

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Votre SCPI poursuit son redressement trimestre après trimestre à travers des actions de relocation des locaux vacants et des travaux d'adaptation de vos actifs immobiliers.

Ce trimestre a vu l'arrivée de l'enseigne ACTION sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> à Cosne-sur-Loire après plusieurs mois de délais nécessaires à l'obtention des autorisations administratives et à la réalisation des travaux. Tout l'enjeu consistait à permettre une ouverture du magasin avant la rentrée de septembre qui est une période de forte activité pour ce type d'enseigne. C'est chose faite.

Dans le même registre, une belle négociation locative a abouti après un an de discussions à Marseille où la Médecine du Travail a pris à bail plus de 600 m<sup>2</sup> de bureaux qui vont faire l'objet de travaux de mise aux normes pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite avant l'entrée dans les lieux du locataire début 2019.

Ces bonnes nouvelles donneront leurs pleins effets en matière de loyer en 2019. En attendant, la distribution de dividendes est maintenant stabilisée et la part d'Atlantique Pierre 1 s'échange encore pour le moment à une valeur décotée par rapport à la valeur de reconstitution.

Le contentieux que nous avons évoqué dans le BTI du 2<sup>ème</sup> trimestre n'a pas connu d'évolution significative ce trimestre et votre patrimoine n'a pas connu d'évolution en matière d'investissement, concernant les cessions, si aucune n'est actée ce trimestre, des négociations sont en cours pour céder certains lots à Créteil.

Enfin la situation locative est toujours sous surveillance, certaines typologies d'activités sont aujourd'hui en difficultés et les contentieux locatifs font l'objet d'une attention particulière.

Toute l'équipe de Paref Gestion vous souhaite une bonne fin d'année.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 30/09/2018	48 M€	
<b>Capital social nominal au 30.09.2018</b>		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
35 026 749 €	228 933	1 453
Acompte sur distribution au titre du 3T 2018	2,76 €	
Dernier prix d'exécution net vendeur du trimestre	189 €	
Prix acheteur correspondant	209,79 €	
Nombre de lots composant le patrimoine	113	
Surface totale	33 981 m <sup>2</sup>	

### PERFORMANCES AU 31/12/2017

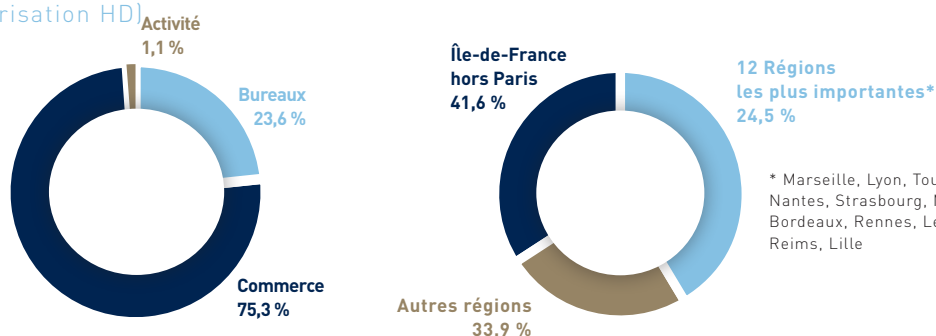
<b>Taux de rendement interne (TRI)</b>	<b>Taux de distribution sur valeur de marché</b>
<b>10 ans : 0,89 %</b>	<b>5,66 %</b>



# PATRIMOINE

## REPARTITION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE

(exprimée en valorisation HD)



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

# SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ET PHYSIQUE

TOF \*

90,3 %

TOP

87,7 %

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

## LOCAUX VACANTS

Au cours du 3ème trimestre 2018, 22 lots sont vacants et représentent une surface totale de 5 213 m<sup>2</sup> dont 3 571 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Clamart (92), Les Angles (30), 1 642 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Créteil (94) et Marseille (13) dont 14 m<sup>2</sup> de locaux non valorisables. Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif d'Atlantique Pierre 1.

## BAUX SIGNÉS

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
MARSEILLE (13) / GIMS	Médecine du travail	Bureau	01/11/2018	70 312 €	614 m <sup>2</sup>
LES ANGLÉS (30) / GENERALE D'OPTIQUE	Opticien	Commerce	01/10/2017	62 300 €	198 m <sup>2</sup>

## PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
CARQUEFOU (44) / LOGE	Autres services non marchands	Commerce	01/07/2018	10 500 €	56 m <sup>2</sup>
COSNE/LOIRE (58) / ACTION FRANCE	Droguerie / Quincaillerie	Commerce	05/07/2018	90 000 €	1 059 m <sup>2</sup>

## CONGES REÇUS - LIBERATIONS A VENIR

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
CRETEIL (94) / LIMPA NETTOYAGE	Environnement, eau, énergie, déchets	Bureau	31/12/2018	35 351 €	31 680 €	288 m <sup>2</sup>

## LIBERATIONS CONSTATEES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
LES ANGLÉS (30) / B&J STYLE	Beauté & Santé	Commerce	30/08/2018	18 241 €	17 250 €	70 m <sup>2</sup>
CLAMART (92) / CASINO	Supermarché / Hypermarché	Commerce	22/07/2018	60 044 €	50 575 €	289 m <sup>2</sup>
LES ANGLÉS (30) LA MODE EST A VOUS - FREDUCCI	Vêtements mixtes	Commerce	05/07/2018	40 610 €	29 500 €	118 m <sup>2</sup>

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

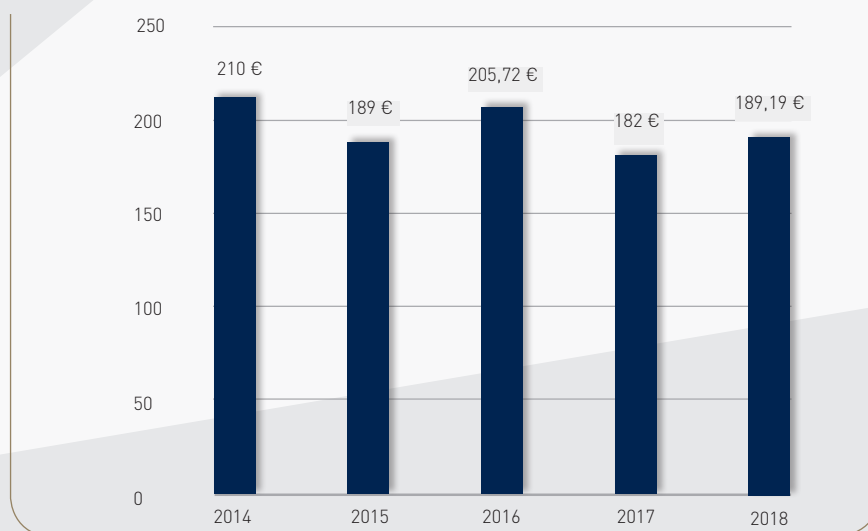
## MARCHÉ DES PARTS

	28/09/2018	31/08/2018	31/07/2018
Prix d'exécution net vendeur	189 €	190 €	189,19 €
Prix acheteur correspondant	209,79 €	210,9 €	210 €
Nombre de parts échangées	100	417	96

Au 30 septembre 2018, 1 019 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

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

### Prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier



\* 5 derniers exercices

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2017

234 €

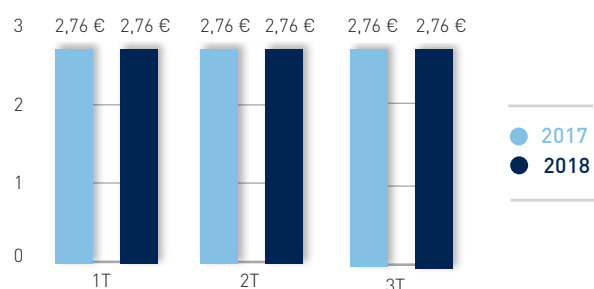
Valeur de reconstitution au 31/12/2017

275 €

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

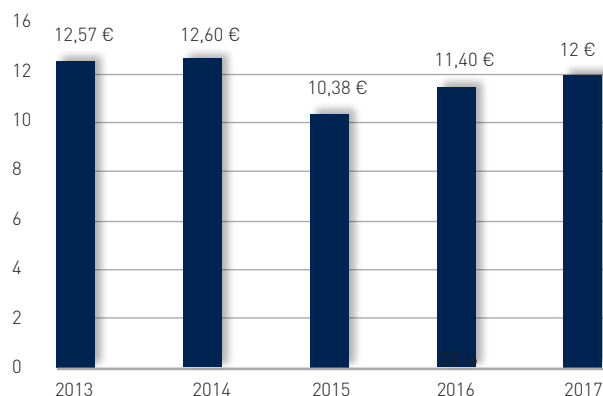
### Distribution

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



### Dividende annuel

5 derniers exercices



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

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

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

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

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

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

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

### Cession de parts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LEXIQUE

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

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

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

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

l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil, prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil. Ce taux mesure la performance locative financière de la SCPI.

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

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

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

Contactez-nous pour toutes vos questions sur votre SCPI :

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

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