

## ÉDITORIAL

Chères associées, chers associés,

Le travail entamé depuis 2 ans pour le redressement de votre SCPI commence lentement à porter ces fruits avec un revenu 2017 en augmentation de plus de 5 % par rapport à l'année précédente, portant le rendement à 5,66 %.

Sur le plan locatif, l'horizon s'éclaire avec la relocation d'une surface importante au locataire EDEIS dont on pouvait craindre qu'il ne quitte l'immeuble de Nantes. Cette relocation a pu être réalisée grâce à l'engagement que nous avons pris quant à l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble, moteur de satisfaction du locataire et de la valorisation de votre patrimoine.

Dans un environnement de taux d'intérêts incertain dû à une accélération de la croissance économique et donc de l'inflation, votre investissement en immobilier reste protecteur grâce à l'indexation des loyers.

L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra cette année le jeudi 21 juin 2018 à 14h30, elle sera préparée au cours du Conseil de surveillance du mercredi 21 mars 2018.

L'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter une excellente année.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/12/2017 (M€) <sup>(1)</sup>	43	
Capital social nominal au 31.12.2017		
Montant €	Nombre de parts	Nombre d'associés
35 026 749	228 933	1 454
Acompte sur distribution au titre du 4T 2017 (€) <sup>(1)</sup>	3,72	
Dernier prix d'exécution du trimestre (€)	189,19	
Nombre de lots composant le patrimoine	114	
Surface totale (m <sup>2</sup> )	34 213	

### PERFORMANCES AU 31/12/2017

Taux de rendement interne (TRI) <sup>(1)</sup>  
10 ans 0,89%

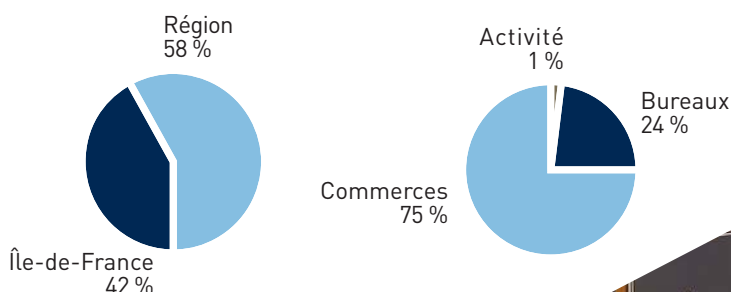
Taux de distribution  
sur valeur de marché

**5,66 %**

<sup>(1)</sup> Voir lexique au dos

## PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



# PATRIMOINE

## 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<sup>(1)</sup> au 31/12/2017

(TOF) \*

88%

TOP

83,2 %

\* 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 :

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.

### Baux signés

Immeuble Locataire	Nature	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Ancien loyer	m <sup>2</sup>	Commentaires
NANTES (44) / EDEIS	Bureaux	27/09/2017	01/11/2017	245 830,04 €	355 757,47 €	1 676	Bail 9/12 ans Ancien loyer correspondant à la surface précédemment prise à bail de 2 235 m <sup>2</sup>
TRIGNAC (44) / ST NAZAIRE ECHAPPEMENT	Commerce	Renouvellement	01/04/2018	23 000 €	23 000 €	268	
CARQUEFOU (44) ACTION AUTO ECOLE	Commerce	Renouvellement	01/04/2018	9 000 €	9 000 €	58	

### Prises d'effet

Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>	Commentaires
NANTES (44) / EDEIS	Bureaux	01/11/2017	245 830,04 €	1 676	Bail 9/12 ans

\* Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

### Libérations

Immeuble / Locataire	Nature	Ancien loyer	m <sup>2</sup>	Commentaires
CARQUEFOU (44) / BONNO OUVERTURE	Commerce	8 500 €	56	Libéré le 31/10/2017
MARSEILLE (13) / NECOTRANS	Bureaux	32 000 €	264	Libéré le 14/11/2017
NANTES (44) / EDEIS	Bureaux	88 881 €	559	Libéré le 31/10/2017

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## MARCHÉ DES PARTS

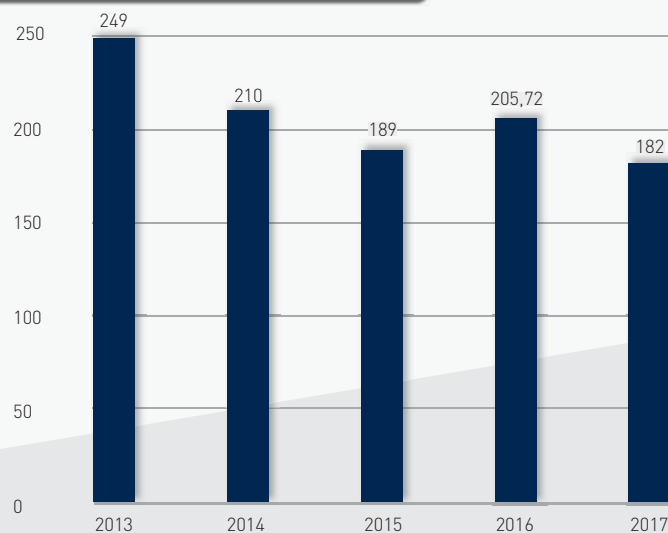
	29/12/2017	30/11/2017	31/10/2017
Prix d'exécution net vendeur (€)	189,19	189	189
Prix acheteur correspondant (€)	210	209,79	209,79
Nombre de parts échangées	174	75	370

Au 31 décembre 2017, aucune part était inscrite à la vente dans le carnet d'ordres.

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

\* 5 derniers exercices

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



## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION<sup>(1)</sup>

Valeur de réalisation au 31/12/2016

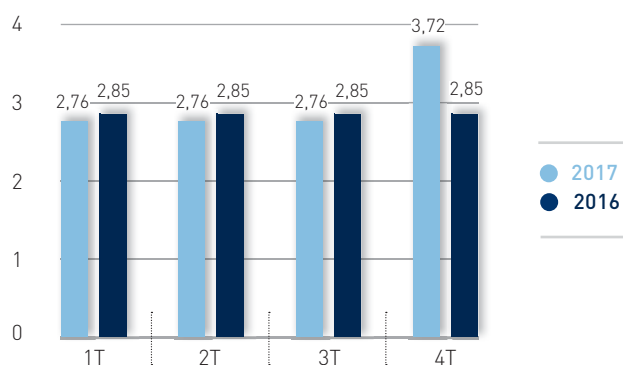
235 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2016

275 €

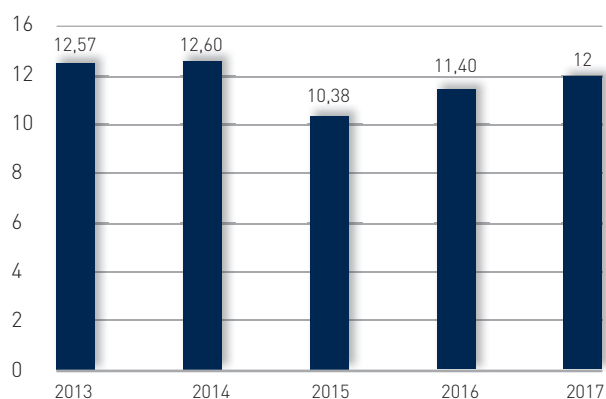
## DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 31 janvier 2018)



## DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 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.

## VIE SOCIALE

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le mercredi 21 mars 2018. L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le jeudi 21 juin 2018 à 14h30 au siège social de PAREF Gestion, 8 rue Auber, Paris 9<sup>ème</sup>. 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 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 financières 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 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](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 <sup>(1)</sup>

**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.

**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)