

# ATLANTIQUE PIERRE 1

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

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

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

---

## **Assemblée Générale Mixte du 4 juin 2014**

---

### Exercice 2013

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

### *Société de gestion*

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex (adresse postale)

612 011 668 RCS Nanterre - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

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

#### **Directoire**

Patrick LENOEL, Président du Directoire

Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

#### **Conseil de Surveillance**

Bertrand COTE, Président

Yves SKRABACZ, Vice-Président

Hubert JACOLIN

FIDUCIAL REAL ESTATE SA

### *Conseil de surveillance*

Roger BEAUVOIS, Président

Georges RUEZ, 1<sup>er</sup> Vice-Président

Jean-Claude BURETTE, 2<sup>ème</sup> Vice-Président

Francis BARTOUT

Pierre CABANE

Patrick GAUTHERET

André JAY

Alain LOZIER

Xavier-Charles NICOLAS

André SUTEAU

### *Commissaires aux comptes*

Cabinet LBA BAKER TILLY

2, rue de l'Hôtellerie - 44470 CARQUEFOU

Gilles BLANCHARD

Cabinet ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

### *Expert immobilier*

FONCIER EXPERTISE

4 quai de Bercy - 94224 CHARENTON Cedex

## Sommaire

AVANT-PROPOS .....	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 6
DIRECTIVE A I F M .....	PAGE 10
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	PAGE 15
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 18
PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2013 .....	PAGE 21
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 23
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 29
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	PAGE 35
TEXTE DES RESOLUTIONS .....	PAGE 39
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS .....	PAGE 52

### LES SCPI EN 2013

L'année 2013 aura été pour les SCPI en général une année dans la ligne des années précédentes : collecte élevée (2,5 Milliards d'euros), taux de distribution de dividendes à peine inférieur à celui de 2012 (5,13%).

Les SCPI paraissent cependant à la croisée des chemins : un succès auprès des épargnants qui ne se dément pas, mais aussi un sous-jacent, l'immobilier, dont le marché offre de moins en moins d'opportunités incontestables, en terme de taux de rendement et de niveau de loyer, et ce, en raison de la concurrence entre acheteurs, en raison d'une offre de produits de qualité somme toute limitée. Dans le même temps, la demande de m<sup>2</sup> à louer, qui émane des entreprises qui versent des loyers à vos SCPI, est toujours perturbée par la persistance de la crise économique. En témoignent, la persistance des défaillances d'entreprises et, dans vos comptes, un niveau de contentieux locatif qui pèse trop sur les résultats. Cette dualité rendent plus complexes les stratégies d'évolution de vos SCPI.

Faut-il suivre le mouvement général, quelque peu moutonnier, consistant à « surfer » sur la demande d'épargne immobilière et alimenter ainsi la hausse des valeurs immobilières ? Faut-il se concentrer sur la modernisation des patrimoines existants, les renouveler, tout en augmentant progressivement la taille des véhicules, au rythme des capacités du marché immobilier ?

Votre société de gestion a très clairement opté pour cette seconde voie, en contenant la croissance de la collecte nouvelle et en se concentrant sur l'optimisation durable de la performance des véhicules.

La modernisation du régime des SCPI qui accompagne la transposition en droit français de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers) doit être utilisée au mieux. D'un côté, elle renforce la sécurité du placement SCPI pour les épargnants (régulation renforcée sur la société de gestion, arrivée d'un dépositaire,...), de l'autre, elle lui donne la capacité de se développer et de se renouveler en s'appuyant sur des règles de gestion et d'investissement plus souples.

Plus de liberté donc, et plus de responsabilité, ce sont, sans nul doute, les meilleurs gages du développement des SCPI.

### LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Malgré un environnement économique toujours difficile, le marché de l'investissement d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'euros d'engagements placés en immobilier d'entreprise (en hausse de plus de 0,6% par rapport à 2012).

Les bureaux continuent d'être la cible privilégiée des investisseurs (62% des montants investis). 72% des acquisitions de l'année, ont été faites en Ile-de-France. Il reste le marché privilégié des investisseurs.

Les commerces occupent la 2<sup>ème</sup> position des investissements avec 18% des volumes placés. Ceux-ci continuent de bénéficier de réputation d'actifs défensifs en ce qui concerne les pieds d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville.

Un élément marquant de l'année 2013 est l'accroissement de l'écart de taux entre les produits CORE et les actifs secondaires. Ainsi, Paris QCA poursuit sa baisse, le taux de rendement s'établit pour les actifs CORE à 4,8 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013.

L'année 2013 aura été une bonne année pour les investisseurs et notamment les investisseurs nationaux (assurances, SCPI, fonds ...) avec 59% des investissements.

Dans ce contexte, la France devrait rester un marché attractif pour les capitaux nationaux et internationaux en 2014. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est à priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2012, par la sélection d'immeubles présentant des « cash-flow » sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles.

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2013 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

Les Commissaires aux Comptes vous donneront lecture de leur rapport général et de leur rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance. Vous aurez également à désigner dix membres du conseil de surveillance.

En outre, à la suite de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français et à l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation tant en Assemblée Générale Ordinaire qu'en Assemblée Générale Extraordinaire.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'un groupe d'associés, sur le fondement de l'article R. 214-138 du Code Monétaire et Financier, a demandé l'inscription de quatre (4) projets de résolution à l'ordre du jour de l'Assemblée (résolutions n° 25 à n° 28). Nous vous faisons part de notre avis sur celles-ci à la fin du présent rapport de gestion.

## PATRIMOINE

### Investissements

Au cours de l'exercice 2013, votre SCPI a réalisé des investissements portant sur deux nouveaux actifs pour un montant global de 3,6 M€ acte en mains. L'objectif premier étant d'investir sur des actifs sécurisés dans des localisations incontestables ; c'est le cas de la zone de Bonneuil-sur-Marne en région parisienne et de la boutique de Dijon, berceau de la Maison Maille, louée au groupe Unilever avec un bail long.

L'ensemble des actifs acquis ayant été décrit au cours de l'année 2013 dans les bulletins trimestriels d'information, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif reprenant les éléments financiers :

Immeuble	Nature	Surface	Date	Locataire	Loyer	Prix net vendeur
DIJON	Commerce	178 m <sup>2</sup>	30/12/2013	Unilever (Maille)	65 K€	1 165 K€
BONNEUIL SUR MARNE	Commerce	1 083 m <sup>2</sup>	17/12/2013	Flunch	154 K€	2 300 K€
<b>TOTAL</b>		<b>1 261 m<sup>2</sup></b>			<b>219 K€</b>	<b>3 465 K€</b>

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de ces investissements s'élève à 5,94% acte en mains.

## Cessions d'actifs

Votre Société a poursuivi la politique d'arbitrage engagée depuis plusieurs années, en ayant pour objectif de valoriser le patrimoine en se dessaisissant d'actifs devenus obsolètes, ou bien vacants structurellement et en le renouvelant par des actifs plus récents et loués répondant aux standards du marché actuel.

Les cessions d'actifs réalisées au cours de l'année ont porté sur une surface totale de 5 118 m<sup>2</sup> pour un montant total de 4,9 M€ net vendeur. Il est à noter que l'immeuble de Villeurbanne a été vendu à un prix intéressant, qui a permis de dégager une plus-value comptable, qui n'était pas fiscalement imposable.

Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31.12.2012
VILLEURBANNE - Immeuble Le Odin	Bureaux	3 887 m <sup>2</sup>	4 559 K€	4 500 K€
SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	Bureaux	1 231 m <sup>2</sup>	300 K€	630 K€
<b>TOTAL</b>		<b>5 118 m<sup>2</sup></b>	<b>4 859 K€</b>	<b>5 130 K€</b>

Dans le cadre des nouvelles dispositions de l'article 422-224 du règlement général de l'AMF, la rémunération des sociétés de gestion est complétée par une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière substituée à la commission actuelle qui est soumise, chaque année, à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Cette nouvelle disposition fait l'objet d'une modification des statuts, soumise à votre approbation.

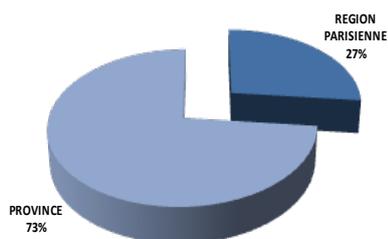
Nous vous informons par ailleurs qu'afin d'éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers », mais ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

## Composition du patrimoine

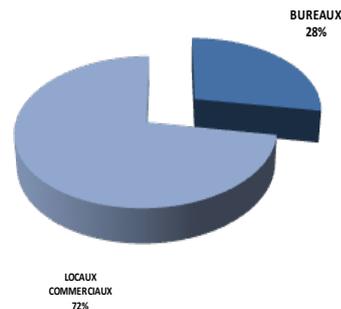
Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 totalise une superficie de 36 501 m<sup>2</sup> répartis sur 28 immeubles de la façon suivante :

### Répartition géographique

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



### Répartition par nature



## Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Foncier Expertise a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2013 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 61 337 000 € hors droits, en baisse de 2,1% par rapport à l'expertise de 2012 à patrimoine constant.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

- 7/9 rue Alfred Lemaître - 44310 la Chevroliere (+17,2%)
- 3/5 rue de la Saline - 50103 Cherbourg (+8,2%)
- Les Petites Lèches - 44570 Trignac (+7,9%)
- 12 avenue Anatole France - 56100 Lorient (+7,5%)
- 16 Place de la Paix - 44800 Saint Herblain (+6,1%)
- 2 rue Fulgence Bienvenue - 22360 Langueux (+5,5%)

Les principales baisses de valeurs ont été constatées sur les immeubles ci-après :

- Le Platon - Parc d'Innovation - 67400 Illkirch Graffenstaden (-24,8%)
- 67 avenue du 85<sup>ème</sup> de Ligne - 58200 Cosne sur Loire (-16,7%)
- 95 rue du Parc - 93130 Noisy le Sec (-9,7%)
- Chemin des Espinaux - 30340 Saint Privat des Vieux (-9,1%)
- 11 avenue André Roussin - 13016 Marseille (-5%)
- 360 avenue du Général de Gaulle - 92140 Clamart (-4%)

Les valeurs estimées (61 337 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (57 766 011 €).

## Taux d'occupation financier (TOF)

2013	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	87,12%	86,25%	83,42%	86,08%

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

Le taux d'occupation financier hors immeubles en arbitrage s'élève au 31 décembre 2013 à 90,43%.

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2013 par rapport à 2012

	2012	2013
TOF du 4ème trimestre	83,73%	86,08%
TOF annuel	82,95%	85,72%

Le taux d'occupation progresse légèrement en 2013 en moyenne, tout en restant à un niveau insuffisant ; la vacante est concentrée sur très peu d'actifs.

## Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2013 était de 5 860 m<sup>2</sup> dont 1 787 m<sup>2</sup> en arbitrage. Les surfaces libérées en 2013 portent sur 3 283 m<sup>2</sup> et concernent principalement les immeubles situés à Cosne-sur-Loire (2 597 m<sup>2</sup>) (suite à la liquidation judiciaire du locataire), Marseille (486 m<sup>2</sup>) et Clamart (144 m<sup>2</sup>). Le manque à gagner total des locaux vacants représente 313 081 € HT sur l'exercice 2013, hors immeuble en arbitrage.

## Travaux

Les gros travaux de l'année 2013 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- Vikings - Immeuble le Odin - 69100 Villeurbanne 101 040 €  
Étanchéité toiture et ravalement façade (quote-part copropriété)  
(Travaux votés antérieurement à la cession)
- Centre Commercial Grand Angles - 30133 Les Angles 4 680 €  
Habillage vitrine sur local vacant
- Le Plot - Chemin des Espinaux - 30340 Saint-Privat-des-Vieux 4 258 €  
Travaux de remise en état de la climatisation
- 7/9 rue Alfred Lemaitre - 44310 La Chevrolière 1 604 €  
Réfection de la toiture (solde)

## Locataires en contentieux

Votre société a doté 370 605 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne principalement et notamment des locataires sur les immeubles suivants :

- 67 avenue du 85<sup>ème</sup> de Ligne - 58200 Cosne-sur-Loire 161 358 €
- 360 avenue du Général de Gaulle - 92140 Clamart (indivision) 73 412 €
- Centre Commercial Grand Angles - 30133 Les Angles 65 259 €

- Parc d'activités du bois du cours - Lot n°2 - 27300 Bernay	34 260 €
- Vikings - bâtiment Odin - 69100 Villeurbanne	20 000 €
- 11 rue André Roussin - 13016 Marseille	7 244 €
- Centre Commercial la Chevrolière - 44470 Carquefou	3 720 €
- 11 rue des Portières - 49124 Saint-Barthélemy-d'Anjou	1 951 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 271 538 € dont 161 358 € concerne le locataire M. Bricolage sur l'immeuble Cosnesur-Loire. Une procédure a été engagée contre le vendeur de cet actif, qui a fait des déclarations mensongères sur la situation du locataire, dans les actes de vente.

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 ET PERSPECTIVES

Le résultat net de l'exercice 2013 ressort à 2 877 K€ contre 3 073 K€ en 2012, soit une variation à la baisse de 6,4%.

La progression des loyers sur l'année reste modérée (+1%), celle-ci étant encore faiblement impactée par les deux acquisitions immobilières réalisées dans les derniers jours de 2013, contrairement à la vente de l'immeuble de Villeurbanne, réalisée trois mois auparavant, qui pèse sur le niveau des revenus locatifs.

Les travaux d'entretien et les autres charges immobilières augmentent de 157K€, ces dernières évoluant notamment sous l'effet de la baisse du taux d'occupation financier mentionnée plus haut et déjà constatée en 2012.

Malgré une baisse du niveau des charges d'exploitation, le résultat d'Atlantique Pierre 1 reste en fin de compte particulièrement affecté par les importantes dotations aux provisions pour dépréciation des créances douteuses. En cumulant les dotations et reprises de l'année ainsi que les pertes sur créances irrécouvrables comptabilisées en charges exceptionnelles, l'impact net sur le compte de résultat ressort à -314 K€ contre -257 K€ à fin 2012.

S'agissant du résultat financier, la vente de l'immeuble Vikings a occasionné un remboursement anticipé de 1.2M€ de l'emprunt de 4M€ à échéance 2019, provoquant, avec la baisse des taux, une érosion des charges financières, tandis que la trésorerie encaissée lors de la vente a été placée en dépôt à terme, avant d'être réemployée à l'investissement en 2014.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 12,57€ par part, soit le montant du résultat de l'année, ce qui correspond à un taux de rendement DVM (Taux de distribution sur valeur de marché) de 5,34%, supérieur à la moyenne des SCPI.

Compte tenu des deux acquisitions réalisées à fin 2013 qui généreront plus de 200 K€ de loyers annuels en 2014, le résultat net d'Atlantique Pierre 1 devrait repartir à la hausse dès lors que les actifs à fort taux de vacance structurelle seront arbitrés et réemployés sur de nouvelles acquisitions assorties de baux à loyers sécurisés et que la conjoncture économique sera plus favorable.

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	-	-	-
2 <sup>ème</sup> trimestre 2013	-	-	-
3 <sup>ème</sup> trimestre 2013	220,00 €	244,16 €	73
4 <sup>ème</sup> trimestre 2013	208,62 €	231,53 €	189

\* Prix moyen trimestriel

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

Au total, ce sont donc 262 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2013, 457 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2013, 2 415 parts étaient en attente de cession (*soit 1,05% du nombre total des parts*).

### Marché des parts année 2013

Sur l'ensemble du marché, 719 parts ont été échangées (*soit 0,31% du nombre total des parts*).

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2013, ce sont 3 800 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (19 dossiers) et donations (4 dossiers). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

### US Person

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des résidents américains, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené votre Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une "US person", ainsi que des transferts de parts au profit d'une "US person" telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En conséquence, nous proposons de modifier les statuts de votre Société en prévoyant, notamment, à cette fin une clause d'agrément.

## DIRECTIVE AIFM - MODIFICATION DU PRODUIT SCPI

L'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011 a pour objectif la mise en place d'exigences communes au niveau européen en matière d'agrément et de surveillance des Sociétés de Gestion. A ce titre, nous vous précisons que la mise en conformité de votre Société de Gestion aux dispositions du règlement européen adopté en date du 19 décembre 2012, en application de ladite Directive, est en cours en vue de l'obtention du nouvel agrément. Cet agrément AIFM constituera ainsi un label européen de gestion des fonds d'investissements alternatifs dont les fonds immobiliers français, lesquels intègrent les SCPI. Dans le cadre de ce nouveau dispositif, les Sociétés de Gestion sont notamment tenues de désigner un dépositaire pour chaque fonds géré.

Les textes législatifs et réglementaires ont fait l'objet d'une nouvelle codification au sein du Code Monétaire et Financier avec modification du régime du produit SCPI. La partie législative spécifiquement applicable aux SCPI est désormais codifiée aux articles L214-86 à L214-120 et la partie réglementaire, aux articles R214-130 à R214-160.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- Elargissement de l'objet social à la détention de titres, aux dépôts, liquidités, avances en compte courant (article L214-115 du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de l'obligation d'obtenir de l'Assemblée Générale l'autorisation pour « tout échange, tout aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI (suppression de l'article L214-72 alinéa 1<sup>er</sup> du Code Monétaire et Financier),
- Durée minimale de détention des actifs immobiliers réduit à cinq ans au lieu de six ans avec, en outre, possibilité de revendre des actifs sans délai et ce, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 3° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux d'agrandissement (coût annuel TTC sur un immeuble) limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 1° du Code Monétaire et Financier),

- Plafond des travaux de reconstruction (coût annuel TTC sur un immeuble) porté à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 2° du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de la possibilité de procéder à une augmentation de capital si les trois quarts des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours (suppression article L214-64 du Code Monétaire et Financier),
- Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents sociaux (article R214-137 du Code Monétaire et Financier),
- Clarification rédactionnelle sur les règles d'endettement des SCPI dont la limite doit tenir compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier (article L214-101 du Code Monétaire et Financier).

En outre, a été adopté l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives à la nouvelle numérotation des articles et à l'intégration des dispositions nouvelles suivantes :

- Création de deux nouvelles commissions qui seront perçues par la Société de Gestion (article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :
  - Commission portant sur l'acquisition et la cession d'actifs immobiliers,
  - Commission portant sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers,
- Durée de validité d'un ordre de vente de parts limitée à une année avec prorogation possible pour une durée de douze mois au maximum sur demande expresse de l'associé (article 422-205 alinéa 2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Alignement de la durée du mandat des experts immobiliers sur celui de l'expertise complète, laquelle est de cinq années (article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Limitation à trois années du mandat de membre du Conseil de Surveillance (article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Adoption du principe d'une résolution unique comportant le nom de l'ensemble des candidats avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite des postes à pourvoir (article 422-201 alinéa 4 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

En raison des changements législatifs et réglementaires ci-dessus présentés, nous soumettons, en conséquence, à votre approbation les modifications statutaires qui en découlent.

## DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, la Directive dite « AIFM » et le règlement européen la complétant imposent aux Sociétés de Gestion de procéder à la désignation d'un dépositaire dont les missions sont listées au chapitre IV dudit règlement.

### Principales missions du dépositaire

Dans le cadre de la mise en place de la réglementation AIFM, FIDUCIAL Gérance doit désigner un dépositaire pour chaque FIA (*Fonds d'Investissement Alternatifs*) sous gestion. Pour mémoire, les principales missions du dépositaire consistent à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA, en particulier à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs lors de la souscription de parts aient été reçus et que toutes les liquidités du FIA aient été comptabilisées sur des comptes espèces, ouverts au nom du FIA ou du dépositaire agissant pour le compte du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa société de gestion de portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que la mise en oeuvre d'un plan de contrôle a posteriori sur divers domaines dont le respect des règles d'investissement, la valeur de réalisation, la justification des comptes d'attente, etc.

Après consultation des différents dépositaires dûment habilités, savoir :

- CACEIS INVESTOR SERVICES
- BNP Paribas Securities
- SG Securities Services

et en comparaison des prestations de services proposées ainsi que des coûts y afférents, la Société de Gestion a décidé de retenir CACEIS INVESTOR SERVICES.

En conséquence, nous vous proposons de ratifier la décision de la Société de Gestion quant au choix du dépositaire.

## ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2013,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Nomination de dix membres au conseil de surveillance.

La société de gestion vous informe que cette année tous les mandats de membres du conseil de surveillance viennent à expiration avec la présente assemblée générale.

Les dix membres du conseil de surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu quatorze candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'aucun emprunt n'a été contracté en 2013 et que l'encours actuel s'élève 2,8 millions d'euros et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25% de la capitalisation de la Société,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement, bien que l'Assemblée Générale n'ait plus à donner son autorisation dans le cadre des nouveaux textes applicables en la matière,
- à la commission sur les arbitrages d'actifs. Nous vous rappelons que cette commission de 2,5% recouvre la fonction de cession et d'acquisition en réemploi des fonds de la SCPI par la Société de Gestion. Elle a pour assiette globale le prix de cession net vendeur et elle est payable en deux temps : le premier, lors de la vente; le second, lors du réemploi.
- aux prélèvements et régularisations nécessaires en matière d'impôt sur les plus-values,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

FIDUCIAL Gérance, afin de favoriser un dialogue constructif avec le Conseil de Surveillance qui est très attentif au règlement de la situation de l'immeuble de COSNE-SUR-LOIRE, soumet à votre approbation une résolution, à caractère extraordinaire, portant sur la prorogation d'une (1) année de son mandat.

La Société de Gestion vous propose également, cette année, d'adopter des résolutions spécifiques :

- pour transcrire les nouvelles dispositions résultant, d'une part, de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 à l'occasion de la transposition de la Directive « AIFM » en droit français et, d'autre part, du règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- ainsi que pour préciser certains autres aspects juridiques :

Tout d'abord, une résolution, à caractère ordinaire, visant à ratifier la désignation du dépositaire (treizième résolution).

Puis, des résolutions, à caractère extraordinaire, portant :

- o Sur la mise à jour des articles et textes applicables à votre SCPI,
- o Sur l'extension de l'objet social,
- o Sur la mise en place de nouvelles commissions instituées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

- Sur l'insertion des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance,
- Sur l'insertion relative à l'interdiction de détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers,
- Sur l'insertion de nouvelles dispositions prévues par les textes soit en complément, soit en raison de leur nouveauté.

Concernant la nouvelle commission sur travaux prévue par le règlement général de l'AMF, la Société de Gestion n'en fera usage que pour des travaux exceptionnels et sous réserve que ceux-ci soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Le versement de cette commission, de même que celle sur les arbitrages, est en outre conditionnée à un avis conforme du Conseil de surveillance.

Enfin, une résolution, à caractère extraordinaire, visant à procéder à l'adoption article par article des statuts, tels que modifiés puis dans son ensemble.

En outre, un groupe d'associés, sur le fondement de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier, a, de son côté, présenté des résolutions portant sur :

- La désignation de la Société de Gestion avec modification de l'article 13 des statuts,
- La désignation de la Société de Gestion et la durée de son mandat,
- L'information des associés avec ajout d'un alinéa à l'article 29 des statuts visant à la mise en place d'un budget à destination du Conseil de Surveillance pour l'information des associés,
- La fixation du montant du budget de communication.

En notre qualité de Société de Gestion, nous vous faisons part de notre avis relativement auxdits projets de résolutions déposés par le groupe d'associés :

- Concernant la modification de l'article 13 des statuts (résolutions n° 25 et n° 26)  
Il n'est d'aucun intérêt de détailler précisément la réglementation applicable aux Sociétés de Gestion, celles-ci étant clairement fixées par des textes spécifiques qui n'ont fait l'objet d'aucune modification récente à ce titre. Votre Société de Gestion bénéficie d'un agrément depuis 2008 ;
- Concernant la modification des modalités de désignation de la Société de Gestion  
Il est d'usage que les mandats de gestion soient statutaires à durée indéterminée et, en cas de durée déterminée, pratiquement jamais inférieurs à trois (3) années. Il n'y a aucune raison de se placer dans un autre schéma compte tenu des obligations et contraintes imposées à la Société de Gestion à raison de son statut, lesquelles ont été significativement renforcées par l'AMF du fait de la transposition de la directive AIFM. En outre, il convient de soulever la contradiction rédactionnelle entre la vingt-cinquième résolution et la vingt-sixième résolution. En effet, dans la vingt-cinquième résolution, il est prévu que le mandat de gestion en nombre d'années pleines prenne effet à compter du début de l'exercice social qui fait suite à la date de désignation. Or, dans la vingt-sixième résolution, le mandat d'une année débute rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2014 correspondant ainsi à l'exercice se situant avant la date de désignation et, en aucun cas, à l'exercice faisant suite à la date de désignation, lequel commence à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Approuvée en l'état, cette résolution sera totalement inapplicable et source de contestation ;
- Concernant la mise en place d'un budget de communication à destination du Conseil de Surveillance en vue de l'information des associés (résolutions n° 27 et n° 28)  
Il n'est pas opportun de prévoir un budget de communication dans les statuts vu que l'information des associés entre, de droit, dans les missions du Conseil de Surveillance qui est, notamment, de faire le lien entre la Société de Gestion et les associés, en assistant la première et en informant les seconds.  
En premier lieu, il est rappelé que le premier mode d'expression du Conseil de Surveillance est son rapport circonstancié établi chaque année et dont vous prenez connaissance dans ce document.  
En deuxième lieu, à l'occasion des modifications récentes du régime du produit SCPI, l'introduction de ce type de disposition avait été demandée aux pouvoirs publics, lesquels n'ont pas donné suite considérant que le dispositif existant était suffisant. Il convient de rappeler à cet égard qu'au-delà de l'information donnée par le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion est soumise à une obligation de reporting très détaillé (BTI et rapport annuel). La Directive AIFM introduit, par ailleurs, de nouvelles obligations de reporting tant à l'égard des épargnants que du régulateur.

En troisième lieu, le budget de communication proposé représente un surcoût non négligeable s'additionnant aux charges légitimes de fonctionnement du coût du Conseil de Surveillance (jetons de présence, frais de déplacement), d'autant plus que le Conseil de Surveillance, dans le cadre de sa mission de contrôle, peut faire appel à des conseils et techniciens dont les coûts sont à la charge de la Société.

En conséquence, votre Société de Gestion n'agrée pas ces quatre (4) résolutions et vous recommande de les rejeter pour les motifs ci-dessus développés.

Vous trouverez le texte de ces différents projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées, **à savoir les résolutions n° 1 à n° 24.**

La Société de Gestion  
FIDUCIAL Gérance

---

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni au cours de l'exercice 2013, les 18 mars, 10 juin, 10 juillet et 16 octobre et cette année, le 26 mars, au siège de notre Société.

Conformément aux dispositions légales et aux statuts d'Atlantique Pierre 1, nous vous présentons l'examen des comptes et de la gestion de notre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

La Société de Gestion nous a soumis le bilan et le compte de résultat de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2013 ont atteint 4 642 769 € contre 4 593 501 € en 2012 (+ 1,07 %).
- Le bénéfice de l'exercice 2013 s'élève à 2 876 825 € contre 3 073 433 € en 2012 (-6.4 %)
- Le taux d'occupation financier a été, en 2013, de 86 % contre 83 % en 2012.
- Le dividende de l'année a été arrêté à 12.57 € par part contre 13,77 € en 2012 (- 8,7 %).
- Marché secondaire :
  - ✓ 262 parts ont été échangées au prix d'exécution.
  - ✓ 457 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Soit au total, 719 parts échangées en 2013 contre 495 en 2012).

A noter qu'au 31/12/2013, 2 415 parts étaient en attente de cession (contre 1 462 parts à fin 2012).

Il n'y a pas eu de modifications importantes dans la répartition du capital, les transactions n'ayant porté, au cours de l'année 2013, que sur un pourcentage marginal du capital.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion.

**Cependant ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés nous conduisent à formuler un certain nombre de réserves de notre part.**

L'an dernier nous vous indiquions dans notre rapport que les délais de mise en rentabilité des capitaux collectés en 2010 et 2011 du fait du décalage né des délais de recherche et d'acquisitions d'immeubles et à la très faible rémunération financière des capitaux en attente de réemploi, induisait un effet de dilution qui était très défavorable à la rentabilité de notre société.

Cette importante augmentation de capital devait permettre d'augmenter le potentiel de notre société et de réduire le poids trop important des immeubles acquis depuis de nombreuses années et donc vieillissants. Cette politique était cohérente avec notre souci d'inscrire notre société dans la durabilité.

Nous devons constater que, malheureusement et contrairement à ce que nous espérions, ces perspectives ne se sont pas du tout réalisées.

Nous avons, tout au long de l'année, attiré l'attention de la Société de gestion sur le fait que le taux moyen d'occupation n'était pas du tout satisfaisant et que le niveau des créances douteuses était très élevé.

En particulier, les acquisitions récentes (Marseille, Clamart et Cosne-sur-Loire) restent tout à fait décevantes, tant par leur taux d'occupation et les importants contentieux en cours. Il faut souligner que 80% des dotations en créances douteuses portent sur des immeubles acquis récemment, ce qui n'est pas du tout normal.

L'an dernier, nous nous interrogeons pour savoir si ces résultats étaient à imputer à des erreurs de choix ou à la conjoncture. Aujourd'hui, le Conseil de surveillance fait le constat que plusieurs de ces acquisitions, en particulier celle de Cosne sur Loire, ne sont pas du tout satisfaisantes. Le Conseil de surveillance a relevé que les conditions d'acquisition de cet immeuble suscitent des questions importantes : il s'interroge notamment sur la qualité des diligences mises en œuvre lors de l'achat et, plus généralement, il considère qu'il était tout à fait anormal d'investir dans un immeuble dont le locataire était en déficit et dans un secteur en déclin (importantes pertes d'emplois).

Le Conseil de surveillance considère également que le suivi de cette acquisition a manqué de rigueur.

Dans ce contexte, il a pris l'initiative de demander à un avocat spécialisé d'étudier les moyens de rechercher la responsabilité de la Société de gestion pour cette opération.

A ce propos, il faut que vous sachiez que votre Conseil de Surveillance a été, au cours des six années passées, confronté à 3 équipes de direction différentes, ce qui dilue les responsabilités des différents interlocuteurs et qu'il n'est pas toujours informé préalablement des décisions d'investissement dont l'initiative appartient, conformément aux termes des statuts, exclusivement à la société de gestion. A titre d'exemple, les 2 acquisitions intervenues à fin 2013 n'ont fait l'objet d'aucune information auprès des membres du Conseil de surveillance.

**Dans ce contexte, le Conseil de Surveillance considère qu'il ne peut être favorable à la 2<sup>ème</sup> résolution et vous propose de refuser de donner quitus de sa gestion à la société FIDUCIAL Gérance tant que les interrogations qui sont apparues au cours de l'exercice concernant l'acquisition et le suivi de l'opération de Cosne-sur-Loire n'auront pas été levées.**

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance a exigé de la société de gestion de prévoir un certain nombre de dispositions destinées à lui permettre d'agir plus efficacement.

C'est pourquoi le Conseil de surveillance vous propose les résolutions 15, 18 et 22 qui donneront au Conseil de surveillance les moyens d'être mieux à même de mener la mission que vous lui avez confiée.

Ainsi, en assemblée générale extraordinaire :

- la 15<sup>ème</sup> résolution qui limite le mandat de la société de gestion à une année, ceci pour permettre au Conseil de surveillance de mener à bien la négociation en cours concernant l'opération de Cosne sur Loire,
- la 18<sup>ème</sup> résolution destinée à accroître les pouvoirs du Conseil de Surveillance et la 22<sup>ème</sup> résolution qui modifie les statuts pour consacrer cette modification des pouvoirs du Conseil de Surveillance en matière de cessions, acquisitions et de suivi des opérations,
- la 22<sup>ème</sup> résolution qui modifie les statuts pour entériner cette modification des pouvoirs du Conseil de surveillance en matière de cessions, acquisitions et de suivi des opérations

**Nous vous remercions d'approuver ces résolutions lors de l'Assemblée générale extraordinaire objet du présent rapport.**

Vous noterez que d'autres résolutions ont été prévues par la Société de gestion dans le cadre des nouvelles règles directives fixées par l'Autorité des marchés financiers.

A noter que l'expertise de notre patrimoine à fin 2013 a conclu à une valeur de 61 337 000 € en baisse de 2,1%.

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 8,50% (pourcentage inchangé) hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés versée par votre société à FIDUCIAL Gérance au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 388 078 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des Commissaires aux comptes qui ont été présentés au Conseil de surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions (**à l'exception de la 2<sup>ème</sup> résolution**) qui vous sont soumises aux Assemblées générale ordinaire et extraordinaire.

Concernant les propositions de résolutions présentées à l'initiative d'un certain nombre d'associés, le Conseil de surveillance considère que son rôle est le suivi de l'activité de la Société et l'information des porteurs de parts et que les modifications demandées, comme cela a été exposé ci-dessus, sont suffisantes.

Le Conseil de surveillance estime que ces résolutions sont, pour parties, redondantes avec celles présentées par la Société de gestion à sa demande et qu'il n'est pas utile de prévoir un budget spécifique comme sollicité.

***Nous demandons aux associés qui ne pourront pas assister aux Assemblées générales, de bien vouloir voter par correspondance ou donner procuration soit à un membre du Conseil de Surveillance nommé désigné soit à un associé de leur choix.***

***Il est rappelé que pour l'élection des Membres du Conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.***

Nous n'avons pas d'autres observations à formuler et nous vous invitons en conséquence à adopter les résolutions proposées par la société de gestion (à l'exception de la 2<sup>ème</sup>).

Nous vous remercions de votre confiance.

***Pour le Conseil de Surveillance  
Le Président  
M. Roger BEAUVOIS***

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux
PARIS	0,00%	0,00%
REGION PARISIENNE	2,28%	24,36%
PROVINCE	25,38%	47,98%
<b>TOTAUX</b>	<b>27,66%</b>	<b>72,34%</b>

**TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL**

Date de création : 29 mai 1986

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2009	22 019 760 €	4 807 680 €	143 920	863	480 768 €	320 €
2010	35 026 749 €	27 204 160 €	228 933	1 390	2 720 273 €	320 €
2011	35 026 749 €	Néant	228 933	1 424	Néant	325 € (1)
2012	35 026 749 €	Néant	228 933	1 433	Néant	276 € (1)
2013	35 026 749 €	Néant	228 933	1 444	Néant	233 € (1)

(1) Prix d'achat payé par l'acheteur

**TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2009	1 572	1,09%	0	1 mois	22 663,49 €
2010	1 972	0,86%	0	1 mois	28 431,04 €
2011	1 790	0,78%	891	1 mois	23 353,70 €
2012	495	0,22%	1 492	1 mois	5 226,79 €
2013	419	0,31%	2 415	1 mois	2 777,02 €

**TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART**

	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année (1)	22,00 €	22,00 €	14,50 €	13,77 €	12,57 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	320 €*	320 €	288,34 €**	292,85 €	249,00 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	6,87%	6,87%	5,03%	4,70%	5,05%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	320 €	320 €	350,75 €	293,72 €	235,33 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	6,88%	6,88%	4,13%	4,69%	5,34%
Report à nouveau cumulé par part (3)	16,44 €***	11,83 €	2,40 €	1,17 €	0,83 €

(1) Avant prélèvement obligatoire

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

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

\* Prix de souscription sur augmentation de capital

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

\*\*\* Une correction a été apportée sur le calcul du report à nouveau par part. Désormais, celui-ci est calculé en rapportant le report à nouveau après répartition du résultat de l'exercice précédent (soit au 1<sup>er</sup> janvier 2009) sur le nombre de parts de la même période (soit au 1<sup>er</sup> janvier 2009)

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

	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>										
. Recettes locatives brutes	26,88	96,46%	21,51	97,01%	18,02	94,54%	20,06	97,97%	20,28	99,79%
. Produits financiers (2)	0,63	2,27%	0,50	2,27%	0,89	4,68%	0,09	0,45%	0,03	0,16%
. Produits divers	0,36	1,27%	0,16	0,72%	0,15	0,78%	0,32	1,58%	0,01	0,06%
<b>* TOTAL</b>	<b>27,87</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,17</b>	<b>100,00%</b>	<b>19,06</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,47</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,32</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
. Commission de gestion	2,35	8,43%	1,84	8,32%	1,61	8,43%	1,71	8,36%	1,70	8,34%
. Autres frais de gestion	1,02	3,66%	0,58	2,61%	0,41	2,13%	0,42	2,03%	0,35	1,70%
. Entretien du patrimoine	1,74	6,24%	0,18	0,81%	0,78	4,08%	0,60	2,94%	0,85	4,19%
. Charges financières	1,29	4,62%	0,77	3,46%	0,66	3,44%	0,55	2,68%	0,42	2,08%
. Autres charges immobilières	1,12	4,02%	0,96	4,34%	0,93	4,85%	0,98	4,79%	1,58	7,78%
. Charges locatives non récupérables	0,78	2,82%	3,48	15,71%	0,61	3,22%	1,51	7,39%	1,82	8,93%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>8,30</b>	<b>29,79%</b>	<b>7,81</b>	<b>35,25%</b>	<b>4,99</b>	<b>26,16%</b>	<b>5,77</b>	<b>28,19%</b>	<b>6,71</b>	<b>33,02%</b>
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	-0,84	-3,01%	0,55	2,50%	0,06	0,31%	0,15	0,72%	0,12	0,60%
. autres	1,41	5,04%	-1,37	-6,18%	0,75	3,95%	1,12	5,47%	0,95	4,70%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,57</b>	<b>2,03%</b>	<b>-0,82</b>	<b>-3,68%</b>	<b>0,81</b>	<b>4,26%</b>	<b>1,27</b>	<b>6,19%</b>	<b>1,08</b>	<b>5,29%</b>
<b>* TOTAL</b>	<b>8,87</b>	<b>31,82%</b>	<b>7,00</b>	<b>31,57%</b>	<b>5,80</b>	<b>30,41%</b>	<b>7,04</b>	<b>34,38%</b>	<b>7,79</b>	<b>38,31%</b>
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>19,00</b>	<b>68,18%</b>	<b>15,17</b>	<b>68,43%</b>	<b>13,26</b>	<b>69,59%</b>	<b>13,44</b>	<b>65,62%</b>	<b>12,54</b>	<b>61,69%</b>
<b>* éléments exceptionnels</b>	<b>-0,15</b>		<b>-0,27</b>		<b>0,00</b>		<b>-0,01</b>		<b>0,03</b>	
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-3,15	-11,30%	-7,10	-32,03%	-1,24	-6,51%	-0,34	-1,68%	0,00	-0,02%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>22,00</b>	<b>79,48%</b>	<b>22,00</b>	<b>100,46%</b>	<b>14,51</b>	<b>76,10%</b>	<b>13,77</b>	<b>67,30%</b>	<b>12,57</b>	<b>61,71%</b>

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

## TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2012 (*)	DURANT L'ANNEE 2013	TOTAL AU 31/12/2013
Fonds collectés	72 618 163	0	72 618 163
+ Emprunts	4 000 000	-1 200 000	2 800 000
+ Cession d'immeubles	7 128 977	4 301 191	11 430 168
- Commissions de souscription et Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	10 588 532	259 717	10 848 249
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés frais inclus	85 335 288	3 465 000	88 800 288
- Prélèvement sur Prime d' émission			
+ Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'actif	12 981 199	433 881	13 415 080
- Dépôts et cautionnements			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>804 519</b>	<b>-189 645</b>	<b>614 874</b>

(\*) Depuis l'origine de la société.

## DESIGNATION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR EXPERTISE 31/12/2013
16 Place de la Paix - 44800 ST HERBLAIN	04/01/1988	89 155	2 314	91 469	175 000
Centre commercial LES GENÊTS - Rue du Chemin Vert - 35230 PONT PEAN	08/09/1986	70 075	2 256	72 331	157 000
12 avenue Anatole France - 56100 LORIENT	13/02/1987	151 992	30 947	182 939	215 000
Les petites Leches - 44570 TRIGNAC	09/06/1987	85 275	17 074	102 349	205 000
Centre Commercial CHARBONNEAU - 43 rue des Halles - 44470 CARQUEFOU	30/06/1987 30/09/1987	674 022	16 347	690 369	940 000
3-5 rue de la Saline - 50103 CHERBOURG	11/02/1988	117 687	21 800	139 487	265 000
7-9 rue Alfred Lemaitre - 44310 LA CHEVROLIERE	04/07/1988	32 777	5 336	38 113	75 000
6 rue Fressinet - 22360 LANGUEUX	31/12/1988	506 923	11 403	518 326	1 150 000
2 rue Fulgence Bienvenue - 22360 LANGUEUX	31/12/1988	313 100	7 043	320 143	770 000
9 rue du Parc - 93130 NOISY LE SEC	05/07/1990	1 374 480	28 051	1 402 531	1 400 000
Le Platon - Parc d'Innovation - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	05/07/1990	1 899 140	23 178	1 922 318	1 000 000
Centre Commercial GRAND ANGLES - 1 avenue de Tavel - 30133 LES ANGLES	29/10/1993	6 912 189	106 714	7 018 903	11 600 000
Europarc - 15-33 rue Edouard Le Corbusier - 94000 CRETEIL	23/04/2003	1 237 424	78 272	1 315 696	1 400 000
Le Plot - Chemin des Espinaux - 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	27/07/2006	2 667 576	46 716	2 714 292	2 500 000
11 avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	07/05/2009	7 934 895	471 300	8 406 195	6 650 000
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE	11/12/2009	2 594 972	53 400	2 648 372	2 780 000
Parc d'activités du bois du cours - Lot N°2 - 27300 BERNAY	28/12/2010	1 003 680	68 880	1 072 560	1 030 000
Chemin du Camp Llarg - 66130 ILE SUR TET	28/12/2010	1 148 520	78 820	1 227 340	1 180 000
2-4 rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN	29/12/2010	1 697 000	84 897	1 781 897	1 825 000
67 avenue du 85ème de Ligne - 58200 COSNE SUR LOIRE	25/01/2011	3 020 000	171 100	3 191 100	2 500 000
18 rue de la Petite Sensitive - 44000 NANTES	08/07/2011	5 203 175	96 200	5 299 375	5 200 000
360 avenue du Général de Gaulle - 92140 CLAMART	13/05/2011	7 010 900	127 085	7 137 985	6 090 000
7 rue des Boulangers - 68000 COLMAR	21/12/2011	2 289 010	153 637	2 442 647	2 300 000
8 avenue Pierre Gueguin - 29900 CONCARNEAU	21/12/2011	478 445	32 113	510 558	490 000
78 rue de la Louvière - 78120 RAMBOUILLET	23/12/2011	5 030 000	319 218	5 349 218	5 150 000
Rue Hélène Boucher - 27000 EVREUX	28/02/2012	758 599		758 599	825 000
32 rue de la Liberté - 21000 DIJON	30/12/2013	1 165 000	75 100	1 240 100	1 165 000
18 avenue de la Convention - 94380 BONNEUIL	17/12/2013	2 300 000	146 400	2 446 400	2 300 000
<b>TOTAL</b>		<b>57 766 011</b>	<b>2 275 601</b>	<b>60 041 612</b>	<b>61 337 000</b>

DESIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013 (M²)		SURFACES VACANTES AU 31/12/2013 (M²)	
	Bureaux	Locaux Commerciaux	Bureaux	Locaux Commerciaux
16 Place de la Paix - 44800 ST HERBLAIN		77		
Centre commercial LES GENÈTS - Rue du Chemin Vert - 35230 PONT PEAN		120		
12 avenue Anatole France - 56100 LORIENT	144			
Les petites Leches - 44570 TRIGNAC		268		
Centre Commercial CHARBONNEAU - 43 rue des Halles - 44470 CARQUEFOU		630		
3-5 rue de la Saline - 50103 CHERBOURG		762		
7-9 rue Alfred Lemaitre - 44310 LA CHEVROLIERE		107		
6 rue Fressinet - 22360 LANGUEUX		894		
2 rue Fulgence Bienvenue - 22360 LANGUEUX		600		
9 rue du Parc - 93130 NOISY LE SEC		1 739		
Le Platon - Parc d'Innovation - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	1 787		1 787	
Centre Commercial GRAND ANGLES - 1 avenue de Tavel - 30133 LES ANGLES		2 885		638
Europarc - 15-33 rue Edouard Le Corbusier - 94000 CRETEIL	992			
Le Plot - Chemin des Espinaux - 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX (Indivision 50%)	1 576			
11 avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	4 158		486	
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE		1 900		
Parc d'activités du bois du cours - Lot N°2 - 27300 BERNAY		1 104		
Chemin du Camp Llarg - 66130 ILE SUR TET		1 200		
2-4 rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN		2 221		
78 rue de la Louvière - 78120 RAMBOUILLET		2 899		
360 avenue du Général de Gaulle - 92140 CLAMART		2 805		352
67 avenue du 85ème de Ligne - 58200 COSNE SUR LOIRE		2 597		2 597
18 rue de la Petite Sensitive - 44000 NANTES	2 164			
7 rue des Boulangers - 68000 COLMAR		636		
8 avenue Pierre Gueguin - 29900 CONCARNEAU		243		
Rue Hélène Boucher - 27000 EVREUX		732		
32 rue de la Liberté 21000 DIJON		178		
18 avenue de la Convention 94380 BONNEUIL		1 083		
<b>TOTAL</b>	<b>10 821</b>	<b>25 680</b>	<b>2 273</b>	<b>3 587</b>

---

## PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2013

---

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

## Etat du Patrimoine au 31/12/2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 57 766 011,46 €	+ 61 337 000,00 €	+ 58 602 202,67 €	+ 64 216 000,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 280 933,73 €		- 253 233,93 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>57 485 077,73 €</b>	<b>61 337 000,00 €</b>	<b>58 348 968,74 €</b>	<b>64 216 000,00 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 3 163 075,71 €	+ 3 163 075,71 €	+ 3 318 416,05 €	+ 3 318 416,05 €
Autres créances	+ 140 445,48 €	+ 140 445,48 €	+ 54 657,53 €	+ 54 657,53 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 360 280,57 €	- 1 360 280,57 €	- 1 141 745,91 €	- 1 141 745,91 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 1 000 000,00 €	+ 1 000 000,00 €	+ 1 557 529,56 €	+ 1 557 529,56 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 919 809,38 €	+ 919 809,38 €	+ 327 125,62 €	+ 327 125,62 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 3 714 670,85 €	- 3 714 670,85 €	- 5 066 046,83 €	- 5 066 046,83 €
Dettes d'exploitation	- 1 045 757,92 €	- 1 045 757,92 €	- 988 182,96 €	- 988 182,96 €
Dettes diverses	- 51 901,96 €	- 51 901,96 €	- 47 479,59 €	- 47 479,59 €
Dettes diverses/Distribution	- 747 097,74 €	- 747 097,74 €	- 749 261,84 €	- 749 261,84 €
<b>TOTAL II</b>	<b>-1 687 013,17 €</b>	<b>-1 687 013,17 €</b>	<b>-2 725 623,07 €</b>	<b>-2 725 623,07 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+	+	+ 1 417,26 €	+ 1 417,26 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>			<b>1 417,26 €</b>	<b>1 417,26 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>55 798 064,56 €</b>		<b>55 624 762,93 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>		<b>59 649 986,83 €</b>		<b>61 491 794,19 €</b>

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

## Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres du 01/01 au 31/12/2013

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	35 026 749,00 €			35 026 749,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	31 858 874,11 €			31 858 874,11 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Fonds de garantie	347 710,63 €			347 710,63 €
Prélèvement sur prime d'émission	-11 357 141,62 €		-259 716,74 €	-11 616 858,36 €
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	6 489 708,45 €			6 489 708,45 €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-6 930 825,07 €		433 880,67 €	-6 496 944,40 €
Réserves				
Report à nouveau	268 661,50 €	-78 974,07 €		189 687,43 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2012	3 073 433,34 €	-3 073 433,34 €		
Résultat au 31 décembre 2013			2 876 825,51 €	2 876 825,51 €
Acomptes sur distribution	-3 152 407,41 €	3 152 407,41 €	-2 877 687,81 €	-2 877 687,81 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>55 624 762,93 €</b>		<b>173 301,63 €</b>	<b>55 798 064,56 €</b>

## Compte de Résultat au 31/12/2013

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 076 675,10 €	1 132 411,12 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	4 642 769,45 €	4 593 501,23 €
Grosses réparations couvertes par provisions	111 583,28 €	104 098,33 €	Charges facturées	1 076 675,10 €	1 132 411,12 €
Travaux d'entretien	83 200,18 €	33 580,29 €	Autres produits divers	2 612,92 €	73 944,72 €
Autres Charges Immobilières	682 022,80 €	571 251,30 €			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>1 953 481,36 €</b>	<b>1 841 341,04 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>5 722 057,47 €</b>	<b>5 799 857,07 €</b>
Rémunération de la société de Gestion	388 078,67 €	392 013,47 €	Honoraires de Sous. prélev s/prime d'emiss.		
Honoraires de Souscriptions			Frais d'acquisitions prélev s/prime d'emiss.	259 716,74 €	40 252,30 €
Frais d'Acquisitions	259 716,74 €	40 252,30 €	<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Diverses charges d'exploitation	79 003,95 €	95 030,38 €	Provisions pour créances irrécouvrables	101 937,01 €	
Pertes sur créances irrécouvrables	95 526,33 €		Provisions Créances Douteuses	50 133,57 €	60 889,89 €
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>			Provisions Grosses Réparations	111 583,28 €	104 098,33 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		
Provisions pour créances irrécouvrables					
Provisions pour créances douteuses	370 605,24 €	317 538,58 €			
Provisions pour grosses réparations	139 283,08 €	137 805,04 €			
Provisions pour litiges					
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 332 214,01 €</b>	<b>982 639,77 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>523 370,60 €</b>	<b>205 240,52 €</b>
Charges financières	96 866,74 €	125 732,00 €	Produits financiers	7 212,22 €	21 124,56 €
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>	<b>96 866,74 €</b>	<b>125 732,00 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>7 212,22 €</b>	<b>21 124,56 €</b>
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières		3 076,00 €	Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles	66,00 €		Produits except/.activités immobilières	6 813,33 €	
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>66,00 €</b>	<b>3 076,00 €</b>	Amortissements prélevés/prime d'émission		
			<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>6 813,33 €</b>	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 876 825,51 €</b>	<b>3 073 433,34 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 259 453,62 €</b>	<b>6 026 222,15 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 259 453,62 €</b>	<b>6 026 222,15 €</b>

## TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

	VALEURS 2013		VALEURS 2012		EVOLUTIONS DES VALEURS ESTIMEES	SURFACE TOTALE (M <sup>2</sup> )	EVALUATION 2013 (€M <sup>2</sup> )
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
<b>Terrains et Construction locatives</b>							
Bureaux	19 094 202	16 965 000	23 395 393	23 010 000	NS	10 821	1 568
Locaux Commerciaux	38 671 809	44 372 000	35 206 809	41 206 000	NS	25 680	1 728
Entrepôts	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>57 766 011</b>	<b>61 337 000</b>	<b>58 602 202</b>	<b>64 216 000</b>	<b>NS</b>	<b>36 501</b>	<b>1 680</b>
<b>Immobilisation en cours</b>							
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Locaux Commerciaux	-	-	-	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>57 766 011</b>	<b>61 337 000</b>	<b>58 602 202</b>	<b>64 216 000</b>	<b>NS</b>	<b>36 501</b>	<b>1 680</b>

NS Non significatif

-2,1% de variation à patrimoine constant

## INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

DESIGNATION DES IMMEUBLES	2 013		2 012		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE TOTALE	EVALUATION 2013 (€/M²)
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
16 place de la Paix - 44800 ST HERBLAIN	89 156	175 000	89 156	165 000	6,1%	77	2 273
Centre commercial LES GENÊTS - Rue du Chemin Vert 35230 PONT PEAN	70 075	157 000	70 075	150 000	4,7%	120	1 308
12 avenue Anatole France - 56100 LORIENT	151 992	215 000	151 992	200 000	7,5%	144	1 493
Les petites Leches - 44570 TRIGNAC	85 275	205 000	85 275	190 000	7,9%	268	765
Centre Commercial CHARBONNEAU - 43 rue des Halles - 44470 CARQUEFOU	674 022	940 000	674 022	940 000	0,0%	630	1 492
11 rue des Portières - 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU			571 191	630 000	NS		NS
3-5 rue de la Saline - 50103 CHERBOURG	117 687	265 000	117 687	245 000	8,2%	762	348
7-9 rue Alfred Lemaitre - 44310 LA CHEVROLIERE	32 777	75 000	32 777	64 000	17,2%	107	701
6 rue Fressinet - 22360 LANGUEUX	506 923	1 150 000	506 923	1 130 000	1,8%	894	1 286
2 rue Fulgence Bienvenue - 22360 LANGUEUX	313 100	770 000	313 100	730 000	5,5%	600	1 283
Le Platon - Parc d'Innovation 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	1 899 140	1 000 000	1 899 140	1 330 000	-24,8%	1 787	560
Centre Commercial GRAND ANGLES - 1 avenue de Tavel - 30133 LES ANGLES	6 912 189	11 600 000	6 912 189	11 300 000	2,7%	2 885	4 021
Vikings-batiment ODIN-69100 VILLEURBANNE			3 730 000	4 500 000	NS		NS
Le Plot - Chemin des Espinaux - 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	2 667 576	2 500 000	2 667 576	2 750 000	-9,1%	1 576	1 586
11 avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	7 934 895	6 650 000	7 934 895	7 000 000	-5,0%	4 158	1 599
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE	2 594 972	2 780 000	2 594 972	2 750 000	1,1%	1 900	1 463
2-4 rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN	1 697 000	1 825 000	1 697 000	1 780 000	2,5%	2 221	822
Parc d'activités du bois du cours - Lot N°2 27300 BERNAY	1 003 680	1 030 000	1 003 680	1 030 000	0,0%	1 104	933
Chemin du Camp Llarg - 66130 ILE SUR TET	1 148 520	1 180 000	1 148 520	1 150 000	2,6%	1 200	983
67 avenue du 85ème de Ligne 58200 COSNE SUR LOIRE	3 020 000	2 500 000	3 020 000	3 000 000	-16,7%	2 597	963
18 rue de la Petite Sensitive - 44000 NANTES	5 203 175	5 200 000	5 203 175	5 200 000	0,0%	2 164	2 403
7 rue des Boulangers - 68000 COLMAR	2 289 010	2 300 000	2 289 010	2 300 000	0,0%	636	3 616
8 avenue Pierre Gueguin - 29900 CONCARNEAU	478 445	490 000	478 445	480 000	2,1%	243	2 016
Rue Hélène Boucher - 27000 EVREUX	758 599	825 000	758 599	810 000	1,9%	732	1 127
32 rue de la Liberté 21000 DIJON	1 165 000	1 165 000			NS	178	6 545
<b>TOTAL PROVINCE</b>	<b>40 813 207</b>	<b>44 997 000</b>	<b>43 949 398</b>	<b>49 824 000</b>	<b>NS</b>	<b>26 983</b>	<b>1 668</b>
9 rue du Parc - 93130 NOISY LE SEC	1 374 480	1 400 000	1 374 480	1 550 000	-9,7%	1 739	805
Europarc - 15-33 rue Edouard Le Corbusier 94000 CRETEIL	1 237 424	1 400 000	1 237 424	1 400 000	0,0%	992	1 411
360 avenue du Général de Gaulle - 92140 CLAMART	7 010 900	6 090 000	7 010 900	6 342 000	-4,0%	2 805	2 171
18 avenue de la Convention 94380 BONNEUIL	2 300 000	2 300 000			NS	1 083	2 124
78 rue de la Louvière - 78120 RAMBOUILLET	5 030 000	5 150 000	5 030 000	5 100 000	1,0%	2 899	1 776
<b>TOTAL REGION PARISIENNE</b>	<b>16 952 804</b>	<b>16 340 000</b>	<b>14 652 804</b>	<b>14 392 000</b>	<b>NS</b>	<b>9 518</b>	<b>8 288</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>57 766 011</b>	<b>61 337 000</b>	<b>58 602 202</b>	<b>64 216 000</b>	<b>NS</b>	<b>36 501</b>	<b>1 680</b>

NS Non significatif

-2,1 % de variation à patrimoine constant

### INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2013, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2013" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société FONCIER EXPERTISE

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

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

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
. Terrains et constructions locatives	56 895 245,45 €	3 465 000,00 €	4 269 821,97 €	56 090 423,48 €
. Aménagements	1 706 957,22 €		31 369,24 €	1 675 587,98 €
. Immobilisations en cours				
	<b>58 602 202,67 €</b>	<b>3 465 000,00 €</b>	<b>4 301 191,21 €</b>	<b>57 766 011,46 €</b>

> Les terrains et constructions locatives sont en augmentation suite à l'acquisition de deux immeubles situés à Bonneuil et Dijon.  
> Les diminutions correspondent à la vente de immeubles de Villeurbanne et de St Barthélemy d'Anjou.

## ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2013	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2013
. Provisions pour grosses réparations	253 233,93 €	139 283,08 €	-111 583,28 €	280 933,73 €
. Provisions pour créances douteuses	1 141 745,91 €	370 605,24 €	-152 070,58 €	1 360 280,57 €
. Provisions pour litige et risque				
	<b>1 394 979,84 €</b>	<b>509 888,32 €</b>	<b>-263 653,86 €</b>	<b>1 641 214,30 €</b>

> La dotation aux provisions pour grosses réparations a été calculée sur une base forfaitaire comme les exercices précédents. Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2014. Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés sur les immeubles "Grand angles (30)", "La Chevrolière (44)", "St Privat (30)" et "Villeurbanne (69)".  
> Les dotations aux provisions pour créances douteuses concernent 45 locataires. Les reprises représentent des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

## AFFECTATION DU RESULTAT 2012

. Report à nouveau antérieur		268 661,50 €
. Résultat de l'exercice 2012		3 073 433,34 €
. Dividendes versés aux associés	3 152 407,41 €	
. Report à nouveau	189 687,43 €	
	<b>3 342 094,84 €</b>	<b>3 342 094,84 €</b>

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale du 10 juin 2013.

## ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	3 163 075,71 €	3 163 075,71 €	
. Créances fiscales	62 396,48 €	62 396,48 €	
. Débiteurs divers	78 049,00 €	78 049,00 €	
	<b>3 303 521,19 €</b>	<b>3 303 521,19 €</b>	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 2 199 729,06 €, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 963 346,65 €.  
> Les créances fiscales enregistrent principalement la TVA déductible pour 60 458,04 €.  
> Les débiteurs divers enregistrent principalement des avoirs fournisseurs.

## ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Emprunt	2 798 000,00 €		2 798 000,00 €
. Dépôts de garantie des locataires	916 670,85 €		916 670,85 €
. Locataires, avance sur charges	284 386,17 €	284 386,17 €	
. Dettes fiscales	447 995,51 €	447 995,51 €	
. Associés solde sur distribution	747 097,74 €	747 097,74 €	
. Crédoeurs divers	365 278,20 €	365 278,20 €	
	<b>5 559 428,47 €</b>	<b>1 844 757,62 €</b>	<b>3 714 670,85 €</b>

> Votre SCPI a contracté en 2009 auprès de la Monte Paschi Banque un emprunt hypothécaire de 4 millions € pour financer partiellement l'acquisition du "Grand Ecran" à Marseille. Cet emprunt a été remboursé par anticipation à hauteur de 1 200 000,00 € suite à la vente de l'immeuble de Villeurbanne qui avait été affecté en garantie hypothécaire de l'emprunt.  
> Les locataires crédoeurs représentent des charges à reverser après leur reddition.  
> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés.  
> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2013, non versé à la date du 31 décembre 2013.  
> Les crédoeurs divers représentent principalement les fournisseurs d'exploitation pour 171 769,53€, les fournisseurs factures non parvenues pour 140 732,78 € (honoraires expertise immeubles, honoraires commissariat aux comptes, honoraires de contentieux, honoraires de souscriptions...), les dividendes bloqués pour 31 377,77 €, les dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes pour 13 860,89 €, les associés sur opérations en capital pour 6 663,19 €, et divers soldes de gérants extérieurs pour 874,04€.

## CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
Capital souscrit	35 026 749,00 €			35 026 749,00 €

> Le capital social au 31 décembre 2013 est composé de 228 933 parts comme l'année passée.

## PRIMES EMISSION

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
Primes d'émission	31 858 874,11 €			31 858 874,11 €
Prélèvement sur prime d' émission	-11 357 141,62 €	-259 716,74 €		-11 616 858,36 €

> La prime d'émission sur chaque part souscrite est égale à 167 €. Au cours de l'exercice 2013, il n'y a eu aucune souscription.

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

> Des frais relatifs aux acquisitions à Bonneuil et Dijon pour 259 716,74 € dont 2 395,76 € de remboursements des soldes de notaires concernant les acquisitions de 2012, ont été prélevés sur la prime d'émission.

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

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-6 930 825,07 €	708 974,69 €	275 094,02 €	-6 496 944,40 €

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

> Les plus-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 433 880,67 €.

> Les plus-values nettes totales résultent de la différence des produits des ventes suivantes :

- L'immeuble de "Villeurbanne", pour un montant de 4 700 000 € et sa valeur comptable d'un montant de 3 730 000 € ainsi que des frais sur vente pour 261 025, 31 €.

- L'immeuble de Saint Bathélémy d'Anjou pour un montant de 300 000 € et sa valeur comptable de 571 191,21 € ainsi que des honoraires d'arbitrage de 3 902,81 €.

## ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **256 719,99 €**

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

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

. Engagements donnés : **2 800 000,00 €**

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

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

#### PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	4 642 769,45 €	
. Charges facturés	1 076 675,10 €	
. Autres produits divers	2 612,92 €	
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b> (ou production brute de l'activité immobilière)		<b>5 722 057,47 €</b>

#### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 076 675,10 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-83 200,18 €	
. Grosses réparations	-111 583,28 €	
. Autres charges immobilières	-682 022,80 €	
<b>PRODUCTION NETTE</b> (ou production nette de l'activité immobilière)		<b>3 768 576,11 €</b>

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-562 608,95 €

#### EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

**3 205 967,16 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (net des reprises)

-246 234,46 €

#### RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers et exceptionnels)

**2 959 732,70 €**

Produits financiers	7 212,22 €	
Charges financières	96 866,74 €	
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES</b>		<b>-89 654,52 €</b>

#### RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits exceptionnels)

**2 870 078,18 €**

Produits exceptionnels	6 813,33 €	
Charges exceptionnelles	66,00 €	
<b>RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>		<b>6 747,33 €</b>

<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>2 876 825,51 €</b>
-------------------------------	-----------------------

### TABLEAU DE FINANCEMENT

	2012	2013
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>3 096 859,26 €</b>	<b>1 884 655,18 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	3 073 433,34 €	2 876 825,51 €
Cessions d'actifs	41 433,25 €	4 735 071,88 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	-40 252,30 €	-259 716,74 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	244 168,46 €	-1 287 961,39 €
Dotations aux provisions	455 343,62 €	509 888,32 €
<b>Total des ressources</b>	<b>3 774 126,37 €</b>	<b>6 574 107,58 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	743 865,90 €	-69 552,39 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	915 732,01 €	749 261,84 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 403 145,57 €	2 130 590,07 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Acquisitions d'actifs	758 598,75 €	3 465 000,00 €
Reprise d'amortissements et de provisions	164 988,22 €	263 653,86 €
<b>Total des emplois</b>	<b>4 986 330,45 €</b>	<b>6 538 953,38 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>1 884 655,18 €</b>	<b>1 919 809,38 €</b>

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

### CHARGES

<b>LES CHARGES IMMOBILIERES pour</b>		<b>1 953 481,36 €</b>
comprennent :		
- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	1 076 675,10 €	
- les grosses réparations couvertes par des provisions	111 583,28 €	
- les travaux d'entretien et de réparation pour	83 200,18 €	
- les charges non récupérables pour	320 009,06 €	
- les impôts et taxes pour	237 049,99 €	
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	51 181,93 €	
- les honoraires de relocation	36 777,25 €	
- les primes d'assurance	28 921,82 €	
- des honoraires divers	8 082,75 €	
	<hr/>	
<b>LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour</b>		<b>1 072 497,27 €</b>
comprennent :		
LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	388 078,67 €	
- 8,5% HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	388 078,67 €	
	<hr/>	
LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour	79 003,95 €	
- les honoraires des commissaires aux comptes pour	37 669,82 €	
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	15 559,00 €	
- la cotisation à l'ASPIM pour		
- la redevance AMF pour	1 500,00 €	
- la rémunération, et frais du conseil de surveillance pour	18 848,68 €	
- des honoraires divers pour (*)		
- des frais actes pour		
- diverses charges de gestion courante pour	5 426,45 €	
	<hr/>	
PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	95 526,33 €	
LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour	509 888,32 €	
sont détaillées au point "état des provisions".		
	<hr/>	
<b>LES CHARGES FINANCIERES DE LA SOCIETE pour</b>		<b>96 866,74 €</b>
comprennent :		
- Les intérêts ainsi que les frais de couverture (CAP) sur l'emprunt souscrit à la banque MONTE PASCHI	96 866,74 €	
	<hr/>	
<b>LES CHARGES EXCEPTIONNELLES DE LA SOCIETE pour</b>		<b>66,00 €</b>
comprennent :	66,00 €	
	<hr/>	
<b>PRODUITS</b>		
<b>LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour</b>		<b>5 722 057,47 €</b>
- les loyers de vos immeubles.	4 642 769,45 €	
- les charges refacturées	1 076 675,10 €	
- des autres produits	2 612,92 €	
	<hr/>	
<b>LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour</b>		<b>263 653,86 €</b>
- les reprises de provisions pour créances irrécouvrables	101 937,01 €	
- les reprises de provisions pour créances douteuses	50 133,57 €	
- les reprises de provisions pour grosses réparations	111 583,28 €	
	<hr/>	
<b>LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour</b>		<b>7 212,22 €</b>
- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie		
	<hr/>	
<b>LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour</b>		<b>6 813,33 €</b>
	<hr/>	
<b>AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent</b>		<b>5 999 736,88 €</b>
<b>contre un TOTAL DE CHARGES DE</b>		<b>3 122 911,37 €</b>
<b>LE SOLDE, soit</b>		<b>2 876 825,51 €</b>
<b>correspond au bénéfice de l'exercice.</b>		

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

		Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2013 :	<b>228 933</b>		
Placements immobiliers		57 485 077,73 €	
Autres actifs nets (1)		-1 687 013,17 €	
<b>Valeur comptable</b>		<b>55 798 064,56 €</b>	<b>243,73 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives		61 337 000,00 €	
Autres actifs nets (1)		-1 687 013,17 €	
<b>Valeur de réalisation</b>		<b>59 649 986,83 €</b>	<b>260,56 €</b>
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>			
11,96 TTC du prix de souscription		7 134 138,42 €	
		<b>7 134 138,42 €</b>	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>			
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%		3 802 894,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%		1 104 066,00 €	
		<b>4 906 960,00 €</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>		<b>71 691 085,25 €</b>	<b>313,15 €</b>

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

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par FONCIER EXPERTISES, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 16 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

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

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

### **II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

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

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

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

### **III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

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

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

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

**Fait à Lyon et Carquefou, le 22 avril 2014**

#### **Les Commissaires aux Comptes**

**Société LBA**  
**Gilles BLANCHARD**

**Cabinet ESCOFFIER**  
**Serge BOTTOLI**

Aux associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214.106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

---

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

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

---

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

### 1 Convention de gestion

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

Pour l'exercice 2013, la rémunération prise en charge a été calculée comme suit :

Loyers facturés .....	4 642 769 €
Créances irrécouvrables .....	(84 350) €
Produits financiers .....	7 212 €
<b>Base totale .....</b>	<b>4 565 631 €</b>
Taux appliqué .....	8,50 %
<b>Honoraires pris en charge .....</b>	<b>388 079 €</b>

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

Pour l'exercice 2013, les honoraires facturés sont justifiés comme suit :

<b>Honoraires pris en charge .....</b>	<b>388 079 €</b>
Extourne de la charge à Payer 2012 .....	101 408 €
Charge à payer 2013 .....	(100 856) €
<b>Honoraires facturés .....</b>	<b>388 631 €</b>

## **2 Convention de commission sur les arbitrages**

Cette convention, approuvée par votre assemblée générale du 10 juin 2013, prévoit l'attribution d'une commission sur arbitrage acquise sur les opérations de cession de biens immobiliers.

Cette commission s'élève à 2,5% HT, calculée sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle est payée pour moitié après la signature des actes de ventes et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

Pour l'exercice 2013, votre société a comptabilisé les commissions d'arbitrages suivantes :

- |                                 |                 |                                       |
|---------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| - Sur les cessions immobilières | 59 646 €        | imputé sur la réserve des plus-values |
| - Sur le réemploi des fonds     | <u>43 321 €</u> | imputé sur la prime d'émission        |
|                                 | 102 958 €       |                                       |

**Fait à Lyon et Carquefou, le 22 avril 2014**

### **Les Commissaires aux Comptes**

**Société LBA**  
**Gilles BLANCHARD**

**Cabinet ESCOFFIER**  
**Serge BOTTOLI**

---

# ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 4 JUIN 2014

---

## PROJET DE RESOLUTIONS

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

### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 139 283,08 €

L'Assemblée Générale, constatant que :

- |  |                  |
|--|------------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à              | 2 876 825,51 €   |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 189 687,43 €     |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de        | 3 066 512,94 € : |

1°/ décide de répartir une somme de 2 877 687,81 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après prélèvement de la somme de 862,30 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 188 825,13 €.

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

### CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| • valeur comptable :         | 55 798 064,56 € soit 243,73 € par part. |
| • valeur de réalisation :    | 59 649 986,83 € soit 260,56 € par part. |
| • valeur de reconstitution : | 71 691 085,25 € soit 313,15 € par part. |

## SIXIEME RESOLUTION

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

## SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R214-157 du Code Monétaire et Financier et après consultation du Conseil de Surveillance, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

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

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

## HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'allouer à la société de gestion, au titre de l'exercice 2014 et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014, une commission sur les arbitrages, qui sera acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Elle sera égale à 2,5% HT, calculée sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle sera payable pour moitié après signature des actes de vente et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente résolution ne se cumule pas avec la dix-huitième résolution en cas d'adoption de cette dernière.

## NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

## DIXIEME RESOLUTION

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société pour le compte des seuls associés de la Société soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Afin de garantir l'égalité entre les associés, l'Assemblée Générale autorise en conséquence la Société de Gestion à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la Société et, le cas échéant, à régulariser la répartition de manière à ce que l'impôt prélevé à la source soit supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

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

## ONZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2014, à 12 200 €, montant inchangé par rapport à 2013. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

## DOUZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale approuve l'élection de dix membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années, conformément à l'article 17 des statuts, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

### **Associés sortants se représentant** (par ordre alphabétique)

**Monsieur Roger BEAUVOIS** - 87 ans - Demeurant à Reynes (66400)

Détenant : 1 500 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Président honoraire de la commission internationale du génie rural.

**Monsieur Francis BARTOUT** - 73 ans - Demeurant à Pailhes (34490)

Détenant : 140 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gérant de société - retraité.

**Monsieur Jean-Claude BURETTE** - 82 ans - Demeurant à La Celle Saint-Cloud (78170)

Détenant : 50 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur de filiales dans le Groupe Lafarge et, depuis la retraite, consultant-conseil en management auprès de PME/PMI.

**Monsieur Pierre CABANE** - 54 ans - Demeurant à Levallois-Perret (92300)

Détenant : 210 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre dirigeant et fondateur d'une PME, puis administrateur de sociétés, conseil en stratégie et marketing et enseignant à l'université de Paris Dauphine - Sciences Po et à l'Ecole Centrale.

**Monsieur Patrick GAUTHERET** - 54 ans - Demeurant à Baillargues (34 670)

Détenant : 10 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de patrimoine (Patrimoine Gestion Finance) et agent immobilier (Hélio Invest).

**Monsieur André JAY** - 82 ans - Demeurant à Paris (75013)

Détenant : 900 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur départemental France Telecom - retraité.

**Monsieur Alain LOZIER** - 71 ans - Demeurant à Orvault (44700)

Détenant : 219 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre commercial (société pharmaceutique Lilly - département santé animale) - retraité.

**Monsieur Xavier-Charles NICOLAS** - 57 ans - Demeurant à Senonches (28250)

Détenant : 1 200 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : docteur en pharmacie - Président de la Communauté de communes du Perche senonchois - Vice-Président du conseil général d'Eure-et-Loir.

**Monsieur Georges RUEZ** - 74 ans - Demeurant à Paris (75012)

Détenant : 35 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Neufilize et Barclays Bank : directeur des affaires immobilières - Consortium de Réalisation : adjoint au responsable des risques - Retraité.

**Monsieur André SUTEAU** - 64 ans - Demeurant à Saint Macaire-en-Mauges (49450)

Détenant : 1 016 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : industriel - retraité.

## **Associés faisant acte de candidature**

*(par ordre alphabétique)*

**AAAZ** - société civile immobilière  
490 714 458 RCS Versailles - APE 6820B  
Siège social : 2 allée de Marivel - 96 avenue de Paris - 78000 Versailles  
Représentée par Monsieur Fabrice BLANC  
Détenant 12 parts

**ALCYON** - SARL  
381 588 201 RCS Paris - APE 4339Z  
Siège social : 10 rue Henri Poincaré - 75020 Paris  
Représentée par Madame Marielle FERON  
Détenant 2 parts

**APPSCPI** - Association  
Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, par délégation du représentant légal  
Siège social : 64 rue Ampère - 75017 Paris  
Détenant 2 parts

**AVENIR IMMOBILIER** - société civile immobilière  
498 830 926 RCS Blois - APE 6820B  
Siège social : 1 route de Sassay - 41700 Contres  
Représentée par sa gérante, Madame Jacqueline LEBRUN  
Détenant 36 parts

**Monsieur Christophe BROUSSE** - 46 ans - Demeurant à Chambéry (73)  
Détenant : 172 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller privé en charge d'une clientèle de dirigeants d'entreprises au Crédit Agricole de Savoie, puis co-gérant associé de la société Alpes conseil patrimonial, conseil indépendant auprès du particulier et dirigeant d'entreprise.

**Monsieur Arnaud FONTAINE** - 37 ans - Demeurant à Sainte-Clotilde (97)  
Détenant : 8 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gérant de sociétés (vente de matériel informatique et développement logiciels et centre de formation) - Professeur-formateur en informatique.

**ISIS** - Société civile immobilière  
448 438 523 RCS Brest - APE 6820B  
Siège social : 20 milin Névez - 29800 Plouédern  
Représentée par Monsieur André PERON  
Détenant 5 parts

**Madame Hélène KARSENTY** - 65 ans - Demeurant à Gignac (34)  
Détenant : 30 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : administrateur comptable et financier filiale France Groupe USA Internationale.

**Monsieur Jean LAMBOLEY** - 75 ans - Demeurant à Senlisse (78)  
Détenant : 150 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable de projet (domaine du contrôle des procédés industriels) - Retraité.

**Monsieur Gérard LAPLASSE** - 64 ans - Demeurant à Sérignan (34)  
Détenant : 30 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur d'une société HLM - Retraité.

**Monsieur Guy LASSALLE** - 58 ans - Demeurant à Agde (34)  
Détenant : 139 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Expert comptable - Commissaire aux comptes - Gérant de la société Lassalle Expertise Comptable.

**LES GEMEAUX** - Société civile immobilière  
344 775 531 RCS Nancy - APE 6820A  
Siège social : 14 allée des Poiriers - 54520 Laxou  
Représentée par Monsieur Henri TIESSEN  
Détenant 160 parts

**Monsieur Bertrand de MERCOYROL de BEAULIEU** - 54 ans - Demeurant à Versailles (78)  
Détenant : 15 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur.

**Monsieur Yannick RICHOMME** - 62 ans - Demeurant à Nantes (44)  
Détenant : 625 parts  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur général de filiales et de vice-président du groupe Tetra Pak.

### TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de l'obligation de procéder à la désignation d'un dépositaire, décide de ratifier la désignation de CACEIS INVESTOR SERVICES en qualité de dépositaire, lequel sera chargé des missions telles que fixées par le règlement européen n°231/2013 du 19 décembre 2012 en son chapitre IV et rémunéré par la Société.

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

### QUATORZIEME RESOLUTION

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

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

### QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de proroger d'une (1) année le mandat de gestion de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 dont bénéficie la société FIDUCIAL GERANCE et ce, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

### SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant, notamment, la Directive dite « AIFM » en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

### DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des articles L214-114 et L214-115 du Code Monétaire et Financier permettant d'élargir l'objet social de la société, décide, en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

« La Société a pour objet :

- *L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;*
- *L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
- *La détention de droits réels visés à l'article L.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles.*

Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier. »

Et de modifier, corrélativement, l'article 2 des statuts.

## DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la mise en place de deux nouvelles commissions aux termes de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, décide, sur proposition de la Société de Gestion, de modifier l'alinéa 3 de l'article 15 – Rémunération de la Société de Gestion en spécifiant statutairement les trois commissions existantes auxquelles s'ajoutent les deux nouvelles commissions et ce, comme suit :

« En rémunération de son mandat, la société de gestion percevra les commissions conformément à l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dont le taux, l'assiette et les autres éléments la constituant sont arrêtés comme suit :

### **Commission de souscription**

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription incluse dans la prime d'émission de 10% HT du prix de souscription.

Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT,
- les frais de recherche et d'investissements à hauteur de 1% HT.

### **Commission de gestion**

Afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes réunions ou assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et le règlement de l'ensemble des charges, d'effectuer les visites d'entretien du patrimoine, les états des lieux, etc, la Société de Gestion recevra 8,50% HT calculé sur les revenus locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

### **Commission de cession de parts**

Lorsque les cessions de parts s'effectuent à partir du registre prévu à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion perçoit 5% HT à la charge de l'acquéreur sur le montant de la transaction hors frais, en sus des droits d'enregistrement de 5% versés au Trésor Public.

En outre, la Société de Gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 76,22 € TTC dans le cadre de cessions et transferts directs à la charge du vendeur.

### **Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers**

En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion perçoit une commission, après avis conforme du Conseil de Surveillance, opération par opération, au taux de :

- 1% HT du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles ;
- 1,5% HT du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

### **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**

La Société de Gestion perçoit, après avis conforme du Conseil de Surveillance, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % HT du montant HT des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur. »

Et de supprimer, corrélativement, la partie suivante de l'alinéa 3 :

« précisément dans une convention particulière conclue entre la société de gestion et la SCPI et approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire de cette dernière. »

En outre, l'Assemblée Générale prend acte que cette modification statutaire ne se cumule pas avec la huitième résolution.

### **DIX-NEUVIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance, décide d'insérer à la fin de l'article 17 – Nomination du conseil de surveillance un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

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

Suppression corrélatrice du paragraphe ci-après :

« Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des Associés et leur proposera de voter, par mandat impératif, les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance. »

## VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant, notamment, des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US person de détenir des parts de la Société soit par souscription, soit par transmission et, en conséquence, de modifier les articles suivants comme suit :

### ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Introduction d'un alinéa avant le dernier alinéa rédigé comme suit :

*« Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. »*

### ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Insertion à la fin du § 1) de la disposition suivante :

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

### ARTICLE 12 – TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

#### 2) Transmission « entre vifs »

Suppression de l'alinéa « *Les parts sociales sont librement cessibles.* »

Introduction de dispositions relatives à la mise en place d'une procédure d'agrément en matière de cession de parts entre vifs rédigées comme suit :

*« Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :*

- 1. toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;*
- 2. toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.*

- **Agrément**

*Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.*

*A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.*

*Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.*

- **Refus d'agrément**

*Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.*

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

*Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis. »*

### **3) Transmission par décès**

Introduction à la suite de l'alinéa 1 de la disposition suivante :

*« Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »*

## **VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

### **ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

Précision *« depuis plus de trois mois »* concernant la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social et la non satisfaction des offres de cession de parts figurant sur le registre.

### **ARTICLE 14 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, introduction de la précision relative à la limite maximum fixée par l'Assemblée Générale :

*« cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier. »*

### **ARTICLE 15 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

Sur le fondement de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui prévoient cinq commissions dont peut bénéficier la Société de gestion, remplacement de « une commission » par « des commissions ».

## **ARTICLE 25 – ASSEMBLEES GENERALES**

### **1) Convocation**

Concernant la convocation des associés, suppression de la disposition *« sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation »* et ajout de la disposition *« ou par des moyens de télécommunication électronique »*

Précision dans l'alinéa consacré que les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés pourront également être adressés *« ou par voie électronique »* vingt-cinq jours *« au moins »* avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

## **ARTICLE 27 – CONSULTATIONS ECRITES – VOTE PAR CORRESPONDANCE**

### **1. Consultations écrites**

Suppression à la fin de l'alinéa 3 *« à condition de régler les frais de recommandation »* et remplacement par *« ou par voie électronique »*

## **ARTICLE 29 – INFORMATION DES ASSOCIES**

Introduction après l'alinéa 1 des dispositions suivantes :

*« La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier. »*

## **VINGT-DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

## **ARTICLE 10 – PARTS SOCIALES**

Suppression à l'alinéa 2 de l'expression - actes ultérieurs « *qui pourront modifier le capital* » - pour la remplacer par l'expression plus générique : actes « *modificatifs* » ultérieurs.

Ajout dans ledit alinéa aux cessions l'expression de « *ou transferts de parts* »

Suite à la suppression de la délivrance de certificats papiers en raison de la mise en place du registre, il convient de procéder à la suppression de la disposition suivante :

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

Et de la remplacer par la disposition ci-après :

*« Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables. »*

Concernant la répartition des pouvoirs de représentation vis-à-vis de la Société entre usufruitiers et nu-propriétaires dans le dernier alinéa :

- Précision - d' « *un commun* » accord.
- Ajout à la fin dudit alinéa « *qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, mêmes Extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision.* »

## **ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

Insertion à l'alinéa 2 du point 2) du terme « *du montant* » entre « *à hauteur* » et « *de sa part au capital* » de manière à être en conformité avec l'alinéa de l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier.

## **ARTICLE 17 – NOMINATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Concernant le remplacement d'un membre démissionnaire, substitution de l'expression « *que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale* » par l'expression « *que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur* ».

## **ARTICLE 18 – ORGANISATION - REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL**

Ajout de l'alinéa ci-après à la fin de l'article :

*« Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction. »*

## **ARTICLE 19 – POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Insertion, après la deuxième mission du Conseil de Surveillance, celles ci-après :

- « *- de donner son avis sur les investissements envisagés par la Société de Gestion,*
- de vérifier les conditions de réalisation desdits investissements, »*

Et modification du rédactionnel de la dernière mission en remplaçant le terme « *posées* » par le terme « *soumises* ».

Ajout, à la fin dudit article, de l'alinéa suivant :

*« Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Conseil de Surveillance peut se faire assister de tout conseil ou technicien de son choix dont les honoraires seront à la charge de la Société. »*

## **ARTICLE 22 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS**

Suite à abrogation de différents articles concernant les missions et obligations du Commissaire aux Comptes et à une nouvelle numérotation de ceux-ci, mise à jour des dispositions auxquelles il est fait référence dans ledit article.

## **ARTICLE 23 – REMUNERATION ET RESPONSABILITE**

Mise à jour des articles relatifs aux honoraires du ou des Commissaires aux Comptes.

## ARTICLE 27 – CONSULTATIONS ECRITES – VOTE PAR CORRESPONDANCE

### 2. Vote par correspondance

A la fin du point 2, ajout de la précision ci-après :

« Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. »

## ARTICLE 32 – DETERMINATION « **DU RESULTAT** » au place et lieu « **DES BENEFICES** »

A la fin de l'article, ajout de l'alinéa ci-après traitant des pertes :

« Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance. »

## ARTICLE 34 – DISSOLUTION

Introduction de l'alinéa ci-après à la fin de l'article :

« L'interdiction, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire, la banqueroute d'un ou plusieurs Associés ne mettront pas fin à la Société. »

Suppression corrélative dudit alinéa au point 3) de l'article 12 des statuts.

## VINGT-TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications ci-dessus arrêtées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

## VINGT-QUATRIEME RESOLUTION

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

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

**Dépôt de quatre résolutions par un groupe d'associés**  
**sur le fondement de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier**

Quatre projets de résolutions sont présentés par un groupe d'associés.

Ces projets portent sur :

- La désignation de la Société de Gestion,
- La désignation de la Société de Gestion et la durée de son mandat,
- L'information des associés,
- Le budget de communication.

**La Société de Gestion vous fait part de son avis sur ces projets de résolution dans son rapport de gestion (page 13). La Société de Gestion n'a agréé aucune des quatre (4) résolutions et vous recommande de les rejeter.**

**Le Conseil de Surveillance ne trouve pas leur adoption opportune jugeant lesdites résolutions redondantes avec celles présentées à sa demande par la Société de Gestion. En conséquence, il vous appelle à rejeter ces quatre résolutions.**

## VINGT-CINQUIEME RESOLUTION

*Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par 32 associés représentant 5,66% du capital social*

### **Exposé des motifs du groupe d'associés**

**Le mandat de la société de gestion doit être cadré et attribué pour une durée déterminée AVEC UNE DATE LIMITE par l'assemblée générale ordinaire des associés et être périodiquement examiné par elle.**

### **Résolution S-A13 : Désignation de la société de gestion :**

L'Assemblée Générale décide de modifier comme suit l'article 13, des statuts d'ATLANTIQUE PIERRE 1 :

**Ancienne rédaction : Article 13 est totalement abrogé et remplacé comme suit :**

### **Nouvelle rédaction : Article 13 – Société de Gestion**

#### **1. Administration de la Société**

- a) La gérance des sociétés civiles de placement immobilier est assurée par une société de gestion de portefeuille désignée par l'assemblée générale ordinaire à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. La société de gestion peut être révoquée par l'Assemblée Générale à la même majorité.
- b) Les fonctions de la société de gestion de portefeuille cessent automatiquement et immédiatement du fait de sa mise en redressement judiciaire ou liquidation de biens, sa dissolution, sa déconfiture, sa démission ou sa révocation et du retrait d'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.
- c) Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la société civile serait administrée par une société de gestion de portefeuille nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la Loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.
- d) La société de gestion de portefeuille doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.
- e) La société de gestion de portefeuille doit présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants. Elle doit prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif de tous les souscripteurs.
- f) Elle représente la Société gérée à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts.
- g) La société de gestion doit être en mesure de justifier à tout moment d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.
- h) La société de gestion de portefeuille ne peut recevoir des fonds pour le compte de la Société Civile de Placement Immobilier.

#### **2. Désignation de la Société de Gestion de portefeuille**

La SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers et désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

### **vingt-sixième résolution**

*Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par 32 associés représentant 5,66% du capital social*

#### **Exposé des motifs du groupe d'associés**

**Dans la mesure où l'Assemblée Générale d'Atlantique Pierre 1 aura - en adoptant la résolution à caractère extraordinaire correspondante - modifié l'article 13 des statuts relatif à la durée du mandat de la société de gestion et au mode de désignation de celle-ci, il conviendra que la même Assemblée Générale désigne la société de gestion de Atlantique Pierre 1 et fixe la durée de son mandat.**

#### **Résolution MDD – Désignation de la société de gestion et durée de son mandat :**

Après avoir relevé que l'article 13 des statuts d'Atlantique Pierre 1 dispose que :

« ATLANTIQUE PIERRE 1 est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers et désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

L'Assemblée Générale désigne, pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, en qualité de société de gestion de portefeuille pour la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, la société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme dont le siège est à Courbevoie (92400) 41 rue du Capitaine Guynemer, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668 et agréée par l'Autorité des marchés financiers.

#### **VINGT-SEPTIEME RESOLUTION**

*Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par 33 associés représentant 6,16% du capital social*

##### **Exposé des motifs du groupe d'associés**

Pour permettre aux membres du conseil de surveillance d'assurer pleinement leur mission en relation avec les associés qui les ont élus, le conseil de surveillance doit être doté d'un budget de communication afin qu'il communique chaque fois que cela sera nécessaire.

##### **Résolution S-A29 : Information des associés**

L'Assemblée Générale décide d'ajouter comme suit un alinéa à l'article 29, Information des associés, des statuts d'ATLANTIQUE PIERRE 1 :

##### **Nouvelle rédaction :**

##### **Article 29 – Information des associés**

L'alinéa suivant est ajouté en fin de l'ancien article :

**Le conseil de surveillance dispose d'un budget pour information auprès des associés dont le montant et la période couverte sont fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le montant non dépensé reste provisionné.**

#### **VINGT-HUITIEME RESOLUTION**

*Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par 33 associés représentant 6,16% du capital social*

##### **Exposé des motifs du groupe d'associés**

Dans la mesure où l'Assemblée Générale d'Atlantique Pierre 1 aura – en adoptant la résolution à caractère extraordinaire correspondante – modifié l'article 29 des statuts relatif à l'information des associés et à la création d'un budget de communication à la disposition du conseil de surveillance, il conviendra que la même Assemblée Générale définisse le montant de ce budget.

##### **Résolution BC : Budget de communication**

Après avoir relevé que l'article 29 des statuts d'Atlantique Pierre 1 dispose que :

« Le conseil de surveillance dispose d'un budget pour information auprès des associés dont le montant et la période couverte sont fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le montant non dépensé reste provisionné. »

**L'Assemblée Générale fixe le montant du budget de communication du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2014 à 5000 €**

## TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2013	Exercice 2012
<b>I - Compte de résultat</b>				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	4 642 769,45 €	4 593 501,23 €	20,28 €	20,06 €
- Excédent brut d'exploitation	3 205 967,16 €	3 471 472,18 €	14,00 €	15,16 €
- Résultat de l'exercice	2 876 825,51 €	3 073 433,34 €	12,57 €	13,43 €
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
- Capital social	35 026 749,00 €	35 026 749,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	55 798 064,56 €	55 624 762,93 €	243,73 €	242,97 €
- Immobilisations locatives	57 766 011,46 €	58 602 202,67 €	252,33 €	255,98 €
- Total de l'état du patrimoine	55 798 064,56 €	55 624 762,93 €	243,73 €	242,97 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	3 066 512,94 €	3 342 094,84 €	13,39 €	14,60 €
- Dividende	2 877 687,81 €	3 152 407,41 €	12,57 €	13,77 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	61 337 000,00 €	64 216 000,00 €	267,93 €	280,50 €
- Valeur comptable	55 798 064,56 €	55 624 762,93 €	243,73 €	242,97 €
- Valeur de réalisation	59 649 986,83 €	61 491 794,19 €	260,56 €	268,60 €
- Valeur de reconstitution	71 691 085,25 €	73 983 492,78 €	313,15 €	323,17 €