

ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N°2017-02 - Valable du 1er juillet au 30 septembre 2017 et relatif à la période du 1er avril au 30 juin 2017

▸ Type : SCPI classique à capital fixe

▸ Catégorie : SCPI diversifiée commerces - bureaux - activités

EDITORIAL

Chères associées, chers associés,

Au cours de ce deuxième trimestre 2017, votre SCPI poursuit son redressement avec une activité locative soutenue et deux investissements afin de poursuivre le renouvellement du patrimoine engagé en 2016.

L'assemblée générale d'Atlantique Pierre 1 s'est tenue le 14 juin 2017 dans de bonnes conditions en dépit d'échanges désagréables entre certains associés dans les jours précédents.

L'ensemble des résolutions présentées ont été adoptées, notamment l'approbation des comptes et la distribution d'un dividende de 11,40 € pour l'exercice 2016.

De plus, le mandat de votre Conseil de Surveillance arrivant à son terme, vous avez été sollicités pour élire vos représentants.

Votre nouveau Conseil de Surveillance se compose de : Monsieur André SUTEAU ; Monsieur Xavier-Charles NICOLAS ; Monsieur Gérard LAPLASSE ; Madame Françoise MARQUET ; Madame Hélène KARSENTY ; Monsieur Christian DESMAREST ; La SCI LES GEMEAUX, représentée par Monsieur Henri TIESSEN ; et Monsieur Christophe BROUSSE.

Nous félicitons les heureux élus et souhaitons la bienvenue aux deux nouveaux membres de ce Conseil.

A l'issue de l'Assemblée Générale, un premier Conseil de Surveillance s'est tenu afin d'élire le Président du Conseil, et c'est Madame Hélène Karsenty qui a été élue, nous la félicitons également.

L'acompte sur dividende qui vous est versé pour le deuxième trimestre reste stable par rapport au premier trimestre à 2,76 € par part.

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

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 2ème TRIMESTRE

Acompte sur distribution au titre du 2T 2017 (€) 2,76

Dernier prix d'exécution du trimestre (€) 189,19

Le capital

	28/04/2017	31/05/2017	30/06/2017
Nombre de parts	228 933	228 933	228 933
Nombre d'associés	1 452	1 453	1 454

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾ 5,68 %

Capitalisation au 30/06/2017 (M€) ⁽¹⁾ 43

Nombre de lots composant le patrimoine 117

Surface totale (m²) 35 843

Performances au 31/12/2016

Taux de rendement interne (TRI) ⁽¹⁾

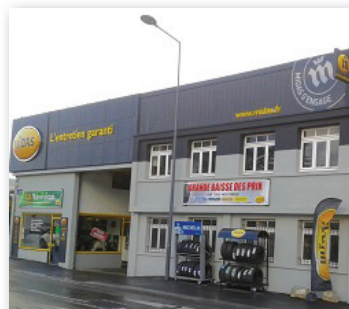
TRI 10 ans 4 %

Source : Paref Gestion

Quelques actifs composant le patrimoine



Rue de Paris
CLICHY (92)

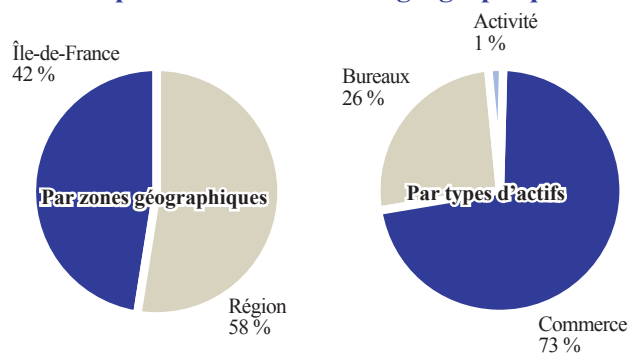


Rue de la Saline
CHERBOURG (50)

(1) Voir lexique au dos

PATRIMOINE

Répartition sectorielle et géographique



PAREF GESTION : 8, rue Auber - 75009 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris

SA au capital de 253 440 € ■ Société de gestion de portefeuille ■ Carte Professionnelle Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476

Agrément AMF GP - 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

PATRIMOINE

Investissements du trimestre

Immeuble	Surface	Type	Activité	Prix d'acquisition HD	Date d'achat	Loyer HC HT	Taux AEM *
Douai (59) Boulogne-sur-Mer (62)	453 m ²	Commerces	Prêt-à-porter	1 300 000 €	30/06/2017	118 452 €	8,10 %
Acquisition d'un portefeuille de 4 actifs indissociables situés au nord de Paris							
Douai : local occupé par l'enseigne JULES, enseigne de prêt-à-porter qui compte 400 boutiques dont 350 en France Emplacement N°1 dans le coeur commerçant de Douai à proximité immédiate d'enseignes telles que Camaïeu, Devianne, Etam, Armand Thierry, Marionnaud, Orange, SFR, Nocibé, ...							
Boulogne-sur-mer : local occupé par l'enseigne CAMAIEU, enseigne de prêt-à-porter qui compte 200 boutiques en France Emplacement n°1 dans le coeur commerçant de Boulogne-sur-Mer à proximité immédiate d'enseignes telles que Nocibé, Micromania, Damart, Yves Rocher, Sergent Major, Jeff de Bruges, Sephora, Jules, Benetton, ...							

* AEM : acte en main

SITUATION LOCATIVE

• Taux d'occupation financier et physique ⁽¹⁾

	30/06/2017	31/03/2017	31/12/2016	30/09/2016
Taux d'occupation financier *	89,1 %	88,5 %	89,5 %	87,3 %
Taux d'occupation physique	82 %	82,1 %	82,6 %	79,4 %

* 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).

• **Locaux vacants** : Les actifs présentant de la vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Les équipes de la Société de Gestion envisagent tous les scénarios visant à optimiser le parc locatif d'Atlantique Pierre 1.

• Bail signé

Immeuble / Locataire	m ²	Nature	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer actuel	Ancien loyer
Les Angles (30) / B&J Style	70	Commerce	04/05/2017	02/05/2017	17 875 € HC HT	17 513 € HC HT

• Prise d'effet du bail

Immeuble / Locataire	m ²	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel
Les Angles (30) / B&J Style	70	Commerce	02/05/2017	17 875 € HC HT

• Renouvellements

Immeuble / Locataire	m ²	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel	Ancien loyer
Marseille (13) / Scala	1 180	Bureaux	02/05/2017	155 000 € HC HT	175 020 € HC HT
Marseille (13) / Onet	360	Bureaux	01/01/2018	40 000 € HC HT	53 000 € HC HT

• Congé reçu

Immeuble / Locataire	m ²	Nature	Date de congés effective	Loyer actuel	Commentaires
Carquefou (44) / Bonno	56	Commerce	31/10/2017	8 500 € HC HT	Rénovation à prévoir

• Libération

Immeuble / Locataire	m ²	Nature	Ancien loyer	Commentaires
Créteil (94) / Self Informatique	392	Bureaux	50 000 € HC HT	Libéré le 10/05/2017

La vente de ILLKIRCH le 30 juin 2017 achève la campagne d'arbitrage des actifs dits « non stratégiques » entreprise en 2016. Cette cession impactera positivement le TOF en dépassant la barre psychologique des 90 % dès le 3ème trimestre. La société de gestion continue son travail de fidélisation des locataires d'Atlantique Pierre 1 en vue de signer de nouveaux baux ou de prolonger les périodes fermes résiduelles. En guise de statistique, sur les 92 baux détenus, 5 ont fait l'objet d'une signature, d'un renouvellement ou d'une renégociation au cours du 1er semestre 2017, et 10 en 2016, soit 16 % des baux depuis janvier 2016.

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°09-23 en date du 8 septembre 2009.
Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS

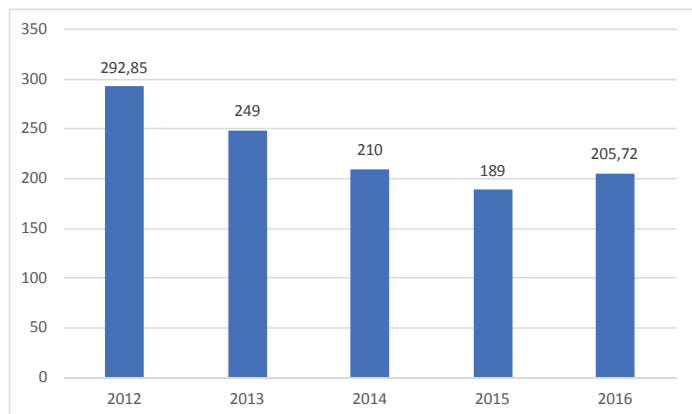
VOTRE SCPI À LA LOUPE

Marché des parts

	30/06/2017	31/05/2017	28/04/2017
Prix d'exécution net vendeur (€)	189,19	195,05	200
Prix acheteur correspondant (€)	210	216,51	222
Nombre de parts échangées	67	247	243

Au 30 juin 2017, 65 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier *



* 5 derniers exercices



Centre commercial de la Plaine
CLAMART (92)



Rue de la Liberté
DIJON (21)

Valeurs de réalisation et de reconstitution ⁽¹⁾

Valeur de réalisation au 31/12/2016	235 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2016	275 €

Distribution

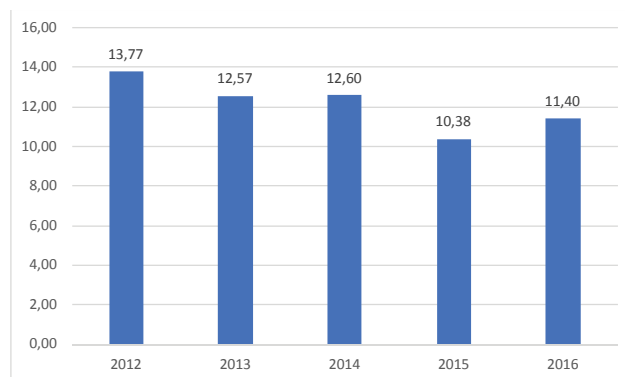
Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 24 juillet 2017)

	1T	2T	3T	4T	Total
Distribution 2017	2,76 €	2,76 €			
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Distribution 2016	2,85 €	2,85 €	2,85 €	2,85 €	11,40 €
Dont revenu financier	-	-	-	-	

Le taux de distribution sur valeur de marché pour 2016 s'élève à 5,68 %.

Dividende annuel au cours des 5 derniers exercices



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 ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°09-23 en date du 8 septembre 2009.
Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS

INFORMATIONS GENERALES

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

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

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

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

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

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5ème année de détention, 4 % par an pour la 22ème 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.

“Les informations qui précèdent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.”

Cession de parts

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

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;

- soit adresser un ordre de vente accompagné des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement de la cession à la société de gestion en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

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

Frais : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze (75€) euros HT soit quatre-vingt-dix (90€) euros TTC par dossier de retrait d'un associé ou de cession de parts.

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

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

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

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

Jouissance des parts : La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les dividendes (4 acomptes trimestriels par an) elle est fixée pour votre SCPI, au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

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

LEXIQUE ⁽¹⁾

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

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

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

Taux d'occupation financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. *Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).*

Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

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

Valeur de reconstitution : La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

Pour toutes vos questions sur votre SCPI,
contactez-nous par téléphone au 01 40 29 86 86 ou par mail à contact@paref.com

www.paref-gestion.com

**PAREF
GESTION**

VOTRE CAPITAL PIERRE

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°09-23 en date du 8 septembre 2009.
Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS