

---

**RAPPORT ANNUEL**  
**2020**







## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

La signature d'un nouveau bail pour une surface de 1 655 m<sup>2</sup> et un loyer de 42 K€ n'a pas permis de compenser les importants départs enregistrés par la SCPI sur l'exercice 2020. Sur les quatre départs enregistrés pour une surface de 2 095 m<sup>2</sup> et 368 K€ de loyers, trois l'ont été dans le cadre de redressements judiciaires des locataires ce qui concerne une surface de 1 957 m<sup>2</sup> et 320 K€ de loyers.

Ces départs de fin d'année, conséquences directes de la crise sanitaire, font baisser le TOF à 87 % à la clôture de l'exercice contre 93 % à son ouverture.

Malgré les impacts de la crise sanitaire et une typologie de locataires très exposés, une majorité a su honorer ses loyers ce qui nous permet d'enregistrer un taux de recouvrement de 93 % pour l'exercice.

Du côté de la gestion du patrimoine nous enregistrons la cession de l'actif de Saint Privat au 1er trimestre pour un prix de 1,15 M€ contre une valeur d'expertise de 1,05 M€. Tirant partie de la trésorerie dégagée ainsi que de conditions de financement avantageuses nous avons entamé l'acquisition d'un actif à Saint-Herblain générant un loyer annuel de 171 K€. Ce processus a abouti au 1er trimestre 2021 pour un prix hors droit de 2,3 M€.

Suite au gain de cause obtenu en mars 2020 dans l'affaire opposant des associés au précédent gérant de la SCPI il a été constaté un résultat exceptionnel de 825 549 euros, soit 3,61 euros par part, au 1er trimestre. Hors ces 3,61 euros par part d'exceptionnel, la SCPI maintient un résultat courant de 12,28 euros par part pour une distribution de 12,90 euros par part sur l'exercice contre 12,84 euros en 2019 et 12,42 euros en 2018.

Votre société de gestion continue à tout mettre en œuvre afin de contenir les impacts de la crise sanitaire sur votre SCPI tout en restant à l'affût d'opportunités d'investissement qui permettront de la renforcer.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de votre rapport annuel.

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE  
Directeur Commercial

## SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 29 JUIN 2021

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2020	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	7
Rapport de conjoncture	7
Rapport Immobilier	9
Rapport Administratif et Financier	13
Vie sociale	16
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020	18
État du patrimoine	18
Variation des Capitaux Propres	19
Hors Bilan	19
Compte de résultat	20
ANNEXE AUX COMPTES	22
Règles et méthodes comptables	22
Événements majeurs de l'exercice	22
Événements post clôture	22
État du Patrimoine	23
Variation des Capitaux Propres	25
Compte de Résultat	26
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	29
Résultat par part	29
Tableau de financement	29
Évolution du Capital	30
Évolution du prix de la part et distribution sur valeur de marché	30
Marché secondaire des parts	30
Inventaire détaillé des placements immobiliers	31
Répartitions Sectorielles et Géographiques	31
Cessions 2020	31
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	33
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	37
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020	37
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées	39
TEXTE DES RÉSOLUTIONS	41
Résolutions à titre ordinaire	41



# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2020

## SCPI

---

### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENTE

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

#### MEMBRES

Christian DESMAREST - Ingénieur

Jean-Yves DAVID - Investisseur privé

Philippe CASTAGNET - Entrepreneur individuel

Xavier-Charles NICOLAS - Docteur en pharmacie

André SUTEAU - Retraité - Industriel

Fanchon MARQUET - Retraitée - assistante administrative et technique

SCI LES GÉMEAUX - représentée par Henri TIESSEN

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

### ■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Co-commissaire aux comptes Suppléant : Philippe HUPE

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

Co-commissaire aux comptes Titulaire : EXPERIAL - représentée 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 31/12/2024

### ■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

JONES LANG LASALLE

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

### ■ DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

Fin de mandat : Durée indéterminée

## SOCIÉTÉ DE GESTION

---

### ■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris ■ 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 : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020



CAPITAL SOCIAL NOMINAL 35 026 749 €



1 537 ASSOCIÉS

228 933

NOMBRE DE PARTS  
EN CIRCULATION

175,54 €

PRIX D'EXÉCUTION\*  
MOYEN ANNUEL PONDÉRÉ

194,85 €

PRIX ACHETEUR  
MOYEN ANNUEL (frais inclus)

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



### VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	55 176 825 €	Montant total	64 107 253 €
Montant par part	241 €	Montant par part	280 €



### PERFORMANCES

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



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE  
(TRI)

6,62 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ  
(TDVM)



### DISTRIBUTION

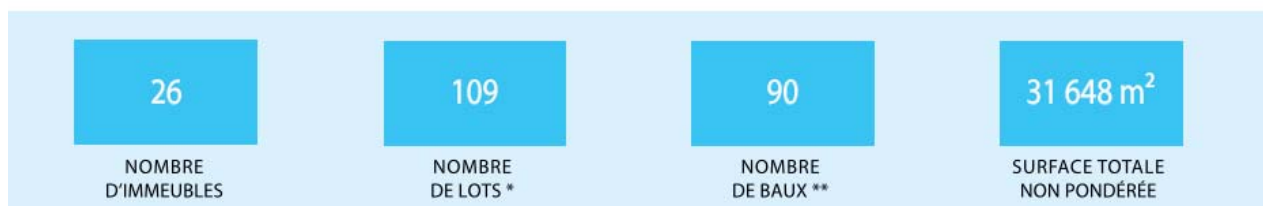


#### ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART

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

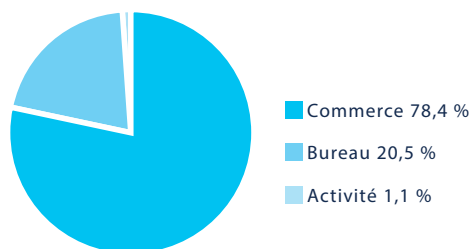


## PATRIMOINE



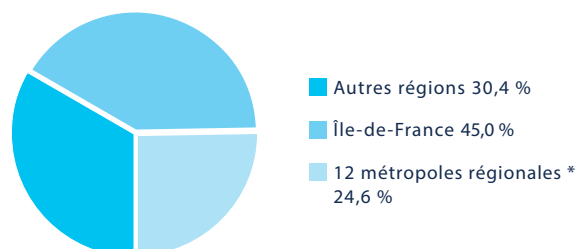
\*Unité locative louée ou non louée / \*\*Unité locative louée

## RÉPARTITION SECTORIELLE



(exprimée en valorisation HD)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



(exprimée en valorisation HD)

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



## ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2020\*



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

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







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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 22, 23 et 24 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI, au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017.

## ■ RAPPORT DE CONJONCTURE

### CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

La pandémie du Covid-19 a lourdement impacté les perspectives de croissance mondiale et a durement frappé l'économie française.

Le premier confinement a marqué une rupture très nette de la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) au 2<sup>ème</sup> trimestre (-13,7%) avec l'arrêt brutal d'une grande partie des activités pendant 2 mois. Le 3<sup>ème</sup> trimestre a heureusement été plus dynamique qu'attendu avec +18,5%, une reprise cependant écourtée au 4<sup>ème</sup> trimestre par les restrictions sanitaires imposées lors du second confinement de l'automne, bien qu'il ait été moins restrictif que le premier. L'année 2020 s'achève donc dans un contexte de récession record de -8,2%, mieux que les -9,0% anticipés par l'INSEE mais inférieure à la moyenne de l'Eurozone (-6,4%). Ce dernier chiffre reflète en effet des situations très variables entre les pays qui ont été touchés et ont géré le Coronavirus de façons différentes. La France devrait toutefois profiter d'un rebond significatif avec une croissance estimée à 5,5% en 2021 et à 4,0% en 2022, deux années soutenues par la consommation des ménages dont le revenu a été en partie préservé avec le maintien du marché du travail et les plans d'aides publics.

En effet, pour faire face à la pandémie, de nombreux dispositifs d'aides ont vu le jour. Le « quoi qu'il en coûte » français a été instauré en mars 2020 par le gouvernement pour soutenir les entreprises et les Français durant cette crise inédite. Des sommes massives ont été injectées dans l'économie française, notamment au travers de deux dispositifs majeurs : le chômage partiel et les prêts garantis par l'Etat. Un an après sa mise en place, l'exécutif prévoit sa sortie progressive de cette stratégie en parallèle de l'avancée des campagnes de vaccination qui laisse entrevoir une reprise de l'activité dans son ensemble et donc de l'économie.

Au sein de la zone euro, la Banque Centrale Européenne (BCE) a elle aussi lancé en mars dernier un programme de rachat d'urgence de dette privée et publique afin de soutenir l'économie. Initialement doté de 750 milliards d'euros jusqu'en juin 2021, le programme d'assouplissement quantitatif a finalement été prolongé jusqu'en mars 2022 et son volume a été porté à 1 850 milliards d'euros. Le taux d'intérêt de dépôt est maintenu à -0,5% alors que les taux interbancaires restent négatifs également.

Au niveau national, les émissions obligataires se font également à taux négatifs, dans le sillon tracé par la BCE et entretenu par les Banques Centrales nationales. Début 2021, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à -0,34% (contre -0,06% à fin 2019). Le spread avec les taux de rendement prime immobilier est donc toujours favorable à cette classe d'actifs, de l'ordre de 310 à 480 points de base selon le type d'actif immobilier considéré.

Dans ce contexte, la collecte des fonds immobiliers s'est maintenue à des niveaux élevés, assurant au marché une bonne liquidité et une croissance continue même si ralentie par la crise. Les SCPI ont collecté 6 milliards d'euros en 2020, représentant un repli de 29,5% par rapport à 2019. Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 8,4 milliards d'euros d'acquisitions en 2020 (contre 9,2 milliards en 2019), à 65% sur des actifs de bureaux et 15% des locaux commerciaux, les deux cibles majeures d'investissements. Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait ainsi 71,4 milliards de d'euros, en hausse de 9% sur un an.

### MARCHÉ IMMOBILIER

Le volume d'investissement sur le marché immobilier tertiaire français a baissé de plus de 22% en 2020 et s'établit à 26,8 milliards d'euros (contre 34,5 milliards en 2019). Toutefois, il convient de noter que si ce volume a beaucoup diminué, on dénombre malgré tout 733 transactions en 2020 soit seulement 20 de moins que l'an dernier.

La répartition du volume d'investissement par tranche de montant est restée constante en 2020 : les grandes transactions (>200 millions d'euros) continuent de porter le marché avec près de 40% du volume total annuel et le nombre de transactions inférieures à 50 millions est resté stable (620 opérations contre 635 en moyenne sur 5 ans). Ainsi, c'est la tranche des acquisitions comprises entre 50 et 200 millions qui a été la plus impactée avec un recul du nombre de transaction de l'ordre de 40%.

En 2020, les parts de marché par typologie d'actifs tertiaires sont restées constantes : la part des bureaux reste majoritaire avec 69% du montant total engagé sur l'année soit 18,5 milliards d'euros. Le commerce conserve 16% des parts de marché avec 4,3 milliard d'euros tandis que les entrepôts et les locaux d'activités se partagent les 15% restants avec 4 milliards d'euros.

Les préférences géographiques des investisseurs sont restées identiques ; l'Ile-de-France concentre toujours la très grande majorité des capitaux engagés, à hauteur de 63,5 % des transactions quand les régions enregistrent 15,5 % et les portefeuilles mixtes Ile-de-France/régions près de 21 %.

Le volume d'investissement francilien est porté à 90 % par des actifs de bureaux dont les valeurs métriques peuvent atteindre des sommets (29 signatures à plus de 20 000 €/m<sup>2</sup> de prix moyen). La répartition des montants investis est plus équilibrée en province : même si les actifs de bureaux sont prédominants, les actifs commerciaux et les entrepôts viennent équilibrer la balance.

## MARCHÉ DES BUREAUX

En 2020, les bureaux conservent leur place centrale dans l'allocation des investisseurs en immobilier d'entreprise avec environ 18,5 milliards d'euros. C'est une diminution de 45 % par rapport à l'année record qu'avait été 2019 (avec 26,8 milliards d'euros). Les montants restent très largement concentrés en région parisienne avec 16 milliards d'euros investis, dont la moitié à Paris. Dans cette période de fortes incertitudes, les investisseurs se positionnent majoritairement sur les opérations les moins risquées, dites « Core », avec 50 % du volume total investi en Ile-de-France, en hausse notable sur un an. De plus, le segment des opérations de plus de 200 millions d'euros a été très actif cette année avec 8 opérations pour un total de 2,7 milliards d'euros.

La géographie des investissements en Ile-de-France n'a pas fondamentalement changé en 2020 et a conforté Paris à la première place avec près de 7,8 milliards d'euros engagés (soit 49 % du volume total francilien). Le fait le plus marquant de 2020 est la désertion de la Défense où les opérations ont été très rares alors que 3,4 milliards d'euros avaient été investis en 2019.

Le marché de l'investissement Bureaux en régions a lui aussi subi une contraction du nombre d'acquisitions mais a été porté par la région Auvergne Rhône-Alpes où environ 1 milliard d'euros ont été engagés en 2020 sur 2,5 milliards d'euros investis en régions. La physionomie du marché a également sensiblement évolué d'une année sur l'autre en termes de volumes de transactions : en 2020, les acquisitions se sont massivement recentrées sur le segment de 10 à 50 millions d'euros (51 % du volume total) délaissant les volumes unitaires supérieurs à 100 millions d'euros (9 % du volume total en 2020 contre 17 % en 2019). Le fait le plus marquant de 2020 des investissements bureau en régions tient à la forte contraction des volumes de VEFA, passées de 1,1 milliards d'euros engagés en 2019 à seulement 445 millions d'euros en 2020.

D'un point de vue locatif, le bilan s'est dégradé en région francilienne qui enregistre une baisse de 45 % de m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés (soit 1,3 million m<sup>2</sup>). Le créneau des grandes surfaces a été le plus impacté avec seulement 21 transactions enregistrées contre 73 en 2019 tandis que les petites et moyennes surfaces résistent mieux à la crise. Les valeurs locatives se sont généralement maintenues en Ile-de-France, même si la vacance a progressé et s'établit désormais à 6,3 %. En région, le même constat s'applique avec une vacance relativement contenue dans la plupart des zones (5,6 % en moyenne) tandis que la commercialisation a chuté de 40 % en un an avec un total placé égal à 800 000 m<sup>2</sup>.

## MARCHÉ DES COMMERCES

Malgré un contexte difficile, le marché de l'investissement en commerce enregistre près de 4,3 milliards d'euros de transactions sur l'année 2020. Cela représente certes un recul de 35 % par rapport à 2019 mais celle-ci avait été une année record pour le secteur. Le volume de transactions commerciales est resté soutenu grâce à la concrétisation de négociations amorcées avant la crise. Au final la part de marché du commerce en France parmi les transactions immobilières est plutôt stable par rapport aux années précédentes et s'est maintenue à 16 %.

La part de transactions unitaires reste inférieure à celle des portefeuilles (45 % contre 55 % pour les portefeuilles). Le volume unitaire moyen est de 22 millions d'euros, en baisse par rapport à 2019 (30 millions d'euros). Pourtant, si le volume des transactions unitaires a beaucoup diminué en 2020, le volume d'investissement total (tous types de transactions confondus) est porté par les très gros montants : plus de 60 % des montants investis sur l'année sont réalisés par les 7 transactions supérieures à 100 millions d'euros (dont 6 supérieures à 200 millions).

Les montants investis cette année se répartissent de manière équilibrée entre les sous-classes d'actifs commerciaux : les centres commerciaux dominent le marché avec 31 % des montants investis tandis que les actifs de centre-ville représentent 15 % du volume total investi en 2020. Le grand gagnant de l'année est le segment des hypermarchés et supermarchés qui concentre 23 % des parts de marché alors qu'il représentait 10 % en moyenne sur les 5 dernières années. La résilience de ce secteur s'explique en partie par la politique de désinvestissement amorcée par Mercialis et le Groupe Casino, mais aussi par les faibles restrictions imposées à ces commerces dits « essentiels » qui se sont adaptés aux contraintes sanitaires et ont pu tirer profit d'une clientèle de proximité.

Concernant la nationalité des investisseurs, le commerce est un marché plus domestique que la logistique par exemple. Les murs de commerces sont particulièrement plébiscités par les investisseurs français et cette tendance s'est accentuée avec la crise du Covid. 73 % des transactions enregistrées cette année sont animées par des investisseurs nationaux (10 % de plus qu'en 2019). Cela s'explique en partie par la présence d'acquéreurs français sur les transactions aux volumes les plus importants. Dans ce contexte de crise, les investisseurs à court et moyen terme se sont focalisés sur les actifs aux revenus les plus sécurisés. 93 % des transactions d'un montant unitaire supérieur à 20 millions d'euros se sont portées sur des actifs Core (27 %) et Core + (66 %).

Sources : Knight Frank / Cushman & Wakefield / JLL / CBRE / BNP Paribas Real Estate / INSEE / Statista

## ■ RAPPORT IMMOBILIER

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'actualité de votre patrimoine est marquée en 2020 par la vente de l'actif de Saint-Privat (30), que nous détenons en indivision (50 % de quote-part) avec la SCPI Ficommerce gérée par la société Fiducial. L'activité locative a été marquée par un événement notoire, à savoir la prise d'effet d'un bail long-terme signé avec Gamm Vert à Cosne-sur-Loire (58), sur une superficie de 1 655 m<sup>2</sup>. Cette commercialisation permet de louer un actif vacant de longue date.

L'actualité est également marquée par la crise sanitaire et son impact sur les locataires de votre SCPI. De fait les locataires de votre SCPI sont en majorité des commerces et enseignes commerciales, très affectés par les mesures liées à la crise sanitaire.

Ainsi le taux d'occupation financier (TOF) a pâti de ce contexte avec la mise en liquidation judiciaire de l'enseigne Camaïeu à Boulogne-sur-Mer (62), du locataire de bureaux Scala à Marseille (13) et de Polymont à Nantes (44). La Société de Gestion de portefeuille a immédiatement entrepris un travail de relocation des actifs précités en s'appuyant sur des mandataires locaux.

2021 est une année charnière, où l'activité de la Société de Gestion sera axée sur la sécurisation de l'état locatif, la commercialisation du vacant et le suivi rigoureux du recouvrement des loyers.

Le dividende 2020 atteint 12,90 € par part pour un résultat de 12,27 € par part hors exceptionnel (le résultat de l'exercice est de 15,89 € par part une fois les 3,62 € d'exceptionnels pris en compte). Cela représente une augmentation par rapport aux 12,84 € par part versés en 2019. Il permet d'atteindre un taux de distribution sur valeur de marché de 6,62 %.

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

En 2020, l'arbitrage des actifs non-stratégiques se poursuit, notamment à Saint-Privat (30) avec la vente d'un immeuble de bureaux d'une superficie de 3 151 m<sup>2</sup> (avant indivision) pour un montant total de 1 150 000 € net vendeur (soit 100 000 € de plus que la valeur d'expertise au 31/12/2019). Cet actif était non-stratégique en raison de sa situation géographique éloignée des centres urbains et économiques. Par ailleurs, cette cession a permis de se dégager d'un risque technique lié à la conception du bâti. Cette cession contribue donc à la pérennité du patrimoine d'Atlantique Pierre 1.

### ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

JLL Expertises France a été désigné en 2020 comme le nouvel expert réglementaire de la SCPI. Il a succédé à Crédit Foncier. En dépit des contraintes sanitaires, l'ensemble du

patrimoine a pu être visité en respectant les gestes barrières, de façon à assurer sa valorisation dans les meilleures conditions possibles. L'expert immobilier, JLL Expertises France, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

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

Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 53 922 000 € au 31 décembre 2020.

Au terme de l'année 2020, la valeur du patrimoine de la SCPI a diminué de 0,83 % à périmètre constant et de 2,7 % à périmètre courant, dont 1,9 % en raison de la vente de Saint-Privat. Cette baisse, relative compte-tenu de la proportion de commerces au sein du patrimoine, démontre la qualité de la gestion opérée par la Société de Gestion et la résilience du portefeuille de la SCPI.

### EMPRUNTS

Pour mémoire, l'emprunt hypothécaire à taux variable d'un montant de 4 M€ souscrit en 2009 auprès de la Monte Paschi Banque pour financer partiellement l'acquisition de l'actif « Grand Écran » situé à Marseille, a été remboursé dans son intégralité sur 2019. Aucun nouvel emprunt n'a été souscrit sur l'exercice 2020.

### SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2020, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 87,0 % et le TOF en moyenne annuelle atteint 91,6 %. En dépit du bail long-terme signé avec Gamm Vert sur 1 655 m<sup>2</sup>, les trois liquidations judiciaires de locataires existants sur 1 957 m<sup>2</sup> ont pénalisé les efforts de la Société de Gestion pour améliorer le TOF. Le TOF est passé de 90,0 % en 2019 à 87,0 % en 2020, il aurait atteint 93,5 %, soit une croissance de 3,5 % au 31 décembre 2020, sans l'impact des trois liquidations judiciaires précitées. Au 31 décembre 2020, le Taux d'Occupation Physique\* (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 89,6 %.

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

Dans un contexte économique inédit marqué par la pandémie de Covid-19, le taux de recouvrement 2020 des loyers, charges et taxes de votre SCPI a été maintenu à 89 %. Ce taux met en lumière l'implication de la Société de Gestion pour optimiser le recouvrement des loyers, en élaborant des stratégies spécifiques à ce contexte de pandémie.

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

## VACANTS

Au 31 décembre 2020, 19 lots sont vacants, représentant une surface totale de 3 714 m<sup>2</sup> dont 1 312 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerce situés dans les communes des Angles (30), Clamart (92) et Boulogne-sur-Mer (62), 1 829 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Marseille (13) et 559 m<sup>2</sup> de bureaux à Nantes (44). Cela représente une hausse des surfaces vacantes de 21,9 % par rapport à 2019, les 3 liquidations judiciaires représentent 1 957 m<sup>2</sup>, soit 52,7 % des surfaces vacantes au 4T 2020. Sans l'impact des 3 liquidations judiciaires précitées, les surfaces vacantes auraient donc diminué de 52,7 % en 2020 par rapport à 2019. Une commercialisation active sur l'intégralité des lots vacants vise à nuancer cet impact.

## BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

Un bail a pris effet en novembre 2020 pour une surface de 1 655 m<sup>2</sup>. Cette prise à bail est exceptionnelle car elle concerne une grande surface située dans une localisation éloignée des centres urbains et économiques. Ce nouveau bail permet la location de 54,3 % des surfaces vacantes fin 2019 et d'intégrer l'enseigne nationale Gamm Vert aux fondamentaux solides dans le portefeuille de la SCPI. C'est un aboutissement notable de la commercialisation menée par la Société de Gestion.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Cosne sur Loire (58) / Gamm Vert	Commerce	16/11/2020	55 000 €*	1 655 m <sup>2</sup>

\*loyer avant franchise consentie au locataire

## LIBÉRATIONS CONSTATÉES

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE DE SORTIE	LOYER ANNUEL	SURFACE
Les Angles (30) / Dilys-Rolly	Commerce	03/06/2020	47 502 €	138 m <sup>2</sup>
Boulogne sur Mer (62) / Camaieu	Commerce	02/10/2020	74 940 €	218 m <sup>2</sup>
Nantes (44) / Polymont	Bureau	03/10/2020	81 579 €	559 m <sup>2</sup>
Marseille (13) / Scala	Bureau	17/12/2020	163 670 €	1 180 m <sup>2</sup>

Quatre libérations ont été constatées au cours de l'exercice 2020 dont trois dans le contexte de liquidations judiciaires ; il s'agit des locataires Camaieu à Boulogne-sur-Mer (62), Scala à Marseille (13) et Polymont à Nantes (44).

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

PAREF Gestion a initié, dès 2017, pour le compte de la SCPI, une démarche de certification environnementale qui a abouti à l'obtention des premières certifications en 2018.

La certification Breeam-In-Use a été renouvelée pour les actifs situés à Marseille et à Nantes pour une période d'un an.

En 2020 nous avons pu atteindre nos objectifs sur ces deux actifs, et continuerons cette démarche initiée il y a 4 ans afin d'obtenir une autre typologie de certification qu'est le HQE Exploitation, en particulier pour le site de Nantes.

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



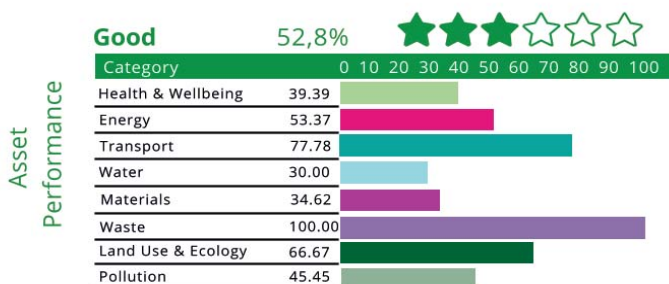
## PERFORMANCES DES BÂTIMENTS ET ÉVOLUTION PROJETÉE SUR 2021

### MARSEILLE (en attente de validation du BRE)

2020 : La Certification Breeam In-Use a été renouvelée avec succès et reste valable jusqu'au 26 mars 2021 – avec un niveau de certification améliorée : Good (52,9 %)

Nous étions en 2019 à un niveau Pass (38,9 %), l'évolution positive obtenue en 2020 démontrant l'efficacité de notre plan d'action visant à améliorer la performance environnementale de notre site.

Objectif 2021 : Mise en place d'un plan d'actions pour améliorer le niveau de certification, notamment en planifiant des travaux sur les installations de climatisation.



Depuis le début de notre démarche de certification environnementale en 2017 jusqu'à aujourd'hui, voici les diverses actions mises en place sur le site de Marseille - Grand Ecran, nous ayant permis d'atteindre ce niveau de certification qualitatif :

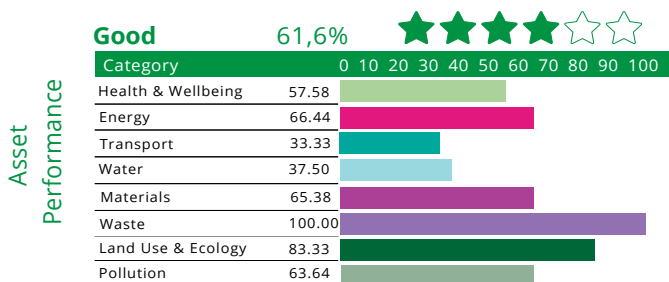
- Relamping LED des parties communes + détecteurs de présence
- Réalisation et transmission de l'Etat des Risques et Pollutions (ERP) du site
- Mise en place du tri sélectif des déchets (contrat souscrit avec le prestataire Lemon Tri)

#### Actions Part 1

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

### NANTES

2020 : La Certification Breeam In-Use a été renouvelée et valable jusqu'au 20 avril 2021, avec un niveau de certification constant : Very Good (61,6 %)



Objectifs 2021 :

- Renouvellement de la certification Breeam In Use pour l'année 2021
- Certification HQE Exploitation : mission Axe BD Pass au 1er semestre 2021 avec la mise en place d'un plan d'actions. Le plan d'actions pourra être mis en œuvre en concertation avec notre locataire EDEIS occupant la totalité de l'immeuble, pour aborder une nouvelle certification qu'est le HQE-Exploitation.



#### **Actions Axe Bâtiment Durable**

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

Source : SINTEO

#### **DECRET TERTIAIRE :**

Le Dispositif Eco Énergétique Tertiaire (DEET) appelé également Décret Tertiaire, issu de la loi Elan, est entré en application par décret du 23 mai 2020. Il impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires, d'une surface minimum de 1 000 m<sup>2</sup>, une diminution progressive des consommations d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs ambitieux, fixés par la loi.

Par cette obligation, l'Etat vise une accélération de la transition énergétique et demande aux propriétaires bailleurs et locataires de s'associer à cette démarche ambitieuse par la maîtrise des consommations d'énergie, la réduction des déchets, la limitation de l'impact écologique de la construction.

L'objectif est d'atteindre 40 % d'économie en 2030 puis 50 % en 2040 et enfin 60 % en 2050, les gains énergétiques visés étant calculés à partir d'une consommation de référence déterminée sur une année dite « de référence », choisie entre 2010 et 2020.

Dans ce contexte, PAREF Gestion organise la mise en application de ce décret pour le compte de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1. PAREF Gestion a ainsi lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés et compétents en transition énergétique afin de déterminer l'année de

référence, de prendre en compte les contraintes techniques et de proposer des plans d'action.

Pour la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, ce dispositif concerne 33 % de ses actifs en nombre représentant 91 % de la surface totale des actifs.

#### **PERSPECTIVES 2021**

S'il commence à être possible de projeter un horizon de sortie de crise, il est encore trop tôt pour anticiper l'importance de la reprise économique française sur cette année.

Il est donc fort probable que les impacts de la crise se feront encore sentir sur les locataires de votre SCPI en 2021 malgré l'anticipation d'une reprise au 2ème semestre de cette année.

L'acquisition d'un actif à Saint-Herblain (44) pour 2,3 M€ HD au 1er trimestre 2021 permettra de générer 171 K€ de loyers supplémentaires compensant ainsi partiellement les pertes de revenus liées aux départs de locataires impactés par la crise sanitaire.

Notre objectif pour 2021 est de poursuivre l'accompagnement des locataires du portefeuille et le travail pour supporter au mieux la performance de votre SCPI, tout en restant ouvert à des opportunités d'investissement, en fonction de la trésorerie disponible.

## ■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### CAPITAL

SCPI à capital fixe, Atlantique Pierre 1 n'a pas fait varier son capital en 2020, celle-ci n'étant plus en période de collecte, l'offre au public étant clôturée. Le capital effectif est resté stable à 228 933 parts.

### MARCHÉ DES PARTS

#### MARCHÉ SECONDAIRE

2 689 parts ont été échangées en 2020, soit 1,17 % du nombre de parts au 1er janvier 2020. Le prix d'exécution moyen annuel pondéré est de 175,54 €, soit un prix acheteur correspondant de 194,85 €. Le prix d'exécution au 1er janvier 2020 était de 186,22 €. Au 31 décembre, le prix d'exécution est de 171,17 €. Le délai moyen d'exécution d'une cession est d'un mois. Au 31 décembre 2020, 1 511 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres. Parallèlement, 576 parts étaient inscrites à l'achat.

	TRIMESTRE I			TRIMESTRE II		
	31/01/2020	28/02/2020	29/03/2020	30/04/2020	31/05/2020	28/06/2020
Prix d'exécution net vendeur (€)	190	190	185	190	183	186
Prix acheteur correspondant (€)	210,90	210,90	205,35	210,90	203,13	206,46
Nombre de parts échangées	371	372	390	109	37	28

	TRIMESTRE III			TRIMESTRE IV		
	31/07/2020	30/08/2020	30/09/2020	31/10/2020	29/11/2020	31/12/2020
Prix d'exécution net vendeur (€)	185	180	151,02	180	170,67	171,17
Prix acheteur correspondant (€)	205,35	199,80	167,63	199,80	189,44	190
Nombre de parts échangées	25	175	670	128	103	281

#### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

25 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2020.

### ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2020		31/12/2019	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable <sup>(1)</sup>	54 279 252	237	55 224 667	241
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	55 176 825	241	55 699 917	243
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	64 107 253	280	65 362 953	286

<sup>(1)</sup>Valeur basée sur les données comptables en valeur historique.

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

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

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

### AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice s'élève à 3 636 996 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

<b>RÉSULTAT 2020</b>	<b>3 636 996 €</b>
Acompte sur distribution	2 953 236 €
Report à nouveau au 01/01/2020	950 781 €
Affectation résultat 2019	398 305 €
Affectation résultat 2020	683 760 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU</b>	<b>2 032 846 €</b>

## DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le dividende distribué est de 12,90 € contre 12,84 € en 2019. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 11,40 € en 2016, 12,00 € en 2017, 12,42 € en 2018 et 12,84 € en 2019.

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

## PERFORMANCES

### TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Au cours de l'exercice, le prix d'exécution moyen annuel pondéré est de 175,54 €. Le résultat total distribué de 12,90 € représente un taux de distribution sur valeur de marché de 6,62 % l'an par rapport au prix acquéreur moyen de l'année, soit 194,85 €.

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



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

### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élevaient respectivement à 0,42 % et 4,53 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.



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

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



## CESSION D'ACTIF

L'actualité de votre patrimoine est marquée en 2020 par la vente de l'actif de Saint-Privat (30), que nous détenions en indivision (50 % de quote-part) avec la SCPI Ficommerce gérée par la société Fiducial. La cession de cet actif est en ligne avec la stratégie d'arbitrage d'Atlantique Pierre 1, consistant à céder les actifs éloignés des centres urbains et économiques. Cette cession contribue donc à la pérennité du patrimoine d'Atlantique Pierre 1.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de PAREF Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Elle prend en compte la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels PAREF Gestion est susceptible d'être exposée.

La politique de rémunération est applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la société de gestion (ci-après les « Personnels Concernés ») et contribue à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

### MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2020, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 23 personnes bénéficiaires en 2020 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 15 Equivalents Temps Plein, s'est élevé à 1 351 249 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 225 185 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 126 064 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés, les collaborateurs en charge de la gestion des fonds, les responsables des fonctions commerciales et de contrôle interne et de conformité : Le Directeur Général, le Directeur Fund & Investment Management, les Gérants, le Directeur commercial et le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI). Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2020 versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes) s'élève à 499 792 euros.

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

La gestion de votre SCPI est assurée par PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés

Financiers (AMF) le 19 février 2008 sous le n°GP-08000011 et au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM" le 16 juillet 2014.

Conformément aux dispositions réglementaires, PAREF Gestion a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de PAREF Gestion afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de PAREF Gestion. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration et au Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de PAREF Gestion est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées,
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- la couverture de l'ensemble des activités de la société,
- un dispositif de suivi des risques,
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- le contrôle permanent de 1er niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne,
- le contrôle permanent de 2ème niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1er niveau,
- le contrôle périodique de 3ème niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2020 sont de 11,92 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine est de 9,26 € pour l'année 2020.

Sur l'exercice 2020, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Atlantique Pierre 1.

La valeur IFI de la part d'Atlantique Pierre 1 conseillée par la Société de Gestion s'élève à 157,47 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 92,00 %.

## Rappel

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

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

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

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes. La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel.

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

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2021

Dans le cadre des effets de la crise sanitaire, des échanges sont en cours avec les locataires, les plus fragilisés par la crise afin de recouvrer au mieux les impayés : des échéanciers de paiement peuvent être mis en place et éventuellement des franchises de loyer peuvent être accordées.

Cette crise étant toujours en cours, il n'est pas exclu que de nouveaux impacts sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires interviennent sur l'exercice 2021, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## ■ VIE SOCIALE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance ont été renouvelés lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 septembre 2020 pour une nouvelle durée de trois (3) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Le mandat de CREDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE étant arrivé à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019, la Société de Gestion a consulté plusieurs experts en vue de son remplacement.

Les résultats de cette consultation ont été présentés au Conseil de surveillance qui a donné son accord sur la sélection de JONES LANG LASALLE EXPERTISES dont la nomination a été ratifiée par les associés lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 septembre 2020 pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### MANDAT DE GESTION DE LA SCPI

La société de gestion PAREF Gestion nommée jusqu'au 31 décembre 2021 par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 septembre 2020 ne souhaite pas le renouvellement de son mandat à son échéance. Dans ce contexte, après s'être rapproché du Conseil de surveillance de la SCPI et après consultation de la Présidente, une résolution sur la gestion de la SCPI à compter du 1er janvier 2022 sera soumise au vote des associés. Les associés seront donc invités lors de la prochaine assemblée générale ordinaire du 29 juin 2021 à se prononcer sur la désignation d'une nouvelle société de gestion de la SCPI à compter du 1er janvier 2022. La société recommandée par le Conseil de surveillance est la société FIDUCIAL GERANCE agréée comme société de gestion depuis 2008 par l'Autorité des marchés financiers, Agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014.



Place Aimé Césaire - Avenue du Général de Gaulle, CLAMART (92)



# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2020		31/12/2019	
		Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
► <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	53 409 756	53 922 500	56 077 332	55 425 000
Immobilisations en cours					
► <b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 384 828		- 302 033	
Provisions pour risques et charges		- 108 326	- 108 326	- 825 549	
► <b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>					
Immobilisations financières contrôlées	3				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>		<b>52 916 601</b>	<b>53 814 174</b>	<b>54 949 750</b>	<b>55 425 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II</b>					
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	5				
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
► <b>CRÉANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	6	2 837 610	2 837 610	1 807 702	1 807 702
Autres créances	7	232 460	232 460	510 564	510 564
Provision pour dépréciation des créances	6	- 1 039 102	- 1 039 102	- 716 085	- 716 085
► <b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Fonds de remboursement	8	-	-	-	-
Autres disponibilités	9	2 658 706	2 658 706	1 626 090	1 626 090
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>4 689 675</b>	<b>4 689 675</b>	<b>3 228 271</b>	<b>3 228 271</b>
► <b>DETTES</b>					
Dettes financières	10	- 958 786	- 958 786	- 936 805	- 936 805
Dettes d'exploitation	11	- 604 970	- 604 970	- 378 885	- 378 885
Dettes diverses	11	- 1 753 438	- 1 753 438	- 1 637 663	- 1 637 663
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>- 3 317 195</b>	<b>- 3 317 195</b>	<b>- 2 953 354</b>	<b>- 2 953 354</b>
► <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avances-	7				
Produits constatés d'avance-	11	- 9 828	- 9 828		
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)-					
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>		<b>- 9 828</b>	<b>- 9 828</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>54 279 252</b>		<b>55 224 667</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>55 176 825</b>		<b>55 699 917</b>



## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2019 Situation d'ouverture (€)	Affectation résultat N-1 (€)	Autres mouvements (€)	31/12/2020 Situation de clôture (€)
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	35 026 749		-	35 026 749
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>				
Primes d'émission ou de fusion	32 206 585		-	32 206 585
Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 11 857 278		-	- 11 857 278
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
Écarts de réévaluation	6 489 708		-	6 489 708
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	- 7 990 182		- 1 629 175	- 9 619 358
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT à NOUVEAU</b>	950 781	398 305		1 349 085
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR</b>	3 337 804	-3 337 804		
<b>Distribution</b>	- 2 939 500	2 939 500		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>			3 636 996	3 636 996
<b>ACOMPTÉ SUR DISTRIBUTION</b>			- 2 953 236	-2 953 236
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	55 224 667	-	-945 415	54 279 252

## HORS BILAN

	31/12/2020 (€)	31/12/2019 (€)
Dettes garanties	-	
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues	303 760	
Aval, cautions		
	303 760	-

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2020 (€)	31/12/2019 (€)
<b>► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Loyers	1	4 103 259	4 115 223
Charges facturées	2	1 069 652	1 098 715
Produits des participations contrôlées		-	-
Produits annexes	3	43	140
Reprises de provisions gros entretien	4	165 658	355 839
Reprise de provisions douteux	4	163 479	366 002
Reprise de provisions risques et charges immobiliers		-	-
Transfert de charges immobilières		-	-
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		<b>5 502 091</b>	<b>5 935 919</b>
<b>► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	1 069 652	1 098 715
Travaux de gros entretiens	5	-	5 371
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	86 994	70 460
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	248 453	358 316
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	7	594 822	173 409
Autres charges immobilières	8	179 093	327 762
Charges d'intérêts des emprunts	9	-	19 656
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-	-
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II</b>		<b>2 179 014</b>	<b>2 053 689</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)</b>		<b>3 323 077</b>	<b>3 882 231</b>
<b>► PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10	11 500	12 980
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>11 500</b>	<b>12 980</b>
<b>► CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	11	348 612	346 396
Charges d'exploitation de la société	12	90 404	111 336
Diverses charges d'exploitation	13	87 626	106 821
Dotations aux amortissements d'exploitation		-	-
Dotations aux provisions d'exploitation		-	-
Dépréciation des créances d'exploitation		-	-
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>526 643</b>	<b>564 552</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)</b>		<b>- 515 143</b>	<b>- 551 572</b>
<b>► PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			-
Produits d'intérêts des comptes courants			-
Autres produits financiers			-
Reprises de provisions sur charges financières			-
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>			<b>-</b>
<b>► CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			-
Charges d'intérêts des comptes courants			-
Autres charges financières			-
Dépréciations			-
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>► PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		3 514	7 189
Reprises de provisions exceptionnelles		825 549	-
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		<b>829 063</b>	<b>7 189</b>
<b>► CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles		-	43
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-	-
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>		<b>-</b>	<b>43</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)</b>		<b>829 063</b>	<b>7 146</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>3 636 996</b>	<b>3 337 804</b>





## ANNEXE AUX COMPTES

### *RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES*

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016.

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état hors bilan.

### *ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE*

Le 16 mars 2020, dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire liée au virus Covid 19, le Président de la République Française a annoncé un certain nombre de mesures susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité économique en France, notamment la possibilité de suspendre le paiement des loyers pour les petites entreprises. La nature, l'étendue et la durée de ces mesures ont fait l'objet d'une loi du 23 mars 2020 sur l'état d'urgence sanitaire qui a été prorogé une première fois le 11 mai 2020 et une deuxième fois le 10 novembre 2020.

Au niveau de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, les événements liés à la crise sanitaire ont eu un impact sur la performance, la valorisation, la liquidité des actifs et le montant des loyers encaissés.

### *ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE*

Dans le cadre des effets de la crise sanitaire, des échanges sont en cours avec les locataires, les plus fragilisés par la crise afin de recouvrer au mieux les impayés : des échéanciers de paiement peuvent être mis en place et éventuellement des franchises de loyers au cas par cas.

Cette crise étant toujours en cours, il n'est pas exclu que de nouveaux impacts sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires interviennent sur l'exercice 2021. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

### PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### 1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

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

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

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

#### VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2019	ACQUISITIONS	TRAVAUX	CESSIONS	SORTIE COMPOSANT	31/12/2020
Terrains nus						-
Terrains et constructions	56 077 332 €	-		2 667 576 €		53 409 756 €
Construction sur sol d'autrui						-
Immobilisations en cours de construction	-	-		-		-
Autres						-
<b>TOTAL</b>	<b>56 077 332 €</b>	<b>-</b>		<b>2 667 576 €</b>	<b>-</b>	<b>53 409 756 €</b>

La SCPI a cédé le 12 mars 2020, l'actif situé à Saint Privat Des Vieux. La valeur comptable de cet actif était de 2 667 575,97 €

#### 2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programme pluriannuel d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

#### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2020 (€)	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2020 (€)
		Achat d'immeuble (€)	Patrimoine existant au 01/01/2020 (€)	Vente d'immeuble (€)	Patrimoine existant au 01/01/2020 (€)	
Dépenses prévisionnelles sur 2020	165 658				165 658	-
Dépenses prévisionnelles sur 2021	133 375		90 653			224 028
Dépenses prévisionnelles sur 2022	3 000		114 600			117 600
Dépenses prévisionnelles sur 2023	-		31 200			31 200
Dépenses prévisionnelles sur 2024	-		8 000			8 000
Dépenses prévisionnelles sur 2025			4 000			4 000
<b>TOTAL</b>	<b>302 033</b>	<b>-</b>	<b>248 453</b>	<b>-</b>	<b>165 658</b>	<b>384 828</b>



### 3. Provisions pour risques et charges

Une dépréciation de 108 K€ a été constituée suite à la constitution de provision sur la refacturation par la SCPI de diverses charges à ses locataires. Cette dépréciation, constituée en respect du principe de prudence, représente le risque de non recouvrement qui a été évalué au 31/12/2020.

Le contentieux opposant un groupe d'associés à la SCPI et à la société FIDUCIAL GERANCE étant clos, la provision antérieurement constituée de 826 k€ a été reprise au compte de résultat au cours de l'exercice 2020. Aucune condamnation à l'égard de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 n'a été prononcée.

#### PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2019	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2020
Provisions pour risques	825 549 €	108 326 €	825 549 €	108 326 €
Provisions pour charges				
	<b>825 549 €</b>	<b>108 326 €</b>	<b>825 549 €</b>	<b>108 326 €</b>

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

#### 4. Immobilisations financières contrôlées

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

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

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2020.

#### 5. Immobilisations financières non contrôlées

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

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées au 31 décembre 2020.

### AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

#### 6. Locataires et comptes rattachés

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

Le solde des comptes locataires hors créances douteuses au 31 décembre 2020 s'élève à 1 645 513 € contre 912 655 € au 31 décembre 2019, incluant un quittance d'avance de 9 K€ au titre du 1er trimestre 2021. Il est à noter également que le compte locataires contient des redditions

de charges à établir pour 865 K€ contre 296 K€ au 31/12/2019.

Les créances douteuses pour 1 192 K€ TTC sont provisionnées à hauteur de 1 039 K€.

#### CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	1 645 513 €	912 655 €
Créances douteuses	1 192 097 €	895 047 €
Dépréciation des créances locataires	- 1 039 102 €	- 716 085 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 798 508 €</b>	<b>1 091 617 €</b>

	31/12/2019	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2020
Evolution des dépréciations	716 085 €	486 496 €	163 479 €	1 039 102 €
<b>TOTAL</b>	<b>716 085 €</b>	<b>486 496 €</b>	<b>163 479 €</b>	<b>1 039 102 €</b>

#### 7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 233 K€ est détaillé dans le tableau ci-après. Le poste enregistre forte baisse, due notamment aux comptes d'indivision : l'actif de Saint Privat ayant été cédé au mois de mars 2020, les créances de loyers ne se retrouvent plus dans le compte d'indivision, contribuant à en diminuer le solde au 31/12/2020.

En outre, les autres créances au 31/12/2019 incluaient l'acompte versé sur l'acquisition de l'immeuble de St Priest pour 97 K€, remboursé en janvier 2020 suite à l'annulation de l'opération.

#### AUTRES CRÉANCES

	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	133 427 €	95 581 €
Syndics		42 021 €
Autres débiteurs	98 979 €	372 962 €
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>232 406 €</b>	<b>510 564 €</b>
Charges constatées d'avance	-	
<b>TOTAL</b>	<b>232 406 €</b>	<b>510 564 €</b>

#### 8. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2020 s'élève à 2,6 M€.

#### 9. Dettes financières

Il n'y a pas d'emprunt au 31 décembre 2020.

Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 959 K€.

#### DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES DEPOTS DE GARANTIE REÇUS</b>	<b>958 786 €</b>	<b>936 805 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>958 786 €</b>	<b>936 805 €</b>

## 10. Autres dettes et comptes de régularisation

Les locataires créditeurs s'élèvent à 38 K€ au 31 décembre 2020, principalement des virements pour le terme du 1er trimestre 2021.

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année pour 130 K€, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer pour 410 K€. Le compte Etat pour 669 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

La rubrique dividende regroupe le 4ème acompte sur dividende 2020 pour 684 K€, 176 K€ d'ordre d'achat en attente à réaliser en 2021 et 126 K€ de dividende en attente de dénouement des successions.

Il a été constaté des avoirs à établir à des locataires pour 69 K€, en raison de la sortie de ces locataires au cours du 4ème trimestre 2020, mais uniquement pris en compte au début du 1er trimestre 2021.

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 10 K€ au 31 décembre 2020; ils correspondent à des loyers et charges du 1er trimestre 2021 facturés en décembre 2020.

### AUTRES DETTES

	31/12/2020	31/12/2019
Locataires créditeurs	38 365 €	206 858 €
Fournisseurs et comptes rattachés	535 516 €	376 695 €
Etats et autres collectivités	669 250 €	359 702 €
Autres créditeurs	128 851 €	41 323 €
Dividendes	986 427 €	1 031 971 €
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2 358 409 €</b>	<b>2 016 549 €</b>
Produits constatés d'avance	- 9 828 €	
<b>TOTAL</b>	<b>2 348 581 €</b>	<b>2 016 549 €</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAUX PROPRES

#### 1. Capital

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

#### 2. Prime d'émission

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

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

#### 3. Ecart de réévaluation

Le compte s'élève à 6,5 M€.

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

La vente de l'actif de Saint Privat s'est soldée par une moins-value de 1 629 K€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de -9 619 K€ au 31/12/2020.

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Frais de cession	Distribution	Sortie Immobilisation de remplacement	Plus ou moins values
À nouveau au 1er janvier 2020						- 7 990 182 €
Ventes 2020	1 150 000 €	2 667 576 €	111 600 €			- 1 629 175 €
Sortie Immobilisation de remplacement						
<b>TOTAL</b>	<b>1 150 000 €</b>	<b>2 667 576 €</b>	<b>111 600 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 9 619 357 €</b>

#### 5. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 1 349 085 € après l'affectation du résultat 2019 pour un montant de 398 305 €.

Après affectation du résultat de 2020, il sera égal à 2 032 845 €.

#### 6. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 3 636 996 €, soit 15,89 € par part.

Il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 2 953 236 €, soit 12,90 € par part.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2019 soit :

- Résultat de l'exercice 2019 = 3 337 804 €
- Distribution = 2 939 500 €
- Le solde en report à nouveau = 398 304 €

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

### RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

#### 1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 4,1 M€, stables par rapport à 2019.

#### 2. Charges facturées

Le montant de 1 069 K€ se décompose entre les charges immobilières pour 469 K€, l'assurance pour 34 K€, les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 527 K€ et des redevances de charges pour 43 K€. Le poste reste stable par rapport à 2019.

#### 3. Produits Annexes

Ils se composent de produits de gestion courante pour 43 €.

#### 4. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise pour créances douteuses de 163 K€, une reprise pour gros entretien pour 166 K€.

#### 5. Charges immobilières

Le total des charges immobilières sur l'exercice reste relativement stable entre 2020 et 2019 ; le total des rubriques « Charges ayant leur contrepartie en produits », « Travaux de gros entretien » et « Charges d'entretien du patrimoine » passe de 1 174 K€ en 2019 à 1 156 K€. Les charges ayant leur contrepartie en produits sont relatives aux dépenses suivantes : différentes charges courantes, taxe foncière, taxe sur les ordures ménagères, taxe sur les bureaux et assurances. Elles sont refacturées aux locataires, sur la base d'un taux de récupérabilité de 95,1 % contre 94 % en 2019.

#### 6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 248 K€ sur l'exercice 2020. La méthode de calcul est développée ci-avant au § I-A-2.

#### 7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 487 K€ ainsi qu'une provision pour risque sur recouvrement des refacturations de charges, à hauteur de 108 K€.

#### 8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 179 K€, les honoraires d'avocat et de contentieux (25 K€), de location (17 K€) et les créances irrécouvrables pour 137 K€. Ce poste est en retrait de 149 K€ par rapport à 2019.

Cette baisse s'explique par la diminution des pertes sur créances irrécouvrables, qui se sont élevées à 137 K€ en 2020 par rapport à 241 K€ et le recul des honoraires d'avocat à hauteur de 10 K€ par rapport au 31/12/2019.

### 9. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière. Le poste est nul au 31/12/2020, la SCPI n'ayant pas contracté d'emprunt.

### RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

#### 10. Transfert de charges d'exploitation

Les commissions d'arbitrage liées à la cession de l'actif de Saint Privat pour un montant de 11,5 K€ ont été imputées sur le compte de plus ou moins values.

#### 11. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la SCPI a pris en charge :

- Commission de gestion : la somme de 337 K€, correspondant à 8,5 % des loyers encaissés et des produits financiers enregistrés.
- Commission de souscription : 0 €
- Commission sur acquisitions et arbitrage : 11 500 € (1 % du prix de vente et d'acquisition)
- Commission sur mutation des parts : 0 €
- Commission sur cessions sur marché de parts secondaire : 0 € (2 ou 5 % du montant de la transaction en fonction de la détention des parts)

#### 12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires du dépositaire pour 15 K€, d'expertise annuelles pour 10 K€ et les impôts et taxes pour 36 K€.

La diminution des charges de 20 K€ par rapport à 2019 est la conséquence d'une extourne de provision d'honoraires de 20 K€. Il est aussi à noter une augmentation des dépenses de dépositaire et de CVAE pour 12 K€, compensée par la baisse des honoraires d'avocat pour une somme similaire.

#### 13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 87 K€ dont :

- Les frais d'Assemblée Générale pour 14 K€
- Les frais d'information associés pour 19 K€
- Les frais d'acte pour 11 K€
- Les frais de conseil de surveillance pour 17 K€ dont 14 K€ de frais de communication et de consultation juridique alloués au Conseil de Surveillance selon 12ème et 13ème résolution de l'assemblée générale du 5 juin 2019
- Les jetons de présence pour 12,2 K€, les services bancaires 4,0 K€

Il n'a pas eu de frais sur acquisition d'immeubles sur 2020.

## RÉSULTAT FINANCIER

Néant.

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à + 829 K€, relatifs à une reprise de provision de 825 K€ qui avait été constituée en couverture d'un litige envers les associés. Le litige ayant trouvé une issue en faveur de la SCPI, la provision a été reprise et les indemnités relatives à l'article 700 ont été perçues à hauteur de 3,5 K€

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec PAREF Gestion détaillées en note 11 ci-dessus.





RUE  
DU  
CHATEAU ROUGE

RUE  
DE LA LIBERTE

MOUTARDES  
-  
CONDIMENTS  
-  
VINAIGRES  
-  
CORNICHONS





## TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

### ■ RÉSULTAT PAR PART

Le résultat par part de l'exercice 2020 est en hausse par rapport à 2019 ; il s'établit à 15,89 € par part en 2020 contre 14,58 € en 2019.

	2016		2017		2018		2019		2020	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>► REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	17,89	99,68	17,37	98,82	17,06	82,54	17,98	99,82	17,92	83,19
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	0,02	0,08	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,04	0,24	0,21	1,18	3,61	17,46	0,03	0,18	3,62	16,81
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>17,95</b>	<b>100,00</b>	<b>17,58</b>	<b>100,00</b>	<b>20,67</b>	<b>100,00</b>	<b>18,01</b>	<b>100,00</b>	<b>21,55</b>	<b>100,00</b>
<b>► CHARGES<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,52	8,47	1,44	8,18	1,42	6,87	1,51	8,40	1,52	7,07
Autres frais de gestion <sup>(3)</sup>	3,80	21,15	0,96	5,48	4,26	20,61	0,90	4,98	0,73	3,38
Charges locatives et entretien du patrimoine	1,78	9,89	2,93	16,67	2,13	10,32	1,76	9,79	1,16	5,39
Charges financières	0,27	1,48	0,27	1,54	0,27	1,33	0,09	0,48	-	-
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>7,36</b>	<b>40,99</b>	<b>5,60</b>	<b>31,87</b>	<b>8,09</b>	<b>39,13</b>	<b>4,26</b>	<b>23,65</b>	<b>3,41</b>	<b>15,84</b>
<b>► AMORTISSEMENT NET</b>										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>► PROVISIONS NETTES</b>										
- pour travaux	0,45	2,52	0,42	2,37	-	-	1,57	8,69	0,36	1,68
- autres	-1,35	-7,51	-0,80	-4,53	-0,26	-1,26	-2,40	-13,30	1,88	8,75
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-0,90</b>	<b>-4,99</b>	<b>-0,38</b>	<b>-2,16</b>	<b>-0,26</b>	<b>-1,26</b>	<b>-0,83</b>	<b>-4,61</b>	<b>2,25</b>	<b>10,42</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>6,46</b>	<b>36,00</b>	<b>5,22</b>	<b>29,71</b>	<b>7,83</b>	<b>37,87</b>	<b>3,43</b>	<b>19,04</b>	<b>5,66</b>	<b>26,26</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>11,49</b>	<b>64,00</b>	<b>12,36</b>	<b>70,29</b>	<b>12,84</b>	<b>62,13</b>	<b>14,58</b>	<b>80,96</b>	<b>15,89</b>	<b>73,74</b>
Variation report à nouveau	0,09		0,36		0,42		1,74		2,99	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués (hors plus values)	11,40		12,00		12,42		12,84		12,90	
<b>Nombre de parts moyen pour l'exercice</b>		<b>228 933</b>		<b>228 933</b>		<b>228 933</b>		<b>228 933</b>		<b>228 933</b>

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

<sup>(1)</sup>Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

<sup>(2)</sup>Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels

<sup>(3)</sup>Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

### ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2019	Variation	31/12/2020
Variation de capital, y compris prime d'émission	73 723 042	-	73 723 042
Cessions d'immeubles	3 821 893	2 667 576	6 489 469
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles <sup>(1)</sup>	- 7 990 182	- 1 629 175	- 9 619 357
Bénéfice hors plus-values de cession	3 337 804	299 192	3 636 996
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	950 781	398 305	1 349 086
Variation des dettes à long terme	-	-	-
Variation des dettes à court terme	2 953 354	- 363 841	3 317 195
Dotations nettes aux provisions	1 843 667	- 311 411	1 532 256
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>78 640 359</b>	<b>1 788 328</b>	<b>80 428 687</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	59 899 224	-	59 899 225
Commission de souscription			
Frais d'acquisition	11 857 278	-	11 857 278
Variation des immobilisations financières	-	-	-
Variation des valeurs réalisables	2 318 265	741 977	3 060 242
Fonds de remboursement	-	-	-
Dividendes	2 939 500	13 736	2 953 236
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>77 014 267</b>	<b>755 714</b>	<b>77 769 981</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>1 626 092</b>	<b>1 032 614</b>	<b>2 658 706</b>
Passif exigible	- 2 953 354	- 363 841	- 3 317 195
Variation des valeurs réalisables	2 318 265	741 977	3 060 242
Solde des dettes associés	- 1 031 971	45 544	- 986 427
Cessions en cours		-	
Acquisitions en cours		-	
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>- 40 968</b>	<b>1 456 294</b>	<b>1 415 326</b>

<sup>(1)</sup>y compris sortie de composant du patrimoine affectant la perte ou gain en capital

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 11/06/1986      Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'Associés au 31/12	Rémunération H.T.de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12
2020	35 026 749 €	228 933	1537		190 €
2019	35 026 749 €	228 933	1456		206,70 €
2018	35 026 749 €	228 933	1440		210 €
2017	35 026 749 €	228 933	1454		210 €
2016	35 026 749 €	228 933	1458		202,02 €

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix d'exécution au 1er janvier (€)	205,72	182,00	189,19	189,19	186,22
Prix d'exécution moyen annuel pondéré (€)	182,00	190,40	189,44	188,86	175,54
Prix acheteur correspondant (€)	202,00	212,17	210,28	209,64	194,85
Dividende versé au titre de l'année** (€)	11,40	12,00	12,42	12,84	12,90
Rentabilité de la part (%)	5,68	5,66	5,90	6,12	6,62
Report à nouveau cumulé par part (€)	1,38	3,38	3,73	4,15	5,89

\*5 derniers exercices

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

## ■ MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Transactions réalisées en 2020					
Nombre de parts échangées					
2 689					
Ordres en cours au 31/12/2020					
Nombre de parts à la vente		Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)		Nombre de parts à l'achat	
1 511		0 %		576	
Année*	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Demande de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2016	2 933	1,28	1 mois	0	24 519
2017	1 910	0,80 %	1 mois	0	16 854
2018	3 566	1,56 %	1 mois	0	25 325
2019	4 698	2,05 %	1 mois	0	34 813
2020	2 689	1,17 %	1 mois	1 511	19 672

\*5 derniers exercices

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2020		Valeur HD 2019	
						Comptable (€)	Estimée (€) <sup>(1)</sup>	Comptable (€)	Estimée (€) <sup>(1)</sup>
44	SAINT-HERBLAIN	Place de la Paix	janv-86	Commerce	77	89 156 €		89 156	
35	PONT PEAN	Chemin Vert	sept-86	Commerce	120	70 075 €		70 075	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1986</b>					<b>197</b>	<b>159 231 €</b>		<b>159 231</b>	
44	TRIGNAC	Les Petites Lèches	juin-87	Activité	268	85 275 €		85 275	
44	CARQUEFOU	Les Halles	juin-87	Commerce	605	674 022 €		674 022	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1987</b>					<b>873</b>	<b>759 297 €</b>		<b>759 297</b>	
50	CHERBOURG	La Saline	févr-88	Activité	926	117 687 €		117 687	
22	LANGUEUX - FREYSSINET	Freyssinet	déc-88	Commerce	849	506 923 €		506 923	
22	LANGUEUX - BIENVENUE	Fulgence Bienvenue	déc-88	Commerce	570	313 100 €		313 100	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1988</b>					<b>2 345</b>	<b>937 710 €</b>		<b>937 710</b>	
30	LES ANGLÉS	Tavel	oct-93	Commerce	3 016	6 923 589 €		6 923 589	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 1993</b>					<b>3 016</b>	<b>6 923 589 €</b>		<b>6 923 589</b>	
94	CRETEIL	Lecorbusier	avr-03	Bureau	230	295 885 €		293 885	
<b>TOTAL ACQUISITION 2003</b>					<b>230</b>	<b>295 885 €</b>		<b>293 885</b>	
30	SAINT PRIVAT	Les Espinaux	juil-06	Bureau	1 576	0 €		2 667 576	
<b>TOTAL ACQUISITION 2006</b>					<b>1 576</b>	<b>0 €</b>		<b>2 667 576</b>	
13	MARSEILLE	André Roussin	mai-09	Bureau	4 033	8 071 992 €		8 071 992	
18	BEAUMONT	De Lomagne	déc-09	Commerce	2 788	2 594 973 €		2 594 973	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2009</b>					<b>6 821</b>	<b>10 666 965 €</b>		<b>10 666 965</b>	
71	AUTUN	La Croix Verte	déc-10	Commerce	2 110	1 697 000 €		1 697 000	
27	BERNAY	Les Génévriers	déc-10	Commerce	1 104	1 003 680 €		1 003 680	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2010</b>					<b>3 214</b>	<b>2 700 680 €</b>		<b>2 700 680</b>	
58	COSNE SUR LOIRE	85ème de ligne	janv-11	Commerce	2 714	3 279 543 €		3 279 543	
92	CLAMART	Général de Gaulle	mai-11	Commerce	2 839	7 070 329 €		7 070 329	
44	NANTES	La Petite Sensive	juil-11	Bureau	2 236	5 203 175 €		5 203 175	
68	COLMAR	Les Boulangers	déc-11	Commerce	620	2 289 010 €		2 289 010	
29	CONCARNEAU	Pierre Guéguin	déc-11	Commerce	260	478 445 €		478 445	
78	RAMBOUILLET	La Louvière	déc-11	Commerce	2 946	5 030 000 €		5 030 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2011</b>					<b>11 615</b>	<b>23 350 501 €</b>		<b>23 350 501</b>	
27	EVREUX	Hélène Boucher	févr-12	Commerce	713	758 599 €		758 599	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2012</b>					<b>713</b>	<b>758 599 €</b>		<b>758 599</b>	
21	DIJON	La Liberté	déc-13	Commerce	178	1 165 000 €		1 165 000	
94	BONNEUIL SUR MARNE	Convention	déc-13	Commerce	1 075	2 300 000 €		2 300 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2013</b>					<b>1 253</b>	<b>3 465 000 €</b>		<b>3 465 000</b>	
92	CLICHY	Paris	déc-16	Commerce	102	370 000 €		370 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2016</b>					<b>102</b>	<b>370 000 €</b>		<b>370 000</b>	
29	BREST	Amiral Linois	mars-17	Commerce	787	1 646 300 €		1 646 300	
62	BOULOGNE SUR MER	Adolphe Thiers	juin-17	Commerce	218	636 000 €		636 000	
59	DOUAI	Place d'armes	juin-17	Commerce	264	742 000 €		742 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2017</b>					<b>1 269</b>	<b>3 024 300 €</b>		<b>3 024 300</b>	
<b>TOTAL</b>					<b>31 648</b>	<b>53 411 756 €</b>	<b>53 922 500 €</b>	<b>56 077 332</b>	<b>55 425 000</b>

<sup>(1)</sup>La valeur estimée est basée sur l'expertise de fin d'année. Elle est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raisons d'arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier\*.

## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2020		Valeur HD 2019	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France	7 192	15 066 214 €	13 532 500 €	15 064 214	12 820 000
12 métropoles régionales	4 032	7 176 802 €	8 070 000 €	14 829 695	13 645 000
Autres régions	21 999	31 168 739 €	32 320 000 €	26 183 423	28 960 000
<b>TOTAL</b>	<b>33 223</b>	<b>53 411 756 €</b>	<b>53 922 500 €</b>	<b>56 077 332</b>	<b>55 425 000</b>
Bureau	8 074	13 571 053 €	11 070 000 €	16 236 628	12 610 000
Activité	1 194	202 962 €	580 000 €	202 962	600 000
Commerce	23 955	39 637 741 €	42 272 500 €	39 637 741	42 215 000
<b>TOTAL</b>	<b>33 223</b>	<b>53 411 756 €</b>	<b>53 922 500 €</b>	<b>56 077 332</b>	<b>55 425 000</b>

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

## CESSIONS 2020

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Prix de vente (€)	Valeur HD 2019		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
30	SAINT PRIVAT	Les Espinaux	juil-06	Bureau	1 576	1150 000	2 667 576		12/03/2020



Rue de la Petite Sensive , NANTES (44)



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

RAPPORT DE VOS REPRÉSENTANTS AU SEIN DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'ATLANTIQUE PIERRE 1

Assemblée Générale Ordinaire 29 juin 2021

Tout au long de l'année, si vous souhaitez être informés régulièrement des actualités de votre SCPI, n'oubliez pas de communiquer votre messagerie sur : [presidenceatp1@gmail.com](mailto:presidenceatp1@gmail.com)

Chère coassociée, Cher coassocié,

## Préambule

### HISTORIQUE DE GESTION DE NOTRE SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

La SCPI Atlantique Pierre 1 a été créée en 1986. Au démarrage, sa gestion a été réalisée par la société AGEPIERRE jusque dans les années 2000, puis AGEPIERRE, a changé de représentant et à modifier le nom de son entité à plusieurs reprises Sercc > ADYAL > UFFI REAM.

Les failles de la gestion UFFI REAM à partir de 2009/2010 ont été consécutives à des augmentations de capital, non maîtrisées, le réemploi très tardif des montants reçus autour de 30M€ et l'achat d'actifs disproportionnés par rapport à la Capitalisation. Ce qui a provoqué, dès 2011, la chute des résultats et donc des dividendes de notre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.

En juin 2014, cette pente descendante de notre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 a suscité la réaction de nombreux associés qui ont souhaité renouveler, en grande partie, les membres du Conseil de Surveillance.

A son entrée en fonction et sous l'impulsion de sa Présidence :

- Les procès-verbaux de réunions du Conseil de Surveillance ont été assurés par un secrétariat particulier lié au Conseil de Surveillance, afin d'assurer la totale fidélité des remarques, questionnements et demandes du Conseil de Surveillance
- Des lettres trimestrielles ont été mises en place pour « communiquer » avec nos coassociés, afin de leur rendre compte de la mission de contrôle et surveillance voulue par le législateur et dans la limite de la confidentialité liée aux actions en cours
- Dans le cadre des dispositions de l'article L214-99 du Code monétaire et financier, les pouvoirs du Conseil de Surveillance ont été étendus dans les statuts
- Un mandat à durée déterminée a été installé, ce qui a permis à notre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 de quitter rapidement UFFI REAM, sans attendre le départ définitif en 2016/2017 des équipes d'UFFI REAM, responsables de notre déconfiture avant le rachat par une autre Société de gestion Fiducial Gérance.

Lors de notre Assemblée Générale du 22 juin 2015, les associés de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE ont donc voté pour un changement de gérance en faveur de PAREF GESTION AVEC UN 1ER MANDAT A DUREE DETERMINEE DE 1 AN puis deux mandats de 3 ans pour la développer.

Les 2 premières années ont été exemplaires : nettoyage des locaux, remplissage des vacants et 4 achats d'actifs.

Puis en 2018, Paref Gestion filiale à 100% de la Foncière PAREF, a changé d'actionnaire et le début de l'instabilité dans tous les départements a commencé.

Malgré l'insistance de son Conseil de Surveillance, la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 a patienté jusqu'en 2020, pour que les nombreux Directeurs Généraux, Directeurs d'investissement qui se sont succédés, accroissent amplement notre patrimoine dont 3 actifs représentent, à eux seuls, près de 40% de l'expertise 2020 donc trop lourds et trop risqués !

Il fallait impérativement mutualiser le risque !

Cette constatation a été confirmée durant notre dernière réunion du 9 mars 2021, par le manager, gestionnaire de nos actifs.

Or fin 2019, nous avons pu constater, avec consternation, que PAREF Gestion a acheté 90 Millions € qu'elle a répartis sur 2 SCPI sous sa gestion, sans partager avec notre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, ce qui d'après nos commissaires aux comptes était tout à fait faisable.

Cela a été le déclencheur du sentiment de délaissement ressenti par votre Conseil de Surveillance.

De surcroît, comme PAREF Gestion était, dans le même temps, très occupée à créer 4 SCPI à vocation d'actifs étrangers, ce fut le coup de grâce de nos espoirs, le Conseil a compris que notre SCPI était le mandant négligé.

Pourtant, ces dernières années où le crédit était peu cher et pouvait servir de levier, le Conseil n'a eu de cesse d'alerter la gérance et de réclamer des lignes de trésorerie pour permettre d'acheter rapidement, résultat, à fin 2020, fait rare dans les SCPI, notre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 à 0€ d'endettement et végété.

Ces dernières années, aucune perspective, aucun projet, juste une gestion basique sur nos locaux existants.

Le Conseil, très contrarié, a donc décidé dans le rapport 2019, établi pour les Assemblées Générales, de septembre /octobre 2020 de montrer son fort mécontentement en demandant aux associés de refuser le quitus de gestion et de ramener le mandat à une durée annuelle puisque 3 ans n'étaient plus nécessaires pour le manque d'objectif dont notre SCPI faisait l'objet.

Suite à l'avertissement donné par les associés, comme nous l'avons indiqué dans nos lettres trimestrielles précédentes, en décembre 2020, le Conseil a demandé à notre gérance PAREF Gestion, ce qu'elle comptait faire pour répondre aux associés. Une feuille de route a été promise...

Or début mars 2021, le Conseil découvre qu'aucune feuille de route n'a été établie mais plutôt un désintéressement à gérer notre SCPI et donc un renoncement à relever le challenge du développement, ce qui venait confirmer la voie de garage sur laquelle notre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 a été placée.



Ce qui se vérifie aisément quand on compare :

- La valeur comptable début 2016 = 57.777.414€  
La valeur comptable à fin 2020 = 53.409.756€
- La valorisation des experts début 2016 = 55.408.075€  
La valorisation des experts à fin 2020 = 53.922.500€

Les chiffres ne trompent jamais : en 5 années pleines-aucune création de richesse-

En revanche, le Conseil de Surveillance de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 a été trompé par des promesses non tenues, réunies dans un projet appelé « projet renaissance » et signé par la Direction Générale de l'époque, malheureusement partie trop tôt chez un autre gérant.

Ce projet prévoyait :

- 1) De diluer les risques locatifs par une montée en gamme et effectivement nous avons des actifs qui pèsent trop lourds par rapport à notre capitalisation.
- 2) De recentrer le patrimoine sur des zones urbaines plus denses et repenser la répartition géographique
- 3) Augmenter le Capital de façon « très maîtrisé » pour mettre en oeuvre les points repérés ci-dessus

En conséquence du fait acté au procès-verbal du 9 mars 2021, Paref Gestion s'est ouvertement désintéressée à relever le challenge d'un développement de notre SCPI et a souhaité démissionner, nous avons donc recherché un autre gérant.

Comme nous l'avons expliqué sur notre lettre accompagnant le BTI de mai 2021, il fallait un plan de développement sérieux et un maintien des prérogatives de votre Conseil de Surveillance pour pouvoir le surveiller avec tous les moyens légaux mis à sa disposition.

Beaucoup de gérances n'étaient pas intéressées :

- En premier, par notre trop petite taille
- Par le mandat à durée déterminée alors qu'un mandat de gestion à durée indéterminée est interdit en droit français
- Par les quelques prérogatives du Conseil de Surveillance que lui accorde l'article L214-99 du COMOFI notamment le fait de recueillir l'avis de votre Conseil, sur les points importants comme l'achat ou l'arbitrage d'actifs alors même que les sociétés de gestion se dédouaient ainsi d'un manque de clarté.
- Les lettres trimestrielles du Conseil à leurs coassociés qui étaient vues avec embarras alors même qu'il s'agit d'une démarche naturelle et pédagogique qu'une gérance, même imparfaite, mais transparente et respectueuse de ses mandats, n'a rien à en craindre.

Une seule Société de Gestion, stable, ancienne et dotée d'une capacité en moyens humains, a développé un plan attractif et a souscrit à toutes les conditions d'une charte reprenant les conditions développées ci-dessus et l'a signée.

De plus, dans cette société de gestion, nous retrouvons la volonté et l'énergie de la Direction Générale qui avait permis l'entrée de notre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 chez Paref Gestion.

La société de gestion qui vous est proposée par la 10ème Résolution et qui a reçu l'accord unanime du Conseil de Surveillance pour son projet est FIDUCIAL GERANCE.

Elle propose une reprise de la gestion au 1er Janvier 2022 avec un projet en plusieurs étapes dont une très importante dès le 1er janvier 2023 qui servira de plateforme de « propulsion ».

Le Conseil vous demande de répondre massivement et favorablement à la 10ème résolution.

Éléments essentiels de notre résultat 2020

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2020. En mars 2021, le conseil a analysé les éléments qui ont concouru au rapport annuel qui vous sera présenté pour l'Assemblée Générale du 29 juin 2021.

Le résultat comptable de 2020 est de 12.27€/part +3.62€ de résultat exceptionnel (gain du procès)

Le taux d'occupation financier s'établit au 31/12/2020 à 87%.

La valeur patrimoniale expertisée, à périmètre constant, est dévaluée de 0.83%.

GESTION LOCATIVE :

- Les loyers : Ils sont de 4.103K€ contre 4.115K€ en 2019

- Les locaux vacants sont au 31-12-2020.

➤ Les Angles 7 lots commerciaux

➤ Clamart 6 lots commerciaux

➤ Marseille 3 lots bureaux

➤ Boulogne 1 lot commercial

➤ Nantes 1 lot bureau

- Les créances douteuses

Le montant net provisionné en 2020 est de 486K€ moins les reprises de 163K€ =soit une augmentation de la provision de 323 K€

- Les créances irrécouvrables sont de 137K€ en 2020 contre 241K€ en 2019. Il s'agit de celles qui sont allées jusqu'au bout des procédures raisonnables pour obtenir un remboursement. Si un certificat d'irrécouvrabilité a été obtenu, elles passent en perte.

- Les travaux de grosses réparations

Par contre des travaux ont été provisionnés pour 248K€ en 2020 contre 145€ en 2019. Votre Conseil a disposé du détail de cette provision qui prévoit 90K€ sur 2021 et le solde sur les années suivantes

COMPTES, RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- Les dettes financières aucune

- Moins-Value et Plus-value : 1629K€ de Moins-value sur la vente de l'actif de Saint-privat. Le solde du compte présente une moins-value de 9.619K€.

- Résultat et Dividendes

Le résultat 2020 par part est de 12.27€, la distribution de dividendes 2020 a été de 12.90€

- Report à nouveau

Le report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2020 à 2.032.845€ soit 8.88€/part ce qui représente autour de 8.26 mois de la distribution 2020. La distribution 2020 représente un rendement de 6,45% par rapport au prix moyen acheteur de l'année 2020 de 199.97€.

- Valeur de réalisation par part,

- Elle mesure la vraie valeur de votre SCPI dans une optique de détention à long terme à un instant T en l'occurrence le 31 décembre 2020. Elle est de 241€ contre 243€ en 2019

PATRIMOINE

Usuellement, chaque année, notre expert se déplace pour présenter ses expertises. Il n'a pas été convoqué mais d'après le document d'expertise, notre patrimoine 2020 est évalué à 53.922K€ ce qui conclut à périmètre constant, à une valorisation moindre de 0.83%.

#### FONDS DISPONIBLES

Le tableau des fonds disponibles en fin de période indique un montant de 2.658K€ et sur fonds propres de 1.415K€

#### ARBITRAGES

Actif de Saint-Privat (30)-1 lot acheté 2.668K€ en juillet 2006, a été vendu 1.150K€

#### MARCHE DES PARTS

Il s'est échangé 2689 parts en 2020 soit 1.17% du nombre total de parts avec comme prix moyen d'exécution (net vendeur) de 180.15€ contre 188.57€ en 2019 et un prix acheteur de 199.97€ contre 209.64€ en 2019.

**IL EST TRÈS IMPORTANT**, de voter en renvoyant votre bulletin dans l'enveloppe T+ pour vérification, merci d'envoyer copie à la messagerie ci-dessous

-voter par correspondance en cochant les cases des résolutions que vous agréez  
-ou cocher simplement la case «Je donne Procuracy à un autre associé de la SCPI » en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter. Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs

#### ATTENTION

Si vous donnez pouvoir « sans indication de mandataire » votre vote sera utilisé dans le sens agréé par la société de gestion SOIT PEUT-ETRE contre les avis de vos représentants au sein du Conseil de Surveillance

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

Pour le Conseil de surveillance, le 27 mai 2021  
Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance  
174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC  
**@-Mail : [presidenceatp1@gmail.com](mailto:presidenceatp1@gmail.com)**



Forfait Hommes  
Shampooing - Coupe  
Coiffage

23€

Forfait Dames  
Shampooing - Coupe  
Coiffage\*

35€



# RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## ■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

Aux Associés,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes « Événements majeurs de l'exercice » et « Événements post-clôture » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés à la crise sanitaire sur les comptes.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016 ;
- les modalités d'estimation et de comptabilisation de la provision pour gros entretien et la présentation qui en faite au point 2 de l'annexe des comptes annuels;
- Comme précisé dans la note « I – Etat du Patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont déterminées et arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.



### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de la société de gestion et également que celui-ci ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-15.

### Responsabilités de la société de gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société PAREF GESTION à partir des évaluations de JONES LANG LASALLE EXPERTISES, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 16 septembre 2020.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumul, influencer les décisions

économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon et Carquefou, le 28 mai 2021

Les Commissaires aux Comptes  
Société LBA, Gilles BLANCHARD  
Cabinet ESCOFFIER, Serge BOTTOLI



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

(ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2020)

Aux associés,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Convention passée au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante qui a été passée au cours de l'exercice écoulé.

##### 1 - Convention de refacturation de frais

La société de gestion PAREF GESTION a refacturé à votre société les frais qu'elle a engagé au titre de l'information des associés. Le montant pris en charge sur l'exercice s'élève à 1 949.65 € HT

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

##### 1 - Convention de gestion

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

Au titre de l'exercice, la rémunération prise en charge a été calculée comme suit :

Loyers facturés nets des créances irrécouvrables .....	3 966 029 €
Taux appliqué .....	8,50 %
Honoraires pris en charge .....	337 112 €

##### 2 - Commission de souscription

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

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

##### 3 - Commission sur cession de parts sur le marché secondaire

La société de gestion perçoit pour tout cessionnaire porteur de parts (i) depuis moins de trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, une rémunération de 5%, et (ii) depuis au moins trois ans, une rémunération de 2%.

Cette convention a donné lieu à la facturation de 18 266 € HT au titre de l'exercice, mise à la charge de l'acquéreur.

##### 4 - Commission sur mutation de parts

La société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

Au titre de l'exercice 2020, la société de gestion a perçu une commission sur mutation de parts de 1 405 € HT.

#### Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

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

##### 1 - Commission sur les acquisitions et cessions des immeubles

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

##### Dates d'autorisations

Assemblée Générale du 5 juin 2019

Assemblée Générale du 16 septembre 2020

La commission sur les acquisitions n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

La commission sur les cessions a donné lieu à la comptabilisation d'une commission de 11 500 € HT au titre de la cession de l'immeuble de SAINT PRIVAT pour 1 150 000 € hors droits.

Fait à Lyon et Carquefou, le 28 mai 2021

Les Commissaires aux Comptes

Société LBA WALTER FRANCE, Gilles BLANCHARD

EXPERIAL, Serge BOTTOLI



Notaire

△ 🏠 🏠 🏠

7

7





## TEXTE DES RÉSOLUTIONS

### ■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

##### APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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 2020 tels qu'ils lui ont été soumis.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

##### APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

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

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

##### QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

##### QUITUS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

##### AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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

Résultat au 31/12/2020	3 636 996 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 349 085 €
Résultat distribuable au 31/12/2020	4 986 081 €
Distribution 2020	2 953 236 €
<b>Solde report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>2 032 845 €</b>

En conséquence, le résultat pour une part est de 15,89 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 12,90 euros.

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

##### APPROBATION DE LA VALEUR COMPTABLE

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2020 à :

La valeur comptable	54 279 252 € soit 237 € par part
---------------------	----------------------------------

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

##### CONSTATATION DE LA VALEUR DE REALISATION ET DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2020 à :

La valeur de réalisation	55 176 825 € soit 241 € par part
La valeur de reconstitution	64 107 253 € soit 280 € par part

#### HUITIÈME RÉSOLUTION

##### AUTORISATION D'EMPRUNT

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

#### NEUVIÈME RÉSOLUTION

##### ALLOCATION D'UNE COMMISSION SUR LES INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

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

Ces honoraires ne sont pas applicables à des acquisitions ou cessions de parts de SCPI. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

## DIXIÈME RÉOLUTION

### MANDAT DE GESTION DE LA SCPI

En application de l'article 13 des statuts de la SCPI, l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle en date du 29 septembre 2020 a nommé PAREF GESTION en qualité de Société de Gestion jusqu'à la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

En conséquence, après avoir relevé que le mandat de gestion de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 est à attribuer conformément aux dispositions de l'article susvisé,

Que la société de gestion PAREF GESTION ne souhaite pas le renouvellement de son mandat pour l'année N+1,

Que la Société de Gestion FIDUCIAL GERANCE a été agréée comme Société de Gestion depuis 2008 par l'Autorité des marchés financiers, Agrément A.M.F. N° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014,

L'Assemblée Générale acte le non renouvellement du mandat de PAREF GESTION pour l'année N+1 et désigne FIDUCIAL GERANCE, qui accepte, en qualité de Société de Gestion de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 pour une durée d'un (1) an à compter du prochain exercice qui commence le 1er janvier 2022 et jusqu'à l'Assemblée Générale appeler à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### POUVOIRS POUR FORMALITES

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











# ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

338 024 607 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°09-23 en date du 8 septembre 2009

SCPI gérée par PAREF Gestion

Innovation

Incontournables

Horaires d'ouverture

du mardi au dimanche

Cad hoc

Maintenant  
Orange  
est aussi  
une banque

 **PAREF**  
GESTION

**PAREF Gestion**

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros

380 373 753 RCS Paris

Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008

Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE