



ATLANTIQUE
PIERRE 1

Bulletin trimestriel d'information : T4 2020

N° 16 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2021 et relatif à
la période du 1er octobre au 31 décembre 2020

Type : SCPI de distribution à capital fixe

Catégorie : SCPI diversifiée commerce - bureau - activité

L'essentiel

en date du 31/12/2020

39,2 M€

Capitalisation

1 449

Associés

171,17 €

Prix d'exécution

190 €

Prix d'acquisition

15 ans 4,53 %

5 ans 0,42 %

Taux de Rendement
Interne (TRI) 31/12/20

6,62 %

Taux de Distribution
sur Valeur de Marché
(TDVM) 31/12/20

53,9 M€

Valeur du patrimoine

91,9 %

Taux d'Occupation
Financier (TOF)

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



ATLANTIQUE PIERRE 1 : Société Civile de Placement Immobilier à capital
Fixe ■ N° RCS Paris 338 024 607 ■ Visa AMF SCPI N° 09-23 en date du 8
septembre 2009 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.

PAREF Gestion : SA à 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.



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au sortir du premier confinement, nous avons relevé que de nombreux commerçants avaient été contraints de fermer leurs portes pendant une grande partie du 2ème trimestre. 95% des petits commerces affirmaient ainsi avoir enregistré une diminution de leur chiffre d'affaire et plus de 59% d'entre eux l'estimaient supérieure à 50%.

Alors que nous écrivions ces lignes, les consommateurs étaient de retour en magasin et ce depuis la levée des mesures sanitaires début mai. La consommation reprenait pour atteindre 90% de son niveau d'avant crise dès le mois de juillet.

A la fin du 2ème trimestre, votre SCPI tirait plus des trois quarts de ses revenus de ses actifs de commerce. La moitié était frappé de fermeture en application de l'arrêté du 15 mars 2020.

Au 4ème trimestre, de nouvelles mesures ont imposé une fermeture de ces commerces et leur activité reste à ce jour très impactée par les conditions économiques et sanitaires. La crise a ainsi accentué les difficultés de certaines enseignes et les procédures de sauvegarde et redressements se sont accrues, frappant également des acteurs historiques. C'est le cas de la Halle et Camaieu, locataires de votre SCPI. Si beaucoup d'enseignes en difficulté ont été reprises ou font l'objet de plans de relance, l'étude des offres acceptées par les tribunaux laisse entrevoir une rationalisation des implantations et la fermeture d'un nombre conséquent de sites. L'impact serait notable dans le secteur de la mode qui représente 13% des revenus de votre SCPI.

Dans certains cas, les enseignes et commerçants ont pu dégager des revenus complémentaires grâce à l'évolution de la consommation en ligne. Les nouveaux canaux de distribution que sont le click & collect et la livraison à domicile répondent aux besoins de beaucoup de secteurs et ont donc soutenu une partie de l'activité.

Il faut bien noter que la pandémie n'a pas fini d'impacter le secteur commerçant et un retour à l'ancien équilibre est assez peu probable tant l'évolution des modes de consommation s'annonce durable.

Face à cette situation, notre objectif en tant que société de gestion est de préserver la pérennité de votre fonds par la sélection de locataires robustes tout en accompagnant ceux aujourd'hui en difficulté.

Cette politique nous permet aujourd'hui d'enregistrer un taux de recouvrement de 87% sur l'année 2020 et d'envisager la distribution d'un acompte sur dividendes de 3,00€ par part au titre du 4ème trimestre. Cette dernière distribution porte le dividende annuel à 12,90€ par part.

Le dividende annuel atteint ainsi l'objectif que nous nous étions fixés pour l'année avant le démarrage de la pandémie. Il inclut notamment une part du résultat exceptionnel constaté au 1er trimestre suite à la condamnation de Fiducial. Ce résultat exceptionnel représentait au total environ 3,60€ par part, 2,50€ ont été distribués et les 1,10€ restant ont été retenus afin de préserver la trésorerie de votre SCPI compte tenu de l'incertitude encore présente en ce début d'année 2021.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

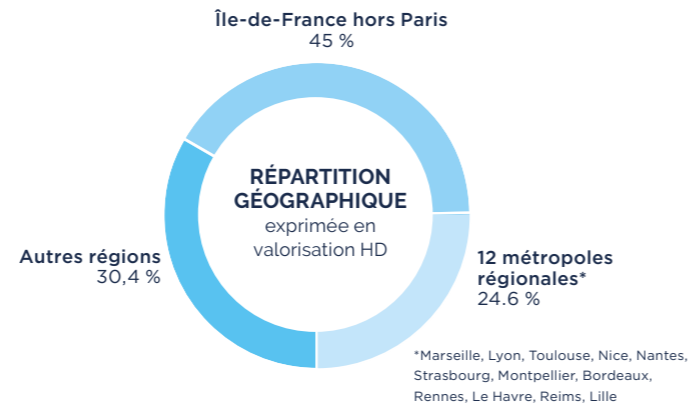
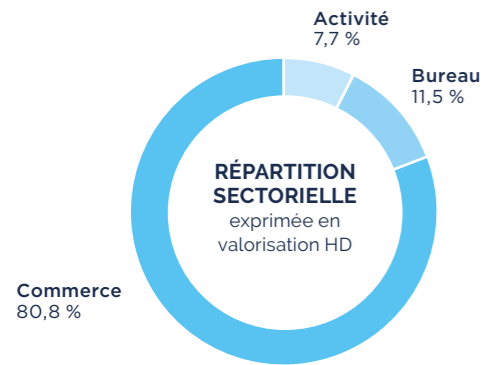
Nos équipes restent pleinement mobilisées pour régulariser la situation des locataires de votre SCPI les plus impactés par la crise sanitaire et le deuxième confinement. En sus de cette mobilisation nous avons à cœur de finaliser une acquisition en cours sur un actif de bureau, permettant diversifier un peu plus le portefeuille de votre SCPI, tout en maintenant notre objectif d'ajouter des immeubles de qualité au portefeuille. Cet objectif devrait se réaliser sous peu par l'acquisition d'un actif situé dans la périphérie de Nantes pour un prix hors droit d'un peu moins de 2,5 M€.

Il s'agit d'un immeuble de bureau localisé dans une zone bien établie de l'agglomération nantaise. Il est multi-locataire, avec des durées résiduelles de baux étalées dans le temps. Il vient ainsi contribuer à un rééquilibrage des loyers d'Atlantique Pierre 1 en faveur du bureau, par rapport au commerce actuellement très prépondérant dans son profil de revenus.



Luca LABORDE
Fund Manager

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



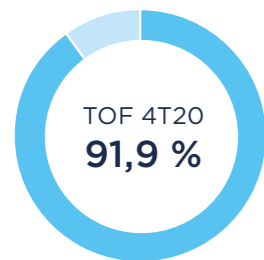
ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

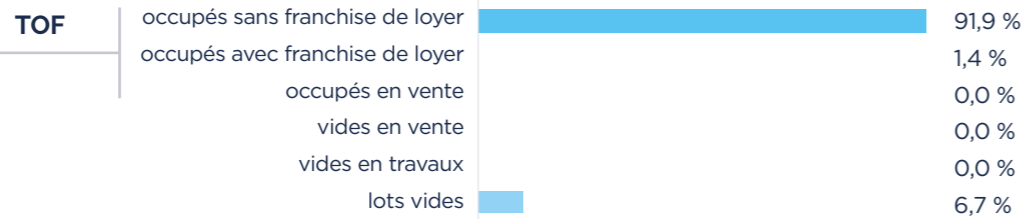
INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Une acquisition d'un actif de bureau est en cours. La signature est attendue au premier trimestre 2021.

SITUATION LOCATIVE



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



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).

LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2020, 17 lots sont vacants représentant une surface totale de 1 757 m² dont 1 094 m² de locaux à usage de commerce situés dans les communes ; Les Angles (30), Clamart (92) et 663 m² de bureaux situés à Marseille (13). 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

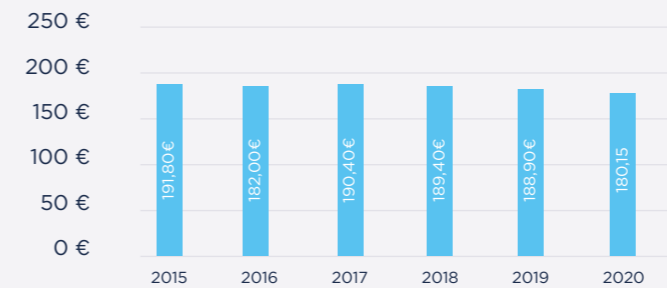


LE MARCHÉ DES PARTS

| | 31/12/2020 | 30/11/2020 | 31/10/2020 |
|------------------------------|------------|------------|------------|
| Prix d'exécution net vendeur | 171,17 € | 170,67 € | 180,00 € |
| Prix acheteur correspondant | 190,00 € | 189,44 € | 199,80 € |
| Nombre de parts échangées | 281 | 103 | 128 |

Au 31 décembre 2020, 1 511 parts étaient inscrites à la vente dans le carnet d'ordres.

HISTORIQUE DES PRIX D'EXÉCUTION MOYENS ANNUELS



Valeur de réalisation 2019*

243€

Valeur de reconstitution 2019*

286€

Valeur IFI 2019 préconisée résidents français

187,93€

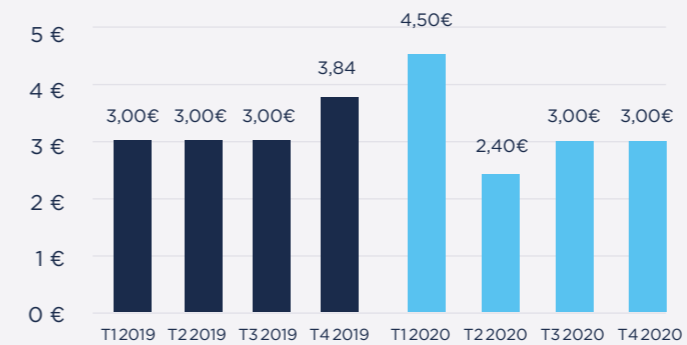
Valeur IFI 2019 préconisée non-résidents français

187,93€

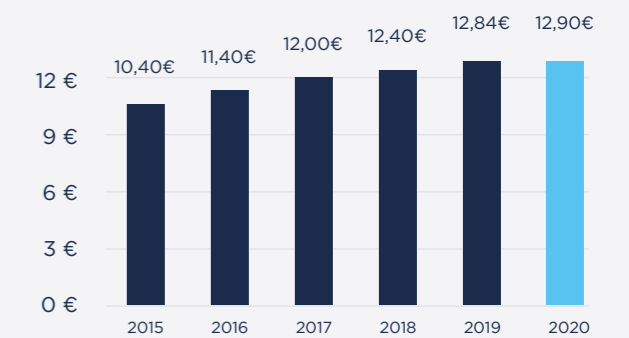
*Les valeurs au 31/12/2020 qui seront soumises l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en Avril.

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 31 mai 2021, à quatorze heures trente minutes. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, 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. Toutefois, eu égard à l'évolution de la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19, l'Assemblée Générale pourra se tenir à huis clos (hors la présence physique des associés). Le déroulement de la réunion vous sera communiqué ultérieurement.

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-0800011 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE