

### EDITORIAL

L'année immobilière 2014 aura été une année très moyenne.

Certes, les volumes « transactés » ont augmenté, tant en investissement (22,6 Md€ contre 16,5 Md€ en 2013), qu'en location (2,1 millions de m<sup>2</sup> placés en Ile de France, contre 1,9 en 2013). Mais ces chiffres sont quelque peu en trompe l'œil, car la croissance des investissements correspond essentiellement à la réalisation de quelques grosses transactions de plusieurs centaines de millions d'euros. Quant aux m<sup>2</sup> loués, leur niveau est inférieur à la moyenne des dix dernières années.

Du côté des prix, rien non plus de très positif : les prix à l'acquisition des actifs sécurisés, c'est à dire ceux que nous privilégions, ont continué à se tendre. Ceci, sous l'effet conjugué de la poursuite de la baisse des taux et des masses toujours aussi importantes de capitaux disponibles sur le marché de l'investissement. Un marché plus cher, donc, dans la majorité des cas et générateur de rendements plus faibles. Quant au marché locatif, si les loyers publiés en 2014 ne sont qu'en léger retrait par rapport à ceux de 2013, déjà corrigés à la baisse, les conditions de relocation comprennent de plus en plus « d'avantages commerciaux » (franchise de loyer, prise en charge de travaux,....) pouvant représenter de 15% à 25% du montant du loyer global sur toute la durée du bail, selon les zones et les actifs !

Pour 2015, malgré un ressenti des acteurs immobiliers évoluant dans le bon sens, semble-t-il, il ne faut pas s'attendre à une amélioration significative du marché, même si l'on devrait retrouver, enfin, un peu de croissance économique. Le marché restera affecté par cet environnement économique, car l'expérience montre que toute amélioration de la croissance ne produit pas immédiatement ses effets sur le marché immobilier. Il ne faut pas non plus oublier le poids de l'offre de m<sup>2</sup> disponible qui va encore peser au moins toute l'année 2015.

Pourtant, face à un marché immobilier peu favorable, votre SCPI obtient des résultats en légère amélioration. Il y a d'abord le taux d'occupation financier qui progresse globalement d'un point pour les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance, et de deux points pour votre SCPI, mais il est encore inférieur à 90%, ce qui est insuffisant. La situation locative s'est néanmoins améliorée, notamment sur le site des Angles. Concernant la relocation de Cosne sur Loire, qui constitue l'essentiel de la vacance, des candidats locataires ont été identifiés.

Globalement, et sauf exception, les résultats sont stables et la plupart de nos SCPI ont reconduit leur dividende, plusieurs ont pu renforcer leurs réserves en augmentant leur report à nouveau.

C'est le cas d'Atlantique Pierre 1, dont le résultat 2014 est en progression : 13,04 € par part, contre 12,57 € en 2013. Il a cependant été décidé de ne verser qu'un dividende de 12,6 € par part cette année, afin de pouvoir renforcer les réserves de votre SCPI.

Comme vous avez pu le constater, votre Conseil de surveillance a souhaité vous adresser régulièrement une lettre d'information. Du côté de la société de gestion, et dans un souci de transparence, nous nous efforçons de mettre à la disposition du Conseil toutes les informations demandées, tant lors des conseils eux-mêmes, qu'entre les réunions des conseils de surveillance, qui se tiennent désormais à un rythme trimestriel. Nous ne partageons pas nécessairement les appréciations portées dans ces lettres, mais nous considérons que le présent bulletin n'est pas le lieu pour engager des débats.

Toutefois, la société de gestion ne peut pas s'abstenir de faire connaître sa position concernant la plainte déposée par Madame Karsenty sur la prise en charge des frais d'un avocat missionné par votre Conseil de surveillance en 2013. Vous trouverez dans le corps de ce bulletin une mise au point à ce sujet.

Pour conclure, 2014 aura été une nouvelle année de crise mais qui aura peu ou prou épargné les SCPI. Nul ne saurait s'en plaindre !

Espérons que l'année 2015 permettra de consolider davantage les performances de votre SCPI. C'est le souhait que nous formons, en adressant à chacun d'entre vous, nos meilleurs vœux pour 2015.

*La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance*

### CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	1 441	Nombre d'immeubles	28
Nombre de parts	228 933	Surface en m <sup>2</sup>	36 501

# SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type «classique»

Date de création : 29 mai 1986 Note d'information ayant obtenu le visa AMF SCPI n° 09-23 en date du 8 septembre 2009

## CAPITAL

Au 01.01.2014

Capital nominal :	35 026 749,00 €
Capital maximal statutaire :	45 900 000,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part :	260,56 €
Capitalisation* :	53 355 124,98 €

Au 31.12.2014

Capital nominal :	35 026 749,00 €
Capitalisation* :	48 027 854,07 €

\*Dernier prix d'achat x nombre de parts

## MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.10.2014	227,55 €	205,00 €	130
28.11.2014	222,00 €	200,00 €	1
31.12.2014	209,79 €	189,00 €	25

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 5% HT (6% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont publiées quotidiennement sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Ordres de vente en attente au 31.12.2014 : 1 085 parts (soit 0,47% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours de ce trimestre.

## DISTRIBUTION DES REVENUS

**DIVIDENDE ANNÉE 2014 : 12,60 €**

1er trimestre	3,10 €
Revenus locatifs	3,10 €
Revenus financiers	*0,00 €

2ème trimestre	3,10 €
Revenus locatifs	3,08 €
Revenus financiers	*0,02 €

3ème trimestre	3,10 €
Revenus locatifs	3,08 €
Revenus financiers	*0,02 €

4ème trimestre	3,30 €
Revenus locatifs	3,28 €
Revenus financiers	*0,02 €

\* avant prélèvement de 39,50%

Versement dividende 1er trimestre : 25 avril 2014

Versement dividende 2ème trimestre : 25 juillet 2014

Versement dividende 3ème trimestre : 25 octobre 2014

Versement dividende 4ème trimestre : 23 janvier 2015

## PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

**TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2013** (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	7,64%	12,60%

**DVM - Taux de distribution sur valeur de marché**

Au 31.12	2010	2011	2012	2013	2014
DVM	6,88%	4,13%	4,69%	5,34%	5,54%
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	22 0%	14,5 0%	13,77 0%	12,57 0%	12,60 0%
Prix de part moyen de l'année en €	320	350,75	293,72	235,33	227,33

\* Avant prélèvement

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

## ACTIVITE IMMOBILIERE

**Taux d'occupation financier (TOF)**

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

2014	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.*
En loyer	85,98%	85,05%	86,36%	88,19%

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 91,45%

**Taux d'encaissement des loyers au 31.12.2014 :**

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
	97,70%	95,20%	94,54%	90,18%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 97,70% des loyers quittancés au premier trimestre ont ainsi été encaissés au 31 décembre 2014 (soit 12 mois après la date de quittancement), 95,20 % des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 décembre 2014 (soit 9 mois après la date de quittancement), 94,54% des loyers quittancés au troisième trimestre étaient encaissés au 31 décembre 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement), 90,18% des loyers quittancés au troisième trimestre étaient encaissés au 31 décembre 2014 (soit 3 mois après la date de quittancement).

## Situation locative

Relocations :

Centre commercial « Grands Angles » - 30133 LES ANGLÉS 476 m<sup>2</sup>  
Parc d'Act. du Bois du cours - 27300 BERNAY 1104 m<sup>2</sup>

Pour un loyer annuel de 144.680 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

Centre commercial « Grands Angles » - 30133 LES ANGLÉS 70 m<sup>2</sup>

**Acquisition** (Néant)

**Arbitrage** (Néant)

## A PROPOS DE LA LETTRE N°2 DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous avons pris connaissance avec stupéfaction de la lettre n°2-janvier 2015 du Conseil de Surveillance d'ATLANTIQUE PIERRE I comportant en annexe une plainte déposée le 12 janvier 2015 par Madame Hélène KARSENTY auprès de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de grande instance de Nanterre.

Les faits sont simples, votre Conseil de Surveillance, à l'époque présidé par Monsieur Roger BEAUVOIS, avait mandaté un avocat pour l'assister, afin de déterminer si votre société de gestion avait commis des fautes à l'occasion de l'exécution de son mandat.

Le Conseil de Surveillance a ultérieurement demandé que la SCPI prenne en charge les honoraires de ce Conseil, à concurrence de 15.172 euros.

Nous avons accédé à cette demande en considérant que ces frais avaient été exposés dans l'intérêt exclusif de la SCPI et qu'il n'aurait pas été juste de laisser les membres du Conseil de Surveillance supporter personnellement et individuellement ces coûts. Nous avons également considéré qu'un refus de la société de gestion était susceptible de constituer une entrave à l'exercice de la mission de contrôle du conseil de surveillance.

Nous avons expliqué l'ensemble de cette situation à votre nouveau Conseil de Surveillance, en vain semble-t-il.

En premier lieu, nous maintenons notre position en considérant que notre décision était appropriée.

En second lieu, nous entendons souligner, et c'est le sens principal de ce message, que la démarche pénale de Madame KARSENTY est abusive ; nous pouvons très bien comprendre que la prise en charge par la SCPI des honoraires de l'avocat mandaté par le Conseil de Surveillance puisse être contestée, mais cette contestation pouvait très bien être exercée devant une juridiction civile qui aurait ainsi apprécié si une faute a été commise et qui devait en assurer la réparation. Il en résulte que nous nions fermement avoir eu en l'occurrence une quelconque intention délictuelle.

Nous portons concomitamment cette mise au point à la connaissance du Procureur de la République près le Tribunal de grande instance de Nanterre.

## ASSEMBLEE GENERALE 2015

Il est rappelé que, conformément aux termes de la réglementation en vigueur, la demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée ne sera prise en considération que si elle émane d'associés détenant un nombre de parts minimum défini par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier et si elle est adressée au siège social par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée. Cette demande d'inscription doit être accompagnée du texte des projets de résolutions, assorti d'un exposé des motifs.

La date de ladite Assemblée sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

Suite à la démission d'un membre, nous vous informons que votre Conseil de surveillance se compose désormais de neuf (9) membres. Votre Conseil de surveillance n'a pas souhaité faire un appel à candidature.

## MARCHE DES PARTS

### Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 27 février 2015, 31 mars 2015 et 30 avril 2015. La date-limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à la veille de la date de la confrontation (jour ouvré).

Les formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires sont à la disposition des associés auprès de la société de gestion et sont également disponibles sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc ...).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du formulaire d'information délivré par la société de gestion « *déclaration relative à l'imposition de la plus-value immobilière* » dûment rempli et signé.

### Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la société de gestion, complété, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par internet ou téléphone.

Les ordres d'achat sont accompagnés du règlement libellé à l'ordre de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5% + la commission de la société de gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 5% HT, soit 6% TTC par part).

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande de l'associé. L'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

### Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- le droit d'enregistrement de 5%,
- un droit fixe de 76,48 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

### Donations – successions

Prévoir un droit fixe de 76,48 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

## IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE - ISF

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1er janvier de l'année d'imposition. A titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2014 était de 189,00 € net vendeur. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

## ACTUALITE FISCALE

### Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24% sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2015 pour les revenus versés en 2016. Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

### Loi de finances rectificative pour 2014

La loi de finances rectificative pour 2014 a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières des non-résidents. Désormais, le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques, directement ou par l'intermédiaire d'une société dont les bénéfices sont imposés au nom des associés (SCI ou SCPI), est fixé à 19% quel que soit leur lieu de résidence.

Cette mesure s'applique aux plus-values réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

## INFORMATIONS GENERALES

### Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons ».

### Conditions de cession des parts et jouissance des parts

Tout ordre de vente (voir ci-dessus marché des parts) doit être adressé à la société de gestion en courrier recommandé avec accusé de réception, accompagné du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux).

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de dividende à partir du premier jour du mois qui suit la confrontation mensuelle.

### Changements d'adresse, de domiciliation bancaire et/ou d'option fiscale

Toute demande de modification doit être adressée directement à FIDUCIAL Gérance et doit parvenir à la société de gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

. Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, facture téléphone, etc ...).

. Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé avec IBAN et code BIC.

Pour contacter le Service Associés : ✉ [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) - ☎ 01 49 97 56 80