

Bulletin trimestriel d'information : T1 2021

N°17 - Valable du 1er avril au 30 juin 2021 et
relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2021
Type : SCPI de distribution à capital fixe
Catégorie : SCPI diversifiée commerce - bureau -
activité

L'essentiel

en date du 31/03/2021

40,7 M€

Capitalisation

1 451

Associés

177,61 €

Prix de souscription

160,01 €

Prix de retrait

15 ans **4,53 %**

10 ans **0,42 %**

Taux de Rentabilité
Interne (TRI) 31/12/2020

6,62 %

Taux de Distribution
sur Valeur de Marché
(TDVM) 31/12/2020

56,2 M€

Valeur du patrimoine

88,8 %

Taux d'Occupation
Financier (TOF)

Votre SCPI renforce son patrimoine

Sommaire

ÉDITO

page 2

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

page 4

SITUATION LOCATIVE

page 4

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

page 5



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le 1er trimestre de l'année 2021 s'inscrit dans la continuité des derniers mois de l'année 2020. Dans un contexte de poursuite des mesures sanitaires, avec en particulier la mise en place de restrictions renforcées dans 16 puis 19 départements à compter du 20 mars 2021, entraînant notamment la fermeture des commerces non essentiels dans ces territoires. L'annonce d'un 3ème confinement sur l'ensemble du territoire métropolitain est ainsi encore venue accentuer la pression sur le secteur commerçant.

Le numérique et la vente à distance, en plein essor, permettent aux plus grandes enseignes et à la restauration de proximité de compenser en partie l'impact des mesures sanitaires. Ces pratiques connaissent une croissance exponentielle depuis le début de la crise sanitaire, le volume de ventes produit par ces canaux de distribution étant en augmentation de 46,5% sur un an en février la Banque de France. Cependant ce virage ne correspond pas à la stratégie de certaines enseignes et peut rester difficile à prendre pour les plus petits commerces.

L'acquisition en février 2021 d'un actif de bureaux dans la commune de Saint-Herblain, en périphérie directe de Nantes, vient d'une volonté de diversifier votre portefeuille en réduisant l'exposition au secteur commerçant. Il s'agit désormais du troisième plus important actif tertiaire du portefeuille derrière les actifs de Marseille et Nantes, avec un volume supérieur à 2,3 millions d'euros. Cette acquisition tire également profit de conditions de financement avantageuses avec la souscription d'un emprunt hypothécaire à hauteur de 1,3 millions d'euros et permet à la valeur de votre patrimoine de progresser à 56,2 millions d'euros avec un niveau d'endettement de 2,3%.

Du point de vue de la gestion, le Taux d'Occupation Financier progresse à 88,8% contre 87% au 4ème trimestre 2020 notamment grâce à l'intégration de l'actif de Saint-Herblain et par la signature d'un nouveau locataire sur l'actif de Marseille. Si le recouvrement de l'année 2020 continue de progresser avec un taux qui atteint désormais 93%, nous constatons des difficultés financières croissantes chez certains locataires, y compris des grandes enseignes, comme l'enseigne Flunch qui a annoncé l'initiation d'une procédure de sauvegarde le 29 Janvier 2021. Nos équipes sont pleinement mobilisées pour trouver des solutions d'accompagnement quand la situation des locataires le justifie. Dans certains cas, ces mesures d'accompagnement permettent un réaménagement des baux comme des allongements de durée en échange de franchises, contribuant ainsi à la durée résiduelle de bail ferme. L'impact du renforcement des mesures sanitaires ces derniers mois ainsi que l'importance des échanges en cours avec les locataires de la SCPI expliquent ainsi un taux de recouvrement de 68% à la clôture du trimestre. Celui-ci devrait s'améliorer à mesure que les négociations avec les locataires aboutissent.

Ce contexte nous permet d'envisager la distribution d'un acompte sur dividende de 3,21 euros par part au titre du 1er trimestre 2021 dont 0,21 euros par part de résultat exceptionnel perçu suite à la décision de justice de mars 2020. Sur les 3,61 euros de résultat exceptionnel par part générés suite à cette décision, 2,71 auront ainsi été distribués et l'objectif est bien de pouvoir verser le montant restant, soit 0,90 euros par part, le plus rapidement possible en fonction du résultat dégagé par la SCPI et de l'évolution des recouvrements et capacités de paiements de nos locataires.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

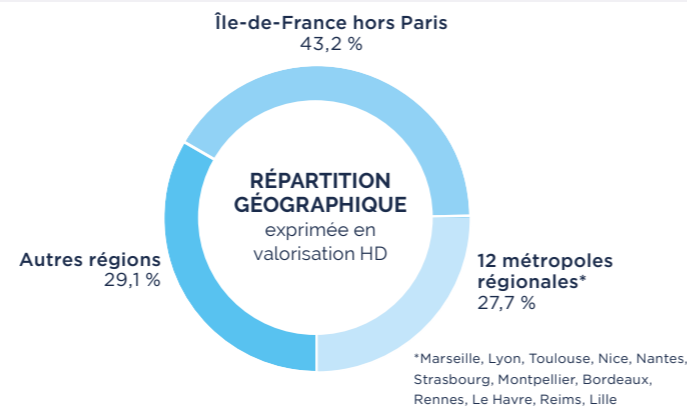
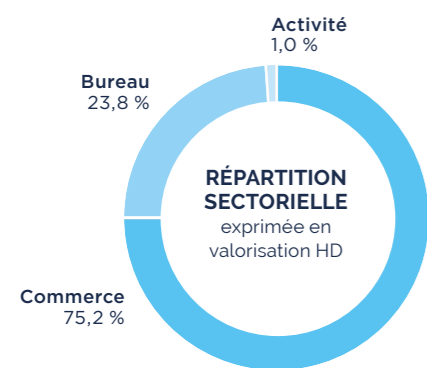
Nos équipes restent pleinement mobilisées pour régulariser la situation des locataires les plus touchés par le renforcement des mesures sanitaires et l'annonce d'un 3ème confinement.

En sus de cette mobilisation et dans la continuité de l'acquisition de l'actif de Saint-Herblain, nous poursuivons la recherche d'actifs pertinents pour compléter le portefeuille en tirant profit de la capacité de financement de votre SCPI. Notre objectif est de cibler des actifs offrant des baux sécurisés sur le long terme et dont l'activité des locataires sera restée solide malgré la crise.



Luca LABORDE
Fund Manager

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2021

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
1 301 862 €	2,3 %	100,00 %	0,00 %	13,12 ans

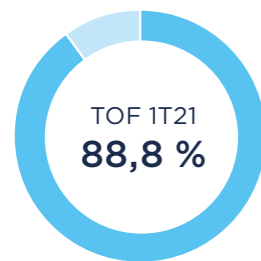
ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Nous avons acquis un actif de bureau à Saint Herblain pour une surface de 1328 m² et un montant de 2 325 000 €.

SITUATION LOCATIVE



TOF

Détail du Taux d'Occupation Financier calculé suivant la méthode ASPIM

occupés sans franchise de loyer	88,8 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
occupés en vente	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	11,2 %

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

ACTIVITÉ LOCATIVE DU 1ER TRIMESTRE



LOCAUX VACANTS

Au 31 mars, 19 lots sont vacants représentant une surface totale de 3 547 m² dont 1 312 m² de locaux à usage de commerce situés dans les communes ; Les Angles (30), Clamart (92), 2 221 m² de bureaux situés à Marseille (13), Nantes (44) et un local de service de 14 m² à Rambouillet (78). 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 de Atlantique Pierre 1.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

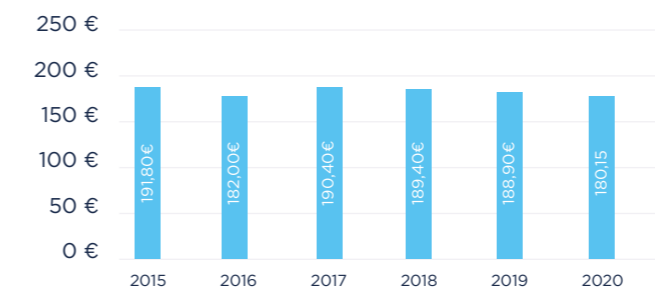


LE MARCHÉ DES PARTS

	29/01/2021	26/02/2021	31/03/2021
Prix d'exécution net vendeur	180,00 €	180,00 €	160,01 €
Prix acheteur correspondant	199,80 €	199,80 €	177,61 €
Nombre de parts échangées	100	888	1 275

Au 31 mars 2020, 4 042 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

HISTORIQUE DES PRIX D'EXÉCUTION MOYENS ANNUELS



241,02€ Valeur de réalisation 2020*

280,03€ Valeur de reconstitution 2020*

157,47€ Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

157,47€ Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

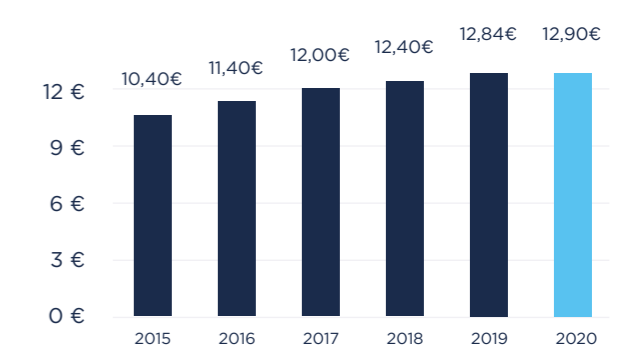
* Les valeurs 2020 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



DIVIDENDE ANNUEL



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital et de liquidité. 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 10 ans minimum.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Pierre 1 se tiendra le 29 juin 2021, à quatorze heures trente minutes, à huis-clos (hors la présence physique des associés) eu égard à la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit par correspondance, soit par procuration sans indication de mandataire, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par voie électronique.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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 du document d'informations clés 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. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

Dossier de souscription : L'ordre d'achat 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).

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.

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

Tél. : 01 86 90 41 10 - associes@paref.com

www.paref-gestion.com

paref-gestion.com



PAREF Gestion - Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris
SA . conseil d'administration au capital de 253 440 euros N° RCS Paris 380 373 753
Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE