

## ÉDITORIAL SPÉCIAL

Chères associées, Chers associés,

Votre Assemblée Générale annuelle s'est tenue le 21 juin 2018, le quorum a permis de voter les résolutions ordinaires mais une Assemblée Générale Extraordinaire a été reconvoquée le 2 juillet afin de traiter les résolutions à titre extraordinaire (le résultat des votes est précisé en dernière page à la rubrique Vie sociale).

Lors de cette Assemblée, il y a eu de nombreux échanges, parfois virulents, entre associés et avec la société de gestion concernant le résultat, intervenu en avril dernier, d'une action en justice initiée par un collectif d'associés en 2014. Il nous a donc semblé important de consacrer notre éditorial au rappel des faits et de faire un point sur la situation actuelle.

Certains associés minoritaires de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, ayant considéré que l'ancienne société de gestion FIDUCIAL GERANCE avait commis des fautes de gestion, ont initié en 2014 (i) une action sociale destinée à réparer les préjudices subis par la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et (ii) une action en réparation de leurs préjudices personnels.

La SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, qui est tierce à l'action en responsabilité initiée par les associés minoritaires en réparation de leurs préjudices personnels, a été mise en cause dans le cadre de l'action sociale pour des besoins purement procéduraux.

Un premier arrêt a été rendu par le TGI de Nanterre le 18 mai 2017 déboutant les demandeurs de toutes leurs demandes. Ces derniers ont fait appel. La Cour d'appel de Versailles, suivant un arrêt du 13 avril 2018, a confirmé ce jugement sauf s'agissant de la demande de condamnation de FIDUCIAL GERANCE au titre de l'acquisition de l'immeuble situé à Cosne-sur-Loire. La Cour d'appel de Versailles a condamné FIDUCIAL GERANCE au versement de dommages et intérêts d'un montant de 800.000 euros au profit de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.

FIDUCIAL GERANCE a exécuté cette décision. Le collectif d'associés a formé un pourvoi devant la Cour de cassation et FIDUCIAL GERANCE en formera probablement un aussi.

Compte tenu de l'incertitude liée à l'issue de cette procédure et de la complexité d'un éventuel versement provisoire au profit des associés suivi, en cas de cassation, d'une restitution de leur part, votre société de gestion a estimé qu'il est de l'intérêt social de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 d'attendre l'obtention d'une décision de justice irrévocable mettant un terme définitif à ce litige avant de proposer à l'assemblée générale une éventuelle distribution de cette somme. Par conséquent, la somme obtenue sera, dans l'intervalle, investie dans des placements de trésorerie conformément aux dispositions statutaires.

Il semble que ce contentieux doive perdurer, nous vous tiendrons informés de la suite de la procédure.

Toute l'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter un bel été.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 30/06/2018 (M€)<sup>(1)</sup> 48,3

#### Capital social nominal au 30.06.2018

Montant (€)	Nombre de parts	Nombre d'associés
35 026 749	228 933	1 450

Acompte sur distribution au titre du 2T 2018 (€)<sup>(1)</sup> 2,76

Dernier prix d'exécution net vendeur du trimestre (€) 190

Prix acheteur correspondant (€) 210,9

Nombre de lots composant le patrimoine 113

Surface totale (m<sup>2</sup>) 34 027

### PERFORMANCES AU 31/12/2017

Taux de rendement interne (TRI)<sup>(1)</sup>

**10 ans : 0,89%**

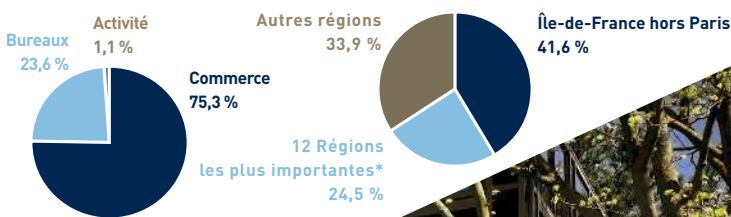
Taux de distribution sur valeur de marché

**5,66 %**

<sup>(1)</sup> Voir lexique au dos

## PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



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

# PATRIMOINE

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

# SITUATION LOCATIVE

## Taux d'occupation financier et physique<sup>(1)</sup> au 30/06/2018

(TOF) \*

90,1 %

TOP

85,3 %

\* Pour le calcul du taux d'occupation financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

## Locaux vacants :

Au cours du 2ème trimestre 2018, 21 lots sont vacants et représentent une surface totale de 5 851 m<sup>2</sup> dont 4 209 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Carquefou (44), les Angles (30), Cosnesur-Loire (58) et Clamart (92), 1 628 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Créteil (94) et Marseille (13) dont 14 m<sup>2</sup> de locaux non valorisables. Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif d'Atlantique Pierre 1.

## Baux signés

Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel HT HC	Surface m <sup>2</sup>	Commentaires
MARSEILLE (13) / COMPASSU	Commerce	15/05/2018	31 680 € /an	264	4 mois de franchise et 3 mois de dépôt de garantie

## Congés reçus

Immeuble / Locataire	Nature	Date de congés effective	Surface m <sup>2</sup>
CRETEIL (94) / LIMPA NETTOYAGE	Commerce	31/12/2018	310

## Prises d'effet - Renouvellements

Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel HT HC	Surface m <sup>2</sup>
TRIGNAC (44) / SAINT NAZAIRE ECHAPPEMENT MIDAS	Commerce	01/04/2018	23 464 € /an	268
CARQUEFOU (44) / ACTION AUTO ECOLE	Commerce	01/04/2018	9 369 € /an	58
LES ANGLÉS (30) / 5 A SEC RIF	Commerce	01/04/2018	21 908 € /an	67
LES ANGLÉS (30) / DILYS ROLLY	Commerce	01/04/2018	46 523 € /an	138
LES ANGLÉS (30) / MICROMANIA	Commerce	06/04/2018	37 842 € /an	99
LES ANGLÉS (30) / ORANGE GENERALE DE TELEPHONE	Commerce	01/04/2018	40 735 € /an	123

## Prises d'effet - Nouveaux locataires

Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel HT HC	Surface m <sup>2</sup>
LES ANGLÉS (30) / DIDAL	Commerce	15/04/2018	26 860 € /an	77
MARSEILLE (13) / COMPASSU	Commerce	15/05/2018	31 680 € / an	264

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

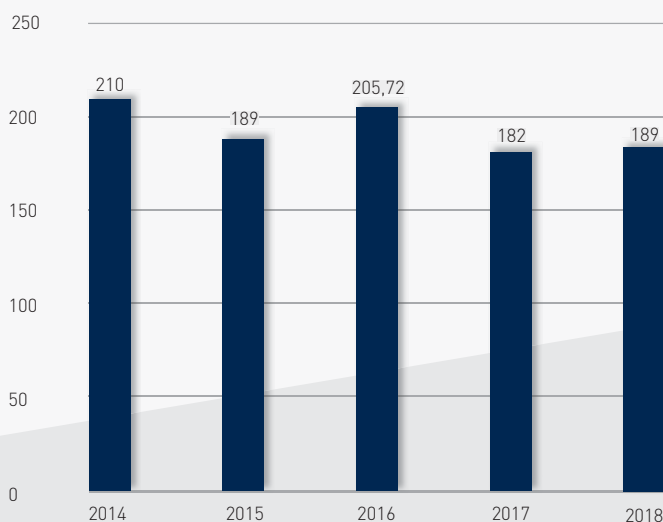
## MARCHÉ DES PARTS

	29/06/2018	31/05/2018	30/04/2018
Prix d'exécution net vendeur (€)	190	190	189,19
Prix acheteur correspondant (€)	210,9	210,9	210
Nombre de parts échangées	11	620	609

Au 30 juin 2018, 793 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

### PRIX D'EXÉCUTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER (€)\*

### PRIX D'EXÉCUTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER \*



\* 5 derniers exercices

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION<sup>(1)</sup>

Valeur de réalisation au 31/12/2017

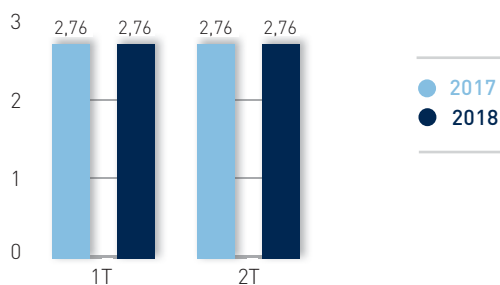
234 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2017

275 €

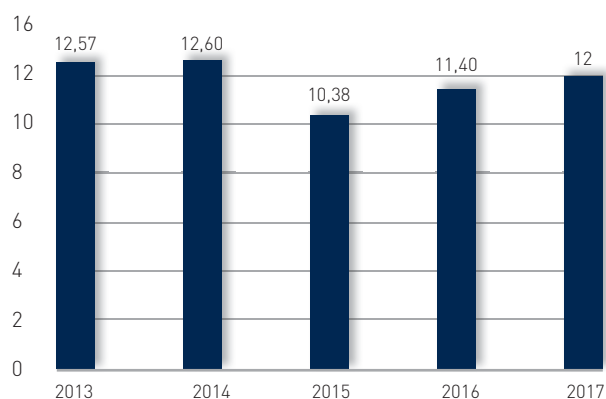
### DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part (€)  
(date de paiement : 25 juillet 2018)



### DIVIDENDE ANNUEL (€)

5 derniers exercices



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. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

## VIE SOCIALE

Votre Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 21 juin, le quorum de 48,57 % a permis de voter les résolutions ordinaires. En effet, les résolutions ordinaires 1 à 10 ont été adoptées et celles inscrites à l'ordre du jour par un groupe d'associés M2, R et S ont été rejetées. Une Assemblée Générale Extraordinaire a été reconvoquée le 2 juillet permettant de voter les résolutions à titre extraordinaire. Les résolutions 11 à 14 ont été adoptées et celles inscrites à l'ordre du jour par un groupe d'associés M1 et P ont été rejetées.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

La valeur IFI de la part ATLANTIQUE PIERRE 1 s'élève à 185,85 €.

L'intégralité des informations figure dans la note d'information de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.

### Fiscalité en cas de cessions de parts ou d'immeubles (régime des plus-values immobilières - PVI)

- Cession de parts de l'associé : Il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter de la cession, et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.
- Cession d'immeubles par la SCPI : la société de gestion établit la déclaration et acquitte l'impôt correspondant pour le compte de l'associé selon sa catégorie (IR ou BIC).

La société de gestion reporte in fine la quote-part de PVI dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour les reporter sur leur déclaration de revenus n° 2042 C en vue du calcul du revenu fiscal de référence des contribuables.

### Fiscalité de l'abattement pour durée de détention (immeubles et parts détenus depuis plus de 5 ans)

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention, 4 % par an pour la 22<sup>ème</sup> année soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 17,2 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans. *Les informations qui précèdent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.*

### Cession de parts

Un associé qui souhaite céder ses parts, y compris en période d'augmentation de capital, a le choix entre deux modalités :

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente accompagné des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement de la cession à la société de gestion en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre. Le prix d'exécution qui résulte de la confrontation de l'offre et de la demande des ordres est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée. Pour les parts de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, le prix d'exécution est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement : cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures ; il peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation sur le site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Frais :** Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

**Information du client :** Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et son actualisation disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Prix :** Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur l'ordre d'achat ou de vente disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Libération :** Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. Les parts souscrites à crédit doivent être entièrement libérées sur première demande de la Société de gestion.

**Dossier de souscription :** Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

**Règle de jouissance des parts :** L'acheteur ayant acquis ses parts sur le marché secondaire en a la jouissance à compter du premier jour du mois suivant la transaction et le vendeur jusqu'à la date de la confrontation.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## LEXIQUE <sup>(1)</sup>

**Capitalisation :** Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

**Taux de rentabilité interne (TRI) :** 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.

**Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) :** le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil, prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil. Ce taux mesure la performance locative financière de la SCPI.

**Taux d'occupation physique (TOP) :** Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La société de gestion attire votre attention sur le fait que la publication du TOP n'est pas obligatoire et les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI

**Valeur de réalisation :** La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Elle est basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année.

**Valeur de reconstitution :** La valeur de reconstitution de la société 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 d'émission.

Contactez-nous pour toutes vos questions sur votre SCPI :

T 01 40 29 86 86 / [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

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

PAREF GESTION : 153, boulevard Haussmann 75008 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris  
SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille  
Carte Professionnelle Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476  
Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

 PAREF  
GESTION  
VOTRE CAPITAL PIERRE