de 825,5 K€ suite au versement de la CARPA dans l'affaire contre Fiducial Gérance. Affaire en cassation donc sans résultat final, provisionnée sans impact sur le résultat. La provision de 2017 de 14 K€ pour couvrir les redevances de charges des syndics non reçues, a été annulée.

- Les dettes financières constituées d'un seul emprunt « in fine » à taux variable contracté en 2009 qui se termine en 2019. Il sera remboursé pour 2 798 K€.

- Moins-Value et Plus-value : 70 K€ de Plus-value constituée par la vente de Lorient et 63 K€ de sortie d'un composant lié au remplacement de la climatisation à Marseille. Le solde du compte présente une moins-value de 8 155 K€.

- Report à nouveau

Le résultat 2018 par part est de 12,84 € et la distribution des dividendes 2018 a été de 12,42 € soit une dotation au report à nouveau autour de 0,42 €/part. Un montant de 95,7 K€ a été porté en réserve. **Le report à nouveau s'élèvera après affectation de 2018 à 950,7 K€ soit 4,15 €/part ce qui représente 4 mois de distribution. La distribution 2018 représente un rendement de 5,90 % par rapport au prix moyen acheteur de l'année de 210,37 €.**

PATRIMOINE

L'expertise de nos biens immobiliers a permis de retenir la valeur de 56 510 K€ pour 2018. Nous vous rappelons que la valeur d'acquisition est de 57 045 K€. A périmètre constant, la valeur du patrimoine est en hausse de + 1,02 %. **La valeur de réalisation qui en découle est de 238 € pour 2018 contre 234 € pour 2017.**

FONDS DISPONIBLES

Le tableau des fonds disponibles sur fonds propres indique un montant de 1 240 K€ et autour de 13,5 M€ disponibles à crédit.

ARBITRAGES

L'actif de Lorient (56) bureaux de 156 m² – acheté 152 K€ en février 1987 a été vendu 225 K€.

MARCHÉ DES PARTS

Il s'est échangé 3 566 parts en 2018 soit 1,56 % du nombre total de parts avec comme prix moyen d'exécution (net vendeur) de 189,41 € contre 191,15 € en 2017 et un prix acheteur de 210,37 € contre 212,17 € en 2017.

Le travail d'arbitrages et de commercialisation de vos locaux vacants continuent mais pour stimuler la production de dividendes de notre SCPI, nous attendons une simulation de projet sur un choix stratégique de nouveaux investissements avec une enveloppe bancaire très importante.

CONSIGNES DE VOTE DES RÉSOLUTIONS : (POUR LES DÉTAILS DES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE---VOIR NOTRE RAPPORT SPÉCIAL AGE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE)

A NOTER :

HUITIÈME RÉSOLUTION = AUTORISATION DE VENTE D'ÉLÉMENTS D'ACTIFS

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables après **qu'elles aient été autorisées par le Conseil de surveillance**. Cette obligation d'autorisation est instaurée dans nos statuts (article 18.2) ainsi, le Conseil de Surveillance, représentant les associés, sera très attentif aux arguments donnés pour autoriser la vente d'un actif.

DOUZIÈME RÉSOLUTION = ALLOCATION D'UN BUDGET AU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR CONSULTATIONS JURIDIQUES

Le Conseil de surveillance d'une SCPI est en charge d'une mission d'investigation sur les affaires sociales et d'information des associés. Le dispositif légal et réglementaire régissant les SCPI est complexe. Leur activité l'est également. Certaines situations peuvent nécessiter des consultations extérieures à titre onéreux, établies dans les règles de l'art et sollicitées par le Conseil de surveillance auprès d'organismes spécifiques. Conformément à l'article 18.1 des statuts qui stipule que le Conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire, le Conseil demande à L'Assemblée Générale qu'elle lui alloue un budget annuel de sept mille (7.000) euros. Ce budget couvrira les frais de consultations juridiques extérieures que sollicite durant cette période le Conseil de surveillance afin de l'aider dans des tâches spécifiques de contrôle. Si ce budget est utilisé, les sommes imputées sur ce budget sont affectées à l'exercice durant

lequel elles sont nées. Le résumé des actions correspondantes figurera dans le rapport annuel du Conseil de surveillance de l'Assemblée Générale ordinaire qui statuera sur les comptes ayant supporté l'utilisation de ce budget. Son solde annuel reste provisionné.

TREIZIÈME RÉOLUTION - ALLOCATION D'UN BUDGET DE COMMUNICATION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 18.1 des statuts qui stipule que le Conseil de surveillance dispose d'un budget de communication dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire, le Conseil de surveillance demande à l'Assemblée Générale de lui allouer à partir du 1er janvier 2019 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale Ordinaire, un budget annuel de sept mille (7.000) euros. Les sommes imputées sur ce budget sont affectées à l'exercice au cours duquel elles sont nées. Le résumé des actions correspondantes figurera dans le rapport annuel du Conseil de surveillance de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes ayant supporté l'utilisation de ce budget. Son éventuel solde annuel est provisionné. Grâce à vos votes sur la 19e résolution (**voir rapport spécial du Conseil de Surveillance devant l'Assemblée Générale Extraordinaire**), nous continuerons à disposer d'un compte rendu trimestriel et par

cette 13e résolution, si besoin était, le Conseil souhaite communiquer sur la vie sociale avec vous, **en dehors des périodes trimestrielles**.

Attention nous ne pourrions communiquer que si chaque associé a individuellement consenti à ce qu'il accède à leur nom, prénom et coordonnées pour les contacter (adresse postale, adresse électronique et numéro de téléphone), conformément à la réglementation sur la protection des données personnelles applicable. Vous pouvez nous le faire savoir par tout moyen écrit à votre convenance – lettre ou courriel aux adresses indiquées ci-dessous en fin de rapport.

L'unanimité du conseil de Surveillance appelle à voter pour toutes les résolutions de la 1ère à la 17ème résolution, présentées par la société de gestion devant l'Assemblée Générale Ordinaire. Pour les résolutions à caractère extraordinaire, merci de vous reporter au rapport spécial.

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

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

--voter par correspondance

--cocher la case n°3 en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est de vous représenter

Pour votre envoi, vous pouvez :

--utiliser l'enveloppe T

--l'adresser directement à MME HELENE KARSENTY --- voir ci-dessous l'adresse

Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.

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

Pour le Conseil de surveillance, le 9 avril 2019
Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance
174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC
@-Mail : presidenceatp1@gmail.com

Cosmétiques et Droguerie
Cadeaux et Jouets
Décoration et Papeterie





RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;

- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016 ;
- les modalités d'estimation et de comptabilisation de la provision pour gros entretien et la présentation qui en faite au point 2 de l'annexe des comptes annuels ;
- Comme précisé dans la note « I – Etat du Patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont déterminées et arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de la société de gestion.

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

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société PAREF GESTION à partir des évaluations de FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 22 juin 2015.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci

proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon et Carquefou, le 18 avril 2019

Les Commissaires aux Comptes

Société LBA
Gilles BLANCHARD

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2018)

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Convention passée au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1 - Convention de gestion

La rémunération de la société de gestion PAREF GESTION est égale à 8,50 % des revenus bruts HT de toute nature facturés et encaissés par votre société. Au titre de l'exercice, la rémunération prise en charge a été calculée comme suit :

Loyers facturés nets des créances irrécouvrables	3 834 229 €
Taux appliqué	8,50 %
Honoraires pris en charge	325 910 €

2 - Commission de souscription

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

3 - Commission sur cession de parts sur le marché secondaire

La société de gestion perçoit pour tout cessionnaire porteur de parts (i) depuis moins de trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, une rémunération de 5%, et (ii) depuis au moins trois ans, une rémunération de 2%. Cette convention a donné lieu à la facturation de 25 325 € HT au titre de l'exercice, mise à la charge de l'acquéreur.

4 - Commission sur mutation de parts

La société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information. Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, de la convention suivante, déjà approuvée.

1 - Commission sur les acquisitions et cessions des immeubles

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

Dates d'autorisations

Assemblée Générale du 14 juin 2017

Assemblée Générale du 21 juin 2018

La commission sur les acquisitions n'a pas eu d'effet sur l'exercice. La commission sur les cessions a donné lieu à la comptabilisation d'une commission de 2 250 € HT au titre de la cession de l'immeuble de LORIENT pour 225 000 € hors droits.

Fait à Lyon et Carquefou, le 18 avril 2019

Les Commissaires aux Comptes

Société LBA
Gilles BLANCHARD

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

PYREX
NOUVEAU MATRIEL
Et cuisiner
devient plaisir !

**Nos pains
sont cuits
sur place !**

Horaires d'ouverture :
du lundi au samedi
de 8h30 à 20h00
et le dimanche
de 9h00 à 13h00

ION|jour| BON|jour| BON|jour| BON|jour|

RETRAIT CLIENT



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

Mesdames, Messieurs,

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

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 23 des statuts de la SCPI "Assemblées Générales" et l'article 25 des statuts de la SCPI "Consultations écrites - Vote par correspondance" afin de vous proposer la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter en assemblée générale de manière dématérialisée.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 18-1 des statuts de la SCPI "Dispositions du Conseil de surveillance" afin d'évoquer la possibilité pour la Société de Gestion d'éditer les bulletins d'information semestriels suite à l'évolution réglementaire résultant de la modification de l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle.

Enfin, la Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 16 des statuts de la SCPI "Nomination du conseil de surveillance" afin de prévoir de nouvelles conditions de validité des candidatures présentées par les associés pour devenir membre du Conseil de surveillance et l'article 11 des statuts "Droits et obligations des associés" afin de préciser, en cas de démembrement de parts, la distribution des droits et pouvoirs entre usufruitiers et nus-proprétaires.

La Société de Gestion



Nobile

△ ◡ 🏠 ☂

7

7



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION = MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME DE CONVOCATION ET DE VOTE ÉLECTRONIQUE

Pour faciliter le vote des associés qui le souhaitent, la réglementation autorise les sociétés de gestion à dématérialiser les votes en Assemblée Générale. Par lettre simple subsistera l'avis et la convocation comportant l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

Cette pratique se met en place dans l'ensemble des SCPI et permettra en plus de la facilité pour les votants, une économie substantielle sur les rapports annuels qui coutent très chers.

Par contre, nous souhaitons que tout soit mis en place pour la sécurité des votes et réservons notre appréciation pour les associés nommés scrutateur qui devront intervenir sur un support dématérialisé.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION = POSSIBILITÉ POUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION D'ÉDITER DES BULLETINS D'INFORMATION SEMESTRIELS

Dans la mesure où malgré l'évolution réglementaire résultant de la modification de l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle voire n'existeront plus dans quelques années, dans l'intérêt des associés et sur proposition de votre Conseil de Surveillance, nous continuerons à rendre compte trimestriellement de notre mission de contrôle sur l'activité de notre SCPI.

Dans la mesure où les gérants de la place, d'après nos informations, continueront à délivrer un bulletin trimestriel certes peut être plus léger car non obligatoire et que cette disposition réglementaire est imposée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). **Dans la mesure où, si vous souhaitez être informé rapidement, nous donnons des flashes d'information par mail : presidenceatp1@gmail.com. Nous ne pouvons que nous incliner devant cette nouvelle norme surprenante venant de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) quant à la protection des associés qui**

maîtrisent mal internet et qui attendent des nouvelles plus fréquentes-6 mois c'est loin et long-

VINGTIÈME RÉSOLUTION = MODIFICATION DES CONDITIONS DE CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de la dernière élection, le conseil a été surpris que la plupart des candidats aient acheté leurs 30 parts au tout dernier moment pour participer à l'élection. Il convient de donner la faveur aux anciens associés de plus de 3 ans c'est-à-dire ceux qui ont suivi l'historique de notre SCPI avec une détention d'au moins 100 PARTS.

VINGT ET UNIÈME RÉSOLUTION = PRÉCISION DES DROITS ET POUVOIRS EN CAS DE DÉMEMBREMENTS DES PARTS

Le Conseil a entendu les interrogations de bon nombre d'associés qui se sont démunis de la nue-propriété au profit de leurs enfants et qui souhaitaient continuer à percevoir TOUS les fruits de leur épargne quels qu'ils soient. En conséquence de quoi, à défaut de convention de démembrement entre l'usufruitier et le ou les nus propriétaires dûment signifiée à la société, les revenus et plus-values seront versés à l'usufruitier qui disposera en tant que quasi-usufruitier de ses capitaux comme bon lui semble » (article 587 du code civil).

CONSIGNES DE VOTE DES RÉSOLUTIONS :

L'unanimité du conseil de Surveillance appelle à voter pour toutes les résolutions de la 18ème à la 22ème résolution, présentées par la société de gestion devant l'Assemblée Générale Extraordinaire. Comme chaque année, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et dans l'enveloppe fournie avec le rapport annuel qui devrait vous parvenir au plus tard 15 jours avant l'Assemblée Générale du 5 juin 2019 **et d'éviter ainsi les frais d'une nouvelle convocation.**

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

--voter par correspondance

--cocher la case n°3 en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est de vous représenter

Pour votre envoi, vous pouvez :

--utiliser l'enveloppe T

--l'adresser directement à MME HELENE KARSENTY --- voir ci-dessous l'adresse

Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.

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

Pour le Conseil de surveillance, le 9 avril 2019
Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance
174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC
@-Mail : presidenceatp1@gmail.com





TEXTE DES RÉSOLUTIONS

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions mentionnées dans ledit rapport.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Quitus au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

Résultat au 31/12/2018	2 939 088 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	855 041 €
Résultat distribuable au 31/12/2018	3 794 128 €
Distribution 2018	2 843 348 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	950 781 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 12,84 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 12,42 euros.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2018 à :

La valeur comptable	54 661 640 € soit 239 € par part
---------------------	-------------------------------------

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2018 à :

La valeur de réalisation	54 425 216 € soit 238 € par part
La valeur de reconstitution	64 071 756 € soit 280 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

Autorisation de vente d'éléments d'actifs

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

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

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

DIXIÈME RÉOLUTION

Autorisation d'emprunt

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

ONZIÈME RÉOLUTION

Allocation d'une commission sur les investissements et arbitrages

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

DOUZIÈME RÉOLUTION

Allocation d'un budget au Conseil de surveillance pour consultations juridiques

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 18.1 des statuts, le Conseil de surveillance dispose d'un budget pour

consultations juridiques dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire.

L'Assemblée Générale alloue au Conseil de surveillance, à partir du 1er janvier 2019 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale Ordinaire, un budget annuel de sept mille (7 000) euros.

Ce budget couvre les frais de consultations juridiques extérieures que sollicite durant cette période le Conseil de surveillance afin de l'aider dans des tâches spécifiques de contrôle.

Si ce budget est utilisé, les sommes imputées sur ce budget sont affectées à l'exercice durant lequel elles sont nées. Le résumé des actions correspondantes figurera dans le rapport annuel du Conseil de surveillance de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes ayant supporté l'utilisation de ce budget. Son solde annuel reste provisionné.

TREIZIÈME RÉOLUTION

Allocation d'un budget de communication au Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 18.1 des statuts, le Conseil de surveillance dispose d'un budget de communication dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire.

Ce budget étant destiné à communiquer avec les associés qui auront individuellement consenti à ce que le Conseil de surveillance accède à leurs nom, prénom et coordonnées pour les contacter (adresse postale, adresse électronique et numéro de téléphone), conformément à la réglementation sur la protection des données personnelles applicable.

L'Assemblée Générale alloue au Conseil de surveillance, à partir du 1er janvier 2019 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale Ordinaire, un budget annuel de sept mille (7 000) euros.

Les sommes imputées sur ce budget sont affectées à l'exercice au cours duquel elles sont nées. Le résumé des actions correspondantes figurera dans le rapport annuel du Conseil de surveillance de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes ayant supporté l'utilisation de ce budget. Son éventuel solde annuel est provisionné.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de PAREF GESTION en qualité de société de gestion, décide de renouveler son mandat pour une durée de trois (3) ans soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du co-commissaire aux comptes titulaire

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, le commissaire aux comptes est nommé pour six ans,

L'Assemblée Générale prend acte de l'arrivée à terme, à l'issue de la présente assemblée, du mandat du Cabinet ESCOFFIER représenté par Monsieur Serge BOTTOLI en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et décide de nommer la société EXPERIAL représentée par Monsieur Serge BOTTOLI en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire pour une période de six (6) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du co-commissaire aux comptes suppléant

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 20 des statuts de la SCPI, le commissaire aux comptes est nommé pour six ans,

L'Assemblée Générale prend acte de l'arrivée à terme, à l'issue de la présente assemblée, du mandat du Cabinet Paul CASTAGNET représenté par Monsieur Joël MICHEL en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant de la SCPI, et décide en conséquence, de renouveler son mandat pour une période de six (6) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

■ RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Mise en place d'un système de convocation et de vote électronique

L'Assemblée Générale approuve la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'Assemblée Générale décide de modifier en conséquence l'article 23 des statuts de la SCPI « Assemblées Générales » de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 23 – Assemblées Générales

1. Convocation

(...)

Les Associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

(...) »

Nouvel article :

« Article 23 – Assemblées Générales

1. Convocation

(...)

Les Associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire, à moins qu'ils aient accepté de recevoir leur convocation par courrier électronique. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. L'avis et la convocation indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

(...) »

Le reste de l'article est inchangé.

L'Assemblée Générale décide de modifier également l'article 25 des statuts de la SCPI « Consultations écrites - Vote par correspondance », avec l'ajout d'un point n°3 « Vote électronique », comme suit :

Ancien article :

« Article 25 – Consultations écrites - Vote par correspondance

1. Consultations écrites

(...)

2. Vote par correspondance

(...)

Nouvel article :

« Article 25 – Consultations écrites - Vote par correspondance - Vote électronique

1. Consultations écrites

(...)

2. Vote par correspondance

(...)

3. Vote électronique

Les associés peuvent voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote

exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. »

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

Possibilité pour la Société de Gestion d'éditer des bulletins d'information semestriels et maintien du compte-rendu trimestriel du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale prenant acte de l'évolution réglementaire résultant de la modification de l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle, approuve la mise à jour des statuts.

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

Ancien article :

"Article 18-1 – Dispositions du conseil de surveillance

- le conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire,
- le conseil de surveillance dispose d'un budget de communication dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire,
- s'il l'estime nécessaire, le conseil de surveillance dispose d'une possibilité de communication dans le bulletin trimestriel d'information destiné aux associés. La société de gestion recueille en temps utile auprès du conseil de surveillance le texte qui sera adressé sous forme d'un feuillet joint dans l'envoi du bulletin trimestriel."

Nouvel article :

"Article 18-1 – Dispositions du conseil de surveillance

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

VINGTIÈME RÉOLUTION

Modification des conditions de candidature au Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 16 des statuts, le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts détenant au moins trente parts.

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 16 des statuts "Nomination du Conseil de surveillance" afin de

prévoir de nouvelles conditions de validité des candidatures présentées par les associés pour devenir membre du Conseil de surveillance, de la manière suivante :

Ancien article :

"Article 16 - Nomination du Conseil de surveillance

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

(...)"

Nouvel article :

"Article 16 - Nomination du Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts détenant au moins cent parts et étant associé de la SCPI depuis trois ans au moins au 31 décembre de l'année précédant celle de l'assemblée générale statuant sur l'élection des membres du Conseil de surveillance.

(...)"

Le reste de l'article demeure inchangé.

VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

Précision des droits et pouvoirs en cas de démembrement des parts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 11 des statuts "Droits et obligations des associés" afin de préciser, en cas de démembrement de parts, la distribution des droits et pouvoirs entre usufruitiers et nus-proprétaires, de la manière suivante :

Ancien article :

"Article 11 - Droits et obligations des associés

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

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

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la liquidation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'assemblée générale. Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne

physique ou personne morale interposée, plus de 5 % des parts du capital social.

2. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

Nouvel article :

"Article 11 - Droits et obligations des associés

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

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

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'assemblée générale. Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 5 % des parts du capital social.

A défaut de convention contraire stipulant une répartition différente signifiée à la Société, les distributions de plus-values ainsi que des acomptes de liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code Civil.

2. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement

poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

Demande d'inscription de résolutions par des associés en application de l'article R214-138 II du Code monétaire et financier (résolutions non agréées par la Société de Gestion) :

Exposé des motifs :

Pour des motifs éthiques et déontologiques les Assemblées Générales de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 doivent être présidées par l'un de ses associés non gérant désigné par l'Assemblée Générale à son ouverture.

Résolution P :

L'Assemblée Générale décide de modifier le paragraphe 5, premier alinéa de l'article 23 des statuts de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 :

L'Assemblée décide de supprimer l'ancienne rédaction :

« Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée générale est présidée par le Président du conseil de surveillance ou, à défaut par le membre du conseil de surveillance le plus âgé. A défaut, l'assemblée générale élit elle-même son président ».

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

« Réunion de l'Assemblée

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

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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



ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
338 024 607 RCS Paris
La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°09-23
en date du 8 septembre 2009.