

EDITORIAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE VOTRE SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

4ème trimestre 2015

Chers associés,

Désormais vous recevrez une lettre de votre conseil de surveillance dans le bulletin trimestriel qui accompagne la distribution des dividendes.

D'autres lettres pourront être envoyées, en sus, entre chaque bulletin trimestriel pour annoncer ou clarifier des éléments ponctuels.

Le conseil de surveillance regrette que la lettre de votre nouveau gestionnaire Paref Gestion, partie simultanément avec l'ordre de virement de vos dividendes, soit arrivée, dans la plupart des cas, après la réception de vos revenus. Par mail ou téléphone, vous avez été très nombreux à chercher des précisions. Le standard de Paref Gestion et les différentes messageries y compris celle de la Présidente du Conseil de Surveillance, étaient saturées.

Le dernier versement reçu fin janvier 2016 correspond au 4ème acompte trimestriel de la gestion 2015 de Fiducial Gérance. Comme au 1er janvier 2016, c'est Paref Gestion qui prenait le relais, c'était donc à la nouvelle gérance de finaliser les comptes et de payer le 4ème acompte de l'année 2015 pour laquelle vous avez déjà reçu 3 acomptes versés en avril, juillet et octobre 2015 pour un montant total de 9.30 €.

Explications de ce dernier versement de 2015 :

En premier, nous vous rappelons qu'un audit des comptes et un audit du patrimoine ont été annoncés lors de l'Assemblée Générale de juin 2015 ; audits rappelés dans la lettre de votre conseil de surveillance de juillet 2015.

L'audit des comptes fait par des Commissaires aux Comptes, non liés à notre SCPI, mandatés spécialement par Paref Gestion, a mis en évidence un niveau trop faible des provisions, indispensables à une bonne gestion.

Il s'agit principalement des provisions pour gros travaux et pour charges non récupérables, certaines non mises à jour depuis 2013.

Fin mars 2016, votre conseil de surveillance examinera la présentation des comptes 2015 avec leurs annotations. Une lettre partira en avril pour vous faire part de nos observations.

Suite à ces remises à niveau de provisions pour clore la gestion Fiducial Gérance, le résultat de 2015 sera autour de 10.38 € / part. Il en ressort que 10.38 € moins 9.30 € déjà distribués en 2015, il ne restait que 1.08 € à verser pour ce 4ème trimestre 2015. Ces régularisations sont tout à fait exceptionnelles et devaient être faites.

Observation :

Pour pouvoir distribuer des dividendes, la précédente gérance a puisé dans notre report à nouveau (réserve de distribution) qui était de 2.800.910 € en 2008 pour s'effondrer à 188.825 € en 2014. De même, la distribution est passée de 22 € / part en 2008 pour chuter à 12.60 € en 2014.

Pour ne pas accentuer cette descente vertigineuse, Fiducial Gérance s'est abstenu d'effectuer les provisions de prudence les plus élémentaires d'où cette douloureuse régularisation à la sortie de leur gestion que Paref Gestion n'a pas à assumer.

Nous espérons que le chapitre des comptes est clos. Quant à l'audit du patrimoine, nous attendons, les avis des experts indépendants à notre SCPI que nous rencontrerons fin février 2016.

Pour le Conseil de Surveillance, le 12 février 2016.

La Présidente, Hélène Karsenty
- 174 Chemin de Pioch Courbi -
34150 GIGNAC
presidenceatp1@gmail.com

EDITORIAL

Chers Associés,

Vous avez été surpris par la baisse sensible du dividende du 4^{ème} trimestre 2015, je le comprends et je vous dois des explications complémentaires à ma lettre du 27 janvier 2016.

Je vous rappelle que Paref Gestion a repris la gestion de votre SCPI Atlantique Pierre 1 au 1^{er} janvier 2016. En effet, après la décision de l'assemblée générale de juin 2015 de confier la gestion de votre SCPI à Paref Gestion, Fiducial Gérance a continué à gérer Atlantique Pierre 1 jusqu'au 31 décembre 2015.

En tant que nouveau gestionnaire, nous avons été amenés à réaliser une opération vérité, en accord avec le Conseil de Surveillance, à travers la réalisation de 2 audits, l'un sur les comptes et, l'autre sur le patrimoine de votre SCPI.

A travers l'audit des comptes et les visites de tous les actifs d'Atlantique Pierre 1 par les collaborateurs de Paref Gestion, nous avons été amenés à constater un niveau de provision insuffisant pour les grosses réparations et pour les charges non récupérables.

Concernant les grosses réparations, compte tenu de la date d'acquisition des immeubles et des analyses de nos équipes qui ont visité les différents sites, nous avons dû passer des provisions complémentaires portant le total des provisions à 654 K€ au 31 décembre 2015 contre 247 K€ à fin 2014. Pour être plus complet, cette provision de 247 K€ à fin 2014 était insuffisante pour couvrir les travaux réalisés sur 2015, à savoir 376 K€.

Concernant les charges non récupérables, compte tenu de l'historique des régularisations de charges des locataires effectué de façon irrégulière, nous avons dû passer des provisions pour risques et charges d'un montant de 118 K€.

En conséquence, ces provisions complémentaires se traduisent par une baisse du résultat de votre SCPI et, donc du dividende distribué. Le résultat de votre SCPI s'élève à 2 405 K€ à fin 2015 contre 2 983 K€ à fin 2014. C'est pour cette raison que le dividende du 4^{ème} trimestre a chuté à 1,08 €, le dividende annuel étant de 10,38 €. Les commissaires aux comptes actuels ont audité les comptes 2015 et n'ont pas d'observations sur les provisions complémentaires.

Les chiffres ci-dessus, seront présentés fin février dans le détail à votre Conseil de Surveillance. Ils reflètent le résultat de l'audit des comptes, l'audit du patrimoine est en cours ainsi que l'actualisation du plan des travaux à 5 ans. Un autre Conseil de surveillance aura lieu fin mars au cours duquel nous présenterons notre stratégie pour redresser votre SCPI.

Je me devais d'effectuer cette opération vérité afin de respecter la confiance que vous nous avez accordée. Cette opération vérité est indispensable afin de pouvoir redynamiser et redresser Atlantique Pierre 1.

Bien cordialement.

Thierry GAIFFE
Directeur Général

▸ Distribution

● Distribution des revenus par part

(date de paiement : 26 janvier 2016)

	1T	2T	3T	4T	Total
Distribution 2015	3,10 €	3,10 €	3,10 €	1,08 €	10,38 €
Dont revenu financier	0,02 €	0,02 €	0,01 €	-	

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les intérêts issus des placements financiers sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire (non libératoire) est opéré à la source, à compter de cette date, au taux de 24 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2013).

Ce prélèvement est imputé par l'Administration fiscale sur votre impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, sous forme de crédit d'impôt restituable.

Les associés personnes physiques qui émettent le souhait d'être dispensés de ce prélèvement dans les conditions prévues par la loi peuvent demander le formulaire auprès de la société de gestion et le renvoyer au plus tard le 30 novembre.

▸ Patrimoine

Un actif situé à l'Île-sur-Têt (66) est en cours d'arbitrage.

▸ Situation locative

● Taux d'occupation financier

	31/12/2015	30/09/2015	30/06/2015	31/03/2015
Taux d'occupation financier *	89 %	88,70 %	89,06 %	87,30 %

* Pour le calcul du taux d'occupation financier, 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).

▸ Marché des parts

	30/10/2015	30/11/2015	31/12/2015
Prix d'exécution net vendeur	205 €	208,11 €	205,72 €
Prix acheteur correspondant	227,55 €	231 €	228,35 €
Nombre de parts échangées	407	75	344

Au 31 décembre 2015, 344 parts étaient inscrites à la vente.

▸ Fiscalité

Le calcul des abattements pour durée de détention est différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. L'abattement pour durée de détention est fixé à 6 % par an au-delà de la 5^{ème} année de détention et 4 % par an pour la 22^{ème} 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 15,5 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans.

▸ Vie sociale

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI est prévu le 25 février 2016.

Nous vous remercions de bien vouloir noter que votre avis de versement trimestriel vous sera adressé de préférence par mail. Les associés qui ne souhaitent pas bénéficier de ce service peuvent nous en faire la demande à contact@paref.com.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit pas d'objectif de rentabilité potentielle ni de protection du capital investi.

▸ SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1^{er} semestre 2016 dont notamment le Congrès de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine (Palais des Congrès, Paris) le 22 mars 2016, la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 24 mars 2016, et Les Assises de la Pierre-Papier (Salons Hoche, Paris) le 27 juin 2016.

▸ INTERNET

Notre site www.paref-gestion.com offre une navigation claire, simple et intuitive et propose tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPPCI gérés par Paref Gestion.

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, 411-2, 412-1 et 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la note d'information de la SCPI le visa n° 09-23 en date du 8 septembre 2009. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS D'ATLANTIQUE PIERRE 1

Pour tout achat ou vente de parts, les mandats sont disponibles auprès de la société de gestion ou sur son site internet, dont les coordonnées, adresse et téléphone, figurent au recto. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet.

ACHAT ET VENTE DE PART

Les ordres d'achat et de vente de parts sont exprimés par un mandat de la société de gestion ou sur son site internet (www.paref-gestion.com). Le mandat d'achat doit comporter un prix maximum tous frais inclus (droit d'enregistrement de 5 % et commission de cession acquise à la société de gestion) et celui de vente un prix minimum (net de tous frais).

MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

Le mandat est adressé directement à la société de gestion (Paref Gestion - 8, rue Auber - 75009 Paris), par courrier simple. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de transmission.

CENTRALISATION ET HORODATAGE DES ORDRES

Pendant la période de confrontation, la société de gestion centralise et horodate l'ensemble des ordres en vue de la fixation du prix d'exécution et les enregistre après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription.

REGISTRE DES ORDRES

Après enregistrement, les ordres valides sont inscrits par ordre de prix décroissant à l'achat et croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

COUVERTURE DES ORDRES

Les acheteurs doivent assurer la couverture de leurs ordres, selon des modalités précisées sur les mandats. Paref Gestion restituera à l'acheteur l'éventuelle différence après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

FIXATION DU PRIX D'EXECUTION

Le prix d'exécution est le prix unique résultant d'une confrontation des ordres auquel peut être échangé le maximum de parts. Le prix d'exécution est fixé le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures.

Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et valides au plus tard la veille, avant midi.

TRANSACTION ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

REGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

L'acheteur a la jouissance des parts à compter du premier jour du mois suivant la transaction et le vendeur jusqu'à la date de la confrontation.

PUBLICATION DU PRIX D'EXECUTION

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est rendu public le jour même de son établissement, ainsi que les quantités échangées à ce prix. Ces informations sont disponibles sans délai sur le site internet de Paref Gestion (www.paref-gestion.com). Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités offertes à ce prix, sont consultables sur le site internet. Les dernières informations relatives à ces prix peuvent être obtenues auprès de la société de gestion au 01 40 29 86 86.



VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, 411-2, 412-1 et 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la note d'information de la SCPI le visa n° 09-23 en date du 8 septembre 2009. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.