

ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Votre SCPI va mieux, c'est un constat encourageant compte tenu des difficultés rencontrées lors de la reprise en gestion par nos équipes et qui ont nécessité depuis 2016 un travail constant pour revaloriser votre patrimoine et améliorer la situation locative.

Cette démarche n'est pas achevée mais elle commence à porter ses fruits, le dividende 2018 atteint 12,42 €, il revient quasiment au niveau de 2014 et permet d'atteindre un taux de distribution sur valeur de marché de 5,90 % plaçant votre SCPI parmi les meilleures de sa catégorie.

Dans cette logique, votre patrimoine s'est revalorisé à fin 2018, les expertises font ressortir une croissance de sa valeur supérieure à 3 % à périmètre constant.

Les arbitrages qui ont été réalisés en 2018 assurent aujourd'hui à votre SCPI une trésorerie qui va nous permettre de faire face à la prochaine échéance de prêt et de relancer un programme d'investissement accompagné de nouveaux financements bancaires puisque les taux d'emprunt restent attractifs.

Si les signaux sont au vert pour Atlantique Pierre 1, nous devons rester vigilants sur la bonne santé des locataires, la situation économique française s'étant dégradée en fin d'année, les perspectives 2019 sont contrastées dans une économie européenne et mondiale dont l'évolution reste incertaine.

La date de votre prochaine Assemblée Générale est fixée au 5 juin 2019 à 14h.

Cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 4^{ème} TRIMESTRE

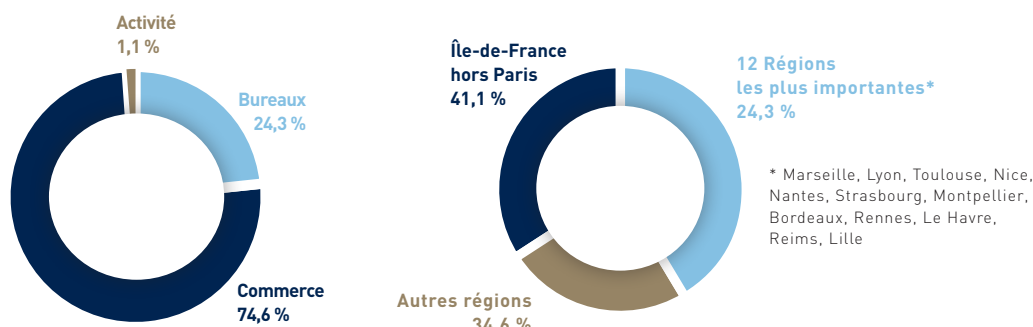
Capitalisation au 31/12/2018	48 M€	
Capital social nominal au 31.12.2018		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
35 026 749 €	228 933	1 440
Acompte sur distribution au titre du 4T 2018	4,14 €	
Dernier prix d'exécution net vendeur du trimestre	189,19 €	
Prix acheteur correspondant	210 €	
Nombre de lots composant le patrimoine	113	
Surface totale	34 157 m ²	

PERFORMANCES AU 31/12/2018

Taux de rendement interne (TRI)	Taux de distribution sur valeur de marché
5 ans  5,55 %	5,90 %

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



* 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 4ème trimestre 2018, 18 lots sont vacants et représentent une surface totale de 4 093 m² dont 2 777 m² de locaux à usage de commerces situés à Clamart (92), les Angles (30), 1 316 m² de locaux à usage de bureaux situés à Créteil (94) et Marseille (13) dont 14 m² 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
SAINT PRIVAT (19) / ETAT FRANÇAIS	Administration publique	Bureau	01/01/2019	236 325 €	3 151 m ²

PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
MARSEILLE (13) / GIMS	Santé / Social / Services à la personne	Bureau	01/11/2018	70 312 €	614 m ²

LIBERATIONS CONSTATEES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
CLAMART (92) / AMINA	Droguerie / Quincaillerie	Commerce	11/06/2018	20 129 €	20 125 €	115 m ²

VOTRE SCPI À LA LOUPE

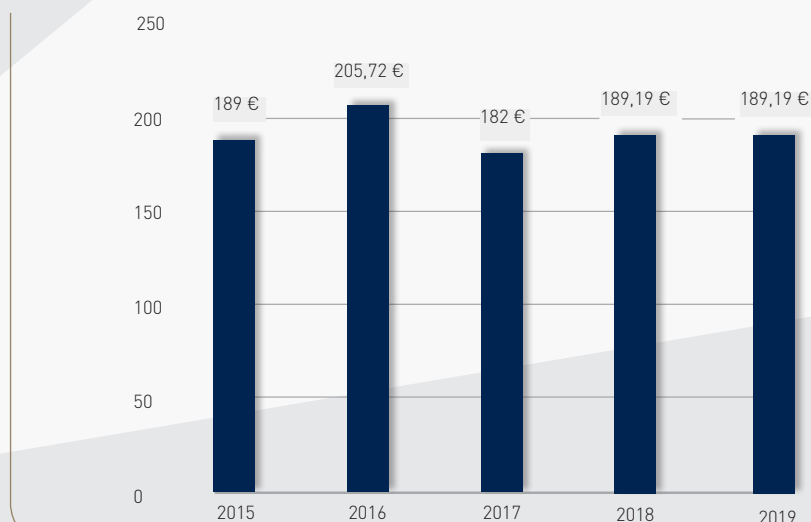
MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2018	30/11/2018	31/10/2018
Prix d'exécution net vendeur	189,19 €	190 €	189,19 €
Prix acheteur correspondant	210 €	210,90 €	210 €
Nombre de parts échangées	211	459	344

Au 31 décembre 2018, 1 418 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

PRIX D'EXÉCUTION AU 1^{ER} JANVIER *

Prix d'exécution au 1^{er} janvier



* 5 derniers exercices

VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2017

234 €

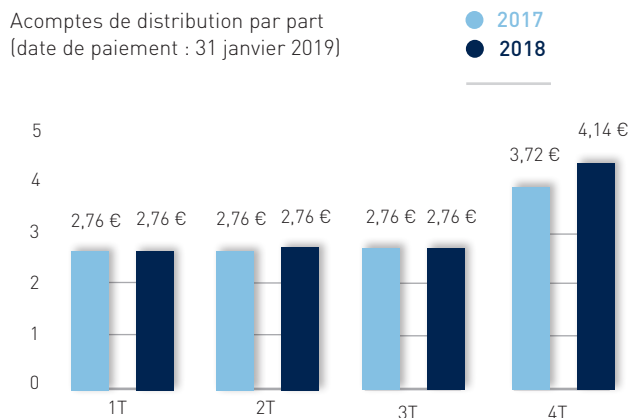
Valeur de reconstitution au 31/12/2017

275 €

DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

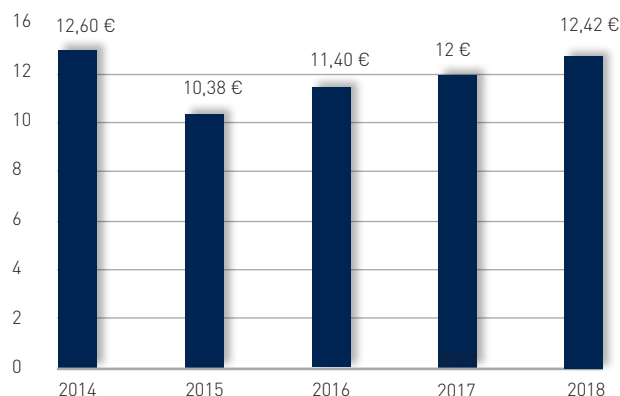
Distribution

Acomptes de distribution par part
(date de paiement : 31 janvier 2019)



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.

VIE SOCIALE

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le mercredi 20 mars 2019 à 13h. L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 5 juin 2019 à 14h au Salon La Pagerie - Les Salons de l'Etoile Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland - 75008 Paris. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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 la plus-value, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5^{ème} année de détention, 4 % par an pour la 22^{ème} année soit une exonération totale 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.

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.

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.

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

www.paref-gestion.com