

# ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier faisant publiquement appel à l'épargne

Au capital de 19 721 088 €

Siège social 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex

Téléphone 01 47 59 27 57 - Fax 01 47 59 28 57

*Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 07-21 du 6 juillet 2007 portant sur la note d'information*

## Assemblée générale mixte du 10 juin 2009

### TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE .....	PAGE 2
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 3
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	PAGE 9
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	PAGE 10
TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS .....	PAGE 13
ETAT DU PATRIMOINE .....	PAGE 14
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS .....	PAGE 16
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	PAGE 22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	PAGE 28
RESOLUTIONS .....	PAGE 33

***Société de gestion***

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €

Siège social : 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex

RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009

Monsieur Frédéric PUZIN, Président Directeur Général

Monsieur Hubert KOUDJAALI, Directeur Général Délégué

Monsieur Renaud des PORTES de la FOSSE, Directeur Général Délégué

LAURAD SA, Administrateur, représentée par Monsieur Elix RIZKALLAH

UFFI PARTICIPATIONS, Administrateur, représenté par Monsieur Michel MOUBAYED

UFFI ASSET MANAGEMENT, Administrateur, représenté par Monsieur Bernard BRUNEAU

***Conseil de surveillance***

Monsieur Bernard PELIER, Président

Monsieur Roger BEAUVOIS, 1<sup>er</sup> Vice-Président

Monsieur Francis BARTOUT

Monsieur Jean-Claude BURETTE

Monsieur Patrick GAUTHERET, 2<sup>ème</sup> Vice-Président

Monsieur André JAY

Monsieur Alain LOZIER

Monsieur Xavier-Charles NICOLAS

Monsieur Georges RUEZ

Monsieur André SUTEAU

***Commissaire aux comptes***

Cabinet LBA BAKER TILLY (*titulaire*)

2, Rue de l'Hôtellerie - 44470 CARQUEFOU

Monsieur Pierre LOSI (*suppléant*)

190, Boulevard Péreire - 75017 PARIS

***Expert immobilier***

FONCIER EXPERTISE

4, Quai de Bercy - 94224 CHARENTON Cedex



## **RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA S.C.P.I. ATLANTIQUE PIERRE 1**

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Comme chaque année, nous vous avons convoqués en assemblée générale pour vous rendre compte des activités de votre société en 2008 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2008.

### ***LES SCPI ET LE MARCHÉ***

---

L'année 2008 s'est terminée sur la confirmation de la tendance soulignée dans le précédent rapport annuel, voici tout juste un an, et ceci de façon amplifiée. Force est de constater que l'ensemble des placements s'est dégradé, seules les SCPI résistant correctement dans cet environnement tourmenté. Les bourses mondiales ont continué "à dévisser" pour atteindre les planchers de la précédente crise des années 2001-2002. Les sociétés foncières cotées ont confirmé la baisse significative de 2007 avec, de surcroît, un fort endettement pour certaines d'entre elles.

Les SCPI doivent pour l'essentiel leur stabilité à leur vocation de rente et de produit d'épargne à long terme, doté d'un taux de rentabilité interne (TRI) sur 10 ans qui les classe au premier rang devant la bourse, le foncier coté, l'or ou les placements monétaires. Pour les SCPI gérées par UFFI REAM, cette stabilité se traduit pour la majorité d'entre elles par des dividendes versés en 2008 constants par rapport à 2007, avec des valeurs d'expertise maintenues ou en légère hausse.

Il n'en demeure pas moins qu'une petite minorité de SCPI a dû, avec une transparence qu'il faut souligner, baisser de quelques points la valeur de la part, reflet de la baisse de valeur d'expertise du patrimoine immobilier. Pour l'essentiel, la raison en est la proportion importante d'acquisitions immobilières réalisées lorsque le marché était au plus haut -avec comme contrepartie positive le rajeunissement du patrimoine-

Dans un contexte difficile, une vigilance de tous les instants doit être portée sur ces critères essentiels que sont les taux d'occupation et d'encaissement des loyers, face aux effets d'une crise financière et maintenant économique.

Pour autant, il serait illusoire de croire totalement préservé ce type de placement à court terme, car derrière chaque locataire, il y a un acteur économique. Mais n'oublions pas la vocation de long terme de ce produit d'épargne qui, par sa nature et sa solidité, fait la preuve de sa capacité à résister aux faiblesses du moment.

Soulignons également la consistance de la SCPI dont les actifs sont constitués, d'une part, d'un patrimoine immobilier qui ne disparaît pas avec la crise, d'autre part, d'une trésorerie sécurisée, placée en comptes à terme ou en certificats de dépôt.

## L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

---

Depuis 2004, les taux de rendement immobilier historiquement bas n'ont pas arrêté nombre d'investisseurs qui ont accentué le volume des investissements en immobilier d'entreprise en recourant à un endettement croissant ; le retournement actuel de situation rend les conditions de financement ou de refinancement des opérations immobilières beaucoup plus difficiles. Il en résulte une baisse significative des investissements qui se situent, pour 2008 à 12 milliards d'euros, soit près de 50% du volume des échanges constaté en 2007. Les conditions d'obtention des prêts rendues plus difficiles auront nécessairement un impact sur l'investissement pour de nombreux acteurs dont une majorité estime qu'il faudra attendre 2011 pour voir apparaître les premiers signes d'une amélioration du marché.

La crise affecte également les entreprises commerciales et industrielles dont le pourcentage de défaillances s'est accru de 12% depuis l'été 2008 ; cette situation a un impact sur l'immobilier, principalement le secteur du bâtiment-travaux publics, dont l'activité influe sur l'évolution du PIB (produit intérieur brut) dans une proportion de 2 points, et également sur l'investissement locatif, les locataires étant contraints de réduire leurs coûts.

D'un point de vue purement immobilier, il faut souligner que la situation à fin 2008 est différente de celle des années 1990, où la spéculation immobilière avait entraîné une surproduction d'immeubles neufs supérieure de 54% pour la seule région parisienne dont les prix des loyers de bureaux avaient été relevés de façon anormale. En revanche, l'immobilier commercial qui avait été épargné, doit être examiné avec beaucoup plus d'attention en 2009 compte tenu de la baisse du pouvoir d'achat et d'une relative profusion de projets d'opérations neuves ou en cours (3 millions de m<sup>2</sup> en 2008), ainsi que des changements de stratégie des enseignes en vue de s'adapter aux attentes de leurs clients.

Deux inconnues subsistent, qui tiennent à la durée et à l'ampleur de la dégradation du marché dont dépendront l'évolution du revenu des ménages et l'attitude des banques face à la crise financière.

Pour l'année 2009, il y a lieu de maintenir les objectifs fixés en 2007 et 2008 en recherchant des investissements à des taux de rendement plus attractifs que ceux de ces trois dernières années. Les SCPI bénéficient d'atouts, et en premier lieu de leur capacité à financer leurs investissements sur fonds propres. De plus, la loi de finances pour 2009 maintient jusqu'en 2011 les dispositions du régime SIIC (« SIIC 5 »), lequel permet aux SCPI d'acquérir des biens en faisant bénéficier le vendeur d'une imposition au taux de 19% des plus-values latentes. De même, dans la mesure où le « spread » de taux s'avère favorable, il y aura lieu de recourir à l'emprunt.

L'immobilier de commerce reste un investissement privilégié tant pour le rendement que pour la stabilité des locataires, dès lors que le choix de l'implantation, la qualité de l'enseigne et l'adéquation du loyer à l'activité du commerçant sont en cohérence avec le marché. Le recul de la consommation des ménages en France aura néanmoins un impact sur l'activité commerciale et les bailleurs devront faire preuve de souplesse lors des négociations relatives aux renouvellements ou aux cessions de baux. Il faut souligner que le droit de l'urbanisme et l'aménagement commercial est en pleine évolution. Le rapport de Jean-Paul Charié (*député du Loiret et missionné en septembre 2008 sur la réforme de l'urbanisme commercial*) préconise, outre le retour des commerces en centre ville et l'abrogation de la loi « Royer », l'intégration de l'aménagement commercial dans le Code de l'urbanisme ; dès lors, les projets d'équipement commercial, intégrés à la demande de permis de construire, seront simplifiés, d'où un risque de délocalisation de certains espaces commerciaux obsolètes ou inadaptés ou encore de repositionnement des marques. Toutefois, ce marché, par définition très réactif, repartira au moindre signe de relance de la consommation.

L'immobilier de bureaux est marqué par une phase d'attentisme. Bien qu'ils restent généralement à des niveaux acceptables, les loyers ont progressé de plus de 40% en dix ans et la création en projet d'un indice des loyers d'immobilier d'entreprise destiné à limiter de telles dérives devra être prise en compte dans les « cash flow » prévisionnels. Les comportements évoluant, les locataires d'immeubles de bureaux vont rechercher l'optimisation du coût au m<sup>2</sup> ou par poste de travail, ainsi que la performance environnementale, ce qui aura un impact, non mesurable à ce jour, sur le marché locatif de seconde main. Le « Grenelle de l'environnement » a pour objectif de porter la consommation moyenne annuelle des bâtiments tertiaires à 50 Kwh/m<sup>2</sup>/an en 2020 et il est probable que ceci provoque une décote des locaux anciens. Les axes de développement en immobilier de bureaux seront concentrés sur les immeubles de qualité loués à des niveaux de loyer cohérents dans les métropoles non exposées à une surproduction d'opérations neuves ; il s'agit aujourd'hui de Paris et l'Île-de-France, Lyon et Nantes, mais la situation peut évoluer et toutes autres opportunités seront étudiées.

## **ETAT DU PATRIMOINE**

---

### **Taux d'occupation et locaux vacants**

Au 31 décembre 2008 le taux d'occupation du patrimoine de votre société s'établissait à 90,59% en valeur locative. En moyenne sur l'année, le taux a été de 89,82%.

### **Valeur vénale du patrimoine immobilier**

La société Foncier Expertise a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2008 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 32 300 000 € hors droits, en hausse de 2,85% par rapport à l'expertise de 2007 à patrimoine constant.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- 11 rue des Portières - 49124 Saint Barthélémy d'Anjou (+ 11,27%)
- Centre commercial « Grand Angles » - 33130 Les Angles (+ 10,34%)
- Chemin des Espineaux - 30340 Saint Privat-des-Vieux (+ 5,77%)
- 6 rue Freyssinet - 22360 Langueux (+ 5%)
- Centre commercial Charbonneau - 43 rue des Halles - 44470 Carquefou (+ 4,65%)

Les principales baisses de valeurs ont été constatées sur les immeubles ci-après :

- Europarc - 15/33 rue Edouard Le Corbusier - 94000 Créteil (- 11,76%)
- Centre commercial Baie Nettle- 97150 Saint-Martin (- 10%)
- ZA du Passart - rue Gustave Eiffel - 77170 Brie Comte Robert (- 4,76%)
- 3/5 rue de la Saline - 50103 Cherbourg (- 2,17%)

Les valeurs estimées à patrimoine constant (32 300 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (25 872 820 €).

### **Arbitrage**

Votre société a cédé le 7 janvier 2008 des locaux d'une surface de 2 113 m<sup>2</sup> situés Route de Vannes à Orvault (44700) moyennant un prix de 2 600 000 €. Les deux commerces du rez-de-chaussée de cet immeuble ont été conservés par votre société.

### **Travaux**

Les gros travaux de l'année 2008 représentent un montant de 310 605 € et correspondent aux travaux de rénovation réalisés dans les locaux de l'immeuble Le Odin situé à Villeurbanne (69100) avant relocation.

### **Locataires en contentieux**

Votre société a doté 291 116 € en provisions pour créances douteuses.

Cette dotation concerne principalement 30 locataires sur les immeubles suivants :

- Centre commercial Baie Nettle - 97150 Saint-Martin	62 035 €
- Forum d'Orvault - Route de Vannes - 44708 Orvault	3 070 €
- ZA du Passart - 77170 Brie Comte Robert	39 585 €
- Centre commercial Grand Angles - 33130 Les Angles	165 297 €
- Le Odin - 69100 Villeurbanne	18 037 €

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

### **Procédure contre SAITEC**

Dans le cadre d'un litige opposant la SCPI à la société SAITEC, votre société a été condamnée en première instance (TGI des Sables d'Olonne du 13 novembre 2003) au versement d'une indemnité de 900 000 € à son ancien locataire. La société SAITEC a été déboutée de ses demandes par un arrêt de la Cour d'Appel de Poitiers du 13 décembre 2005. Cet arrêt a été cassé par la Cour de Cassation en date du 13 Mars 2007. Par arrêt du 2 décembre 2008, la Cour d'Appel de renvoi de Poitiers a condamné votre société au paiement de 500 000 € avec intérêts au taux légal et 12 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Votre société analyse l'opportunité de former un pourvoi à la suite de cet arrêt.

Par ailleurs, un complément de provision pour risques et charges de 203 000 € a été effectué afin de prendre en compte l'intégralité de cette condamnation.

## **COMPTES AU 31 DECEMBRE 2008**

---

Les produits locatifs s'élèvent à 2 813 319,35 €. Ils ont diminué de 5,44% par rapport à l'exercice 2007.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en augmentation de + 181% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 2 075 453,73 €, en diminution de 18,79% par rapport à l'exercice 2007 et analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice s'est élevé à 22 € par part.

## **MARCHE DES PARTS**

---

### **Fonctionnement : les points principaux**

- . Les associés donneurs d'ordres s'engagent à acheter ou à vendre. De même, la société de gestion s'engage à leur égard, à garantir la bonne fin des opérations. Ainsi, tout ordre d'achat doit être accompagné du règlement remis à la société de gestion.
- . 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, etc...).
- . Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés de la déclaration relative à l'imposition de l'éventuelle plus-value immobilière.
- . Il est procédé à une confrontation mensuelle des ordres, le dernier jour ouvré de chaque mois. A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée limite de validité (maximum un an).
- . Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité. Toutefois, l'attention des associés vendeurs est attirée sur le fait qu'une demande d'exécution totale peut retarder l'exécution d'un ordre. Il est donc conseillé de demander une ,exécution partielle de l'ordre plutôt que totale.
- . Dans le cas du non-établissement d'un prix d'exécution (absence de vendeurs ou d'acheteurs ou inadéquation entre les prix d'achat et de vente), la société de gestion communique sur demande les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles avec indication, pour chacun de ces deux prix, des quantités de parts proposées.

### **Marché secondaire**

Douze confrontations ont été réalisées au cours de l'exercice 2008. Onze prix d'exécution ont été établis :

- 31.01.2008	Prix d'exécution : 288,34 €	- Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 10 parts
- 29.02.2008	Prix d'exécution : 288,34 €	- Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 174 parts
- 31.03.2008	Prix d'exécution : 288,34 €	- Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 302 parts
- 30.04.2008	Prix d'exécution : -	- Prix acheteur : -	Quantité : 0 part
- 30.05.2008	Prix d'exécution : 288,34 €	- Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 30 parts
- 30.06.2008	Prix d'exécution : 288,34 €	- Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 108 parts
- 31.07.2008	Prix d'exécution : 288,34 €	- Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 103 parts
- 29.08.2008	Prix d'exécution : 288,34 €	- Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 138 parts
- 30.09.2008	Prix d'exécution : 288,34 €	- Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 228 parts
- 31.10.2008	Prix d'exécution : 288,34 €	- Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 290 parts
- 28.11.2008	Prix d'exécution : 288,34 €	- Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 313 parts
- 31.12.2008	Prix d'exécution : 288,34 €	- Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 159 parts

*Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 5,98% TTC par part.*

Au total, ce sont donc 1 855 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Sur la base du dividende versé pour l'année 2008 et du prix d'exécution acheteur au 31 décembre 2008, le rendement de la part s'établit à 6,87%.

#### **Transactions hors marché**

Au cours de l'année 2008, 50 parts ont été échangées, sans l'intervention de la société de gestion.

#### **Ordres de vente en attente**

Au 31 décembre 2008, 1 242 parts étaient en attente de cession (soit 0,96% du nombre total de parts).

#### **Marché des parts - année 2008**

Sur l'ensemble du marché, 1 905 parts ont été échangées (soit 1,48% du nombre total des parts).

#### **Mutations de parts**

Au cours de l'année 2008, ce sont 1 141 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (15 dossiers) et d'une donation.

## **FISCALITE**

---

#### **Plus-values immobilières**

Pour les associés personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de quinze ans, comme dans celui de cessions de parts de SCPI susceptibles de générer des plus-values, après un abattement de 1.000 € par opération, l'imposition (*taxation de 28,10% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, prélèvements sociaux compris, appliquée sur la plus-value constatée*) est retenue à la base après la prise en compte d'un abattement annuel de 10% à partir de la sixième année ; le produit perçu par les associés étant un produit net.

#### **Prélèvement libératoire sur les produits financiers**

Pour l'exercice 2008, le taux du prélèvement libératoire, prélèvements sociaux compris, est de 29%. Ce taux passe à 30,10% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

#### **Régime micro-foncier**

Les associés possédant des parts de SCPI peuvent prétendre au régime micro-foncier, dès lors que leurs revenus s'ajoutent à ceux de biens immobiliers détenus en direct, donnés en location nue et ne faisant pas l'objet d'un régime fiscal particulier. Ce régime permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30% condition que la totalité des recettes annuelles n'excède pas 15.000 € au titre des revenus fonciers.

## **ACTUALISATION DES STATUTS**

---

Compte tenu de l'ancienneté de plusieurs statuts de SCPI, la société de gestion a estimé nécessaire de procéder à une mise à jour et à une harmonisation de ceux-ci, pour se conformer tant à la réglementation, qu'à l'actualité (*passage du Franc à l'Euro, modification COB devenue AMF, évolution des références aux textes réglementaires, etc ...*).

Nous annexons au présent rapport annuel ce projet de statuts mis à jour, avec les modifications apparentes, afin de vous en faciliter la lecture.

Chaque modification fait l'objet d'un projet de résolution spécifique, soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire, et dont vous trouverez le texte dans les projets de résolutions figurant en fin de rapport.

## **OBJECTIFS**

---

#### **Perspectives et dividendes**

Les hypothèses retenues pour l'exercice 2009, en fonction des informations connues à ce jour, devraient conduire à un résultat comptable en hausse sur celui de 2008 et permettre d'envisager la distribution d'un dividende majoré par rapport à celui de l'exercice précédent, à périmètre constant, c'est-à-dire sous réserve, bien entendu, des investissements et/ou des arbitrages qui pourraient être réalisés.

### **Investissements / Arbitrages**

Il est rappelé que la société de gestion s'est dotée d'une équipe totalement dédiée à une gestion dynamique du patrimoine immobilier des sociétés, ainsi que d'un comité d'investissement et de gestion, en vue de poursuivre le développement d'une politique active, en termes de collecte et d'investissements.

La société de gestion poursuivra l'objectif à la vente des actifs obsolètes vacants ou loués (*si ces derniers sont considérés comme à risque dans le cas où le locataire quitterait les lieux*), ainsi que ceux qui génèrent un faible rendement sans espoir d'amélioration significative.

### **Capital social**

Le capital social au 31 décembre 2008 est de 19 721 088 € divisé en 128 896 parts de 153 € de nominale chacune.

L'article 8 des statuts dispose que la société de gestion est autorisée statutairement à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social pour le porter à un montant maximal de 45 900 000 €.

L'assemblée générale du 5 juin 2008 a pris acte et confirmé en tant que de besoin l'autorisation donnée à la société de gestion de procéder à une augmentation de capital, prime incluse, de 5 000 000 €, soit, sur la base du prix de souscription en vigueur de 320 € par part, un nombre maximum de 15 625 parts au nominal de 153 €.

Il est prévu que le plafond de cette augmentation de capital soit prochainement atteint en 2009.

Dans cette perspective, et sous réserve du point ci-dessus, le conseil de surveillance de la SCPI a confirmé fin 2008 son accord pour la réalisation d'une nouvelle augmentation de capital à la suite de celle-ci et représentant :

- 14 343 750 € de nominal (soit 93 750 parts au nominal de 153 €)
- 30 000 000 € de collecte (soit 93 750 parts au prix de souscription de 320 €)
- 35 026 749 € de capital-plafond au nominal de 153 €

Cette augmentation de capital a pour but, en poursuivant le développement de votre SCPI, de continuer à investir à un taux de rendement net, supérieur à 7%.

---

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous ne cessez de nous témoigner et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver les résolutions présentées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2009

## **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

---

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et de la gestion de notre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.

La société de gestion nous a soumis le bilan et le compte de résultat de notre société, ainsi que les documents et annexes nécessaires à notre mission. L'ensemble de ces pièces a été examiné lors du conseil de surveillance du 23 mars 2009.

Le résultat s'établit à 2 075 453,73 € au 31/12/2008 contre 2 555 570,72 € au 31/12/2007.

Il est proposé à l'assemblée générale un maintien de la distribution à 22 €. Ce maintien intègre un prélèvement sur le report à nouveau.

Les comptes, sur la base desquels les acomptes ont été déterminés, après vérification et approbation du commissaire aux comptes, nous ont été communiqués et nous avons pu effectuer tous les contrôles et vérifications que nous avons jugés nécessaires.

Nous attirons votre attention sur la baisse du rendement, passagère nous l'espérons, de notre SCPI. Celle-ci est due à l'évolution de notre patrimoine qui est en cours de restructuration au moyen d'arbitrages partiels. Les rentabilités en hausse des investissements envisagés et l'effet de levier du crédit devraient nous permettre de revenir à un très bon niveau de rendement. Nous avons également demandé à la gérance d'être encore plus ferme dans la gestion des impayés locataires, et ce notamment sur les sites des Angles et de Saint Martin.

Concernant le site de Saint Martin, aucun acquéreur crédible n'a été trouvé à ce jour. Concernant le contentieux Saitec, une décision de justice surprenante a été rendue à notre rencontre, nous contraignant, d'une part, à augmenter notre provision pour risque et, d'autre part, à attaquer cette décision devant une juridiction parisienne.

Le rapport qui nous a été présenté par la société de gestion et les investigations que nous avons effectuées ne justifient aucune observation de notre part, excepté celles ci-dessus et le fait que nous avons pu constater un renforcement et une réorganisation de la structure de notre société de gestion. Nous attendons les effets de cette évolution.

En conclusion, n'ayant pas d'autre commentaire, nous vous invitons à approuver les comptes qui vous ont été présentés et à adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

Nous vous remercions de votre confiance.

Pour le Conseil de Surveillance  
Le Président  
Monsieur Bernard PELIER

## Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

*suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05*

**TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Entrepôts
PARIS	0,00%	0,00%	0,00%
REGION PARISIENNE	0,00%	8,82%	6,19%
PROVINCE	32,54%	51,75%	0,70%
<b>TOTAUX</b>	<b>32,54%</b>	<b>60,57%</b>	<b>6,89%</b>

**TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL**

Date de création : 29 mai 1986

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors de souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre
2004	16 699 185 €	Néant	109 145	-	Néant	226 €
2005	17 278 443 €	984 360,00 €	112 931	-	98 436 €	260 €
2006	18 292 374 €	1 862 730,00 €	119 558	765	186 274 €	288 €
2007	18 579 249 €	600 000,00 €	121 433	773	60 000 €	320 €
2008	19 721 088 €	2 388 160,00 €	128 896	807	238 816 €	320 €

**TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2004	1 809	1,66%	0	1 mois	18 072,79 €
2005	1 602	1,42%	0	1 mois	14 132,84 €
2006	2 784	2,33%	0	1 mois	34 284,91 €
2007	1 512	1,26%	0	1 mois	18 904,41 €
2008	1 905	1,48%	1 242	1 mois	26 743,44 €

**TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART**

	2004	2005	2006	2007	2008
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	226 €	221,56 €	260 €	288 €	320 €
Dividende versé au titre de l'année	17,50 €	17,50 €	17,50 €	22,00 €	22,00 €
Rentabilité de la part (1)	7,74%	7,90%	6,73%	7,64%	6,87%
Report à nouveau cumulé par part (2)	11,11 €	14,94 €	19,10 €	23,68 €	21,73 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier

(2) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

**TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS  
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)**

	2004	% du Total des Revenus	2005	% du Total des Revenus	2006	% du Total des Revenus	2007	% du Total des Revenus	2008	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>										
. Recettes locatives brutes	27,39	99,42%	27,14	98,37%	25,61	97,08%	24,92	96,56%	22,45	88,10%
. Produits financiers (2)	0,16	0,58%	0,45	1,63%	0,77	2,92%	0,88	3,41%	2,35	9,24%
. Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,01	0,03%	0,68	2,66%
<b>* TOTAL</b>	<b>27,55</b>	<b>100,00%</b>	<b>27,59</b>	<b>100,00%</b>	<b>26,38</b>	<b>100,00%</b>	<b>25,81</b>	<b>100,00%</b>	<b>25,48</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
. Commission de gestion	2,33	8,46%	2,33	8,45%	2,24	8,49%	2,20	8,52%	2,17	8,50%
. Autres frais de gestion	0,91	3,30%	0,82	2,97%	2,03	7,70%	0,93	3,60%	0,80	3,15%
. Entretien du patrimoine	0,86	3,12%	0,25	0,91%	0,39	1,48%	0,35	1,35%	2,51 €	9,85%
. Autres charges immobilières	1,59	5,77%	1,54	5,58%	0,55	2,08%	0,46	1,80%	1,27	4,98%
. Charges locatives non récupérables	0,19	0,69%	0,25	0,91%	0,17	0,64%	1,09	4,21%	0,55	2,17%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>5,88</b>	<b>21,34%</b>	<b>5,19</b>	<b>18,81%</b>	<b>5,38</b>	<b>20,39%</b>	<b>5,03</b>	<b>19,48%</b>	<b>7,30</b>	<b>28,66%</b>
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	-2,23	-8,74%
. autres	0,44	1,60%	-0,04	-0,14%	-1,53	-5,80%	-0,30	-1,15%	3,84	15,08%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,44</b>	<b>1,60%</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,14%</b>	<b>-1,53</b>	<b>-5,80%</b>	<b>-0,30</b>	<b>-1,15%</b>	<b>1,62</b>	<b>6,34%</b>
<b>* TOTAL</b>	<b>6,32</b>	<b>22,94%</b>	<b>5,15</b>	<b>18,66%</b>	<b>3,85</b>	<b>14,59%</b>	<b>4,73</b>	<b>18,34%</b>	<b>8,92</b>	<b>35,00%</b>
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>21,23</b>	<b>77,06%</b>	<b>22,44</b>	<b>81,33%</b>	<b>22,53</b>	<b>85,41%</b>	<b>21,08</b>	<b>81,66%</b>	<b>16,56</b>	<b>65,00%</b>
<b>* elements exceptionnels</b>	<b>0,61</b>	<b>2,21%</b>	<b>0,53</b>	<b>1,92%</b>	<b>0,20</b>	<b>0,76%</b>	<b>0,34</b>	<b>1,30%</b>	<b>0,00</b>	
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	4,34	15,75%	5,47	19,82%	5,22	19,79%	-0,58	-2,40%	-5,44	-21,35%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>17,50</b>	<b>63,52%</b>	<b>17,50</b>	<b>63,43%</b>	<b>17,51</b>	<b>66,38%</b>	<b>22,00</b>	<b>85,36%</b>	<b>22,00</b>	<b>86,35%</b>

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

**TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS**

	TOTAL AU 31/12/2007 (*)	DURANT L'ANNEE 2008	TOTAL AU 31/12/2008
Fonds collectés	38 218 163	2 388 160	40 606 323
+ Cession d'immeubles		1 779 156	1 779 156
- Commissions de souscription et Frais d'acquisition relevés sur la prime d'émission	5 453 169	238 816	5 691 985
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés frais inclus	46 082 725	1 000 000	47 082 725
-Prélèvement sur Prime d'émission			
+ Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'actif	13 294 668	766 844	14 061 512
- Dépôts et cautionnements			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>- 23 063</b>	<b>3 695 344</b>	<b>3 672 281</b>

(\*) Depuis l'origine de la société.

## TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2008	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2007
<b>I - Compte de résultat</b>				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	2 813 319,35 €	2 974 979,28 €	21,83 €	24,50 €
- Excédent brut d'exploitation	1 982 876,90 €	2 467 112,53 €	15,38 €	20,32 €
- Résultat de l'exercice	2 075 453,73 €	2 555 570,72 €	16,56 €	21,05 €
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
- Capital social	19 721 088,00 €	18 579 249,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	31 519 744,78 €	29 285 413,54 €	244,54 €	241,17 €
- Immobilisations locatives	25 873 318,49 €	25 855 025,09 €	200,73 €	212,92 €
- Total de l'état du patrimoine	31 519 744,78 €	29 285 413,54 €	244,54 €	241,17 €
<b>III - Autres informations</b>				
- Résultat distribuable	4 876 959,21 €	5 431 496,34 €	38,91 €	45,50 €
- Dividende	2 757 310,49 €	2 629 990,86 €	22,00 €	22,00 €
<b>IV - Patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	32 300 000,00 €	33 565 000,00 €	250,59 €	276,41 €
- Valeur comptable	31 519 744,78 €	29 285 413,54 €	244,54 €	241,17 €
- Valeur de réalisation	38 173 382,88 €	36 703 900,44 €	296,16 €	302,26 €
- Valeur de reconstitution	45 322 919,47 €	43 094 000,00 €	351,62 €	354,88 €

**PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008**

<b>DESIGNATION DES IMMEUBLES</b>	<b>DATE D'ACQUISITION</b>	<b>PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT</b>	<b>FRAIS D'ACQUISITION</b>	<b>TOTAL</b>	<b>VALEUR EXPERTISE 31/12/2008</b>
16 PLACE DE LA PAIX 44800 ST HERBLAIN	04/01/1988	89 156	2 314	91 470	140 000
CENTRE COMMERCIAL LES GENÊTS RUE DU CHEMIN VERT 35230 PONT PEAN	08/09/1986	70 075	2 256	72 331	140 000
12 AVENUE ANATOLE France 56100 LORIENT	13/02/1987	151 992	30 947	182 939	190 000
LES PETITES LECHES 44570 TRIGNAC	09/06/1987	85 275	17 074	102 349	145 000
CENTRE COMMERCIAL CHARBONNEAU 43 RUE DES HALLES 44470 CARQUEFOU	30/06/1987 30/09/1987	674 022	16 347	690 369	900 000
11 RUE DES PORTIERES 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	31/07/1987	571 191	108 086	679 277	790 000
CENTRE COMMERCIAL BAIE NETTLE 97150 SAINT MARTIN	20/09/1987 22/12/1988	2 988 785	71 096	3 059 881	2 700 000
FORUM ORVAULT 300 ROUTE DE VANNES 44708 ORVAULT	06/01/1988 21/04/1989 16/04/1993	1 063 955	17 126	1 081 081	1 300 000
3/5 rue de la Saline 50103 CHERBOURG	11/02/1988	117 687	21 800	139 487	225 000
7/9 rue Alfred LEMAITRE 44310 LA CHEVROLIERE	04/07/1988	32 777	5 336	38 113	60 000
LANGUEUX 6 RUE FREYSSINET 22360 LANGUEUX	31/12/1988	506 923	11 403	518 326	1 050 000
LANGUEUX 2 RUE FULGENCE BIENVENUE 22360 LANGUEUX	31/12/1988	313 100	7 043	320 143	680 000
ZA DU PASSART - RUE GUSTAVE EIFFEL 77170 BRIE COMTE ROBERT	29/12/1988	1 387 073	27 288	1 414 361	2 000 000
95 RUE DU PARC 93130 NOISY LE SEC	05/07/1990	1 374 480	28 051	1 402 531	1 350 000
LE PLATON - PARC D'INNOVATION 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	05/07/1990	1 899 140	23 178	1 922 318	1 880 000
CENTRE COMMERCIAL GRAND ANGLES - 1 AVENUE DE TAVEL 30133 LES ANGLES	29/10/1993	6 912 189	106 714	7 018 903	9 600 000
EUROPARC - 15/33 RUE EDOUARD LE CORBUSIER 94000 CRETEIL	23/04/2003	1 237 424	78 272	1 315 696	1 500 000
VIKINGS - BATIMENT ODIN 69100 VILLEURBANNE	02/03/2004	3 730 000	228 207	3 958 207	4 900 000
LE PLOT - CHEMIN DES ESPINAUX 30340 ST PRIVAT DES VIEUX	27/07/2006	2 667 576	46 716	2 714 292	2 750 000
<b>TOTAL</b>		<b>25 872 820</b>	<b>849 254</b>	<b>26 722 074</b>	<b>32 300 000</b>

**SURFACES AU 31 DECEMBRE 2008 (Utile Pondérée)**

DESIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2008 (M²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2008 (M²)		
	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux Industriels	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux Industriels
16 PLACE DE LA PAIX 44800 ST HERBLAIN		77				
CENTRE COMMERCIAL LES GENÊTS RUE DU CHEMIN VERT 35230 PONT PEAN		120				
12 AVENUE ANATOLE France 56100 LORIENT	144					
LES PETITES LECHES 44570 TRIGNAC		268				
CENTRE COMMERCIAL CHARBONNEAU 43 RUE DES HALLES 44470 CARQUEFOU		630				
11 RUE DES PORTIERES 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	1 231					
CENTRE COMMERCIAL BAIE NETTLE 97150 SAINT MARTIN		1 224			196	
FORUM ORVAULT 300 ROUTE DE VANNES 44708 ORVAULT		1 263			350	
3/5 rue de la Saline 50103 CHERBOURG			762			
7/9 rue Alfred LEMAITRE 44310 LA CHEVROLIERE		107				
LANGUEUX 6 RUE FREYSSINET 22360 LANGUEUX		894				
LANGUEUX 2 RUE FULGENCE BIENVENUE 22360 LANGUEUX		600				
ZA DU PASSART - RUE GUSTAVE EIFFEL 77170 BRIE COMTE ROBERT			2 220			
95 RUE DU PARC 93130 NOISY LE SEC		1 739				
LE PLATON - PARC D'INNOVATION 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	1 787			449		
CENTRE COMMERCIAL GRAND ANGLES 1 AVENUE DE TAVEL 30133 LES ANGLES		2 885				
EUROPARC-15/33 RUE EDOUARD LE CORBUSIER 94000 CRETEIL		992				
VIKINGS - BATIMENT ODIN 69100 VILLEURBANNE	3 887			678		
LE PLOT - CHEMIN DES ESPINAUX 30340 ST PRIVAT DES VIEUX (Indivision 50%)	1 576					
<b>TOTAL</b>	<b>8 625</b>	<b>10 799</b>	<b>2 982</b>	<b>1 127</b>	<b>546</b>	<b>0</b>

# **Présentation des comptes annuels au 31 décembre 2008**

- ÉTAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

## Etat du Patrimoine au 31/12/2008

	31/12/2008		31/12/2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 25 872 818,49 €	+ 32 300 000,00 €	+ 26 051 974,49 €	+ 33 565 000,00 €
Immobilisations en cours	+ 500,00 €		+ 600 500,00 €	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 226 956,59 €		- 505 961,39 €	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>25 646 361,90 €</b>	<b>32 300 000,00 €</b>	<b>26 146 513,10 €</b>	<b>33 565 000,00 €</b>
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 401 657,53 €	+ 1 401 657,53 €	+ 614 134,95 €	+ 614 134,95 €
Autres créances	+ 192 031,89 €	+ 192 031,89 €	+ 44 425,82 €	+ 44 425,82 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 751 612,76 €	- 751 612,76 €	- 473 112,17 €	- 473 112,17 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 7 500 000,00 €	+ 7 500 000,00 €	+ 2 500 000,00 €	+ 2 500 000,00 €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 500 311,89 €	+ 500 311,89 €	+ 2 998 639,64 €	+ 2 998 639,64 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	- 603 000,00 €	- 603 000,00 €	- 400 000,00 €	- 400 000,00 €
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 685 005,63 €	- 685 005,63 €	- 711 843,64 €	- 711 843,64 €
Dettes d'exploitation	- 293 774,81 €	- 293 774,81 €	- 178 134,47 €	- 178 134,47 €
Dettes diverses	- 238 353,53 €	- 238 353,53 €	- 126 327,92 €	- 126 327,92 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 158 237,00 €	- 1 158 237,00 €	- 1 138 247,07 €	- 1 138 247,07 €
<b>TOTAL II</b>	<b>5 873 382,88 €</b>	<b>5 873 382,88 €</b>	<b>3 138 900,44 €</b>	<b>3 138 900,44 €</b>
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>31 519 744,78 €</b>		<b>29 285 413,54 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *</b>		<b>38 173 382,88 €</b>		<b>36 703 900,44 €</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2008

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2008	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2008
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	18 579 249,00 €		1 141 839,00 €	19 721 088,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	13 906 374,11 €		1 246 321,00 €	15 152 695,11 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Fonds de garantie	347 710,63 €			347 710,63 €
Prélèvement sur prime d'émission	-6 221 777,77 €		-238 816,00 €	-6 460 593,77 €
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	6 489 708,45 €			6 489 708,45 €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-6 617 356,36 €		766 844,00 €	-5 850 512,36 €
Réserves				
Report à nouveau	2 875 925,62 €	-74 420,14 €		2 801 505,48 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2007	2 555 570,72 €	-2 555 570,72 €		
Résultat au 31 décembre 2008			2 075 453,73 €	2 075 453,73 €
Acomptes sur distribution	-2 629 990,86 €	2 629 990,86 €	-2 757 310,49 €	-2 757 310,49 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>29 285 413,54 €</b>		<b>2 234 331,24 €</b>	<b>31 519 744,78 €</b>

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Compte de Résultat au 31/12/2008

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Charges ayant leur contrepartie en produits	823 686,91 €	1 343 452,85 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Loyers	2 813 319,35 €	2 974 979,28 €
Grosses réparations couvertes par provisions	310 604,80 €	30 548,13 €	Charges facturées	823 686,91 €	1 343 452,85 €
Travaux d'entretien	4 045,81 €	11 169,21 €	<b>Produits annexes</b>		
Autres Charges Immobilières	228 482,69 €	185 161,02 €	Autres produits divers	14 782,44 €	
			Indemnité de déspecialisation	70 000,00 €	40 000,00 €
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>1 366 820,21 €</b>	<b>1 570 331,21 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES</b>	<b>3 721 788,70 €</b>	<b>4 358 432,13 €</b>
Rémunération de la société de Gestion	271 570,15 €	262 386,01 €	Honoraires de Souscriptions	238 816,00 €	60 000,00 €
Honoraires de Souscriptions	238 816,00 €	60 000,00 €	<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Frais d'Acquisitions			Provisions pour risques		82 984,42 €
Diverses charges d'exploitation	100 521,44 €	110 634,93 €	Provisions Créances Douteuses	12 616,31 €	43 326,57 €
Dotations aux amortissements d'exploitation			Provisions Grosses Réparations	310 604,80 €	9 048,13 €
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>			Provisions pour litiges		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Transfert de Charges		
Provisions pour créances douteuses	291 116,90 €	68 441,99 €			
Provisions pour grosses réparations	31 600,00 €	31 600,00 €	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>562 037,11 €</b>	<b>195 359,12 €</b>
Provisions pour litiges	203 000,00 €				
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 136 624,49 €</b>	<b>533 062,93 €</b>			
Charges financières			Produits financiers	295 072,62 €	105 173,61 €
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>			<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>295 072,62 €</b>	<b>105 173,61 €</b>
Amendes Fiscales & Pénales			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Produits except./activités immobilières		
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>2 075 453,73 €</b>	<b>2 555 570,72 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 578 898,43 €</b>	<b>4 658 964,86 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 578 898,43 €</b>	<b>4 658 964,86 €</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2008**

	VALEURS 2008		VALEURS 2007		EVOLUTIONS DES VALEURS ESTIMEES	SURFACE TOTALE (M <sup>2</sup> )	EVALUATION 2008 (€/M <sup>2</sup> )
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
<b>Terrains et Construction locatives</b>							
Bureaux	9 019 899	10 510 000	8 988 530	10 050 000	4,58%	8 625	1 219
Locaux Commerciaux*	15 348 161	19 565 000	15 393 793	21 185 000	NS	10 799	1 812
Entrepot	1 504 760	2 225 000	1 472 702	2 330 000	-4,51%	2 982	746
<b>Total</b>	<b>25 872 820</b>	<b>32 300 000</b>	<b>25 855 025</b>	<b>33 565 000</b>	<b>NS</b>	<b>22 406</b>	<b>1 442</b>
<b>Immobilisation en cours</b>							
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Locaux Commerciaux	-	-	-	-	-	-	-
Entrepot	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>25 872 820</b>	<b>32 300 000</b>	<b>25 855 025</b>	<b>33 565 000</b>	<b>NS</b>	<b>22 406</b>	<b>1 442</b>

NS Non significatif

\* Cession partielle intervenue en 2008

2,85% d'évolution à patrimoine constant

## INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2008

DESIGNATION DES IMMEUBLES	2 008		2 007		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE TOTALE	EVALUATION 2008 (€/M²)
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
16 PLACE DE LA PAIX 44800 ST HERBLAIN	89 156	140 000	89 156	140 000	0,00%	77	1 818
CENTRE COMMERCIAL LES GENÊTS RUE DU CHEMIN VERT 35230 PONT PEAN	70 075	140 000	70 075	140 000	0,00%	120	1 167
12 AVENUE ANATOLE France 56100 LORIENT	151 992	190 000	151 992	190 000	0,00%	144	1 319
LES PETITES LECHES 44570 TRIGNAC	85 275	145 000	85 275	145 000	0,00%	268	541
CENTRE COMMERCIAL CHARBONNEAU 43 RUE DES HALLES 44470 CARQUEFOU	674 022	900 000	674 022	860 000	4,65%	630	1 365
11 RUE DES PORTIERES 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	571 191	790 000	539 822	710 000	11,27%	1 231	577
CENTRE COMMERCIAL BAIE NETTLE 97150 SAINT MARTIN	2 988 785	2 700 000	2 923 688	3 000 000	-10,00%	1 224	2 451
FORUM ORVAULT 300 ROUTE DE VANNES 44708 ORVAULT*	1 063 955	1 300 000	2 843 111	3 450 000	NS	1 263	2 732
3/5 rue de la Saline 50103 CHERBOURG	117 687	225 000	110 526	230 000	-2,17%	762	302
7/9 rue Alfred LEMAITRE 44310 LA CHEVROLIERE	32 777	60 000	32 777	60 000	0,00%	107	561
LANGUEUX 6 RUE FREYSSINET 22360 LANGUEUX	506 923	1 050 000	506 923	1 000 000	5,00%	894	1 119
LANGUEUX 2 RUE FULGENCE BIENVENUE 22360 LANGUEUX	313 100	680 000	313 100	650 000	4,62%	600	1 083
LE PLATON - PARC D'INNOVATION 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	1 899 140	1 880 000	1 899 140	1 850 000	1,62%	1 787	1 035
CENTRE COMMERCIAL GRAND ANGLES 1 AVENUE DE TAVEL 30133 LES ANGLES	6 912 189	9 600 000	5 305 226	8 700 000	10,34%	2 885	3 016
VIKINGS - BATIMENT ODIN 69100 VILLEURBANNE	3 730 000	4 900 000	3 730 000	4 700 000	4,26%	3 887	1 209
LE PLOT - CHEMIN DES ESPINAUX 30340 ST PRIVAT DES VIEUX	2 667 576	2 750 000	2 667 576	2 600 000	5,77%	1 576	1 650
<b>TOTAL PROVINCE</b>	<b>21 873 843</b>	<b>27 450 000</b>	<b>21 942 409</b>	<b>28 425 000</b>	<b>NS</b>	<b>17 455</b>	<b>1 628</b>
ZA DU PASSART - RUE GUSTAVE EIFFEL 77170 BRIE COMTE ROBERT	1 387 073	2 000 000	1 362 176	2 100 000	-4,76%	2 220	946
95 RUE DU PARC 93130 NOISY LE SEC	1 374 480	1 350 000	1 374 480	1 340 000	0,75%	1 739	771
EUROPARC - 15/33 RUE EDOUARD LE CORBUSIER 94000 CRETEIL	1 237 424	1 500 000	1 175 960	1 700 000	-11,76%	992	1 714
<b>TOTAL REGION PARISIENNE</b>	<b>3 998 977</b>	<b>4 850 000</b>	<b>3 912 616</b>	<b>5 140 000</b>	<b>-5,64%</b>	<b>4 951</b>	<b>1 038</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>25 872 820</b>	<b>32 300 000</b>	<b>25 855 025</b>	<b>33 565 000</b>	<b>NS</b>	<b>22 406</b>	<b>1 442</b>

NS Non significatif

\* Cession partielle intervenue en 2008

2,85% d'évolution à patrimoine constant

# **Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2008**

## **INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION**

Les comptes annuels 2008, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par FONCIER EXPERTISE consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2008" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société FONCIER EXPERTISE.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations a été calculée sur une base forfaitaire comme les exercices précédents. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

## INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2008	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2008
. Terrains et constructions locatives	25 855 025,09 €		-1 779 156,00 €	24 075 869,09 €
. Aménagements	196 949,40 €	1 600 000,00 €		1 796 949,40 €
. Immobilisations en cours	600 500,00 €	997 500,00 €	-1 597 500,00 €	500,00 €
	<b>26 652 474,49 €</b>	<b>2 597 500,00 €</b>	<b>-3 376 656,00 €</b>	<b>25 873 318,49 €</b>

> Les terrains et constructions locatives sont en diminution suite à la cession de l'immeuble d'Orvault.

Les augmentations du poste Aménagement correspondent aux travaux effectués pour l'immeuble "Grand Angles", enregistrés en immobilisations en cours jusqu'à la finition des travaux .

### ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2008	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2008
. Provisions pour grosses réparations	505 961,39 €	31 600,00 €	-310 604,80 €	226 956,59 €
. Provisions pour créances douteuses	473 112,17 €	291 116,90 €	-12 616,31 €	751 612,76 €
. Provisions pour litige et risque	400 000,00 €	203 000,00 €		603 000,00 €
	<b>1 379 073,56 €</b>	<b>525 716,90 €</b>	<b>-323 221,11 €</b>	<b>1 581 569,35 €</b>

> La dotation aux provisions pour grosses réparations a été calculée sur une base forfaitaire comme les exercices précédents.

Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2009.

Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans l'immeuble " Vikings " .

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2008 concernent 30 locataires.

Les reprises représentent des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

> Dans le cadre d'un litige opposant la SCPI à la société SAITEC, votre SCPI a été condamnée en première instance (TGI des Sables d'Olonne du 14 novembre 2003) au versement d'une indemnité de 900 000 € à son ancien locataire.

La société SAITEC a ensuite été déboutée de ses prétentions par un jugement de la Cour d'Appel de Poitiers du 13 décembre 2005.

Cet arrêt a été cassé par décision de la Cour de Cassation en date du 13 mars 2007.

Compte tenu des incertitudes pesant sur l'issue de ce contentieux, une provision de 400 000 € a été maintenue dans les comptes pour l'exercice 2007.

En date du 2 décembre 2008, la Cour d' Appel de Poitiers, statuant dans les limites de l'arrêt rendu par la Cour de Cassation le 13 mars 2007, a réformé le jugement déferé et a statué à nouveau, en condamnant la SCPI Atlantique Pierre 1 à payer 500 000€ à titre de dommages et intérêts, plus les intérêts sur cette somme au taux légal à compter du jugement déferé, 12 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile et condamne également la SCPI aux dépens.

Compte tenu de ces nouveaux éléments, il donc été effectué une provision complémentaire pour risque de 203 000 € au 31 décembre 2008.

### AFFECTATION DU RESULTAT 2007

. Report à nouveau antérieur		2 875 925,62 €
. Résultat de l'exercice 2007		2 555 570,72 €
. Dividendes versés aux associés	2 629 990,86 €	
. Report à nouveau	2 801 505,48 €	
	<b>5 431 496,34 €</b>	<b>5 431 496,34 €</b>

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 5ème résolution de l'Assemblée Générale du 24 juin 2008.

### ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	1 401 657,53 €	1 401 657,53 €	
. Créances fiscales	97 219,60 €	97 219,60 €	
. Débiteurs divers	94 812,29 €	94 812,29 €	
	<b>1 593 689,42 €</b>	<b>1 593 689,42 €</b>	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1 043 325 €, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 358 333€.

> Les créances fiscales enregistrent principalement le crédit de TVA au 31 décembre 2008 pour 78 244€ et la TVA déductible pour 18 975 €.

> Les débiteurs divers enregistrent principalement un remboursement en attente de la société de gestion, concernant le marché secondaire pour 92 800 € et un solde à régler au gérant extérieur Sprimbarth pour 2 012€.

## ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	685 005,63 €		685 005,63 €
. Locataires, avance sur charges	109 253,75 €	109 253,75 €	
. Dettes fiscales	78 603,57 €	78 603,57 €	
. Associés solde sur distribution	1 158 237,00 €	1 158 237,00 €	
. Crédoiteurs divers	344 271,02 €	344 271,02 €	
	<b>2 375 370,97 €</b>	<b>1 690 365,34 €</b>	<b>685 005,63 €</b>

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition.

> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés.

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividendes du 4ème trimestre 2008, non versé à la date du 31.12.2008.

> Les crédoiteurs divers représentent principalement les fournisseurs d'exploitation pour 30 160 €, les fournisseurs retenus de garantie pour 16 886 €, les fournisseurs factures non parvenues pour 58 872 € (honoraires expertise immeuble, honoraires commissariat aux comptes, honoraires de contentieux, rémunération du conseil de surveillance), le solde de l'indivision de l'immeuble de St Privat pour 208 541 €, les dividendes bloqués pour 14 746 €, les dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes pour 3 630 € et divers soldes de gérants extérieurs pour 11 436 €.

## CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2008	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2008
Capital souscrit	18 579 249,00 €	1 141 839,00 €		19 721 088,00 €

> Le capital social au 31/12/2008 est composé de 128 896 parts contre 121 433 parts au 01/01/2008, soit 7 463 parts d'augmentation d'une valeur nominale de 153 € la part, soit une augmentation de 1 141 839 €.

## PRIMES EMISSION

	Valeurs brutes au 01/01/2008	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2008
Primes d'émission	13 906 374,11 €	1 246 321,00 €		15 152 695,11 €
Prélèvement sur prime d'émission	-6 221 777,77 €	-238 816,00 €		-6 460 593,77 €

> La prime d'émission sur chaque part souscrite est égale à 167 €. Au cours de l'exercice 2008, il a été souscrit 7 463 parts, soit une augmentation de 1 246 321 €.

> les honoraires de souscription (10%) sont prélevés sur la prime d'émission.

## PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2008	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2008
	-6 617 356,36 €		766 844,00 €	-5 850 512,36 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, la plus-value sur la cession de l'exercice a été inscrite au passif du bilan.

> Cette plus-value résulte de la différence du produit de la vente de l'immeuble du "Forum d'Orvault" pour un montant de 2 600 000 € et de la valeur comptable pour un montant de 1 779 156 €, et des honoraires de commercialisateur pour 54 000 €.

## ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **84 000,00 €**

> Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

. Engagements donnés : **Néant**

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

#### PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	2 813 319,35 €	
. Charges facturés	823 686,91 €	
. Autres produits divers	84 782,44 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		3 721 788,70 €

#### CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-823 686,91 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-4 045,81 €	
. Grosses réparations	-310 604,80 €	
. Autres charges immobilières	-228 482,69 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		<b>2 354 968,49 €</b>

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE		-372 091,59 €
--------------------------------------	--	---------------

#### EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

**1 982 876,90 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (net des reprises)		-202 495,79 €

#### RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers et exceptionnels)

**1 780 381,11 €**

Produits financiers	295 072,62 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		295 072,62 €

#### RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits exceptionnels)

**2 075 453,73 €**

Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		

<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>		<b>2 075 453,73 €</b>
-------------------------------	--	-----------------------

### TABLEAU DE FINANCEMENT

	2007	2008
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>4 634 168,00 €</b>	<b>5 498 639,64 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	2 555 571,00 €	2 075 453,73 €
Cessions d'actifs	540 000,00 €	2 546 000,00 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		2 149 344,00 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-345 721,00 €	200 827,94 €
Dotations aux provisions	100 042,00 €	525 716,90 €
<b>Total des ressources</b>	<b>2 849 891,00 €</b>	<b>7 497 342,57 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	-928 263,00 €	935 128,65 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	630 170,00 €	1 138 247,07 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 547 653,00 €	1 599 073,49 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Acquisitions d'actifs	600 500,00 €	1 000 000,00 €
Reprise d'amortissements et de provisions	135 359,00 €	323 221,11 €
<b>Total des emplois</b>	<b>1 985 419,00 €</b>	<b>4 995 670,32 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>5 498 639,00 €</b>	<b>8 000 311,89 €</b>

## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

### CHARGES

**LES CHARGES IMMOBILIERES pour** 1 366 820,21 €  
comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	823 686,91 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	310 604,80 €
- les travaux d'entretien et de réparation pour	4 045,81 €
- les charges non récupérables pour	69 356,39 €
- les impôts et taxes pour	68 811,17 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	19 006,62 €
- les honoraires de relocation	40 822,08 €
- les primes d'assurance	23 763,15 €
- des honoraires divers	6 723,28 €

**LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour** 897 808,49 €  
comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour 271 570,15 €  
- 8,5% des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc  
dans la limite prévue par les statuts. 271 570,15 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour 100 521,44 €  
- les honoraires des commissaires aux comptes pour 34 301,00 €  
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour 6 122,33 €  
- la cotisation à l'ASPIM pour 3 725,00 €  
- la redevance AMF pour 1 500,00 €  
- la rémunération, et frais du conseil de surveillance pour 19 257,44 €  
- des honoraires divers pour 26 457,00 €  
- des frais actes pour 3 357,70 €  
- diverses charges de gestion courante pour 5 800,97 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour 525 716,90 €  
sont détaillées au point "état des provisions".

### PRODUITS

**LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour** 3 721 788,70 €  
- les loyers de vos immeubles. 2 813 319,35 €  
- les charges refacturées 823 686,91 €  
- des autres produits 84 782,44 €

**LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour** 323 221,11 €  
- les reprises de provisions pour créances douteuses 12 616,31 €  
- les reprises de provisions pour grosses réparations 310 604,80 €

**LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour** 295 072,62 €  
- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie

**LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour**

**AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent** 4 340 082,43 €  
**contre un TOTAL DE CHARGES DE** 2 264 628,70 €

**LE SOLDE, soit** 2 075 453,73 €  
**correspond au bénéfice de l'exercice.**

## ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

		Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2008 :	<b>128 896</b>		
Placements immobiliers		25 646 361,90 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>		5 873 382,88 €	
<b>Valeur comptable</b>		<b>31 519 744,78 €</b>	<b>244,54 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives		32 300 000,00 €	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>		5 873 382,88 €	
<b>Valeur de réalisation</b>		<b>38 173 382,88 €</b>	<b>296,16 €</b>
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>			
11,96 TTC du prix de souscription		4 565 536,59 €	
		<b>4 565 536,59 €</b>	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>			
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%		2 002 600,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%		581 400,00 €	
		<b>2 584 000,00 €</b>	
<b>Valeur de Reconstitution</b>		<b>45 322 919,47 €</b>	<b>351,62 €</b>

*(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.*

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2008**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 7 juin 2007. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Le poste « Provision pour litiges et risques », d'un montant de 603 000 €, concerne le litige avec la société SAITEC, pour lequel une dotation complémentaire de 203 000 € a été comptabilisée au cours de l'exercice.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons été conduits à évaluer les risques relatifs à ce litige au vu des éléments de la procédure en cours. Ces contrôles ne remettent pas en cause les estimations effectuées par la société de gestion.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous vous précisons que la méthode du calcul de la valeur de reconstitution de la part, présenté à la page 28 de l'annexe, a été modifiée au cours de l'exercice. Le calcul selon la méthode appliquée en 2007 aurait abouti à une valeur de 346,33 € au lieu de 351,62 €.

**Carquefou, le 13 mars 2009**



**Société LBA  
Représentée par Gilles BLANCHARD  
Commissaire aux comptes**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES  
Exercice clos le 31 décembre 2008**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

**CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE**

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

**Avec la Société PS2I (anciennement UFFI ASSET MANAGEMENT)**

**Honoraires de Maître d'œuvre**

La société Participations Services Investissements Immobiliers (PS2I) a assuré une prestation de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des locaux de Villeurbanne. Cette mission a donné lieu à une rémunération de 28 236,80 € hors taxes, correspondant à 10% du montant des travaux réalisés. Ce montant a été facturé en totalité en 2008, et inclus dans le coût global des travaux inscrits en charges.

### Honoraires de location

La société PS2I a facturé au cours de l'exercice les honoraires de location suivants :

- Immeuble Les Angles	2 000,00 € HT
- Immeuble Villeurbanne	12 676,98 € HT

### CONVENTIONS CONCLUES ANTERIEUREMENT

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

#### Avec la Société UFFI REAM (anciennement SERCC)

L'administration de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 est assurée par la SA UFFI REAL ESTATE MANAGEMENT (UFFI REAM), dont le siège social est à LEVALLOIS PERRET (92533), 24 Rue Jacques Ibert.

Les rémunérations décrites ci-après sont conformes aux dispositions de la convention de mandat de gestion, autorisée par votre Conseil de surveillance en date du 16 mai 1997.

### Honoraires de gestion

La rémunération de la société de gestion est égale à 8.50 % des revenus bruts HT de toute nature encaissés par votre société.

Pour l'exercice 2008, la rémunération a été calculée comme suit :

Loyers facturés :	2 829 870.35 € HT
Indemnités de déspecialisation facturées :	70 000.00 € HT
Produits financiers :	<u>295 072.62 € HT</u>
Base totale	3 194 942.97 € HT
Taux appliqué :	8.50%
Honoraires pris en charge :	271 570.15 € HT

Commissions de souscription sur augmentation de capital social

La rémunération de la société de gestion est égale 10% HT du montant des souscriptions recueillies dans le cadre des augmentations de capital autorisées.

Pour l'exercice 2008, les commissions de souscription ont été déterminées comme suit :

Nombre de parts émises du 01/01/2008 au 31/12/2008 :	7 463 parts
Prix d'émission :	320 €
Montant des souscriptions	2 388 160 €
Commissions de souscription (10%) prises en charge	238 816 € HT

Les commissions de souscription sont prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions prévues dans la note d'information.

Avec la Société PS2I (anciennement UFFI ASSET MANAGEMENT)Convention d'Assistance à Maîtrise d'ouvrage

Par acte en date du 6 juillet 2007, votre SCPI avait conclu avec la société UFFI AM (devenue PS2I) une convention d'assistance d'opération dans le cadre des travaux portant sur le centre commercial GRAND ANGLE. Cette convention prévoyait une rémunération de cette prestation de 150 000 € hors taxes, correspondant à 10% du coût prévisionnel des travaux. Les travaux n'ayant pas commencé, aucune facturation n'avait été effectuée à ce titre en 2007.

Suite aux échanges ayant eu lieu avec le Conseil de Surveillance, les honoraires facturés au titre de cette prestation ont été ramenés à 100 000 € hors taxes. Ce montant a été facturé en 2008, et est inclus dans le coût de revient des travaux inscrits à l'actif du bilan.

Carquefou, le 13 mars 2009



**Société LBA**  
**Représentée par Gilles BLANCHARD**  
**Commissaire aux comptes**

### Assemblée générale ordinaire

#### Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2008, approuve les comptes de l'exercice 2008 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2008 à la société de gestion UFFI REAM.

#### Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2008.

#### Quatrième résolution

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

#### Cinquième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2008 s'élève à la somme de ..... 2 075 453,73 €  
et que majoré du report à nouveau de ..... 2 801 505,48 €  
le montant total disponible atteint ..... 4 876 959,21 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :  
un dividende total de ..... 2 757 310,49 €  
et de reporter à nouveau le solde, soit ..... 2 119 648,72 €

#### Sixième résolution

Etant rappelé que la rémunération de la société de gestion est régie par les dispositions de la convention de mandat de gestion, autorisée par le Conseil de surveillance en date du 16 mai 1997, l'assemblée générale décide d'exprimer, toutes taxes comprises, le montant des commissions suivantes perçues par la société de gestion à effet du 1er janvier 2009, étant précisé que ce montant TTC reste lui-même inchangé par rapport à celui précédemment appliqué :

- une commission de souscription aux augmentations de capital de la SCPI, de 11,96 % TTC du montant des souscriptions recueillies dans le cadre des augmentations de capital autorisées, cette commission étant calculée sur le prix de souscription de la part, prime d'émission incluse et étant prélevée sur la prime d'émission,
- une commission, à la charge de l'acquéreur, de 5,98 % TTC, du montant total de la transaction, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction sur le marché secondaire.

Les autres clauses et conditions de ladite convention de mandat de gestion demeurent inchangées.

#### Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 31 519 744,78 €, soit 244,54 € par part.

#### **Huitième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 38 173 382,88 €, soit 296,16 € par part.

#### **Neuvième résolution**

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 45 322 919,47 €, soit 351,62 € par part.

#### **Dixième résolution**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après consultation du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

#### **Onzième résolution**

L'assemblée générale fixe à 10 000 000 € maximum le montant des emprunts que pourra contracter la société concernant les acquisitions qu'elle pourrait être amenée à effectuer et l'autorise à consentir les garanties hypothécaires nécessaires et donne tous pouvoirs à la société de gestion à cet effet.

#### **Douzième résolution**

L'assemblée générale approuve la décision de la société de gestion de procéder, conformément aux statuts, à une augmentation de capital, prime incluse, de 30 000 000 €, soit sur la base du prix de souscription en vigueur de 320 € par part, un nombre maximum de 93 750 parts d'une valeur nominale de 153 €

L'assemblée générale donne tous pouvoirs à la société de gestion pour suivre la mise en œuvre de cette augmentation de capital en concertation avec le conseil de surveillance et ajuster, le cas échéant, le montant de la prime d'émission pour satisfaire aux obligations légales.

#### **Treizième résolution**

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2009, à 12 200 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

#### **Quatorzième résolution**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

### **Assemblée générale extraordinaire**

#### **Quinzième résolution**

L'Assemblée générale décide de mettre à jour, selon la réglementation en vigueur, les articles 1, 15, 21, 23, 25, 27 et 31 qui comportent des références législatives ou réglementaires ayant été codifiées dans le Code de Commerce et le Code Monétaire et Financier ainsi que dans le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

### **Seizième résolution**

L'Assemblée générale décide de convertir en Euros tous les chiffres apparaissant en Francs dans les statuts et de modifier corrélativement les articles 6 et 8.

### **Dix-septième résolution**

L'Assemblée générale décide de remplacer le terme « gérance » par le terme « société de gestion » dans l'article 4 « Siège social ».

### **Dix-huitième résolution**

L'Assemblée générale décide de modifier le septième alinéa de l'article 8 « Augmentation et réduction de capital », en supprimant la fin de la phrase « ... dans la mesure où celles-ci représentent au moins les trois quarts de l'augmentation de capital prévue ».

Cet alinéa est désormais rédigé comme suit :

« - d'arrêter, à la fin de la période de souscription, le montant de chaque augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période ».

### **Dix-neuvième résolution**

L'Assemblée générale décide de modifier l'article 9 « Réévaluation des actifs » en supprimant le premier alinéa.

Cet article est rédigé ainsi qu'il suit :

« La Société de Gestion pourra proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire la réévaluation des actifs portés au bilan dans les conditions prescrites par la Loi. Après approbation par l'Assemblée Générale, l'écart de réévaluation sera porté à un poste de réserve au passif du bilan. »

### **Vingtième résolution**

L'Assemblée générale décide de modifier l'article 11 « Droits et obligations des associés » paragraphe 1) ainsi qu'il suit :

« 1. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un Associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale. »

### **Vingt-et-unième résolution**

L'Assemblée générale décide de compléter l'alinéa 4 du paragraphe 1 « modalités » de l'article 12 « transmission des parts sociales » qui avait fait l'objet d'un oubli matériel de retranscription, comme suit :

« ...

Outre le registre des transferts prévu à l'alinéa premier ci-dessus et afin de faciliter les cessions de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société, il est tenu, au siège social, à la disposition des associés et des tiers, un registre spécial où sont recensées les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la Société.

... »

### **Vingt-deuxième résolution**

L'Assemblée générale décide de modifier l'article 12 paragraphe 2 « Transmission entre vifs » en supprimant l'agrément en faveur de la société de gestion.

L'article est ainsi rédigé :

« ...

Les parts sociales sont librement cessibles.

... »

### **Vingt-troisième résolution**

L'Assemblée générale décide de remplacer la version actuelle de l'article 13 « Société de Gestion » par la suivante :

« La société est administrée par une Société de Gestion nommée pour trois ans renouvelable par tacite reconduction.

La Société de Gestion de Portefeuille UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT (UFFI REAM) - précédemment dénommée SERCC - Société Anonyme au capital de 12.800.000 €, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET 92300, 24, Rue Jacques Ibert immatriculée au RCS NANTERRE 612 011 668, est désignée comme Société de Gestion statutaire.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa faillite, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation ou par l'arrivée du terme de son mandat.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant aux conditions fixées à l'article 24 et convoquée dans les délais les plus rapides soit par le Conseil de Surveillance soit par la Société de Gestion.

En attendant la réunion de cette assemblée, le Conseil de Surveillance pourrait désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet. »

### **Vingt-quatrième résolution**

L'Assemblée générale décide d'actualiser le 4<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 18 « Organisation - Réunions et délibérations du Conseil de Surveillance » en précisant que les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'un support écrit.

Le paragraphe est rédigé ainsi qu'il suit :

« ...

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'un support écrit ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues.

... »

### **Vingt-cinquième résolution**

L'Assemblée générale décide de remplacer au second alinéa de l'article 19 « Pouvoirs du Conseil de Surveillance » le terme « signe » par le terme « signale ».

### **Vingt-sixième résolution**

L'Assemblée générale décide de modifier l'article 22 « Attributions et Pouvoirs » en supprimant le cinquième paragraphe ainsi que le dernier alinéa du sixième paragraphe.

L'article 22 est rédigé ainsi qu'il suit :

« Les commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire et des comptes de la société.

Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux Associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux. A toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

Ils portent à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.225-237 du code de commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils disposent, pour l'accomplissement de leur mission, des prérogatives énoncées par l'article L.225-236 du Code de Commerce et par l'article L.234-2 du Code de Commerce. Ils sont tenus aux obligations énoncées par l'article L.225-240 du Code de Commerce.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux Comptes et approuvé par celle-ci. »

#### **Vingt-septième résolution**

L'Assemblée générale décide de modifier l'article 24 « Décisions collectives » paragraphe 3 « Les Assemblées sont qualifiées » ainsi qu'il suit :

- « - d"Extraordinaires", lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature, la création d'avantages particuliers, la modification de l'orientation des placements, et des conditions de souscription en cas de réouverture du capital après plus de trois ans,
- d"Ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. »

#### **Vingt-huitième résolution**

L'Assemblée générale décide de remplacer la version actuelle de l'article 31 « Comptes » par la version suivante :

« A la clôture de chaque exercice, les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion écrit.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté (article L.214-78 du Code Monétaire et Financier), suivant des modalités qui sont fixées par arrêtés, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

Le rapport de gestion expose la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les dirigeants de la société de gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. 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. 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.

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions déterminées par le Code Monétaire et Financier.

Les frais de constitution, de recherche, les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission de souscription versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles peuvent être prélevés sur la prime d'émission. »

#### **Vingt-neuvième résolution**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité, et autres qu'il appartiendra.