



ATLANTIQUE PIERRE 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2011-04

Période analysée
Du 01-10-2011 au 31-12-2011

Période de validité
Du 01-01-2012 au 31-03-2012

EDITORIAL

L'année 2011 aura vu le marché immobilier surmonter les affres de la conjoncture économique et de la crise financière : marché de l'investissement globalement en progrès (17 milliards d'euros en 2011), demande locative de bureaux également en hausse (+ 14 %), marché des commerces dynamique, en dépit d'une économie commençant à tourner au ralenti.

Pourquoi cette résistance ? Pour l'essentiel, en raison de fondamentaux plutôt sains en immobilier commercial : pas d'excès d'offre, des opérateurs attentifs dans l'ensemble et un marché arrivé à maturité. Les SCPI ont, dans ce contexte, bien « tiré leur épingle du jeu » : présence forte sur le marché de l'investissement, évolution favorable des revenus, sauf exception et valorisation en hausse des patrimoines.

Vos SCPI s'inscrivent pleinement dans ce mouvement, tout en faisant preuve d'une croissance maîtrisée avec une pause en 2011, après une croissance de la collecte très soutenue en 2010.

2012 ne sera sans doute pas une année de tout repos sur le plan de la gestion immobilière, du fait de la conjoncture et de la montée du chômage. Mais nos projections ne nous annoncent pas de dégradation inéluctable. Cette année pourrait même réserver de bonnes surprises, y compris en faisant réapparaître sur le marché immobilier des opportunités d'investissement de qualité à des prix plus intéressants.

C'est sur cette note d'optimisme mesuré que toutes les équipes d'UFFI REAM vous renouvellent leurs meilleurs vœux pour 2012 et souhaitent à votre SCPI de réussir ce millésime.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

MARCHE DES PARTS

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 février 2012, 30 mars 2012 et 30 avril 2012. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée la veille de la date de la confrontation.

Les formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires sont à la disposition des associés auprès de la société de gestion et sont également disponibles sur le site internet www.uffi.fr

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc ...).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du formulaire d'information délivré par la société de gestion « *déclaration relative à l'imposition de la plus-value immobilière* » dûment rempli et signé.

Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la société de gestion, complété, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par internet ou téléphone.

Les ordres d'achat sont accompagnés du règlement libellé à l'ordre de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5% + la commission de la société de gestion

pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 5% HT, soit 5,98% TTC par part).

L'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité.

Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- le droit d'enregistrement de 5%,
- un droit fixe de 76,22 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

Donations - successions

Prévoir un droit fixe de 76,22 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Un poste de membre du conseil de surveillance sera à pourvoir lors de la prochaine assemblée générale.

Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à adresser celle-ci à UFFI REAM.

Conformément aux textes en vigueur, il est demandé aux candidats d'indiquer leur nom, prénom, date et lieu de naissance, références professionnelles et activités des cinq dernières années. Ces renseignements seront communiqués aux associés.

La date limite de réception des candidatures est fixée au **vendredi 13 avril 2012**.

UFFI REAM

24, rue Jacques Ibert - 92533 Levallois-Perret Cedex - Tél. : 01 47 59 29 59 - Fax : 01 47 59 28 57 - www.uffi.fr
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

FISCALITE

Impôt de solidarité sur la fortune - ISF

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Prix d'exécution de la part au 30 décembre 2011 = 292,85 €

Produits financiers

La trésorerie des SCPI est placée en comptes à terme ou en certificats de dépôt négociables. La loi de financement de la Sécurité Sociale a généralisé la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (13,50% depuis le 1^{er} octobre 2011), applicable à tous les produits de placement à revenu fixe, *quel que soit le régime d'imposition.*

Les prélèvements sur les produits financiers versés par vos SCPI sont les suivants :

- soit, vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire dont le taux est fixé à 37,50% depuis le 1^{er} janvier 2012 (le taux du prélèvement libératoire passant de 19% à 24% au 1^{er} janvier 2012 + 13,50% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez avec vos dividendes sont nets de toute imposition,
- soit, vous avez opté pour la déclaration personnelle : la société de gestion procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (13,50%). Vous serez imposables sur vos revenus financiers selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, déduction faite des prélèvements sociaux. Nous vous communiquerons le montant à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu sur votre imprimé fiscal annuel.

Plus-values immobilières

Pour les personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de 30 ans, comme dans le cas de cession de parts de SCPI, après prise en compte d'un abattement annuel à partir de la 6^{ème} année, modifié comme suit à compter du 1^{er} février 2012 :

- de 2% par an entre 6 et 17 ans de détention,
- de 4% par an entre 18 et 24 ans de détention,
- de 8% par an entre 25 et 30 ans de détention,

l'imposition à 32,50% (19% d'impôt et 13,5% de prélèvements sociaux depuis le 1^{er} octobre 2011), appliquée sur la plus-value constatée, est retenue à la base ; les associés percevant un produit net.

INFORMATIONS GENERALES

Conditions de cession des parts et jouissance des parts

Tout ordre de vente (voir ci-dessus marché des parts) doit être adressé à la société de gestion en courrier recommandé avec accusé de réception, accompagné du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux).

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de dividende à partir du premier jour du mois qui suit la confrontation mensuelle.

Changements d'adresse, de domiciliation bancaire et/ou d'option fiscale

Toute demande de modification doit être adressée directement à UFFI REAM et doit parvenir à la société de gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- . Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, facture téléphone, etc ...).
- . Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé.

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type «classique»

Date de création : 29 mai 1986

Note d'information ayant obtenu le visa AMF SCPI n° 09-23 en date du 8 septembre 2009

CAPITAL

Capital nominal au 01.01.2011	35 026 749,00 €
Capital nominal au 31.12.2011	35 026 749,00 €
Capital maximal statutaire	45 900 000,00 €
Nominal	153,00 €
Valeur de réalisation au 01.01.2011	281,23 €
Capitalisation au 31.12.2011 (dernier prix d'achat x nombre de parts)	74 403 225,00 €
Nombre de parts au 31.12.2011	228 933
Nombre d'associés	1 424

MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	□ Prix exécution	Parts échangées
31.10.2011	354,03 €	319,00 €	101
30.11.2011	333,49 €	300,50 €	194
30.12.2011	325,00 €	292,85 €	82

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 5,98% TTC/part.

Ordres de vente en attente au 31.12.2011 :
891 parts (soit 0,39% du nombre total des parts)

Transactions hors marché : 10 parts

DISTRIBUTION / RENDEMENT

DIVIDENDE ANNÉE 2010 22,00 €

DIVIDENDE ANNÉE 2011 14,50 €

1 ^{er} trimestre		3,50 €
revenus locatifs	3,50 €	
revenus financiers *	0,00 €	
2 ^{ème} trimestre		3,50 €
revenus locatifs	2,95 €	
revenus financiers *	0,55 €	
3 ^{ème} trimestre		3,50 €
revenus locatifs	3,20 €	
revenus financiers *	0,30 €	
4 ^{ème} trimestre		4,00 €
revenus locatifs	3,96 €	
revenus financiers **	0,04 €	

* avant prélèvement libératoire de 31,30% en cas d'option

** avant prélèvement libératoire de 37,50% en cas d'option

Versement dividende 1 ^{er} trimestre :	26 avril 2011
Versement dividende 2 ^{ème} trimestre :	25 juillet 2011
Versement dividende 3 ^{ème} trimestre :	25 octobre 2011
Versement dividende 4 ^{ème} trimestre :	25 janvier 2012

Rendement 2011 : 4,53%

Calculé par rapport au prix acheteur au 01.01.2011

Le dividende du 4^{ème} trimestre s'élève à 4 € par part, ce qui porte à 14,50 € le dividende annuel. La baisse réelle de résultat est toutefois de 10% par rapport à 2010. La comparaison avec les exercices précédents n'est pas significative, dans la mesure où, comme déjà souligné dans le précédent bulletin, le dividende 2010 était constitué à hauteur des 2/3 environ du résultat de l'année et de 1/3 d'un prélèvement sur le report à nouveau. Un phénomène comparable s'est produit les années antérieures.

Quoi qu'il en soit, l'année 2011 a subi les effets négatifs d'une vacance accrue et d'une dilution du résultat due à une croissance rapide du nombre de parts. Les fonds collectés, lors de la dernière augmentation de capital, sont désormais pratiquement tous investis, ce qui devrait améliorer le résultat par part dès 2012, avant même que ne s'améliore la situation locative.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation

	2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
En surface □	86,40%	87,04%	87,22%	87,07%*	
En loyer	88,84%	86,87%	87,65%	87,73%	

* Taux hors immeubles en arbitrage : 92,35%

Taux d'encaissement des loyers

	2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	97,16%	96,32%	95,62%	93,67%	

Situation locative

Locaux vacants

• Parc d'Innovation - 67400 ILLKIRCH (En arbitrage)	1 218 m ²
• 17 rue Louis Guérin - 69100 VILLEURBANNE	678 m ²
• Centre Commercial Les Genêts - 35230 PONT PEAN	60 m ²
• Europarc ZAC Créteil Sud - 94000 CRETEIL	548 m ²
• Grand Ecran - avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	1 076 m ²
• Centre commercial Grand Angles - 30130 LES ANGLÉS	539 m ²
• 11 rue des Portières - 49124 ST BARTHELEMY D'ANJOU	871 m ²
• Centre Commercial les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART	132 m ²

Relocations

• Grand Angles - Centre commercial - 30133 LES ANGLÉS	63 m ²
pour un loyer annuel de 19 000 € HT	
• Centre Commercial Le Charbonneau - 44470 CARQUEFOU	58 m ²
pour un loyer annuel de 9 000 € HT	

Acquisitions

Une promesse de vente a été signée le 27 octobre 2011 en vue de l'acquisition d'une cellule commerciale (locataire : Kiloutou), détenue en pleine propriété, de 732 m² utiles, située **rue Hélène Boucher à Evreux (27)**. Cet investissement, d'un montant de 804 583 € acte en mains, dégagera un rendement de 7,80%. La réitération par acte authentique interviendra dans le courant du premier trimestre 2012.

Par acte authentique signé le 21 décembre 2011, il a été acquis un commerce de pied d'immeuble, détenu en copropriété (locataire : La Maison), de 243 m² utiles, situé **8 avenue Pierre Gueguin à Concarneau (68)**. Cet investissement, d'un montant de 508 781 € acte en mains dégage un rendement de 6,88%.

Par acte authentique signé le 21 décembre 2011, il a été acquis un commerce de pied d'immeuble, détenu en copropriété (locataire : Maisons du Monde), de 636 m² utiles, situé **7 rue des Boulangers à Colmar (68)**. Cet investissement, d'un montant de 2 428 275 € acte en mains dégage un rendement de 5,60%.

Par acte authentique signé le 23 décembre 2011, il a été acquis un ensemble de deux cellules commerciales, détenu en copropriété (locataires : Simply Market et Aldi), de 2 899 m² utiles accompagnés de 260 emplacements de stationnement, situé **75-77 rue de la Louvière à Rambouillet (78)**. Cet investissement, d'un montant de 5 342 155 € acte en mains dégage un rendement de 7,11%.

Arbitrages (Néant)

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type «classique»

Date de création : 29 mai 1986

Note d'information ayant obtenu le visa AMF SCPI n° 09-23 en date du 8 septembre 2009