

Bulletin trimestriel d'information : T3 2021

N°19 - Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2021 et
relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021
Type : SCPI de distribution à capital fixe
Catégorie : Commerces

L'essentiel

en date du 30/09/2021

40,4 M€
Capitalisation

1 538
Associés

176,43 €
Prix de souscription

158,95 €
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 30/09/2021

89,1 %
Taux d'Occupation
Financier (TOF)*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

D'importantes signatures améliorent les taux d'occupation de votre SCPI

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,

Ce 3^{ème} trimestre s'est construit dans la continuité d'un 2^{ème} trimestre de fort redémarrage de la consommation, consécutif à l'accès massif à la vaccination qui a permis la réouverture des secteurs jugés « non essentiels ». Malgré un ralentissement logique de cette reprise durant l'été, la tendance s'est confirmée avec les dernières estimations permettant d'anticiper un rebond de la consommation à 4,5 % pour 2021.

Le rebond de l'activité plus rapide qu'anticipé au printemps et durant l'été vient également nourrir une hausse des estimations de la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) français pour 2021, à plus de 6 %. Ainsi, Bercy revoyait ses prévisions début septembre en se prononçant sur un retour au niveau d'activité économique d'avant crise sanitaire dans le courant du 4^{ème} trimestre 2021 plutôt que début 2022. On assiste d'ailleurs à une baisse inédite du chômage qui devrait atteindre son niveau le plus bas depuis 2008, à 7,6 % de la population active.

La reprise n'est cependant pas égale pour tous les secteurs ; certains, comme les services informatiques, ont déjà dépassé leur performance de 2019 tandis que l'hébergement et la restauration mettent plus de temps à se rétablir malgré un excellent été 2021. La performance du commerce de détail est quant à elle plus qu'honorable, les ventes du secteur se rapprochant en septembre de leur niveau d'avant crise.

Pour votre SCPI, coté gestion, deux prises d'effet ont eu lieu sur le trimestre pour plus de 190 000 euros de loyers annuels cumulés ; une sur l'actif des Angles et l'autre sur l'actif de Marseille. En raison de la prise en compte des franchises octroyées pour ces deux baux, ceux-ci n'ont pas encore d'impact sur le Taux d'Occupation Financier qui progresse légèrement à 89,1 % au 3^{ème} trimestre contre 88,3 % au 2^{ème} trimestre.

Les négociations en cours avec les locataires les plus impactés par la crise portent également leurs fruits avec des échelonnements d'échéanciers et accords de franchises partielles qui permettent de solder les principaux impayés en contrepartie. En conséquence, le taux de recouvrement atteint 98 % au 3^{ème} trimestre et une moyenne de 87 % depuis le début de l'année.

Cette performance permet la distribution d'un acompte sur dividendes pour ce 3^{ème} trimestre de 3,21 euros par part au titre du résultat formé, en ligne avec les distributions des 1^{er} et 2^{ème} trimestres.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale





PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE 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^{er} 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

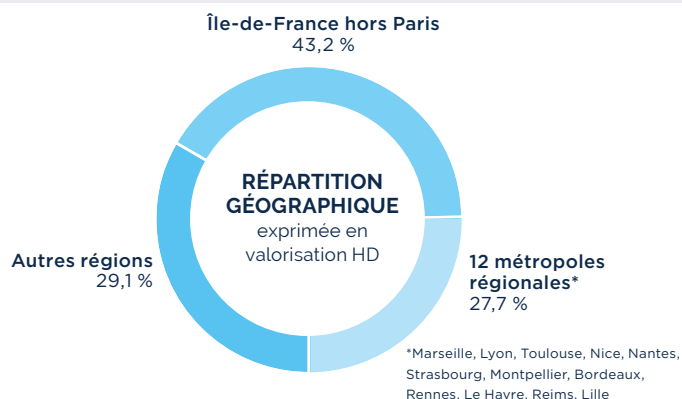
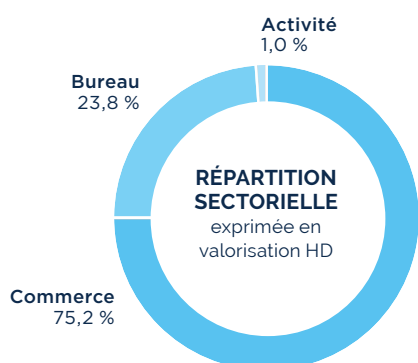
 27
Immeubles

 32 976 m²
gérés

 102
baux

 1,44 ans
durée moyenne
résiduelle (WALB)

 4 201 000 €
Loyers Générés



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2021

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	RÉPARTITION		Durée résiduelle moyenne
		Taux fixe	Taux variable	
1 276 001 €	2 %	100,00 %	0,00 %	12,59 ans

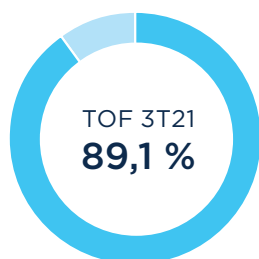
ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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	Description	Pourcentage
89,1 %	occupés sans franchise de loyer	89,1 %
	occupés en vente	0,0 %
	occupés avec franchise de loyer	2,0 %
	vides en vente	0,0 %
	vides en travaux	0,0 %
	lots vides	8,9 %

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 3^{ème} TRIMESTRE

 2 prises d'effet
1 206 m²

 Loyers annuels
192 242 €

LOCAUX VACANTS

Au 30 septembre 2021, les locaux vacants représentent une surface totale de 1 926 m². 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



1 538
ASSOCIÉS

176,43 €
PRIX
D'EXÉCUTION



158,95 €
PRIX
D'ACQUISITION



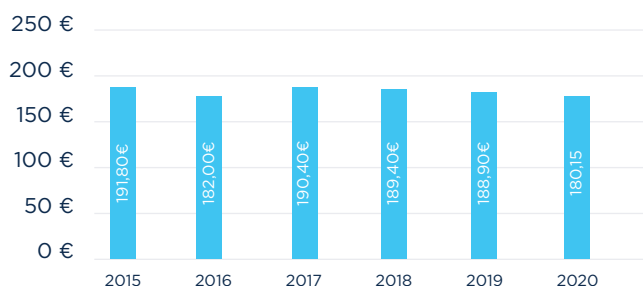
3,21€ ACOMPTE
SUR DIVIDENDE T3 VERSÉ
EN DATE DU 22/10/2021
VS 3,00€ AU T3 2020

LE MARCHÉ DES PARTS

	31/07/2021	31/08/2021	30/09/2021
Prix d'exécution net vendeur	160,00 €	160,00 €	158,95 €
Prix acheteur correspondant	177,60 €	177,60 €	176,43 €
Nombre de parts échangées	748	534	1 428

Au 30 septembre 2021, 3 012 parts sur 228 933 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

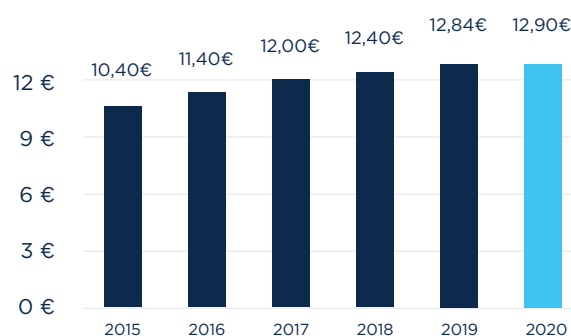
157,47€ Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

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.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Qu'est-ce que la WALB ?

Si nous souhaitons cesser les anglicismes, c'est raté ! Celui-ci est pourtant régulièrement utilisé en matière de SCPI. Mais que veut donc dire « **WALB** », acronyme indiqué au sein de la rubrique « patrimoine de votre SCPI » de votre Bulletin d'Information trimestriel ?

WALB signifie « **Weighted Average Lease Break** ». C'est la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. Autrement dit, c'est la durée moyenne restante avant la prochaine échéance donnée aux locataires pour donner de potentiels congés. D'ici-là, les loyers sont sécurisés !

C'est un indicateur phare pour votre SCPI que vos gérants suivent et optimisent quotidiennement !

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.

WALB : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

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 à 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