

# ATLANTIQUE PIERRE 1

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016



### ATLANTIQUE PIERRE 1

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

338 024 607 RCS PARIS

Rue de la Saline - CHERBOURG (50)  
Atelier de réparation automobile



Avenue du Général de Gaulle - CLAMART (92)  
Restaurant



# ÉDITORIAL

## Les efforts de redressement se poursuivent

*21 locaux sur 115 possédés par Atlantique Pierre 1 demeurent vacants et Peref Gestion ne ménage pas ses efforts pour tenter de relouer, vendre et trouver une issue satisfaisante pour les porteurs de parts d'Atlantique Pierre 1. C'est ainsi que 3 actifs ont été vendus en 2016 et que la cession d'un des lots les plus longtemps inoccupé Illkirch est en cours dans les premiers mois de 2017.*

*Des acquisitions ont été faites en 2016 et se poursuivent en 2017 et le patrimoine de votre SCPI se régénère progressivement avec des actifs plus sécurisés.*

*La distribution revient à un niveau plus satisfaisant à 11,40 € par part.*

*Peref Gestion est décidée à poursuivre cette stratégie d'assainissement, en vendant les actifs les plus risqués, en acquérant des actifs de qualité, en augmentant la part des commerces, en maintenant un ancrage régional. C'est ainsi qu'au début 2017, les achats de commerce en centre-ville à Boulogne-sur-Mer et Douai sont en cours avec une rentabilité brute de 8 %.*

*Ceci devrait conduire à une revalorisation durable d'Atlantique Pierre 1.*

**Roland FISZEL**  
Président

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général



## ATLANTIQUE PIERRE 1 SCPI Classique à capital fixe

### Assemblée Générale Ordinaire 14 juin 2017

■ <i>Organes de gestion et de contrôle</i> .....	3
■ <i>Rapport de la société de gestion</i> .....	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i> .....	7
■ <i>Rapports des Commissaires aux comptes</i> .....	14
■ <i>État du patrimoine</i> .....	18
■ <i>Variation des capitaux propres comptables</i> .....	19
■ <i>Compte de résultat</i> .....	20
■ <i>Annexe aux comptes</i> .....	21
■ <i>Tableaux complémentaires</i> .....	25
■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i> .....	28
■ <i>Texte des résolutions</i> .....	30



## SCPI

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTE

Hélène KARSENTY - *Présidente de Conseils de surveillance de SCPI - Présidente de l'APPSCPI - Ex-Administrateur Filiale France Multinationale USA*

#### MEMBRES

Roger BEAUVOIS - *Président honoraire de la commission internationale du génie rural*

Gérard LAPLASSE - *Retraité - Directeur d'une société HLM*

Xavier-Charles NICOLAS - *Docteur en pharmacie*

André SUTEAU - *Retraité - Industriel*

SCI LES GEMEAUX - *représentée par Henri TIESSEN*

Christophe BROUSSE - *Conseiller en gestion de patrimoine*

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2016

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Co-commissaire aux comptes Titulaire :** LBA BAKER TILLY - *représentée par Gilles BLANCHARD*

**Co-commissaire aux comptes Suppléant :** Philippe HUPE

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

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

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

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

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE

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

### DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE S.A.

Fin de mandat : Illimité

## SOCIÉTÉ DE GESTION

### PAREF GESTION

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

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

**Directeur Général :** Gilles CHAMIGNON

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Titulaire :** PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Philippe GUEGUEN

**Suppléant :** Jean-Christophe GEORGHIU

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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 24 et 25 des statuts et à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier pour vous rendre compte de la vie et des activités d'Atlantique Pierre 1 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

## 1) RAPPORT IMMOBILIER

### A) Évolution du patrimoine

Une acquisition a été réalisée en 2016. Elle a porté sur un commerce situé rue de Paris à Clichy d'une superficie de 102 m<sup>2</sup> pour 370 K€ HD et un rendement de 6,10 %.

Le 4 novembre 2016, une promesse d'acquisition a été signée pour un local de type murs de commerce sis rue de l'Amiral Linois à Brest, pour une surface de 736 m<sup>2</sup>, un prix de 1 630 K€ HD et un rendement acte en main de 6,90 %, laquelle a été concrétisée le 31/03/2017.

Trois arbitrages ont été réalisés en 2016. Ils ont porté sur les actifs suivants :

- Un commerce situé à l'Île-sur-Têt d'une superficie de 1 140 m<sup>2</sup> pour 1 100 K€ HD le 5 octobre 2016,
- Un ensemble à usage d'activités situé à Noisy-le-Sec d'une superficie de 1 652 m<sup>2</sup> pour 1 300 K€ HD le 18 octobre 2016,
- Un commerce situé à La Chevrolière d'une superficie de 107 m<sup>2</sup> pour 75 K€ HD le 30 décembre 2016.

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

L'article 422-227 du RGAMF énonce qu'une expertise doit être faite avant l'acquisition, lorsque le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion ou des associés de la société civile de placement immobilier. De fait, la société de gestion pourra en fonction du montant investi et/ou des spécificités du dossier faire procéder une expertise préalable à l'acquisition afin de sécuriser les acquisitions en confortant les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

Tous les biens d'Atlantique Pierre 1 ont ainsi été soumis à évaluation conformément à l'article 422-235 du RGAMF : au total, les expertises produites par CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE ont conduit la société de gestion de portefeuille à fixer la valeur du patrimoine à 52 738 K€ pour un prix d'achat de 55 591 K€. À périmètre égal, la valeur du patrimoine est en baisse de 1,52 % par rapport à fin décembre 2015.

### C) Situation locative

Au 31 décembre 2016, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 89,5 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres successifs de 2016 s'établit à 88,44 %.

Au 31 décembre 2016, le Taux d'Occupation Physique (TOP)\* exprimé en pourcentage des surfaces est de 82,6 %.

Au 31 décembre 2016, 21 lots sont vacants sur 115, situés à Illkirch (67), Carquefou (44), Clamart (92), Cosne-sur-Loire (58), Créteil (94), Rambouillet (78), Les Angles (30) et Marseille (13). Ils sont en cours de commercialisation active.

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

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

### État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2016 était de 6 546 m<sup>2</sup> dont 1 658 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureau-activité situés à Illkirch actuellement sous promesse de vente. Elles concernent aussi des locaux à usage de commerce dans les immeubles situés à Cosne-sur-Loire (2 687 m<sup>2</sup>) et Clamart (785 m<sup>2</sup>) et à usage de bureaux situés à Marseille (1 263 m<sup>2</sup>). Les surfaces libérées au cours de l'année 2016 représentent 399 m<sup>2</sup> et se situent principalement sur les immeubles de Marseille (346 m<sup>2</sup>) et de Carquefou (53 m<sup>2</sup>).

## 2) RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### A) Augmentation de capital

SCPI à capital fixe, Atlantique Pierre 1 n'a pas fait varier celui-ci en 2016. Le *capital effectif* est resté stable à 228 933 parts.

### B) Marché des parts

2 933 parts ont été échangées en 2016, soit 1,28 % du nombre de parts au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le prix d'exécution moyen est de 182 €, soit un prix acheteur correspondant de 202 €. Le prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier 2016 était de 205,72 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 182 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois.

Au 31 décembre 2016, il reste 227 parts à la vente. Parallèlement, aucune part à l'achat.

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

#### 1) Valeur de réalisation

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, figurent en bas du tableau I. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 244 € par part (contre 244 € en 2015).

La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 235 € par part (contre 237 € à fin 2015).

#### 2) Valeur de reconstitution

La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine est de 275 € par part (contre 286 € en 2015).

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

### D) Comptes 2016 / Audit des comptes

Une provision pour grosses réparations a été passée en 2016 pour un montant de 222 K€. Le total des provisions inscrites au bilan s'élève à 757 K€ à fin 2016, elle était de 654 K€ à fin 2015.

Une dotation pour créances douteuses de 339 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2016 pour des contentieux locatifs. Celle-ci était de 228 K€ à fin 2015. Parallèlement, une reprise de provision de créances douteuses de 499 K€ a été enregistrée. Elle concerne notamment deux locataires qui sont passés en perte sur créances irrécouvrables pour 405 K€.

En 2016, les immeubles de Noisy-le-Sec et Ile-sur-Têt ont été vendus, dégagant respectivement une moins-value. L'immeuble de La Chevrolière a été vendu, dégagant une plus-value.

Sur 2016, des charges exceptionnelles de 107 K€ ont été enregistrées pour trois affaires passées en jugement : CB. FLEURS, WESTONDALE et RT IMMO.

## E) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice est égal à 2 630 K€ contre 2 405 K€ pour 2015.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 2 611 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le bénéfice distribué sera ainsi de 11,40 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau s'établira à 335 K€ contre 316 K€ en 2015, soit 1,46 € par part.

## F) Performances

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

Au cours de l'exercice, le prix de souscription moyen de la part est de 202 €.

Le bénéfice distribué de 11,40 € par part représente un taux de distribution de 5,68 % l'an par rapport au prix de part de souscription moyen de l'année, soit 202 €.

*Définition* : Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués)
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n

### 2) Taux de Rendement Interne

Le Taux de Rendement Interne (TRI) à 10 ans de votre SCPI s'élève à 4 %.

## G) Rémunération de la société de gestion et de son personnel

Conformément aux statuts, PAREF GESTION a perçu 348 K€ en commission de gestion (8,5 % HT des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés et 8,5 % HT des produits financiers).

L'information relative à la rémunération du personnel de la société de gestion, conformément à la directive AIFM, est disponible auprès de la société de gestion en charge de la gestion en 2016.

## H) Emprunt

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

Au 31 décembre 2016, l'encours de l'emprunt est de 2 798 K€.

## I) Engagement hors bilan

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

## J) Commissaires aux comptes

L'assemblée générale du 26 juin 2016 a renouvelé le mandat de la société LBA BAKER TILLY représentée par Monsieur Gilles BLANCHARD en tant que commissaire aux comptes titulaire et a nommé Monsieur Philippe HUPE en tant que commissaire aux comptes suppléant en remplacement de Monsieur Pierre LOSI pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

## K) Expert externe en évaluation

L'assemblée générale du 22 juin 2015 a renouvelé la société Crédit Foncier Immobilier Expertise pour une durée de 5 ans se terminant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, ils ont refusé d'être qualifiés d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 à 26 du Code monétaire et financier. Leur mission se limite en conséquence à l'estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers à l'exclusion de la valeur liquidative du fonds dont l'estimation reste à la charge de la société de gestion.

## L) État des procédures contentieuses en cours

### Brie-Comte-Robert (Westondale)

Une procédure a été engagée, en date du 19 février 2014, par la société Westondale France, acquéreur de l'immeuble situé à Brie-Comte-Robert, contre la société Atlantique Pierre 1, en remboursement d'une partie des travaux de remise en état de l'immeuble, sinistré par un incendie survenu postérieurement à la signature de l'acte de vente, intervenue le 13 octobre 2010, et en indemnisation de la perte de loyer subie. Par jugement du 6 octobre 2016, le juge constate le manquement d'Atlantique Pierre 1 à son obligation de délivrance d'un immeuble conforme, déboute Westondale sur sa demande de défaut d'information de la part du vendeur et constate la perte de chance de cette dernière. Atlantique Pierre 1 a ainsi été condamnée à payer la somme de 83 K€ impactant directement les comptes 2016, la somme n'ayant pas été provisionnée. Atlantique Pierre 1 a interjeté appel de la décision et demande la réformation du jugement de première instance en faisant valoir qu'elle a respecté son obligation de délivrance conforme et d'information, et que la société Westondale ne justifie pas de préjudices propres à justifier l'octroi de dommages et intérêts. Le calendrier de procédure n'a pas été encore fixé.

### Cosne-sur-Loire (RT IMMO)

Une procédure en dommages et intérêts a été engagée, en date du 22 novembre 2013, par la SCPI Atlantique Pierre 1 contre la société RT IMMO, vendeur de l'immeuble situé à Cosne-sur-Loire, qui a fait des déclarations mensongères dans l'acte de vente sur la situation financière du locataire. Toutes les actions en demande ont été menées en vue d'obtenir une indemnisation de la part du vendeur à hauteur de 600 000 €. Par jugement du 4 novembre 2016, Atlantique Pierre 1 a été déboutée de ses demandes. Le tribunal a considéré que la société RT IMMO avait transmis à Atlantique Pierre 1 tous les

éléments demandés lors de l'audit de l'acquisition. Aucune des parties n'ayant interjeté appel de la décision, le dossier est aujourd'hui clos.

## **Immeuble Chemin des Espinaux - 30340 Saint-Privat-des-Vieux (Indivision)**

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

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

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

L'affaire a été renvoyée à l'audience de mise en état du 27 avril 2017 à laquelle les sociétés Atlantique Pierre 1 et Ficommerce ont formulé des demandes de remboursement des travaux de remise en état de l'installation de climatisation et de chauffage, des travaux de remise en état des volets électriques et des travaux destinés à mettre un terme aux infiltrations pour un montant total de 313 K€.

## **Immeuble Centre commercial Les Angles (CB. FLEURS)**

Le locataire CB. FLEURS a pris à bail un local commercial dans le centre commercial Les Angles le 4 juillet 2012 pour une activité de fleuriste. Suite à une hausse de la température dans le centre commercial, CB. FLEURS a assigné Atlantique Pierre 1 pour défaut de conformité du local loué et a demandé un somme de 210 K€ au titre des divers préjudices. Par jugement du 2 mai 2016, le tribunal a considéré qu'Atlantique Pierre 1 avait manqué à son obligation de délivrance d'un local conforme à la destination du bail et l'a condamné à verser la somme totale de 25 K€ et a condamné le locataire au paiement de son arriéré de loyers, soit 4 K€.

La société CB. FLEURS.COM a interjeté appel de la décision.

Après échanges de conclusions, la prochaine audience de plaidoirie a été fixée le 22 juin 2017.



Chère associée, cher associé,

Bien que la gestion de notre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 soit active et que les efforts mis en place pour la redresser soient sensibles, cette année 2016 a été jalonnée de trop de perturbations chez notre gestionnaire Paref Gestion.

Nous avons eu à regretter le départ d'un nombre conséquent de personnes très actives autour de la gestion de notre SCPI d'où toutes les discordances citées ci-dessous dont la plupart ont été réparées et d'autres devront être prises sérieusement en compte à l'avenir.

Votre Conseil de surveillance l'espère et le souhaite vivement.

Les résultats sont en progression et des actions significatives ont été accomplies sur le patrimoine. Votre conseil accomplit sa surveillance avec une exigence impérieuse et examine chaque document qui lui est soumis sans laisser un seul élément faible, douteux ou singulier dans l'ombre.

Tout au long de 2016, nous avons eu à déplorer des désordres que nous avons sévèrement relevés à la Direction générale afin qu'ils ne se reproduisent plus :

- Nous avons signalé que les valeurs comptables ont été omises sur le précédent rapport annuel des comptes de 2015 et la présentation d'une résolution incomplète a nécessité un erratum.

- Nous avons demandé que les modifications de l'assemblée générale de juin 2016 soient prises en compte sur le site Internet, que la note d'information soit actualisée et que le mandat d'achat soit modifié pour les associés de plus de 3 ans.

- Nous avons constaté que la tenue de l'assemblée générale, déléguée à un prestataire externe, n'était pas rigoureuse avec en plus un tarif onéreux pour le travail à effectuer. Nous avons été surpris que des éléments propres à notre SCPI soient encore détenus par ce prestataire alors qu'ils devraient faire partie de notre archivage.

- Nous avons eu des difficultés à obtenir la liste complète des associés pour communiquer avec vous alors même qu'une décision très largement majoritaire d'assemblée générale en avait approuvé le principe et que toutes les précautions légales avaient été prises.

- Un contrat de gestion technique conclu avec Advenis a été signé au nom de la SCPI, le conseil l'a fait annuler. Cette logique de visite par des spécialistes d'analyses de travaux éventuels et d'amélioration auprès des actifs loués est nécessaire pour s'assurer que l'entretien du patrimoine à la charge du locataire est bien effectué.

Ce contrat, en infraction avec les statuts, fait partie de la commission de gestion.

- Il a été souligné, à plusieurs reprises, l'envoi tardif des rapports d'activités qui ne permettaient pas au conseil d'examiner sérieusement les informations avant la réunion conçue pour en débattre. De plus, des documents comptables prévisionnels de fin d'année, ont été distribués « sur table » lors de notre réunion de mi-décembre 2016, nous empêchant de déterminer avec le plus de précision possible la valeur du dernier acompte 2016 versée fin janvier 2017.

- Aucune situation budgétaire pour l'année à venir ne nous a été fournie ni en décembre 2016 ni en mars 2017. Même si les paramètres fondamentaux de notre SCPI sont connus et évoluent dans le bon sens puisque, entre autres, 2 actifs lourds de charges et sans locataires seront : l'un vendu (Illkirch), l'autre en bonne voie de location (Cosne-sur-Loire), nous ne voulons pas naviguer sans des comptes prévisionnels chiffrés.

## Secrétariat : une présence devenue indispensable

La présence d'un secrétariat interne à notre conseil qui prépare des procès-verbaux très détaillés comme des mémorandums avec mises en valeur des points d'interrogation, des actions à suivre, des compléments d'information à attendre ou des précisions à donner, est devenu indispensable tant il permet à votre conseil un suivi très méthodique de la gestion de votre SCPI et de relever ainsi tous les manquements, erreurs ou interrogations que nous avons relevés, lors de l'étude de ces rapports d'activité. C'est un travail titanesque d'assistance, d'écoute, de prise de notes et de reproduction des débats pour l'établissement d'un procès-verbal fidèle et sincère.

## Éléments essentiels et condensés de notre résultat 2016

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2016. Nous nous sommes réunis en 4 séances pour traiter des rapports d'activité de 2016 et 1 séance en mars 2017 consacrée aux comptes 2016.

## Gestion locative

Sur l'ensemble de l'année 2016, le taux moyen d'occupation a été de 88,44 %. 21 lots restent vacants dont :

- 5 concernent Illkirch en cours de vente.
- 7 concernent Clamart Fiducial est en charge de la commercialisation.
- 1 concerne Carquefou en cours de location.
- 3 vacants concernent Les Angles dont 1 en cours de location.
- 1 concerne Cosne-sur-Loire en cours de négociation de bail.
- 3 concernent Marseille en cours de rénovation.
- 1 petit lot 14 m<sup>2</sup> sur Rambouillet.

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation financier est de 89,5 %.

- À noter : nous vous rappelons que Fiducial Gérance s'est empressée d'établir unilatéralement une convention d'indivision en octobre 2015, soit 2 mois avant la passation de gérance alors que les biens concernés sont acquis depuis quelques années pour Saint-Privat depuis juillet 2006 et pour Clamart depuis mai 2011. Cette convention d'indivision est désormais caduque.

Les pourparlers concernant ces indivisions sont plus fluides car nous avons face à nous une équipe différente de Fiducial Gérance.

Un montant de créances douteuses de 339 K€ a été provisionné et un montant de 500 K€ porté dans les reprises suite aux diminutions des créances.

Les créances irrécouvrables provisionnées les années antérieures se sont élevées à 405 K€ et ont été passées en perte.

**Ces créances douteuses sont un souci permanent et important dans notre gestion locative et nous avons demandé un travail encore plus suivi des locataires en difficulté.**

Compte tenu du montant des travaux 2016 de 118 K€ et de la dotation pour des futurs travaux de 222 K€. La provision pour gros travaux présente un solde de 757 K€ au 31 décembre 2016 dont nous ne savons pas actuellement si elle se révélera suffisante.

Nous avons reçu un plan pluriannuel sur 3 ans, aucun plan quinquennal de travaux n'a pu nous être présenté pour évaluer précisément cette provision (article 141-23 de l'ANC).

**Nous espérons que ce plan quinquennal nous sera soumis rapidement au cours de 2017.**

**Nous avons demandé à notre gérant qu'il récupère, auprès de Fiducial Gérance, le dossier Travaux préparé fin 2015 par un prestataire externe que la SCPI a payé et qui lui appartient.**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## Comptes, résultat et distribution de dividendes

Le résultat 2016 par part est de 11,50 € et la distribution des dividendes 2016 a été de 11,40 € avec dotation au report à nouveau de 0,10 € ; ce qui porte le report à nouveau à 1,38 € par part.

La distribution 2016 représente un rendement de 5,65 % par rapport au prix moyen acheteur de l'année de 201,78 €.

## Patrimoine

L'expertise de nos biens immobiliers a permis de retenir la valeur de 52 738 K€ pour 2016.

Nous vous rappelons que la valeur d'acquisition est de 55 591 K€. À périmètre égal, la valeur du patrimoine est en baisse de 1,52 %.

La valeur de réalisation qui en découle est de 235 € pour 2016 contre 237 € pour 2015.

## Investissements

> Clichy : rue de Paris. L'actif bénéficie d'une bonne localisation à Clichy dans un quartier commerçant en pleine mutation. Locataire : Bioteafood, un restaurateur. Prix acte en mains : 416 250 €. Rendement : 6,11 %. Réalisé en décembre 2016.

## Investissements à venir

> Brest : rue de l'Amiral Linois. Agence Foncia. L'actif se trouve à proximité immédiate de l'artère la plus dynamique de la ville. Prix acte en mains : 1 742 470 €. Rendement : 6,89 %.

> Sous exclusivité : Boulogne-sur Mer : un commerce. L'actif bénéficie d'un emplacement n° 1 dans le cœur commerçant de Boulogne-sur-Mer. Prix acte en mains : 783 300 €. Rendement attendu : 8,94 %.

> Douai : place d'Armes : commerce. L'actif bénéficie d'un emplacement n° 1 dans le cœur commerçant de Douai. Prix acte en mains : 668 400 €. Rendement : 7,25 %. Le local est occupé par l'enseigne Jules.

Le tableau des fonds disponibles sur fonds propres indique un montant de 4,0 M€ dont 3,194 sont en cours d'investissements et autour de 16,3 M€ disponibles à crédit.

## Arbitrages

> Un commerce à l'Ille-sur-Têt (66) de 1 140 m<sup>2</sup> acheté 1 127 340 € en décembre 2010 a été vendu 1 100 000 €.

> Un ensemble de locaux d'activités à Noisy-le-Sec (93) acheté 1 402 531 € en juillet 1990 a été vendu 1 300 000 €.

> Un commerce à La Chevrolière (44) acheté 38 113 € en juillet 1988 a été vendu 75 000 €.

## Marché des parts

Il s'est échangé 2 933 parts en 2016, soit 1,28 % du nombre total de parts avec comme prix moyen d'exécution (net vendeur) de 182 €, soit un prix acheteur de 202 €.

Pour plus de détails, nous invitons les associés à reprendre les éditoriaux joints aux bulletins trimestriels, très complets que nous avons émis tout au long de 2016.

Notre SCPI Atlantique Pierre 1 se renforce par des actifs neufs, 2017 verra d'autres actifs compléter ceux indiqués précédemment.

Les lots d'immeubles à problème sont désormais bien circonscrits par les équipes de gestion qui font le maximum pour, soit les revitaliser par des travaux, soit les dynamiser par la recherche de locataires stables pouvant faire office de locomotive pour certains endroits.

Le travail de redressement n'est pas facile et sera long mais il s'accomplit et votre Conseil de surveillance, avec beaucoup de

pugnacité et d'exigence, assiste votre gérance dans cette mission difficile.

Le Conseil de surveillance remercie les équipes de Paref Gestion pour leur travail tout en y ajoutant un bémol d'importance, la nécessité d'une amélioration dans la rigueur des documents présentés.

Tous les mandats des membres du Conseil de surveillance sont en élection cette année.

Votre vote de soutien est important afin que nous continuions notre mission d'accompagnement du redressement de votre SCPI.

BROUSSE Christophe,  
KARSENTY Hélène,  
LAPLASSE Gérard,  
NICOLAS Xavier,  
SUTEAU André,  
SCI Les Gémeaux (TIESSSEN Henri)

Le conseil souhaite coopter des membres connus pour leur implication dans le redressement d'une autre SCPI :

MARQUET Françoise,  
DAVID Jean-Yves

Ces candidats vous remercient, par avance, de votre confiance. Votre conseil recommande donc de voter en faveur de toutes les résolutions ordinaires.

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

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

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

*Pour le Conseil de surveillance, le 9 mai 2017*

Mme Hélène Karsenty, Présidente du Conseil de surveillance

174 Chemin de Pioch Courbi - 34150 GIGNAC

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

06 16 29 06 21

# NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance est composé, à la date de la présente assemblée, de :

- Hélène KARSENTY (Présidente)
- Roger BEAUVOIS
- Christophe BROUSSE
- Gérard LAPLASSE
- Xavier-Charles NICOLAS
- André SUTEAU
- SCI LES GEMEAUX, représentée par Henri TIESSEN

La totalité des mandats des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale.

Conformément aux statuts, le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de huit (8) membres au plus, choisis parmi les associés porteurs de parts détenant au moins 30 parts. Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans et toujours rééligibles.

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	BROUSSE	Christophe	48	Conseiller en gestion de patrimoine	172
2	KARSENTY	Hélène	67	Présidente de Conseils de surveillance de SCPI - Présidente de l'APPSCPI - Ex-Administrateur Filiale France Multinationale	290
3	LAPLASSE	Gérard	67	Retraité / Ingénieur	100
4	SCI LES GEMEAUX	Représentée par M. Henri TIESSEN	70	Retraité / Ex-assureur	160
5	NICOLAS	Xavier-Charles	59	Docteur en pharmacie	770
6	SUTEAU	André	67	Retraité / Ancien Industriel	1 016

# NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
7	BODART	Frédéric	62	Directeur Général d'une société immobilière	30
8	BOUTHIE	Christian	68	Retraité / Ex-vétérinaire	250 (nue-propriété)
9	CASTAGNET	Philippe	55	Vétérinaire	102
10	DAVID	Jean-Yves	60	Cadre de la fonction publique	154
11	DESMAREST	Christian	56	Ingénieur	112
12	GOERLINGER	Stéphane	56	Gérant de sociétés	361 (nue-propriété)
13	MARQUET	Françoise	73	Retraîtée / Collaboratrice dans un Cabinet d'Économie de la Construction	435

Ci-après le règlement intérieur du Conseil de surveillance.



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

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

- Fonctionnement
- Pouvoir
- Déontologie et responsabilité

Le présent règlement a pour objectif :

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

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

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

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

## I - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### A) Organisation du Conseil de surveillance

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

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

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

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

Le Président, après consultation de la société de gestion et du conseil et conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier :

- fixe le calendrier des réunions.
- convoque le Conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé à la demande de membres du Conseil de surveillance représentant au moins la majorité des membres du Conseil de surveillance,
- dirige les débats lors des séances du Conseil de surveillance,
- signe les procès-verbaux des délibérations du Conseil de surveillance,
- transmet à la Société de gestion les demandes de documents ou d'informations souhaités par le Conseil de surveillance,

■ peut pour des actions ne nécessitant pas de débats comme par exemple l'envoi d'une lettre ou la réponse à une question urgente de la société de gestion, requérir la majorité du conseil via messagerie internet puis l'acter sur le procès-verbal de la séance qui suit. Toute absence de réponse sera considérée comme un refus.

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

### B) Convocation du Conseil de surveillance

#### 1. Modalités de convocation

##### ■ Convocation par la société de gestion

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

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

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

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

##### ■ Convocation par les membres du Conseil de surveillance

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

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

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

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

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

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

#### 2. Ordre du jour

##### ■ En cas de convocation par la société de gestion

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

## ■ En cas de convocation par les membres du Conseil de surveillance

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

### **3. Tenue des réunions du Conseil de surveillance**

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

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

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

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

**Les décisions du conseil sont prises à la majorité des membres.**

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

### **4. Secrétaire de séance**

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

### **5. Registre de présence et procès-verbaux**

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

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

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

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

### **6. Jetons de présence des conseillers**

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

## **II - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

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

■ d'assister la société de gestion. Son action s'effectue selon des règles légales précises (article L. 214-99 du Code monétaire et financier) complétées par certaines dispositions des statuts.

■ de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la SCPI et donne son avis sur le rapport de la société de gestion.

Dans le cadre de la préparation des assemblées générales, le Conseil de surveillance dispose de prérogatives précises :

■ il consulte le projet de rapport de la société de gestion,

■ dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, il donne son autorisation sur les opérations indiquées dans les statuts,

■ il donne son avis sur les projets de résolutions, et peut en présenter lui-même,

■ il présente un rapport à l'assemblée générale sur la gestion de la SCPI et sur les éventuelles conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

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

## **III - DÉONTOLOGIE**

### **A) Obligations générales**

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

### **B) Conflits d'intérêts**

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

■ à la définition des pouvoirs du Conseil de surveillance,

■ aux conflits d'intérêts,

■ à la détention et à l'utilisation d'informations privilégiées ou confidentielles.

### **C) Confidentialité**

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

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

## D) Détention d'informations privilégiées

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

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

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

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

## E) Obligation de loyauté et conflits d'intérêts

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

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

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

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

## IV - RESPONSABILITÉ - RÉVOCATION

### A) Responsabilité

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

### B) Révocation

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

## V - MODIFICATION DU RÈGLEMENT

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

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

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

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

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

### I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Nous 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 DE NOS APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

### III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

*Fait à Lyon et Carquefou, le 9 mai 2017*

Les Commissaires aux comptes

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

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



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

Aux associés,

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

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

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

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

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante :

#### 1) Advenis Facility Management

Dans le cadre du contrat de délégation de services techniques conclu à effet du 1<sup>er</sup> mars 2016 entre votre SCPI et la société ADVENIS FACILITY MANAGEMENT, la société PAREF GESTION s'est engagée à prendre en charge les coûts nets supportés par votre SCPI après refacturation aux locataires.

Un produit de 9 855 euros HT a été enregistré au titre de l'exercice.

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

#### 1) Convention de gestion

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

Pour l'exercice 2016, la rémunération prise en charge a été calculée comme suit :

- Loyers facturés : 4 096 342 €.
- Taux appliqué : 8,50 %.
- Honoraires pris en charge : 348 189 €.

*Fait à Lyon et Carquefou, le 9 mai 2017*

Les Commissaires aux comptes

**Cabinet LBA Baker Tilly**

Représenté par **Gilles BLANCHARD**

**Cabinet ESCOFFIER**

Représenté par **Serge BOTTOLI**

BILAN ACTIF	31.12.2016			31.12.2015
	Brut	Amort./prov.	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>55 591 634</b>		<b>55 591 634</b>	<b>57 777 411</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
<b>Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles</b>	<b>55 591 634</b>		<b>55 591 634</b>	<b>57 777 411</b>
Terrains				
Constructions locatives	53 904 646		53 904 646	56 090 423
Agencements aménagements	1 686 988		1 686 988	1 686 988
Immobilisations en cours				
Autres immobilisations corporelles				
<b>Immobilisations financières</b>				
Titres de participation				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>3 375 022</b>	<b>954 179</b>	<b>2 420 843</b>	<b>2 266 211</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>2 760 814</b>	<b>954 179</b>	<b>1 806 635</b>	<b>2 189 353</b>
<b>Autres créances</b>	<b>614 208</b>		<b>614 208</b>	<b>76 858</b>
Créances fiscales et sociales	59 968		59 968	31 745
Débiteurs divers	554 240		554 240	45 112
<b>Trésorerie</b>	<b>4 830 756</b>		<b>4 830 756</b>	<b>2 870 030</b>
Valeurs mobilières de placement				2 250 000
Disponibilités	4 830 756		4 830 756	620 030
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>4 113</b>		<b>4 113</b>	<b>4 146</b>
Charges constatées d'avance	4 113		4 113	4 146
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>63 801 525</b>	<b>954 179</b>	<b>62 847 346</b>	<b>62 917 799</b>

BILAN PASSIF	31.12.2016	31.12.2015
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>55 787 583</b>	<b>55 928 577</b>
Capital dont versé : 35 026 749 €	35 026 749	35 026 749
Prime d'émission	31 858 874	31 858 874
Prélèvement sur prime d'émission	-11 662 780	-11 613 590
Fonds de garantie 1 %	347 711	347 711
Écart de réévaluation	6 489 708	6 489 708
Plus ou moins-values réalisées sur vente d'immeubles	-6 607 928	-6 496 944
Report à nouveau	316 069	287 744
Résultat de l'exercice	2 630 177	2 404 650
Acompte sur dividende	-2 610 998	-2 376 325
<b>PROVISIONS</b>	<b>837 693</b>	<b>828 001</b>
Provisions pour gros entretien	757 369	653 722
Provisions pour risques et charges	80 325	174 279
<b>DETTES</b>	<b>5 387 468</b>	<b>5 272 706</b>
<b>Dettes financières</b>	<b>3 523 403</b>	<b>3 615 330</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 798 000	2 798 000
Dépôts de garantie reçus	725 403	817 330
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>1 864 065</b>	<b>1 657 376</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	108 016	10 829
Factures non parvenues	232 335	168 879
Clients avances sur charges	89 059	408 802
Dettes fiscales et sociales	584 522	588 368
Dettes diverses	197 674	233 250
Associés	652 459	247 248
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>834 602</b>	<b>888 515</b>
Produits constatés d'avance	834 602	888 515
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>62 847 346</b>	<b>62 917 798</b>

# TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31.12.2016		31.12.2015	
		Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Terrains et constructions locatives		55 591 634	52 738 325	57 777 411	55 408 075
Immobilisations en cours (promesses)					
Moins reste à payer					
Revalorisation des biens sous promesse					
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>1</b>	<b>55 591 634</b>	<b>52 738 325</b>	<b>57 777 411</b>	<b>55 408 075</b>
Commissions de souscription					
Frais de recherche des immeubles					
TVA non récupérable sur immobilisations locatives					
Frais d'acquisition des immeubles		0			
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	<b>2</b>	-757 369		-653 722	
Autres provisions pour risques et charges	<b>3</b>	-80 325	-80 325	-174 279	-174 279
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		<b>-837 693</b>	<b>-80 325</b>	<b>-828 001</b>	<b>-174 279</b>
<b>TOTAL I</b>		<b>54 753 941</b>	<b>52 658 000</b>	<b>56 949 411</b>	<b>55 233 796</b>
<b>II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Associés capital souscrit non versé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles d'exploitation					
Immobilisations financières		0	0		
Provisions pour dépréciation des immobilisations financières		0			
<b>Actifs immobilisés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Locataires et comptes rattachés		2 700 589	2 700 589	3 303 777	3 303 777
Autres créances	<b>4</b>	585 373	585 373	76 858	76 858
Provisions pour dépréciation des créances		-954 179	-954 179	-1 114 424	-1 114 424
<b>Créances</b>		<b>2 331 784</b>	<b>2 331 784</b>	<b>2 266 211</b>	<b>2 266 211</b>
Valeurs mobilières de placement		0	0	2 250 000	2 250 000
Fonds de remboursement	<b>5</b>	0	0	0	0
Autres disponibilités		4 830 756	4 830 756	620 030	620 030
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		<b>4 830 756</b>	<b>4 830 756</b>	<b>2 870 030</b>	<b>2 870 030</b>
Emprunts		-2 798 000	-2 798 000	-2 798 000	-2 798 000
Autres dettes financières		-725 403	-725 403	-817 330	-817 330
Dettes d'exploitation	<b>6</b>	-340 351	-340 351	-1 241 249	-1 241 249
Dettes associés		-652 459	-652 459	-247 248	-247 248
Dettes diverses		-782 196	-782 196	-168 879	-168 879
<b>Dettes</b>		<b>-5 298 409</b>	<b>-5 298 409</b>	<b>-5 272 706</b>	<b>-5 272 706</b>
<b>TOTAL II</b>		<b>1 864 131</b>	<b>1 864 131</b>	<b>-136 465</b>	<b>-136 465</b>
<b>III - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>					
Charges constatées d'avance	<b>7</b>	4 113	4 113	4 146	4 146
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>8</b>	<b>-834 602</b>	<b>-834 602</b>	<b>-888 515</b>	<b>-888 515</b>
<b>TOTAL III</b>		<b>-830 489</b>	<b>-830 489</b>	<b>-884 368</b>	<b>-884 368</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>55 787 583</b>	<b>53 691 642</b>	<b>55 928 577</b>	<b>54 212 963</b>
Nombre de parts en fin de période		228 933	228 933	228 933	228 933
<b>Valeur par part comptable (1) réalisation (2)</b>		<b>244</b>	<b>235</b>	<b>244</b>	<b>237</b>
Frais de reconstitution (3)			9 254 780		11 287 272
Total = valeur de reconstitution globale			62 946 422		65 500 235
<b>Valeur de reconstitution par part</b>			<b>275</b>		<b>286</b>

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

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

(3) Frais d'acquisition des immeubles (8 %) plus commission de souscription (8 %)

SYNTHÈSE DES VALEURS				
Exercice	31.12.2016		31.12.2015	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)	55 787 583	244	55 928 577	244
Valeur de réalisation (2)	53 691 642	235	54 212 963	237
Valeur de reconstitution (3)	62 946 422	275	65 500 235	286



## TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

	Note	Situation au 31.12.2015	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31.12.2016
<b>Capital</b>					
Capital souscrit	9	35 026 749			35 026 749
Capital en cours de souscription					
<b>Sous-total</b>		<b>35 026 749</b>			<b>35 026 749</b>
<b>Écart sur remboursements de parts</b>					
<b>Sous-total</b>					
<b>Primes d'émission</b>					
Primes d'émission	10	31 858 874			31 858 874
Primes d'émission en cours de souscription					
Fonds de garantie 1 %		347 711			347 711
Prélèvement sur prime d'émission	10	-11 613 590		-49 190	-11 662 780
<b>Sous-total</b>		<b>20 592 995</b>		<b>-49 190</b>	<b>20 543 805</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>					
Écart de conversion		6 489 708			6 489 708
Écart sur dépréciations des immeubles d'actifs					
<b>Sous-total</b>		<b>6 489 708</b>			<b>6 489 708</b>
<b>Fonds de remboursement prélevé sur résultat</b>					
<b>Plus ou moins-values cessions d'immeubles</b>					
Distribution plus-value	11	-6 496 944		-110 984	-6 607 928
Réserves					
Réserve indisponible					
<b>Report à nouveau</b>	12	<b>287 744</b>	<b>28 325</b>		<b>316 069</b>
<b>Résultat</b>					
Résultat de l'exercice antérieur	12	2 404 650	-2 404 650		
Distribution		-2 376 325	2 376 325		
Résultat de l'exercice	13			2 630 177	2 630 177
Acomptes sur distribution				-2 610 998	-2 610 998
<b>Sous-total</b>		<b>316 069</b>		<b>19 180</b>	<b>335 249</b>
<b>TOTAL</b>		<b>55 928 577</b>		<b>-140 994</b>	<b>55 787 583</b>

# TABLEAU III - COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	Note	31.12.2016	31.12.2015
Frais d'acquisition d'immeubles (*)		49 190	
Autres charges ayant leur contrepartie en produits		369 660	404 447
Charges d'entretien du patrimoine locatif		83 713	418 827
Grosses réparations	14	118 789	0
Impôts fonciers		515 854	561 435
Autres charges immobilières		203 893	179 228
<b>Charges immobilières</b>		<b>1 341 099</b>	<b>1 563 937</b>
Commission d'arbitrage		0	0
Honoraires d'intermédiaires sur cessions d'actifs (*)		0	0
Commission de gestion	15	348 189	363 969
Commission de souscription		0	0
Honoraires d'exploitation	16	174 384	195 218
Impôts et taxes	17	21 730	17 908
Diverses charges d'exploitation	18	112 381	37 832
Dotations aux amortissements d'exploitation		0	0
Dotations aux provisions pour risques et charges		0	174 279
Dotations aux provisions pour créances douteuses	19	339 198	228 138
Dotations aux provisions pour grosses réparations		222 436	406 606
Autres charges	20	405 026	48 826
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>1 623 345</b>	<b>1 472 776</b>
Charges financières	21	60 756	66 940
Dotations aux provisions dépréciation immobilisations financières		0	0
<b>Charges financières</b>		<b>60 756</b>	<b>66 940</b>
Charges exceptionnelles	22	106 597	
Dotation aux amortissements et provisions exceptionnels			
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>106 597</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>3 131 797</b>	<b>3 103 654</b>
<b>BÉNÉFICE</b>		<b>2 630 177</b>	<b>2 404 650</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>5 761 975</b>	<b>5 508 304</b>
<b>PRODUITS</b>			
Loyers	23	4 096 342	4 317 766
Charges refacturées		885 514	965 882
Produits annexes		9 856	0
<b>Produits de l'activité immobilière et annexes</b>		<b>4 991 712</b>	<b>5 283 648</b>
Reprise d'amortissements d'exploitation			
Reprise de provisions pour créances diverses			
Reprise de provisions pour créances douteuses		499 444	107 109
Reprise de provisions pour grosses réparations	24	118 789	0
Reprise de provisions pour risques et charges		93 954	0
Transferts de charges d'exploitation (*)	25	54 585	0
Autres produits			
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>766 773</b>	<b>107 109</b>
Produits financiers	26	3 434	13 052
Différence de change			
<b>Produits financiers</b>		<b>3 434</b>	<b>13 052</b>
Produits exceptionnels		56	104 494
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels			
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>56</b>	<b>104 494</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>5 761 975</b>	<b>5 508 304</b>

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

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

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

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

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

Le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 a modifié les règles et méthodes comptables. Il ne pourra s'appliquer qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

### D) PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### 1. Immobilisations locatives : 55 591 634 €

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

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

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

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

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

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

Un inventaire détaillé de ces placements figure en annexe. Les mouvements affectant ces postes sont détaillés dans le tableau « État de l'actif immobilisé » figurant ci-dessous.

La valeur d'expertise de Crédit Foncier Immobilier Expertise ressort à 52 738 K€.

#### État de l'actif immobilisé

	Valeur brute des immobilisations au 31/12/2015	Augmentation acquisitions créations/apports	Virement de poste à poste en + ou -	Diminution/ Cessions à des tiers ou mise hors service	Valeur brute des immobilisations au 31/12/2016
Terrains-constructions	56 090 423				56 090 423
Clichy - rue de Paris - acquisition 09/12/2016		370 000			370 000
Noisy-le-Sec - rue du Parc - cession 05/10/2016				1 374 480	-1 374 480
Ille-sur-Têt - chemin du Camp Liarg - cession 18/10/2016				1 148 520	-1 148 520
La Chevrolière - rue Alfred Lemaitre - cession 30/12/2016				32 777	-32 777
Agencements	1 686 988				1 686 988
Immobilisations en cours					
<b>TOTAL</b>	<b>57 777 411</b>	<b>370 000</b>		<b>2 555 777</b>	<b>55 591 635</b>

#### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2015		Exercice 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	19 094 202	13 965 750	19 094 203	13 410 000
Locaux d'activités	1 577 442	1 670 000	202 962	600 000
Commerces	31 105 767	39 772 325	35 924 470	38 728 325
Résidences Services				
<b>TOTAL</b>	<b>57 777 411</b>	<b>55 408 075</b>	<b>55 221 635</b>	<b>52 738 325</b>

## 2. Provision pour grosses réparations : 757 369 €

À partir de 2017, les grosses réparations font l'objet d'un plan prévisionnel d'entretien, établi pour 5 ans, immeuble par immeuble. Pour 2016, la provision pour grosses réparations est calculée pour chaque immeuble en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant, hors taxes, des loyers, tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit effectivement couvert par la provision ainsi constituée. En conséquence, la société de gestion applique un pourcentage sur la base forfaitaire de 5 % sur les loyers facturés et potentiels, en se réservant la possibilité suivant les nécessités, de constituer des provisions spécifiques pour certains immeubles.

La provision pour grosses réparations s'établit au 31 décembre 2016 à 757 K€ contre 654 K€ au 31 décembre 2015.

## 3. Provision pour risques et charges : 80 325 €

La provision pour risque et charges constituée en 2015 pour un montant de 174 K€ a été reprise en 2016 pour 94 K€. Cette provision couvre le risque de non-récupération des redevances de charges non effectuées sur certains locataires.

## II) AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 4. Créances : 2 331 784 €

#### Locataires : 2 700 589 €

Les créances locatives pour 2 701 K€ se décomposent en :

- Factures locatives non encaissées pour 117 K€.
- Loyers et charges facturés d'avance en décembre 2016 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 pour 1 002 K€.
- Créances douteuses pour 1 582 K€.

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déduction éventuelle, de la TVA, du dépôt de garantie et du terme d'avance, à hauteur d'un pourcentage déterminé par plusieurs critères déterminants (l'ancienneté de la créance, les règlements partiels durant l'exercice et post-clôture, l'avis du gestionnaire en charge du recouvrement des créances). Le montant de la provision cumulée au 31 décembre 2016 s'élève à 954 K€.

#### Autres créances : 585 373 €

Elles sont constituées de :

- Créances fiscales, TVA, pour 60 K€.
- Factures à établir pour 192 K€ correspondant à des redevances de charges locatives,
- Une promesse d'acquisition d'un actif à Brest pour 82 K€.
- Quote-part à recevoir pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 des indivisions de Clamart et de St-Privat pour 236 K€.
- Un séquestre sur la vente de Noisy-le-Sec pour 10 K€.
- Créances diverses pour 5 K€.

## 5. Valeurs de placement et disponibilités

### Disponibilités : 4 830 756 €

La trésorerie en fin d'année est constituée de :

- Trésorerie disponible pour 4 704 K€.
- Comptes bancaires affectés au Marché des parts pour 126 K€.

## 6. Dettes : 5 298 409 €

### Dettes financières : 3 523 K€

Votre SCPI a contracté en 2009 auprès de la Monte Paschi un emprunt hypothécaire de 4 millions d'euros pour financer partiellement l'acquisition de l'immeuble Grand Ecran à Marseille. Cet emprunt a été remboursé par anticipation à hauteur de 1,2 M€ à la suite de la vente de l'immeuble de Villeurbanne qui avait été affecté en garantie hypothécaire de l'emprunt.

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

### Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 725 K€.

### Dettes d'exploitation et dettes diverses : 1 122 K€

Elles sont constituées de :

- Dettes fiscales pour 584 K€ principalement constituées de la TVA à encaisser sur les loyers impayés.
- Fournisseurs d'exploitation pour 341 K€, dont 103 K€ pour la société de gestion et 232 K€ de factures non parvenues.
- Associés sur opérations en capital, marché secondaire, pour 113 K€.
- Dividendes bloqués (successions, rejets) pour 44 K€.
- Créanciers divers pour 40 K€.

### Dettes associés : 652 K€

Il s'agit de l'acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 versé aux associés début 2017.

### Dettes au 31/12/2016

Désignation	Montant	À moins d'un an	À plus d'un an
Emprunt Monte Paschi	2 798 000		2 798 000
Dépôts de garantie des locataires	725 403		725 403
Fournisseurs et comptes rattachés	340 351	340 351	
Dettes fiscales	584 522	584 522	
Dettes associés	809 559	809 559	
Créditeurs divers	40 573	40 573	
<b>TOTAL</b>	<b>5 298 408</b>	<b>1 775 005</b>	<b>3 523 403</b>

## III) COMPTES DE RÉGULARISATION

### 7. Charges constatées d'avance : 4 113 €

### 8. Produits constatés d'avance : 834 602 €

Il s'agit des loyers et charges, terme d'avance de 2017, appelés lors du quittancement de décembre 2016.



## TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

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

**10. Prime d'émission :** 20 196 094 €

	Prime d'émission	Prélèvement sur prime d'émission
<b>Solde au 31/12/2015</b>	<b>31 858 874</b>	<b>-11 613 590</b>
Augmentation des primes d'émission		
Frais d'acquisition d'immobilisations		-49 190
Commission de souscription		
<b>Solde au 31/12/2016</b>	<b>31 858 874</b>	<b>-11 662 780</b>

**11. Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles :** 6 607 928 €

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

Variations des plus ou moins-values de l'exercice	
<b>Solde au 31/12/2015</b>	<b>-6 496 944</b>
Augmentations	-110 984
Diminutions	
<b>Solde au 31/12/2016</b>	<b>-6 607 928</b>

En 2016, les immeubles de Noisy-le-Sec et Ile-sur-Têt ont été vendus, dégagant respectivement une moins-value. L'immeuble de La Chevrolière a été vendu, dégagant une plus-value.

**12. Report à nouveau :** 316 069 €

L'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes de l'exercice 2015 a décidé de distribuer 2 376 325 € sur un total distribuable de 2 692 394 € dont 287 744 € de report à nouveau.

En conséquence, le report à nouveau s'établit à 316 069 € au 31 décembre 2016.

Affectation du résultat de l'exercice 2015	
Résultat à nouveau de l'exercice précédent	2 404 650
Report à nouveau en début d'exercice	287 744
<b>TOTAL</b>	<b>2 692 394</b>
Distribution au titre de l'exercice 2015	2 376 325
<b>Report à nouveau en fin d'exercice</b>	<b>316 069</b>

**13. Résultat de l'exercice :**

L'exercice 2016 se solde par un bénéfice de 2 630 177 €. Trois acomptes ont été distribués sur 2016 et un dernier début 2017 pour 2 610 998 €.

## TABLEAU III - COMPTE DE RÉSULTAT

### D) COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

**14. Charges immobilières :** 1 291 909 €

Elles se décomposent en :

Charges immobilières	
Autres charges ayant pour contreparties des produits	369 660
Charges d'entretien du patrimoine locatif	83 713
Grosses réparations	118 789
Impôts fonciers	515 854
Autres charges immobilières	203 893
<b>TOTAL</b>	<b>1 291 909</b>

- Charges et assurances refacturées aux locataires pour 370 K€.
- Impôts fonciers refacturés pour 475 K€.
- Grosses réparations pour 119 K€.
- Taxe sur les bureaux et surfaces de stationnements refacturées pour 41 K€.
- Charges d'entretien du patrimoine locatif pour un montant total de 84 K€.
- Autres charges immobilières pour 93 K€.
- Taxes sur les locaux vacants pour 111 K€.

**15. Honoraires de la société de gestion :** 348 189 €

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

Détail commission de gestion	
<b>Recettes locatives hors taxes</b>	<b>4 096 342</b>
Loyers 2016 facturés	4 096 342
Commission au taux de 8,5 %	348 189

**16. Honoraires d'exploitation pour 174 384 € :**

- Des honoraires de diagnostic pour 7 K€.
- Des honoraires des expertises pour 52 K€ (expertise 2015 JLL incluse).
- Des honoraires d'avocats pour 57 K€.
- Des honoraires de locations pour 3 K€.
- Des honoraires des commissaires aux comptes pour 40 K€.
- Des honoraires du dépositaire pour 14 K€.
- Des honoraires de juridiques et divers pour 2 K€.

**17. Impôts et taxes pour 21 730 €.**

- Les CVAE et CFE pour 22 K€.

**18. Diverses charges d'exploitation d'un montant de 112 381 € :**

- Frais d'AG 2015 et 2016 pour 39K€.
- Frais de rapport annuel pour 32 K€.
- Frais du Conseil de surveillance pour 19 K€.
- Frais de postes du Conseil de surveillance pour 6K€.
- Jetons de présence pour 12 K€.
- Services bancaires pour 4 K€.

## 19. Dotations aux provisions (détail ci-dessous) pour 561 635 €.

Provisions pour grosses réparations (cf. point 2).

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

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

## 20. Les autres charges pour 405 026 € comprennent :

- Les pertes sur créances irrécouvrables.

## 21. Charges financières :

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

## 22. Charges exceptionnelles :

Il s'agit de charges relatives à trois jugements :

- Du 02/05/2016 dans l'affaire CB. Fleurs, qui condamne la SCPI pour manquement à son obligation de délivrance de conformité du local pour 20 K€, CB. Fleurs a interjeté appel de la décision, prochaine audience le 22 mai 2017.

- Du 06/10/2016 du TGI Nanterre dans l'affaire Westondale, qui condamne la SCPI au coût des travaux de mise en conformité + la moitié des coûts de perte de loyers + 10 K€ de dommages, soit 83 K€ au total. Atlantique Pierre 1 a interjeté appel de la décision et demande la réformation du jugement de première instance en faisant valoir qu'elle a respecté son obligation de délivrance conforme et d'information, et que la société Westondale ne justifie pas de préjudices propres à justifier l'octroi de dommages et intérêts.

- Du 04/11/2016 du TGI Nevers dans l'affaire RT IMMO, qui déboute la SCPI de ses démarches et condamne la SCPI à 2 K€.

## 24. Reprises sur provisions (détail ci-dessous au point 19) pour 712 188 €

## 25. Transfert de charges : 54 585 €

Il s'agit des frais d'acquisition pour 49 K€ qui sont prélevés sur la prime d'émission et de remboursement d'assurance pour 6 K€.

## 26. Produits financiers :

Ils correspondent aux intérêts sur certificats négociables pour 4 K€.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Engagements donnés : 2 800 000 €

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

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

### Engagements reçus :

- Cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

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

## II) COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

### 23. Produits de l'activité immobilière :

- Loyers facturés au cours de l'exercice : 4 096 342 € en baisse de 5 % par rapport à 2015.

- Charges remboursées par les locataires : 885 514 €.

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

	Montant au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2016
Provisions pour grosses réparations	653 722	222 436	118 789	757 369
Provisions pour risque d'exploitation	174 279	-	93 954	80 325
Dépréciation des créances douteuses	1 114 424	339 198	499 444	954 179
<b>TOTAL</b>	<b>1 942 425</b>	<b>561 635</b>	<b>712 188</b>	<b>1 791 872</b>

## Tableaux Complémentaires

Les comptes et annexes 2016 sont présentés de manière détaillée dans le Rapport Financier.

### ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le revenu par part de l'exercice 2016 est en hausse par rapport à 2015.

Le résultat par part s'établit par conséquence à 11,5 € par part en 2016 contre 10,5 € en 2015.

	2012		2013		2014		2015		2016	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	97,97	20,1	99,79	20,3	99,74	19,2	97,35	18,9	99,68	17,9
Produits financiers	0,45	0,1	0,16	0,0	0,26	0,1	0,29	0,1	0,08	0,0
Produits divers	1,58	0,3	0,06	0,0	0,00	0,0	2,36	0,5	0,24	0,0
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>100</b>	<b>20,5</b>	<b>100</b>	<b>20,3</b>	<b>100</b>	<b>19,2</b>	<b>100</b>	<b>19,4</b>	<b>100</b>	<b>18,0</b>
<b>CHARGES</b>										
Grosses réparations	2,94	0,6	4,19	0,9	4,93	1,0	7,32	1,4	2,89	0,5
Autres charges immobilières, nettes	12,18	2,5	16,71	3,4	26,31	5,1	6,16	1,2	7,00	1,3
Commission de gestion	8,36	1,7	8,34	1,7	7,61	1,5	8,21	1,6	8,47	1,5
Autres frais de gestion	2,03	0,4	1,70	0,4	2,55	0,5	6,76	1,3	18,56	3,3
Charges financières	2,68	0,6	2,08	0,4	1,64	0,3	1,51	0,3	1,48	0,3
Charges exceptionnelles	0,05	0,0	-0,15	0,0	-1,81	-0,4	0,00	0,0	2,59	0,5
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>28</i>	<i>5,8</i>	<i>33</i>	<i>6,8</i>	<i>41</i>	<i>7,9</i>	<i>30</i>	<i>5,8</i>	<i>41</i>	<i>7,4</i>
<b>Amortissements nets du patrimoine Autres amortissements (travaux à étaler)</b>										
Provisions nettes pour travaux (3)	0,72	0,2	0,60	0,1	-0,77	-0,2	9,17	1,8	2,52	0,5
Autres provisions	5,47	1,1	4,70	1,0	-8,35	-1,6	6,66	1,3	-7,51	-1,3
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>6</i>	<i>1,3</i>	<i>5</i>	<i>1,1</i>	<i>-9</i>	<i>-1,8</i>	<i>16</i>	<i>3,1</i>	<i>-5</i>	<i>-0,9</i>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>34</b>	<b>7,0</b>	<b>38</b>	<b>7,8</b>	<b>32</b>	<b>6,1</b>	<b>46</b>	<b>8,9</b>	<b>36</b>	<b>6,5</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>65,57</b>	<b>13,4</b>	<b>61,84</b>	<b>12,5</b>	<b>67,89</b>	<b>13,1</b>	<b>54,22</b>	<b>10,5</b>	<b>64,00</b>	<b>11,5</b>
Variation du report à nouveau	-1,68	-0,3	-0,02	0,0	2,25	0,4	2,23	0,4	0,69	0,1
Variation des autres réserves										
<b>Revenus distribués</b>	<b>67,25</b>	<b>13,8</b>	<b>61,85</b>	<b>12,6</b>	<b>65,62</b>	<b>12,6</b>	<b>53,58</b>	<b>10,4</b>	<b>63,53</b>	<b>11,4</b>
<i>Nombre de parts au 31.12</i>	<i>228 933</i>		<i>228 933</i>		<i>228 933</i>		<i>228 933</i>		<i>228 933</i>	
<i>Nombre de parts (moyenne annuelle)</i>	<i>228 933</i>		<i>228 933</i>		<i>228 933</i>		<i>228 933</i>		<i>228 933</i>	

\* 5 derniers exercices

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

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

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

# TABLEAU V - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2015	Variation 2016	Total au 31.12.2016
Variation de capital, y compris prime d'émission	62 109 452	-49 190	62 060 262
Cession d'actifs		2 555 777	2 555 777
Bénéfice hors plus-values de cession	2 404 650	225 527	2 630 177
Autres mouvements sur report à nouveau	287 744	28 325	316 069
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	-6 496 944	-110 984	-6 607 928
Variation des dettes à long terme	2 798 000	0	2 798 000
Variation des dettes à court terme	2 589 460	-89 051	2 500 409
Dotations nettes aux provisions	1 716 515	-44 220	1 672 295
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>65 408 877</b>	<b>2 516 185</b>	<b>67 925 062</b>
Achat d'immeubles	56 090 423	370 000	56 460 423
Agencements, aménagements	1 686 988	0	1 686 988
Frais acquisition			
Variation des immobilisations financières			
Variation des valeurs réalisables	2 385 111	-49 214	2 335 897
Fonds de remboursement			
Dividendes	2 376 325	234 673	2 610 998
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>62 538 847</b>	<b>555 458</b>	<b>63 094 306</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>2 870 029</b>	<b>1 960 726</b>	<b>4 830 756</b>
Passif exigible	-2 589 460	89 051	-2 500 409
Variation des valeurs réalisables	2 385 111	-49 214	2 335 897
Solde du dividende	-247 248	-405 211	-652 459
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>2 418 433</b>	<b>2 706 268</b>	<b>4 013 785</b>
Emprunts autorisés	13 553 241	-130 330	13 422 911
Emprunts utilisés *	-2 798 000		-2 798 000
<b>DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS</b>	<b>13 173 674</b>	<b>2 575 938</b>	<b>14 638 696</b>
Promesse acquisition (acte en mains)		1 742 470	1 742 470
Promesse cession			
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>1 742 470</b>	<b>1 742 470</b>
<b>DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS</b>	<b>13 173 674</b>	<b>4 318 408</b>	<b>16 381 166</b>
<b>LIQUIDITÉ DISPONIBLE HORS AUTORISATION EMPRUNTS</b>	<b>2 418 433</b>	<b>2 706 268</b>	<b>4 013 785</b>

\* Emprunt *in fine*

## TABLEAU VI - ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital au 31/12/2016 (nominal de la part : 153 €)	
Montant ( )	Nombre d'associés
35 026 749	1 458

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	292,85	249,00	210,00	189,00	205,72
Prix d'exécution moyen annuel	258,08	214,31	194,93	191,81	182,00
Prix acheteur correspondant	293,72	235,33	227,33	212,18	202,00
Dividende versé au titre de l'année **	13,77	12,57	12,60	10,38	11,40
Rentabilité de la part en %	4,69	5,34	5,54	4,89	5,68
Report à nouveau cumulé par part	1,17	0,83	0,82	1,26	1,38

\* 5 derniers exercices

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

## TABLEAU VIII - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2016
Nombre de parts échangées
2 933

Ordres en cours au 31/12/2016		
Nombre de parts à la vente	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
227	0,00	0

Année *	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2012	495	0,22	1 mois	1 492	5 226,79
2013	419	0,18	1 mois	2 415	2 777,02
2014	1 769	0,77	1 mois	1 085	11 200,67
2015	3 888	1,70	1 mois	0	27 658,43
2016	2 933	1,28	1 mois	0	24 519,00

\* 5 derniers exercices

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

Résultat de l'exercice précédent	2 404 650
Report à nouveau en début d'exercice	287 744
<b>Total</b>	<b>2 692 394</b>
Distribution au titre de l'exercice 2015	2 376 325
<b>Report à nouveau en fin d'exercice (€)</b>	<b>316 069</b>

# TABLEAU X - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Activité	Surface locative (m²)	Loyer potentiel (1)	Date achat	Valeur comptable HD ( )	Valeur estimée 2016 HD ( ) (2)	Valeur estimée 2015 HD ( )
44	SAINT-HERBLAIN	Salon de coiffure	77		janv-86	89 156		
35	PONT-PÉAN	Salon de coiffure	120		sept-86	70 075		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1986</b>			<b>197</b>	<b>34 584</b>		<b>159 231</b>	<b>480 000</b>	<b>480 000</b>
56	LORIENT	Optique	156		févr-87	151 992		
44	TRIGNAC	Entretien et réparation de véhicules automobiles légers	268		juin-87	85 275		
44	CARQUEFOU (*)	Divers commerces	629		juin-87	674 022		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1987</b>			<b>1 053</b>	<b>140 115</b>		<b>911 289</b>	<b>1 770 000</b>	<b>1 770 000</b>
50	CHERBOURG	Atelier de réparation automobile	926		févr-88	117 687		
22	LANGUEUX - FREYSSINET	Prêt-à-porter	849		déc-88	506 923		
22	LANGUEUX - BIENVENUE	Prêt-à-porter	570		déc-88	313 100		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1988</b>			<b>2 345</b>	<b>218 754</b>		<b>937 710</b>	<b>2 570 000</b>	<b>2 570 000</b>
67	ILLKIRCH (*)		1 658		juil-90	1 899 140		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1990</b>			<b>1 658</b>	<b>132 640</b>		<b>1 899 140</b>	<b>350 000</b>	<b>400 000</b>
30	LES ANGLÉS (*)	Divers commerces	3 014		oct-93	6 923 589		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1993</b>			<b>3 014</b>	<b>886 193</b>		<b>6 923 589</b>	<b>10 750 000</b>	<b>10 750 000</b>
94	CRÉTEIL (*)	Divers commerces	1 072		avr-03	1 237 424		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2003</b>			<b>1 072</b>	<b>129 092</b>		<b>1 237 424</b>	<b>1 440 000</b>	<b>1 560 000</b>
30	SAINT-PRIVAT	Bureaux	1 576		juil-06	2 667 576		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2006</b>			<b>1 576</b>	<b>174 445</b>		<b>2 667 576</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 355 750</b>
13	MARSEILLE (*)	Bureaux	4 033		mai-09	7 934 896		
18	BEAUMONT	Alimentation	2 788		déc-09	2 594 973		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2009</b>			<b>6 821</b>	<b>751 368</b>		<b>10 529 869</b>	<b>9 200 000</b>	<b>9 250 000</b>
71	AUTUN	Alimentation	2 110		déc-10	1 697 000		
27	BERNAY	Magasin discount	1 104		déc-10	1 003 680		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2010</b>			<b>3 214</b>	<b>220 203</b>		<b>2 700 680</b>	<b>2 670 000</b>	<b>2 710 000</b>
58	COSNE-SUR-LOIRE (*)		2 687		janv-11	3 020 000		
92	CLAMART (*)	Divers commerces	2 808		mai-11	7 010 900		
44	NANTES	Bureaux	2 235		juil-11	5 203 175		
68	COLMAR	Équipement de la maison	620		déc-11	2 289 010		
29	CONCARNEAU	Équipement de la maison	260		déc-11	478 445		
78	RAMBOUILLET (*)	Alimentation	2 946		déc-11	5 030 000		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2011</b>			<b>11 556</b>	<b>1 474 378</b>		<b>23 031 530</b>	<b>18 268 325</b>	<b>18 458 325</b>
27	ÉVREUX	Location matériel	713		févr-12	758 599		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2012</b>			<b>713</b>	<b>66 393</b>		<b>758 599</b>	<b>900 000</b>	<b>900 000</b>
21	DIJON	Épicerie fine	178		déc-13	1 165 000		
94	BONNEUIL-SUR-MARNE	Restauration	1 075		déc-13	2 300 000		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2013</b>			<b>1 253</b>	<b>219 248</b>		<b>3 465 000</b>	<b>2 970 000</b>	<b>2 970 000</b>
92	CLICHY	Restauration	102		déc-16	370 000		
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2016</b>			<b>102</b>	<b>25 431</b>		<b>370 000</b>	<b>370 000</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GLOBAL</b>			<b>34 573</b>	<b>4 472 845</b>		<b>55 591 637</b>	<b>52 738 325</b>	<b>53 174 075</b>

(\*) Vacance totale ou partielle au 31/12/2016

(1) Loyer potentiel

(2) La valeur « estimée » est basée sur la valeur vénale hors droits issue du rapport d'expertise

(3) Répartitions sectorielles et géographiques du patrimoine



## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES (3)

	Surface m <sup>2</sup>	Loyer €/an	Valeur comptable HD ( )	Valeur estimée 2016 HD ( )	Valeur estimée 2015 HD ( )
Paris	0	0	0	0	0
IDF hors Paris	8 003	1 139 295	15 948 324	13 828 325	13 768 325
Région	26 571	3 333 550	39 643 313	38 910 000	39 405 750
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>34 573</b>	<b>4 472 845</b>	<b>55 591 637</b>	<b>52 738 325</b>	<b>53 174 075</b>
Bureau	10 730	1 334 418	19 094 203	13 410 000	13 965 750
Commerce	22 650	3 084 271	36 294 472	38 728 325	38 608 325
Activité	1 194	54 156	202 962	600 000	600 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>34 573</b>	<b>4 472 845</b>	<b>55 591 637</b>	<b>52 738 325</b>	<b>53 174 075</b>

## RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

### Première Résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été soumis.

### Deuxième Résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

### Troisième Résolution

L'assemblée générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

### Quatrième Résolution

L'assemblée générale donne quitus au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

### Cinquième Résolution

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

Bénéfice de l'exercice	2 630 177 €
Report à nouveau en début d'exercice	316 069 €
Total distribuable	2 946 246 €
Dividendes distribués	2 610 998 €
Report à nouveau en fin d'exercice	335 248 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 11,49 € et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 11,40 € avec affectation de 0,09 € au compte report à nouveau.

### Sixième Résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, qui s'élève au 31 décembre 2016 à :

La valeur comptable 55 787 583 €, soit 244 € par part

### Septième Résolution

L'assemblée générale prend acte, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2016 à :

La valeur de réalisation 53 691 642 €, soit 235 € par part  
La valeur de reconstitution 62 946 422 €, soit 275 € par part

### Huitième Résolution

L'assemblée générale renouvelle l'autorisation donnée à la société de gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et après autorisation 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.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

### Neuvième Résolution

L'assemblée générale, conformément à l'article 14 paragraphe 2 des statuts, autorise la société de gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) après autorisation du conseil de surveillance, et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 30 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

### Dixième Résolution

L'assemblée générale décide d'attribuer aux associés, le cas échéant, un versement exceptionnel représentant les plus-values de cessions d'immeubles prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées, la distribution étant faite au nu-proprétaire en cas de démembrement.

L'assemblée donne tous pouvoirs à la société de gestion pour procéder à cette distribution, sous déduction des sommes payées par la SCPI pour le compte des associés.

## Onzième Résolution

Après avis favorable du Conseil de surveillance, l'assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion des honoraires de mise en œuvre et suivi des processus d'investissements et d'arbitrages à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, calculés comme suit :

- Investissements : 1 % HT du prix de l'acquisition hors droits et hors frais
- Arbitrages : 1 % HT du prix de vente hors droits et hors frais

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

## Douzième Résolution

L'assemblée générale décide de porter la rémunération annuelle du secrétaire du Conseil de surveillance à 2 000 € jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

## Treizième Résolution

L'assemblée générale constate que l'ensemble des mandats du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	BROUSSE	Christophe	48	Conseiller en gestion de patrimoine	172
2	KARSENTY	Hélène	67	Présidente de Conseils de surveillance de SCPI - Présidente de l'APPSCPI - Ex-Administrateur Filiale France Multinationale	290
3	LAPLASSE	Gérard	67	Retraité / Ingénieur	100
4	SCI LES GEMEAUX	Représentée par M. Henri TIESSEN	70	Retraité / Ex-assureur	160
5	NICOLAS	Xavier-Charles	59	Docteur en pharmacie	770
6	SUTEAU	André	67	Retraité / Ancien Industriel	1 016

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
7	BODART	Frédéric	62	Directeur Général d'une société immobilière	30
8	BOUTHIE	Christian	68	Retraité / Ex-vétérinaire	250 (nue-propriété)
9	CASTAGNET	Philippe	55	Vétérinaire	102
10	DAVID	Jean-Yves	60	Cadre de la fonction publique	154
11	DESMAREST	Christian	56	Ingénieur	112
12	GOERLINGER	Stéphane	56	Gérant de sociétés	361 (nue-propriété)
13	MARQUET	Françoise	73	Retraîtée / Collaboratrice dans un Cabinet d'Économie de la Construction	435

L'assemblée générale nomme les candidats suivants, ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membres du Conseil de surveillance, sachant que conformément à l'article 16 des statuts de la société, le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts détenant au moins trente parts :

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

## **Quatorzième Résolution**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

Centre commercial de la Plaine - CLAMART (92)  
Optique



Rue de Paris - CLICHY (92)  
Restaurant





Téléphone  
01 40 29 86 86

Télécopie  
01 40 29 86 87

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

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

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

**VOTRE CAPITAL PIERRE**

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris ■ SA au capital de 253 440 €  
Société de Gestion de Portefeuille ■ Carte Professionnelle Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476  
Agrément AMF GP - 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE