



FIDUCIAL  
GÉRANCE

ATLANTIQUE PIERRE 1

Note d'information et statuts



L'investissement réalisé ne préjuge pas des investissements futurs

[www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)



# ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
faisant offre au public de ses parts sociales

Au capital social effectif de 28 133 334 euros au 31 Décembre 2020  
338 024 607 RCS Paris

---

## NOTE D'INFORMATION

---

**Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°09-23  
en date du 8 septembre 2009 portant sur la note d'information**

Siège social : 153 Bd Haussmann - 75008 PARIS  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 66

---

## Avertissement

---

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- Le capital investi n'est pas garanti. Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans,
- Les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine,
- Le placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie peuvent varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse,
- Le placement présente un risque de perte en capital,
- La liquidité du placement peut être limitée en cas de nombre insuffisant de souscriptions en contrepartie des demandes de retraits, le retrait (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché,
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- La Société de Gestion ne garantit pas le rachat (ou la revente des parts).

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers, des conditions de location des immeubles (notamment date de mise en location, niveau des loyers, taux de vacance),
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts soit lors de la liquidation de la SCPI (Cf. durée de la SCPI au chapitre V – La Société, Administration, Direction, Contrôle, Information de la Société, 1- La Société). Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement.

L'effet de levier maximum de votre SCPI est de 1,25.

---

## Maintien de la forme de la SCPI

---

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 prise en application de l'article 50 de la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernité de l'économie (ci-après l'"Ordonnance"), a défini le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (ci-après "OPCI") et les modalités de transformation des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (ci-après "SCPI") en OPCI.

Le régime fiscal des OPCI a été précisé dans le cadre des dispositions de la Loi de Finances Rectificative pour 2005. Le décret définissant les règles de composition et de fonctionnement des Organismes de Placement Collectif en Immobilier et modifiant le Code des assurances et le Code monétaire et financier est paru au Journal Officiel du 8 décembre 2006. La publication du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers a été effectuée le 15 mai 2007.

Il convient de rappeler que les SCPI :

- pourront transmettre leur patrimoine par voie de scission à des OPCI de forme différente ;
- disposent d'un délai de cinq ans, à compter du 16 mai 2007, après la publication la veille au Journal Officiel de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en OPCI, étant précisé que :

(1) Cette assemblée doit opter, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la société à la date de publication de l'Ordonnance, pour l'une des deux formes d'OPCI mentionnées au premier alinéa de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier qu'elle souhaite voir adoptée à l'issue de la transformation ;

(2) Si l'OPCI est constitué sous forme de fonds de placement immobilier, le règlement du fonds doit prévoir la mise en place du conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-132 du Code monétaire et financier ;

(3) Lorsqu'une SCPI opte pour le régime des OPCI, cette opération se fait sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts ;

- Les OPCI pourront prendre la forme de fonds de placement immobilier (FPI) soumis à la fiscalité des revenus fonciers ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) soumise à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.
- Les SCPI qui auront choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

A cet égard, nous vous informons que la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 a soumis au vote des associés à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2011, la proposition de sa transformation en OPCI. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2011 a refusé la transformation de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 en OPCI et a donc décidé de maintenir le statut SCPI.

# Sommaire

## **NOTE D'INFORMATION**

**Avertissement - Maintien de la forme de la SCPI** ..... page 3

**INTRODUCTION** ..... page 7

**1. Renseignement sur les fondateurs** ..... -

1.1 Rappel historique ..... -

**2. Évolution du capital** ..... -

**3. Politique d'investissement** ..... -

**4. Responsabilité des associés** ..... page 8

**Chapitre 1 - Conditions générales de souscription de parts** ..... page 9

**1. Composition du dossier de souscription** ..... -

**2. Modalités de versement du montant des souscriptions** ..... -

**3. Parts sociales** ..... -

3.1 Valeur nominale ..... -

3.2 Forme des parts ..... -

**4. Modalités de calcul du prix de souscription** ..... -

**5. Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel** ..... -

**6. Lieux de souscription et de versement** ..... -

**7. Jouissance des parts** ..... -

**8. Formalités à accomplir en vue de la réouverture du capital** ..... page 10

**Chapitre 2 - Modalités de sortie** ..... -

**1. Dispositions générales** ..... -

1.1 Registre des transferts ..... -

1.2 Cession de gré à gré ..... -

1.3 Pièces à envoyer à la société ..... -

1.4 Jouissance des parts ..... -

1.5 Droits d'enregistrement ..... -

**2. Registre des ordres d'achat et de vente** ..... -

2.1 Informations générales ..... -

2.2 Périodicité des prix d'exécution ..... page 11

2.3 Exécution et règlement ..... -

2.4 Frais de transaction ..... -

2.5 Mode de transmission des ordres d'achat et de vente ..... -

2.6 Couverture des ordres ..... -

2.7 Blocage du marché ..... -

**Chapitre 3 - Frais** ..... page 12

**1. Commission de souscription** ..... -

**2. Commission de gestion** ..... -

**3. Commission de cession** ..... -

**Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société** ..... -

**1. Régime des Assemblées Générales** ..... -

1.1 Participation ..... -

1.2 Convocation ..... -

1.3 Quorum ..... -

1.4 Majorité ..... page 13

1.5 Ordre du jour ..... -

1.6 Information des associés ..... -

1.7 Vote par correspondance ..... -

1.8 Consultation par correspondance ..... -

**2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et provision pour gros travaux** ..... -

2.1 Dispositions concernant la répartition des bénéfices ..... -

2.2 Provisions pour gros travaux ..... -

**3. Conventions particulières** ..... -

**4. Régime fiscal** ..... -

4.1 Revenus ..... page 14

4.2 Plus-values ..... -

**5. Modalités d'information** ..... page 15

5.1 Rapport annuel ..... -

5.2 Bulletin semestriel d'information ..... -

**Chapitre 5 - La Société, Administration, Direction, Contrôle, Information de la Société** ..... page 16

1. La Société .....	-
2. Administration : Société de Gestion nommée .....	page 17
3. Conseil de Surveillance de la SCPI .....	-
4. Commissaires aux Comptes .....	page 19
5. Expert immobilier .....	-
6. Dépositaire .....	-
7. Délégation .....	-
8. Information .....	-
<b>STATUTS</b> .....	page 20
<b>Titre 1 - Forme – Objet – Dénomination – Siège social – Durée</b> .....	page 21
<b>Titre 2 - Capital social – Parts Sociales</b> .....	-
<b>Titre 3 - Administration de la Société</b> .....	page 23
<b>Titre 4 - Conseil de surveillance</b> .....	page 24
<b>Titre 5 - Commissaire aux comptes et dépositaire</b> .....	page 26
<b>Titre 6 - Décisions collectives</b> .....	page 27
<b>Titre 7 - Comptes sociaux</b> .....	page 29
<b>Titre 8 - Dissolution - Contestations</b> .....	page 30

---

## Préambule

---

La présente note d'information prend en compte les conséquences des modifications intervenues au niveau :

- de la Société de Gestion de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1: la SCPI est gérée par FIDUCIAL Gérance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, date du transfert de la gestion de PAREF à FIDUCIAL Gérance (612 011 668 RCS NANTERRE), décidée par les associés au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2021. ■

## 1. Renseignements sur les fondateurs

La société ATLANTIQUE PIERRE 1 a été constituée le 11 juin 1986 sous la forme d'une société civile de placement immobilier (ci-après la « société » ou « SCPI ») à l'initiative du fondateur, Monsieur Rémi-Xavier EVENO, analyste financier à NANTES, 42 rue Marzelle de Grillaud.

La SNC AGEPIERRE, Société en Nom Collectif au capital de 15.244 €, et dont le siège social était 35 rue de Rome à Paris 8ème, a été constituée le 20 mai 1986. Son capital était détenu depuis le 13 octobre 2000 et à 100 %, par la société UFFI GERANCE, Société Anonyme au capital de 240.000 € dont le siège social était 35 rue de Rome à Paris 8ème.

La SNC AGEPIERRE était la société de gestion de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 depuis sa constitution et gérait aussi les SCPI EUREXFI PIERRE et EUREXFI HABITAT, aujourd'hui liquidées.

La société AGEPIERRE avait délégué son mandat de gestion de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 à la société UFFI SA en date du 14 septembre 1995 et un contrat de prestation de services relatif à la gestion de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 a été conclu avec UFFI GERANCE le 14 septembre 1995.

En date du 8 juin 2005, l'Assemblée Générale Extraordinaire avait adopté la résolution relative à l'absorption (transmission universelle du patrimoine) par SERCC de la Société AGEPIERRE.

SERCC (Société de Gestion des Capitaux Collectés) était une société anonyme au capital de 576 000 € dont le siège social était au 35, Rue de Rome - 75008 PARIS. Elle gérait depuis 1968 des SCPI investies en murs de magasins (SCPI CIFOCONA 3, CIFOCONA 4, BTP IMMOBILIER et FICOMA).

Depuis le 30 juin 2008, SERCC a procédé au changement de dénomination sociale de la société pour UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, dont le sigle est UFFI REAM, société de gestion de portefeuille agréée le 27 mai 2008 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP- 8000009, Société Anonyme, au capital de 12 800 000 €, dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET (92300) – 20/24 rue Jacques Ibert et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 612 011 668 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Depuis le 1er octobre 2013, suite à la fusion par voie d'absorption de FIDUCIAL Gérance par UFFI REAM susmentionnée et au changement de dénomination sociale de la société absorbante comme indiqué ci-dessus, FIDUCIAL Gérance, société de gestion de portefeuille agréée le 27 mai 2008 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP – 08000009 et agréée avec effet au 30 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 20 360 000 €, dont le siège social est à COURBEVOIE (92400) – 41, rue du Capitaine Guynemer, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 612 011 668 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE est, devenue la société de gestion de la SCPI.

Les associés de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 ont choisi de confier pour une durée de 1 an, lors de l'AGE du 22 juin 2015, le mandat de gestion à la société de gestion PAREF GESTION, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le N° GP-08000011, à compter du 1er janvier 2016.

Au 31 décembre 2015, PAREF GESTION gère plus d'1 milliard d'euros d'actifs immobiliers au travers de la SIIC PAREF, de 5 SCPI (Pierre 48, Novapierre 1 et Interpierre France, Capiforce Pierre et Novapierre Allemagne) et de 3 OPCI (Vivapierre, Polypierre et Boétie 54)

## 2. Evolution du capital

La SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 a été créée le 29 mai 1986.

En date du 13 juin 1995 l'Assemblée Générale Extraordinaire a supprimé la clause de variabilité du capital social et a fixé le capital social à la somme de 22.371.588,38 €, divisé en 146.748 parts de 152,449 € de nominal.

En date du 30 octobre 1996, l'Assemblée Générale Extraordinaire a approuvé la réduction de capital social et a fixé ce dernier à la somme de 16.639.047,99 € divisé en 109.145 parts de 152,449 € de nominal.

En date du 28 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire, suite au passage à l'Euro, a approuvé l'augmentation du capital social et a fixé ce dernier à la somme de 16.699.185,00 €, divisé en 109.145 parts de 153,00 € de nominal.

En date du 3 mars 2004, l'Assemblée Générale Extraordinaire a autorisé la société de gestion à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital 1 593 189 euros pour le porter de 16 699 185 euros à 18 282 374 euros, par création au maximum de 10 413 nouvelles parts, de 153 euros nominal chacune, entièrement libérées.

En date du 29 décembre 2006, la société de gestion a pris la décision de modifier, suite à la clôture de l'augmentation de capital du 1er novembre 2006 au 15 décembre 2006, l'article 7 des statuts de la SCPI en fixant son capital social à 18 292 374 €, entièrement libéré, divisé en 119 558 parts de 153 € chacune.

En date du 5 juin 2008, l'assemblée générale ordinaire a approuvé la décision de la société de gestion de procéder, conformément aux statuts, à une augmentation de capital de 5 000 000 M€, soit sur la base du dernier prix de souscription en vigueur de 320 € par part, un nombre maximum de 15 625 parts d'une valeur nominale de 153 €. En date du 10 juin 2009, l'assemblée générale mixte a approuvé la décision de la société de gestion de procéder, conformément aux statuts, à une augmentation de capital, prime d'émission incluse, de 30 000 000 €, soit sur la base du prix de souscription en vigueur de 320 € par part, un nombre maximum de 93 750 parts d'une valeur nominale de 153 €.

A ce jour, le capital social de la SCPI s'élève à 35 026 749 €, divisé en 228 933 parts, de 153 € chacune.

## 3. Politique d'investissement

Le patrimoine de la société était implanté à l'origine dans l'ouest de la France et plus particulièrement dans la région Bretagne, Pays de Loire. Il s'est rapidement diversifié géographiquement.

La société de gestion entend compléter la politique d'investissement initiale en sélectionnant des acquisitions situées à Paris et région parisienne mais également dans les grandes métropoles régionales et assurer ainsi une meilleure mutualisation des risques et une exploitation plus stable.

Elle s'est fixée comme objectifs :

- De procéder à des arbitrages et des investissements pour renouveler et développer son patrimoine immobilier,
- De constituer des provisions pour grosses réparations pour assurer la pérennité des immeubles tant en ce qui concerne leur entretien que leur amélioration. La société ATLANTIQUE PIERRE 1 a été constituée le 11 juin 1986 sous la forme d'une société civile de placement immobilier (ci-après la « société » ou « SCPI ») à l'initiative du fondateur, Monsieur Rémi-Xavier EVENO, analyste financier à NANTES, 42 rue Marzelle de Grillaud.

Le patrimoine immobilier se compose au 31 décembre 2014 de 28 immeubles, soit :

- 73 % en locaux commerciaux
- 27 % en bureaux

A la même date, la répartition géographique s'établit comme suit :

- 26 % en REGION PARISIENNE,
- 74 % en PROVINCE,

Par ailleurs, la société a été autorisée par l'Assemblée Générale des Associés en date du 10 juin 2009, à contracter des emprunts dans la limite de 10 millions d'euros, permettant l'achat de nouveaux biens immobiliers afin de bénéficier d'une part, de l'effet de levier généré par le crédit, et d'autre part, des déductions fiscales induites, (imputation des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers en fonction de la situation de chaque associé).

#### **4. Responsabilité des associés**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part et ce, conformément à l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, sauf dérogation statutaire. Les statuts de la Société prévoient que la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital.

La société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.



## 1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription doit être remis à tout souscripteur.

Il comprend :

- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- les statuts de la société,
- le rapport annuel du dernier exercice dès sa parution,
- le dernier bulletin trimestriel,
- le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Ce bulletin, dont un exemplaire est remis au souscripteur, contient le nombre de parts souscrites et doit être daté et signé par le souscripteur.

## 2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque augmentation de capital et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission comprenant la commission de souscription.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.

## 3. Parts sociales

### 3.1 Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 153 €.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

### 3.2 Forme des parts

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur les registres sociaux tenus par la Société de Gestion. Des attestations de détention de parts peuvent être délivrées.

## 4. Modalités de calcul du prix de souscription

Lors d'augmentation de capital, les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle peuvent être prélevés :

- les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles,
- les frais de constitution, de recherche,
- les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission de souscription versée à la société de gestion,
- et, le cas échéant, les commissions d'arbitrage et de travaux.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la société de gestion.

Le prix d'émission et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription. Il peut évoluer lors des augmentations de capital successives.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements).

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle par un expert indépendant, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion, nommé par l'Assemblée Générale.

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.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-94 du Code monétaire et financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la Société de Gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

## 5. Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel

Il n'existe pas de nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription pour les anciens associés.

## 6. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la société, ainsi qu'auprès de divers banques et conseils en gestion de patrimoine dont la liste peut être obtenue auprès de la société de gestion.

## 7. Jouissance des parts

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les modalités de jouissance des parts ne sont pas déterminées par les statuts. A chaque augmentation de capital, la société de gestion fixe les modalités de jouissance qui sont précisées au paragraphe 8 – FORMALITES A ACCOMPLIR EN VUE DE LA REOUVERTURE DU CAPITAL.

A chaque augmentation de capital, les dates de jouissance des parts sont déterminées par la Société de Gestion en fonction du programme d'investissement et de la mise en location des immeubles.

Ces dates sont précisées dans le bulletin trimestriel et dans le bulletin de souscription.

## 8. Formalités à accomplir en vue de la réouverture du capital

La société de gestion est autorisée statutairement à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social pour le porter à un montant maximal de quarante cinq millions neuf cent mille (45 900 000) euros par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés du 10 juin 2009, la Société de Gestion a été autorisée à procéder à une nouvelle augmentation de capital, prime

incluse, de 30 000 000 €, soit sur la base du prix de souscription en vigueur de 320 € par part, un nombre maximum de 93 750 parts d'une valeur nominale de 153 €. Cette augmentation de capital a porté le capital nominal de 20 682 999 € à 35 026 749 €.

Le capital de la SCPI étant fermé depuis, il est rappelé qu'en cas d'émission de parts nouvelles après une période de plus de cinq ans sans augmentation de capital, toute demande de visa doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire prise sur la base d'un rapport établi par la société de gestion, rapport qui doit être visé par le commissaire aux comptes conformément aux dispositions de l'article 422-223 du Règlement général de l'AMF.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

# Chapitre 2 - Modalités de sortie

## 1. Dispositions générales

Les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier ou directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

La société ne garantit pas la revente des parts.

### 1.1 Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

### 1.2 Cession de gré à gré

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

La cession est libre entre associés. Par contre, toute cession au profit de tiers étrangers ne peut être réalisée qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

### 1.3 Pièces à envoyer à la société

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société (s'il en a été établi).

Les associés désirant céder leurs parts, par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, doivent adresser à la société de gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Dans le cadre d'une cession de gré à gré, le cédant doit

signifier la cession à la société de gestion, en lui adressant :

- le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

### 1.4 Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois de la confrontation.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la confrontation.

### 1.5 Droits d'enregistrement

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 %, en l'état de la législation applicable, versés au Trésor Public.

## 2. Registre des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société, prévu par l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

### 2.1 Informations générales

La société de gestion peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre et sur les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier dividende annuel servi et le dividende estimé.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution, le prix d'achat, la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus public dès le jour de l'établissement du prix sur le site internet de la société de gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## 2.2 Périodicité des prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures 00.

La société de gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet de la société de gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

## 2.3 Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation mensuelle.

## 2.4 Frais de transaction

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- Les droits d'enregistrement de 5 %, en l'état de la législation applicable, versés au Trésor Public
- Une commission de 5% HT du montant total de la transaction hors frais, à la charge de l'acquéreur, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction sur le marché secondaire.

## 2.5 Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la société de Gestion ou par un intermédiaire, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur le site internet de la société de gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception
- par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou Internet si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

## 2.6 Couverture des ordres

La société de gestion peut demander, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus à 1<sup>er</sup> demande de la société de gestion. Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI et la couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

## 2.7 Blocage du marché

Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214- 114 du Code monétaire et financier.

## Chapitre 3 - Frais

### 1. Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription incluse dans la prime d'émission de 10% HT, du prix de souscription, TVA en sus au taux en vigueur,

Cette commission de souscription incluse dans la prime d'émission, versée par la SCPI à la société de gestion, supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT, TVA en sus au taux en vigueur,
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, TVA en sus au taux en vigueur.

### 2. Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 8,50 % HT calculé sur les revenus locatifs HT encaissés et les produits financiers nets, TVA en sus au taux en vigueur.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc.), dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation

des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise et de conseil, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais afférents aux documents relatifs à l'information des associés, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des assemblées générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc.

### 3. Commission de cession

Lorsque les cessions de parts s'effectuent à partir du registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion perçoit une commission de cession de 5% HT, TVA en sus au taux en vigueur, à la charge de l'acquéreur sur le montant total de la transaction hors frais, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

En outre, la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 96 € TTC dans le cadre de cessions et transferts directs à la charge du vendeur.

## Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société

### 1. Régime des assemblées

#### 1.1 Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée.

#### 1.2 Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- Par le conseil de surveillance,
- Par un commissaire aux comptes,
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier, après avoir recueilli par écrit l'accord des associés, les documents de convocations peuvent être envoyés par télécommunication électronique. Ces associés peuvent, à tout moment, demander à la

Société, par lettre recommandée avec accusé de réception le recours à un envoi postal.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur seconde convocation.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

#### 1.3 Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés réunissant :

- Pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital,
- Pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1ère convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel



à sa part du capital social.

#### 1.4 Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

#### 1.5 Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus égal à 760.000 €

Si le capital est supérieur à 760.000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 Euros et 7 600 000 Euros
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 Euros et 15 200 000 Euros
- 0,50 % pour le surplus du capital.

#### 1.6 Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- Le rapport de la société de gestion,
- Le ou les rapports du conseil de surveillance,
- Le ou les rapports des commissaires aux comptes,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-103 alinéa 1 du Code monétaire et financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes,
- Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du conseil de surveillance, la convocation indique les noms, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

#### 1.7 Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte que des formulaires reçus par la société de gestion trois jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant

une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

#### 1.8 Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

## 2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et provision pour gros travaux

### 2.1 Dispositions concernant la répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En cours d'exercice, conformément aux statuts, la société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

### 2.2 Provisions pour gros travaux

La société de gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la Société.

Les travaux d'entretien et de réparation affectés à la conservation du patrimoine locatif donnent lieu à la constitution d'une provision pour grosses réparations, dont la dotation est déterminée en fonction d'un plan prévisionnel d'entretien établi immeuble par immeuble. Au 31 décembre 2015, cette provision représente 5 % du montant des loyers.

## 3. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière doit sur rapports du commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

## 4. Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction

**des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document (janvier 2013 et notamment des modifications intervenues en juillet 2012 et juin 2013) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.**

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 8 du code général des impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la Société.

#### 4.1 Revenus

##### 4.1.1 Associé personne physique

Les revenus générés par la société et imposables à l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

Les recettes comprennent des loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société :

- les loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient de la déduction de toutes les dépenses engagées par la Société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, travaux, taxes foncières et taxes annexes, primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...). La société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.
- le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Les résidents et non-résidents fiscaux sont soumis aux prélèvements sociaux à 15,5 % sur les revenus fonciers. Le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 31 mars 2013. Une nouvelle attestation sur l'honneur devra être, le cas échéant, produite avant le 30 novembre de l'année en cours. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

##### 4.1.2 Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Les revenus réalisés par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles fixées

par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéficiaires industriels et commerciaux.

#### 4.2 Plus-values

##### 4.2.1 Associés soumis à l'impôt dans la catégorie des revenus fonciers et associés personnes morales non établies en France

La loi de finances rectificative adoptée le 8 septembre 2011 a instauré un nouveau régime de taxation des plus-values immobilières, provenant des cessions d'immeubles et de parts de sociétés à prépondérance immobilière, telles que les SCPI.

Les principales caractéristiques de ce régime d'imposition sont les suivantes :

- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, dans le cadre de leur patrimoine privé, ainsi que les personnes morales non résidentes,
- les plus-values immobilières sont désormais soumises à un prélèvement forfaitaire de 19% (en vigueur au jour du visa de la présente note. Lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes de France, d'un Etat membre de l'Union européenne, de Norvège, d'Islande et du Liechtenstein (majoré pour les résidents fiscaux français des contributions sociales, soit un taux global de 34,5% en vigueur au jour du visa de la présente note,
- ou de 33, 1/3% (en vigueur au jour du visa de la présente note) pour les autres personnes physiques non résidentes et les personnes morales établies hors de France (sous réserve de stipulations de l'éventuelle convention fiscale internationale applicable en fonction de l'Etat de résidence de la personne concernée), il est de 50% lorsque le cédant est établi dans un ETNC (Etat non coopératif),
- avec les contributions sociales de 15,5% (taux actuellement en vigueur), applicable aux personnes physiques, le taux global d'imposition s'élève à 34,5% pour les résidents personnes physiques françaises et de 48,5% pour les personnes physiques non résidentes (sous réserve de l'application des conventions internationales), voire 65,5% si la personne physique réside dans un ETNC,
- la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte),
- pour les cessions réalisées depuis le 1er septembre 2013 par des personnes physiques, la plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6% par an au-delà de la 5ème année de détention, 4% par an pour la 22ème année soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu ramené de 30 à 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5%) interviendra désormais de manière progressive chaque année et ne sera acquise qu'à compter de 30 ans,
- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 €. Cette exonération ne

s'applique pas aux cessions de parts et est réservée aux associés soumis à l'impôt sur le revenu. Ces dispositions conduisent la SCPI, en cas de cession d'immeuble avec plus-value, à faire l'avance de l'impôt - retenu par le notaire - aux associés assujettis au prélèvement forfaitaire, présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI, la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors

de la passation de l'ordre.

*4.2.2 Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS).*

Les plus-values réalisées par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts de la Société qui font partie de l'actif professionnel sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun selon le régime qui leur est propre.

## Modalités de calcul de la taxe

Montant de la plus-value imposable (ii)	Montant de la taxe (iii)
De 50 001 € à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
De 60 001 € à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 € à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
De 110 001 € à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
De 160 001 € à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
De 210 001 € à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6 % PV

(PV = montant total de la plus-value imposable)

## 5. Modalités d'information

### 5.1 Rapport annuel

Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé, le rapport du conseil de surveillance et les rapports du commissaire aux comptes

### 5.2 Bulletin trimestriel d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé par voie électronique un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre. Ce BTI pourra être diffusé par courrier aux Associés qui en auront fait préalablement la demande.

# Chapitre 5 - La Société, Administration, Direction, Contrôle, Information de la Société

## 1. La société

Dénomination sociale	ATLANTIQUE PIERRE 1
Siège social	153 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Bureaux et adresse courrier	41 avenue Gambetta - 75008 PARIS
Nationalité	Française
Forme juridique	ATLANTIQUE PIERRE 1 est une société civile de placement immobilier à capital fixe, autorisée à procéder à des offres au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L.214-86 à 214-120, L.231-8 à L.231-21, D 214-32 à D 214-32-8 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
Registre du Commerce et des Sociétés	la société est immatriculée sous le n° 338 024 607 RCS PARIS
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts ont été publiés dans l'Informateur Judiciaire de NANTES, le 9 mai 1986 sous le n° 5216.
Objet social	Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet :  La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.
Durée	La société est constituée pour une durée de 99 années à compter de sa constitution, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Extraordinaire des associés.
Exercice social	L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.
Capital initial	1 000 000 francs, soit 152 449,02 €
Capital social statuaire	18 292 374 €
Capital social effectif au 21/12/2015	35 026 749 €



## 2. Administration : Société de Gestion nommée

La gestion est assurée par la Société de Gestion de Portefeuille Fiducial Gérance.

Dénomination	Fiducial Gérance
Siège social	41 avenue Gambetta - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et adresse courrier	41 avenue Gambetta - 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Française
Forme juridique	Société Anonyme
Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés	N° 612 011 668 RCS Paris Code APE : 6430Z
Capital social	20 360 000 €
Agrément AMF	N° GP-08000009 en date du 27/05/2008 et agréée au titre de la Directive 2011/61/UE, dite Directive AIFM, depuis le 30/06/2014.
Objet social	Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

**FIDUCIAL Gérance** Société Anonyme composé de 9 membres dont 3 indépendants (\*) :

M. Ping Gong, Président

M. Antoine Castro

M. Heidtmann Dietrich (\*)

Mme Valérie Guillen (\*)

M. Hubert Lévy-Lambert, Président d'honneur

Elvis Liu Mingtao

Mme Michaela Robert (\*)

Mme Jin WANG

Mme You Zhou

*(Les membres du Conseil de Surveillance ont été nommés lors des Assemblées générales annuelles de 2017, 2018 et 2019 pour une durée de 6 années).*

## 3. Conseil de Surveillance de la SCPI

Composé de sept membres au moins et de douze membres au plus, il assiste la Société de Gestion et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois (3) ans par les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

A compter du 29 septembre 2020, le Conseil de Surveillance se compose des huit (8) membres suivants :

Composition du Conseil de Surveillance	Fonction exercée par les membres du conseil de surveillance	Expiration du mandat à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le :
M. Philippe CASTAGNET	Entrepreneur individuel Expérience au sein de conseils d'administration, professionnalisée par l'acquisition d'une certification (institut de formation des administrateurs, IFA Sciences Po) Exercice vétérinaire libéral en association	31 décembre 2022
M. Jean Yves-DAVID	Investisseur privé, membre de conseils de surveillance de SCPI, membre de l'APPSCPI (association de protection des porteurs de parts de SCPI)	31 décembre 2022
M. Christian DESMAREST	Ingénieur chez Schneider Electric Associé d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans Membre de plusieurs Conseils de surveillance de SCPI diversifiées Membre sortant du Conseil de surveillance d'Atlantique Pierre 1	31 décembre 2022
Mme Hélène KARSENTY	Ex administrateur filiale France Multinationale USA-formation Expert-Comptable Présidente de Conseils de surveillance de SCPI Présidente de l'APPSCPI-association de protection des porteurs de parts de SCPI	31 décembre 2022
Mme Fanchon MARQUET	Après un passage dans une grande agence parisienne d'architectes, activité d'assistante administrative et technique dans un cabinet d'économiste de la construction de 1972 à 2010	31 décembre 2022
M. Xavier-Charles NICOLAS	Docteur en pharmacie Conseiller régional du Centre-Val de Loire Maire de Senonches Président de la Communauté de communes des Forêts du Perche	31 décembre 2022
M. André SUTEAU	Industriel - Retraité	31 décembre 2022
SCI LES GEMEAUX Représentée par M. Henri TIESSEN		31 décembre 2022

## 4. Commissaires aux Comptes

Le cabinet LBA WALTER FRANCE sis 2 rue de l'Hôtellerie - 44477 CARQUEFOU CEDEX, représenté par Monsieur Gilles BLANCHARD, co-Commissaire aux Comptes titulaire et M. Philippe HUPE, co-Commissaire aux Comptes suppléant, ont été respectivement renouvelés dans leur mandat lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2016 et ce pour une durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

Le cabinet ESCOFFIER sis 40 rue Laure Diebold – 69009 LYON, représenté par Monsieur Serge BOTTOLI, co-Commissaire aux Comptes titulaire et le cabinet PAUL CASTAGNET sis 9 rue de l'Echelle – 75001 PARIS, représenté par Monsieur Joël MICHEL, co-Commissaire aux Comptes suppléant ont été respectivement renouvelés dans leur mandat lors de l'Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2019 et ce pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

## 5. Expert immobilier

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

SAS au capital de 400.000 €

Siège social : 40-42 rue de la Boétie – 75008 PARIS

444 628 150 RCS PARIS

La Société JONES LANG LASALLE EXPERTISES a été nommée en qualité d'Expert Immobilier par l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 septembre 2020 pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

## 6. Dépositaire

CACEIS BANK

Société Anonyme à Conseil d'administration au capital de 390 000 000 €

Siège social : 1-3 place Valhubert – 75013 PARIS

692 024 722 RCS PARIS

La société CACEIS BANK est désignée contractuellement pour une durée indéterminée, sauf résiliation anticipée. Sa désignation a été ratifiée par l'Assemblée Générale Mixte du 4 juin 2014.

## 7. Délégation

La tenue de la comptabilité courante de la SCPI est déléguée à l'entité Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing.

## 8. Information

La personne assumant la responsabilité de la présente note d'information est :

Monsieur Thierry GAIFFE,  
Directeur Général de FIDUCIAL Gérance.



### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles numérotés L.411-1 à L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI 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.