

# Bulletin trimestriel d'information : T2 2021

N°18 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2021  
Type : SCPI de distribution à capital fixe  
Catégorie : Commerces

## L'essentiel

en date du 30/06/2021

**40,4 M€**

Capitalisation

**1 544**

Associés

**176,49 €**

Prix de souscription

**159 €**

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  
au 30/06/2021

**88,3 %**

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*

## Transfert de gestion approuvé et prévu au 1<sup>er</sup> janvier 2022

### 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

*\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*



## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Ce 2<sup>ème</sup> trimestre marque une évolution dans la gestion de la crise sanitaire avec un recul de l'épidémie lié à l'ouverture de la vaccination au plus grand nombre. Ainsi la barre des 50% de Français ayant reçu au moins une première dose de vaccin a été franchie à la clôture du trimestre. Ce recul de la pandémie s'accompagne d'un recul des restrictions et d'une réouverture des commerces et restaurants, principaux locataires de votre SCPI.

Ainsi le calendrier de réouverture prévu par l'État a permis aux commerces dits « non essentiels » de rouvrir leurs portes à partir du 19 mai. La première semaine de réouverture a suscité un important retour des consommateurs dans les magasins de vêtements, les ventes enregistrées sur ces 5 premiers jours étant de 90% supérieures à celle de la même semaine en 2019 pour cette typologie de commerces.

La reprise s'est avérée un peu moins dynamique pour les bars et restaurants, autorisés à rouvrir dès le 9 juin mais limités par les nombreux gestes barrières toujours en vigueur. Il s'agissait notamment de la possibilité de n'ouvrir qu'en terrasse dans un premier temps, du couvre-feu à 23 heures jusqu'à la fin du mois de juin et enfin la part toujours importante du télétravail en entreprise pour des restaurateurs qui font l'essentiel de leur chiffre d'affaires au déjeuner.

Un point positif à noter est que cette bonne reprise s'est faite en parallèle de la progression de la vente distance. En effet, la part de marché de la vente à distance continue de progresser captant 13,4% du commerce de détail début 2021 contre 9,8% en 2019.

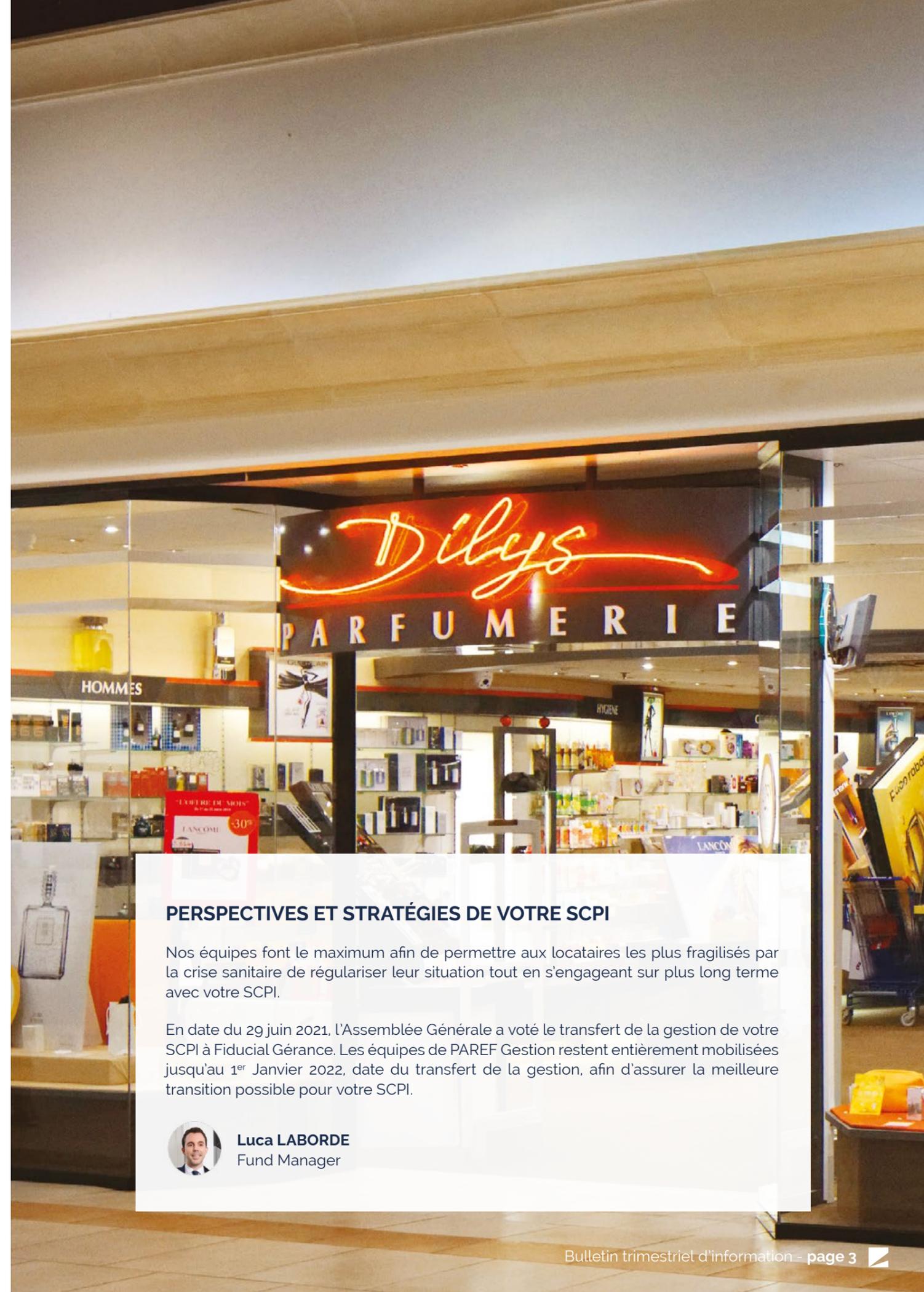
Du point de vue de la gestion, le Taux d'Occupation Financier est en légère baisse à 88,3% contre 88,8% au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Cela est dû à des mouvements sur l'actif des Angles avec la sortie de deux locataires et l'arrivée d'un nouveau.

Si le recouvrement de l'année 2020 continue de progresser avec un taux qui atteint désormais 96%, nous poursuivons les échanges avec vos locataires afin de trouver des solutions d'accompagnement leur permettant de se remettre de l'impact des mesures sanitaires sur leur activité. Ces négociations sont menées dans l'intérêt de votre SCPI et permettent dans certains cas un réaménagement des baux comme des allongements de durée en échange de franchises, contribuant ainsi à la durée résiduelle de bail ferme. Les négociations en cours expliquent un ralentissement dans le recouvrement, atteignant un taux de 75% pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et 58% pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021. Ces taux vont progresser au fur à mesure que nos échanges aboutissent.

Ce contexte nous permet d'envisager la distribution d'un acompte sur dividende de 3,21 euros par part au titre du résultat formé sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

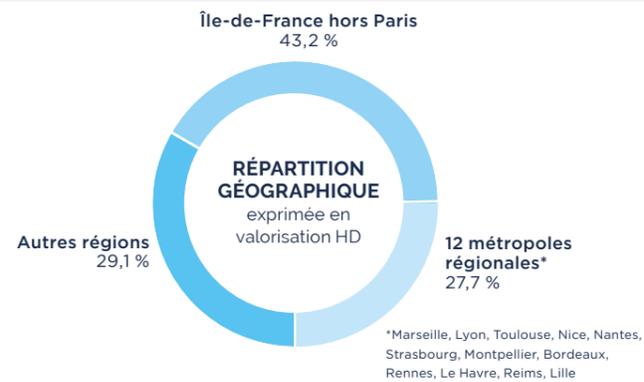
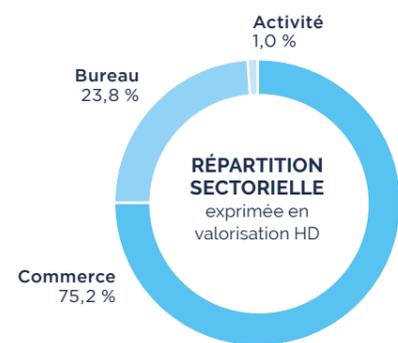
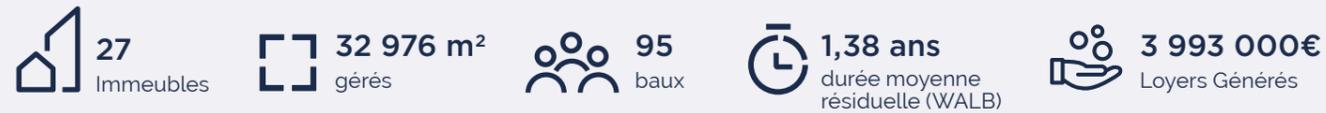
Nos équipes font le maximum afin de permettre aux locataires les plus fragilisés par la crise sanitaire de régulariser leur situation tout en s'engageant sur plus long terme avec votre SCPI.

En date du 29 juin 2021, l'Assemblée Générale a voté le transfert de la gestion de votre SCPI à Fiducial Gérance. Les équipes de PAREF Gestion restent entièrement mobilisées jusqu'au 1<sup>er</sup> Janvier 2022, date du transfert de la gestion, afin d'assurer la meilleure transition possible pour votre SCPI.



**Luca LABORDE**  
Fund Manager

## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



### POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2021

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
1 288 949 €	2 %	100,00 %	0,00 %	12,86 ans

### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

## SITUATION LOCATIVE



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

TOF	Pourcentage
occupés sans franchise de loyer	88,3 %
occupés en vente	0,0 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	11,7 %

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 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE



### LOCAUX VACANTS

Au 30 juin 2021, les locaux vacants représentent une surface totale de 3 654 m<sup>2</sup>. 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.

## FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



### LE MARCHÉ DES PARTS

	28/04/2021	31/05/2021	31/06/2021
Prix d'exécution net vendeur	170,00 €	160,02 €	159,00 €
Prix acheteur correspondant	188,70 €	177,62 €	176,49 €
Nombre de parts échangées	867	625	1 291

Au 30 juin 2021, 2 022 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

### 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.



### ESPACE ASSOCIÉS

L'ensemble des informations concernant votre portefeuille SCPI est désormais accessible depuis votre espace associé dédié !

Si la première version de votre espace a été livrée juste avant la campagne fiscale, nous vous préparons une nouvelle version encore plus adaptée à vos attentes ! Vous pourrez notamment y retrouver facilement l'ensemble de vos documents administratifs utiles ainsi que toute l'actualité de PAREF Gestion.

Vous pourrez accéder en un clic à l'état de votre portefeuille, y retrouver vos documents fiscaux, vos avis de versements, ainsi que l'ensemble de la documentation réglementaire.

Retrouvez toutes ces informations à l'adresse suivante : <https://extranet.paref-gestion.com/login>. Notre service associés (associés@paref.com) se tient à votre disposition pour vous guider et répondre à vos questions.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Atlantique Pierre 1 s'est tenue le 29 juin 2021, à quatorze heures trente, à huis-clos (hors la présence physique des associés) dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation de ce virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 et le Décret n°2020-418 du 10 avril 2020, tels que modifiés et prorogés par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 d'une part, les décrets n° 2020-1614 du 18 décembre 2020 et n° 2021-255 du 9 mars 2021 d'autre part. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance, par voie électronique ou par procuration sans indication de mandataire, sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 9 juin 2021. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 11) excepté la résolution n°3.

## 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](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 du document d'informations clés 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. 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](mailto:associes@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

[paref-gestion.com](http://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-0800011 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE