

ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 22 019 760 €

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

RCS Nanterre 326 094 224

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

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 09-23 du 8 septembre 2009 portant sur la note d'information

Assemblée générale ordinaire du 8 juin 2010

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 Renaud des PORTES de la FOSSE, Directeur Général Délégué

UFFI PARTICIPATIONS, Administrateur, représentée par Monsieur Daniel CAILLE

PS2I (ex Uffi Asset Management), Administrateur, représentée par Monsieur Mansour KHALIFE

LAURAD SA, Administrateur, représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN

Conseil de surveillance

Monsieur Bernard PELIER, Président

Monsieur Roger BEAUVOIS, 1^{er} Vice-Président

Monsieur Francis BARTOUT

Monsieur Jean-Claude BURETTE

Monsieur Patrick GAUTHERET, 2^{ème} 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 2009 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2009.

LES SCPI ET LE MARCHE

Les SCPI ont, une fois de plus en 2009, démontré leur stabilité et leur résistance dans un contexte économique dégradé, continuant ainsi pleinement à jouer leur rôle de produit de rente. Cette régularité contraste elle-même avec l'instabilité de la majorité des autres placements. Le marché des actions, après une chute libre en 2008, a fortement rebondi en 2009, traduisant de la sorte la volatilité et le risque de cette classe d'actifs. Ainsi, les expertises immobilières au 31 décembre 2009 du patrimoine de l'ensemble des SCPI gérées par UFFI REAM font ressortir des valeurs stables par rapport à celles de l'année précédente. Ceci est la résultante de la prudente et qualitative politique d'investissement que nous avons menée ces dernières années, ainsi que d'une bonne gestion du parc immobilier.

Par ailleurs, et depuis début 2009, votre société de gestion, en concertation avec les conseils de surveillance concernés, a entrepris la réalisation, actuellement en cours, d'un important programme de cessions d'actifs immobiliers anciens. Les fonds provenant de ces ventes sont réemployés dans l'acquisition de surfaces commerciales et de bureaux, en privilégiant la qualité de l'emplacement et celle du locataire, tout comme la poursuite de l'amélioration des rendements. Cette démarche, qui est un gage de pérennité pour les différents fonds dont vous nous confiez la gestion, répond à l'exigence de stabilité de toute rente à long terme. Elle contribue aussi à la prise en compte des nécessaires améliorations du parc immobilier dans le cadre du « Grenelle de l'Environnement », notamment en termes de développement durable. C'est dans cet esprit et sans attendre, que nous avons ouvert ce chantier sur l'ensemble du parc immobilier que nous gérons.

La grande majorité des dividendes versés par vos SCPI au titre de l'année 2009, se situe en hausse ou, à tout le moins, au même niveau que ceux de 2008. Malgré ces résultats bien orientés, nous demeurons plus que jamais très vigilants sur le suivi du taux d'occupation des immeubles, ainsi que sur la solvabilité des principaux locataires et sur le taux d'encaissement des loyers, compte tenu des difficultés auxquelles peuvent se trouver actuellement confrontées de nombreuses entreprises.

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

L'année 2009 s'est révélée conforme aux craintes des professionnels sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise et d'habitation, avec un effondrement des volumes de transactions. En effet, ceux-ci ont représenté sur la France, un montant d'environ 8,4 milliards d'euros (*source : BNP Paribas Real Estate*) dont 7,6 milliards en immobilier d'entreprise (*source : CB Richard Ellis*), soit une chute de 44% par rapport à 2008. Cette chute est d'autant plus significative que l'on se souvient de l'année-record 2007 avec ses 30 milliards.

Il faut noter la meilleure résistance des commerces, avec un chiffre d'1,9 milliard de transactions, volume en hausse sur celui de 2008, où il dépassait tout juste 1,1 milliard.

2009 a particulièrement mal démarré, avec une quasi-absence de transactions en investissement (10% du volume annuel sur le premier trimestre). Pour l'essentiel, seuls les vendeurs contraints de vendre se trouvaient à l'origine de l'offre, la significative baisse des valeurs locatives -principalement pour les bureaux- associée à la hausse importante des taux de rendement, décourageant les cessions d'immeubles sur le marché.

Les acheteurs étaient eux-mêmes peu nombreux, du fait du quasi-blocage de la distribution du crédit, ainsi qu'en raison, pour les rares intervenants parmi eux, d'une politique attentiste, elle-même confortée par la conviction de la poursuite de la hausse des taux de rendement. Votre société de gestion, pour le compte des SCPI dont elle a la responsabilité, a été l'un de ces acteurs, en réalisant cette année des investissements particulièrement performants.

Ce phénomène touchant l'ensemble des pays occidentaux, les investisseurs étrangers n'ont été d'aucun recours. Leurs investissements sur l'Hexagone ont baissé encore plus significativement, puisque leur quote-part est passée de 61% en 2007 à 39% en 2009, dont 18 points au profit de la seule Allemagne (*source : BNP Paribas Real Estate*).

Néanmoins, la situation s'est progressivement améliorée au cours de l'année, puisque le quatrième trimestre 2009 a représenté à lui seul près de la moitié de l'ensemble des engagements annuels, dont le montant était supérieur de 20% au volume échangé pour la même période en 2008.

De cette situation, a résulté une poursuite de la hausse des taux de rendement à l'acquisition dans une fourchette de 0,50 à 1 point tout au long de cette année, avec une stabilisation de ces taux au dernier trimestre.

Pour avoir anticipé cette situation, votre société de gestion a réalisé la majorité des investissements, qui l'ont été en commerces et en bureaux, au second semestre avec, pour l'année, un taux d'acquisition d'une moyenne supérieure à 7,50%, actes en mains.

Les principaux agents immobiliers de la Place aiment à qualifier 2010 d'«année de convalescence » sur le marché de l'investissement. Ils anticipent, dans une belle unanimité, une baisse des taux de rendement à l'acquisition sous le prétexte d'un assouplissement du crédit bancaire, d'une part, et d'un marché redevenant attractif par l'écart historique entre le coût de l'endettement et le niveau des taux de rendement, d'autre part.

Si cette conviction forte est susceptible d'entraîner dans cette voie certains investisseurs sur le court terme, elle doit aussi être confrontée à certaines réalités économiques qui ne plaident pas nécessairement dans ce sens. Compte tenu en effet de la croissance économique prévisionnelle annoncée de 1,4%, le nombre de demandeurs d'emploi devrait continuer à croître avec l'incidence que l'on sait sur la consommation. Par ailleurs, de nombreuses banques risqueront d'être confrontées à d'importants besoins de refinancement, limitant d'autant les liquidités disponibles pour l'octroi de nouveaux crédits.

Enfin, l'accroissement des stocks de bureaux vides sur le marché et, dans une moindre mesure, de ceux des commerces vacants, devrait générer une baisse des loyers, elle-même portée par une recherche d'économies sur ce poste, comme résultante de la baisse du chiffre d'affaires de nombreuses entreprises.

Certes, force est de constater une légère baisse des taux de rendement sur les dernières transactions réalisées, mais dont la contrepartie est précisément que celles-ci portent sur des emplacements et des actifs de première qualité, bénéficiant de bonnes signatures avec des baux fermes d'au moins 6 ans.

Pour ce qui concerne vos SCPI, nous restons fortement acheteurs durant cette année 2010, en ayant, quand cela est possible, recours à la dette, compte tenu du faible coût de celle-ci, rapporté au rendement net des investissements.

La politique d'acquisition de votre société de gestion sera de poursuivre celle de 2009, en privilégiant les bons emplacements avec des locataires de qualité et en poursuivant le rajeunissement des actifs des fonds qui lui sont confiés, ainsi qu'en recherchant l'amélioration du rendement. Dans le commerce, nous rechercherons principalement des centres commerciaux, des galeries commerciales des pieds d'immeuble et des externalisations d'actifs d'enseignes commerciales. Nous demeurerons, par contre, très prudents sur les « Retail parks » dont beaucoup se sont construits ces dernières années. En bureaux, nous privilégierons les actifs récents bénéficiant de baux fermes.

Dans les années à venir, les principaux défis auxquels nous serons confrontés seront, d'une part, la prise en compte du « Grenelle de l'Environnement » ayant pour objectif de porter la consommation moyenne annuelle des bâtiments tertiaires à 50 Kwh/m²/an en 2020 -contre une moyenne annuelle en 2009 de 250 à 300 Kwh/m²/an- d'autre part, l'évolution du commerce avec le développement des achats sur Internet et qui ne manqueront pas d'avoir une incidence sur les surfaces de vente et de stockage, ainsi que sur le retour des commerces de centre-ville favorisé par l'évolution réglementaire.

ETAT DU PATRIMOINE

Taux d'occupation et locaux vacants

Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation du patrimoine de votre société s'établissait à 92,98% en valeur locative. En moyenne sur l'année, le taux a été de 93,71%.

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 2009 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 42 465 000 € hors droits, en hausse de 3,11% par rapport à l'expertise de 2008 à patrimoine constant. En tenant compte des acquisitions réalisées en 2009 votre patrimoine a enregistré une hausse globale de 3,19%.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- « Les Petites Lèches » - 44570 Trignac (+ 17,24%)
- Centre commercial « Grand Angles » - 33130 Les Angles (+ 14,58%)
- 16 Place de la Paix - 44800 Saint-Herblain (+ 7,14%)
- Europarc - 15/33 rue Edouard Le Corbusier - 94000 Créteil (+ 6,67%)
- « Le Odin » - 69100 Villeurbanne (+ 4,08%)

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

- Centre commercial « Baie Nettle » - 97150 Saint-Martin (- 22,22%)
- 11 rue des Portières - 49124 Saint-Barthélémy d'Anjou (- 11,39%)
- ZA du Passart rue Gustave Eiffel - 77170 Brie Comte-Robert (- 5%)
- Parc d'innovation - 67400 Illkirch Graffenstaden (- 4,26%)

Les valeurs estimées (42 465 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (35 338 732 €).

Acquisitions

Votre société a acquis au cours de l'exercice les immeubles suivants :

- « Grand Ecran » - 11 avenue André Roussin - 13016 Marseille
4 158 m² de locaux à usage de bureaux moyennant un prix de 8 406 195 € frais inclus, suivant acte signé le 7 mai 2009.
- « Grand Pin » - ZAC de Bordevieille - 82500 Beaumont-de-Lomagne
1 900 m² de locaux commerciaux moyennant un prix de 2 648 372 € frais inclus, suivant acte signé le 11 décembre 2009.

Arbitrages

Votre société a cédé le 26 octobre 2009 la totalité des locaux restant d'une surface de 1 195 m² situés Route de Vannes à Orvault (44 700) moyennant un prix de 1 100 000 €.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2009 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

« Le Odin » 17 rue Louis Guérin - 69100 Villeurbanne	
Rénovation bureaux	194 943 €
95 rue du Parc - 93130 Noisy-le-Sec	
Réfection toiture	19 350 €

Locataires en contentieux

Votre société a doté 311 437 € en provisions pour créances douteuses.

Cette dotation concerne principalement les locataires des immeubles suivants :

- Centre commercial « du Charbonneau » - 44470 Carquefou	5 063 €
- ZAC des Portières - 49124 Saint-Barthélemy d'Anjou	1 167 €
- Centre commercial « Baie Nettlé » - 97150 Saint-Martin	54 121 €
- Forum d'Orvault - Route de Vannes - 44708 Orvault	14 408 €
- ZA du Passart – rue Gustave Eiffel - 77170 Brie Comte-Robert	630 €
- Centre commercial « Grand Angles » - 33130 Les Angles	230 196 €
- « Grand Ecran » - avenue André Roussin - 13016 Marseille	5 641 €

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 a formé un pourvoi en cassation à la suite de cet arrêt.

A fin 2009, la procédure est toujours en cours.

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2009

Les produits locatifs s'élèvent à 3 555 583,23 €. Ils ont augmenté de 26,38% par rapport à l'exercice 2008.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en diminution de 71,66% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 2 493 544,07 €, en augmentation de 20,14% par rapport à l'exercice 2008 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice a été fixé à 22 € par part par la société de gestion.

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 2009. Huit prix d'exécution ont été établis :

- 30.01.2009	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 267 parts
- 27.02.2009	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 793 parts
- 31.03.2009	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 205 parts
- 30.04.2009	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 74 parts
- 29.05.2009	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 186 parts
- 30.06.2009	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 14 parts
- 30.09.2009	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 25 parts
- 31.12.2009	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 8 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 1 572 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Sur la base du dividende versé pour l'année 2009 et du prix d'exécution acheteur au 31 décembre 2009, le rendement de la part s'établit à 6,87%.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2009, aucune part n'a été échangée, sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2009, aucune part n'était en attente de cession.

Marché des parts - année 2009

Sur l'ensemble du marché, 1 572 parts ont été échangées (soit 1,09% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2009, ce sont 2 036 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (8 dossiers) et donations (2 dossiers).

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% depuis le 1^{er} 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 2009, le taux du prélèvement libératoire, prélèvements sociaux compris, est de 30,10%.

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.

OBJECTIFS

Perspectives et dividendes

Les hypothèses retenues pour l'exercice 2010, en fonction des informations connues à ce jour, devraient conduire à un résultat comptable en hausse sur celui de 2009 et permettre d'envisager la distribution d'un dividende stable 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'appuie sur 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'investissement.

La société de gestion poursuivra 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 - Augmentation de capital en cours

Le capital social au 31 décembre 2009 est de 22 019 760 € divisé en 143 920 parts de 153 € de nominal 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 €.

Le plafond de cette augmentation de capital, close au 30 juin 2009, a atteint 20 682 999 €.

Le plafond de l'augmentation de capital en cours, approuvé par l'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2009, est de 35 026 749 €, soit 228 933 parts au nominal de 153 €.

Le capital nominal de la SCPI au 31 décembre 2009 est de 22 019 760 €, soit 143 920 parts 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%.

Emprunt

Conformément à l'autorisation donnée par l'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2009 dans sa 11^{ème} résolution, la société de gestion a contracté un emprunt hypothécaire de 4 000 000 € ayant permis de financer partiellement l'acquisition de l'immeuble du « Grand Ecran » à Marseille.

Dans le cadre du développement de la SCPI et de la poursuite des investissements, une nouvelle résolution est présentée dans ce sens cette année à l'assemblée générale.

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 2010

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance s'est réuni trois fois dans le cours de l'année 2009 pour faire part de son avis sur les investissements et les cessions. La dernière réunion s'est tenue à Marseille, ce qui a permis de visiter la nouvelle acquisition de bureaux rue André Roussin et les travaux de rénovation du centre commercial des Angles à Avignon. Ces deux sites représentent plus du tiers de notre patrimoine. Le coût de ce conseil exceptionnel s'est élevé à 8 106,85 €.

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, nous avons l'honneur de vous présenter l'examen des comptes et de la gestion de notre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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 25 mars 2010.

En dépit de la conjoncture et des différents problèmes d'absence de loyers, le résultat s'établit à 2 493 544,07 € au 31/12/2009 contre 2 075 453,73 € au 31/12/2008.

Il est proposé à l'assemblée générale un maintien de la distribution à 22 €.

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 jugé nécessaires.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes nous a amenés à demander des éclaircissements sur les conventions spéciales.

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.

N'ayant pas d'autres commentaires, nous vous invitons à approuver les comptes et les résolutions qui vous sont proposées.

Enfin, nous exprimons le souhait que les porteurs de parts ne pouvant être présents votent par correspondance ou à défaut donnent procuration à un porteur de parts présent à l'assemblée ou à un membre du conseil de surveillance nommément désigné.

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%	6,95%	4,47%
PROVINCE	43,66%	44,39%	0,53%
TOTAUX	43,66%	51,34%	5,00%

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
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 €
2009	22 019 760 €	4 807 680,00 €	143 920	863	480 768 €	320 €

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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
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 €
2009	1 572	1,09%	0	1 mois	22 663,49 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	221,56 €	260 €	288 €	320 €	320 €
Dividende versé au titre de l'année	17,50 €	17,50 €	22,00 €	22,00 €	22,00 €
Rentabilité de la part (1)	7,90%	6,73%	7,64%	6,87%	6,87%
Report à nouveau cumulé par part (2)	14,94 €	19,10 €	23,68 €	21,73 €	16,44 € *

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou d'exécution au 1^{er} janvier

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

* Une correction a été apportée sur le calcul du report à nouveau par part. Désormais, celui-ci est calculé en rapportant le report à nouveau après répartition du résultat de l'exercice précédent (soit au 1^{er} janvier 2009) sur le nombre de parts de la même période (soit au 1^{er} janvier 2009).

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

	2005	% du Total des Revenus	2006	% du Total des Revenus	2007	% du Total des Revenus	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	27,14	98,37%	25,61	97,08%	24,92	96,56%	22,45	88,11%	26,88	96,46%
. Produits financiers (2)	0,45	1,63%	0,77	2,92%	0,88	3,41%	2,35	9,22%	0,63	2,27%
. Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,01	0,03%	0,68	2,67%	0,36	1,27%
* TOTAL	27,59	100,00%	26,38	100,00%	25,81	100,00%	25,48	100,00%	27,87	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	2,33	8,45%	2,24	8,49%	2,20	8,52%	2,17	8,52%	2,35	8,43%
. Autres frais de gestion	0,82	2,97%	2,03	7,70%	0,93	3,60%	0,80	3,14%	1,02	3,66%
. Entretien du patrimoine	0,25	0,91%	0,39	1,48%	0,35	1,36%	2,51	9,85%	1,74	6,24%
. Charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,29	4,62%
. Autres charges immobilières	1,54	5,58%	0,55	2,08%	0,46	1,80%	1,27	4,98%	1,12	4,02%
. Charges locatives non récupérables	0,25	0,91%	0,17	0,64%	1,09	4,21%	0,55	2,16%	0,79	2,82%
Sous-total charges externes	5,19	18,81%	5,38	20,39%	5,03	19,48%	7,30	28,65%	8,30	29,79%
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%	-2,23	-8,73%	-0,84	-3,01%
. autres	-0,04	-0,14%	-1,53	-5,80%	-0,30	-1,15%	3,84	15,09%	1,40	5,04%
Sous-total charges internes	-0,04	-0,14%	-1,53	-5,80%	-0,30	-1,15%	1,62	6,35%	0,57	2,03%
* TOTAL	5,15	18,66%	3,85	14,59%	4,73	18,34%	8,92	35,00%	8,87	31,82%
* RESULTAT COURANT	22,44	81,33%	22,53	85,41%	21,08	81,66%	16,56	65,00%	19,00	68,18%
* elements exceptionnels	0,53	1,92%	0,20	0,76%	0,34	1,30%	0,00		-0,15	
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	5,47	19,82%	5,22	19,79%	-0,58	-2,40%	-5,44	-21,35%	-3,15	-11,30%
Revenus distribués (2)	17,50	63,43%	17,51	66,38%	22,00	85,36%	22,00	86,35%	22,00	79,48%

(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 31/12/2008 (*)	DURANT L'ANNEE 2009	TOTAL AU 31/12/2009
Fonds collectés	40 606 323	4 807 680	45 414 003
+ Emprunts		4 000 000	4 000 000
+ Cession d'immeubles	1 779 156	1 063 955	2 843 111
- Commissions de souscription et Frais d'acquisition relevés sur la prime d'émission	5 691 985	1 005 468	6 697 453
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés frais inclus	47 082 725	10 529 868	57 612 593
- Prélèvement sur Prime d'émission			
+ Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'actif	14 061 512	36 045	14 097 557
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	3 672 281	- 1 627 656	2 044 625

(*) Depuis l'origine de la société.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2009	Exercice 2008	Exercice 2009	Exercice 2008
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	3 555 583,23 €	2 813 319,35 €	26,88 €	21,83 €
- Excédent brut d'exploitation	2 674 769,32 €	1 982 876,90 €	20,22 €	15,38 €
- Résultat de l'exercice	2 493 544,07 €	2 075 453,73 €	18,85 €	16,10 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	22 019 760,00 €	19 721 088,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	34 941 586,58 €	31 519 744,78 €	242,78 €	244,54 €
- Immobilisations locatives	35 339 231,95 €	25 873 318,49 €	245,55 €	200,73 €
- Total de l'état du patrimoine	34 941 586,58 €	31 519 744,78 €	242,78 €	244,54 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	4 613 192,79 €	4 876 959,21 €	34,88 €	38,91 €
- Dividende	2 909 959,36 €	2 757 310,49 €	22,00 €	22,00 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	42 465 000,00 €	32 300 000,00 €	295,06 €	250,59 €
- Valeur comptable	34 941 586,58 €	31 519 744,78 €	242,78 €	244,54 €
- Valeur de réalisation	42 183 506,62 €	38 173 382,88 €	293,10 €	296,16 €
- Valeur de reconstitution	50 625 854,01 €	45 322 919,47 €	351,76 €	351,62 €

ATLANTIQUE PIERRE 1

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR EXPERTISE 31/12/2009
16 PLACE DE LA PAIX 44800 ST HERBLAIN	04/01/1988	89 156	2 314	91 470	150 000
CENTRE COMMERCIAL LES GENÈTS 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	170 000
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	700 000
CENTRE COMMERCIAL BAIE NETTLE 97150 SAINT MARTIN	20/09/1987 22/12/1988	2 988 785	71 096	3 059 881	2 100 000
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	1 900 000
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	1 800 000
CENTRE COMMERCIAL GRAND ANGLES - 1 AVENUE DE TAVEL 30133 LES ANGLES	29/10/1993	6 912 189	106 714	7 018 903	11 000 000
EUROPARC - 15/33 RUE EDOUARD LE CORBUSIER 94000 CRETEIL	23/04/2003	1 237 424	78 272	1 315 696	1 600 000
VIKINGS - BATIMENT ODIN 69100 VILLEURBANNE	02/03/2004	3 730 000	228 207	3 958 207	5 100 000
LE PLOT - CHEMIN DES ESPINAUX 30340 ST PRIVAT DES VIEUX	27/07/2006	2 667 576	46 716	2 714 292	2 850 000
11 avenue André ROUSSIN - 13016 MARSEILLE	07/05/2009	7 934 895	471 300	8 406 195	7 900 000
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE	11/12/2009	2 594 972	53 400	2 648 372	2 600 000
TOTAL		35 338 732	1 356 828	36 695 560	42 465 000

ATLANTIQUE PIERRE 1

SURFACES AU 31 DECEMBRE 2009

DESIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2009 (M²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2009 (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			56	
11 RUE DES PORTIERES 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	1 231			210		
CENTRE COMMERCIAL BAIE NETTLE 97150 SAINT MARTIN		1 224			276	
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			1 057		
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					
11 avenue André ROUSSIN - 13016 MARSEILLE	4 158					
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE		1 900				
TOTAL	12 783	11 436	2 982	1 945	332	0

Présentation des comptes annuels au 31 décembre 2009

- 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 31/12/2009

	31/12/2009		31/12/2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 35 338 731,95 €	+ 42 465 000,00 €	+ 25 872 818,49 €	+ 32 300 000,00 €
Immobilisations en cours	+ 500,00 €		+ 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	- 116 151,99 €		- 226 956,59 €	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	35 223 079,96 €	42 465 000,00 €	25 646 361,90 €	32 300 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<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	+ 1 911 964,93 €	+ 1 911 964,93 €	+ 1 401 657,53 €	+ 1 401 657,53 €
Autres créances	+ 712 914,29 €	+ 712 914,29 €	+ 192 031,89 €	+ 192 031,89 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 937 285,85 €	- 937 285,85 €	- 751 612,76 €	- 751 612,76 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 3 000 000,00 €	+ 3 000 000,00 €	+ 7 500 000,00 €	+ 7 500 000,00 €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 2 380 550,30 €	+ 2 380 550,30 €	+ 500 311,89 €	+ 500 311,89 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	- 603 000,00 €	- 603 000,00 €	- 603 000,00 €	- 603 000,00 €
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 4 806 524,55 €	- 4 806 524,55 €	- 685 005,63 €	- 685 005,63 €
Dettes d'exploitation	- 719 480,76 €	- 719 480,76 €	- 293 774,81 €	- 293 774,81 €
Dettes diverses	- 27 742,50 €	- 27 742,50 €	- 219 977,09 €	- 219 977,09 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 202 254,54 €	- 1 202 254,54 €	- 1 176 613,44 €	- 1 176 613,44 €
TOTAL II	-281 493,38 €	-281 493,38 €	5 873 382,88 €	5 873 382,88 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	34 941 586,58 €		31 519 744,78 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		42 183 506,62 €		38 173 382,88 €

* 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 31/12/2009

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2009	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2009
Capital				
Capital souscrit	19 721 088,00 €		2 298 672,00 €	22 019 760,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	15 152 695,11 €		2 509 008,00 €	17 661 703,11 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Fonds de garantie	347 710,63 €			347 710,63 €
Prélèvement sur prime d'émission	-6 460 593,77 €		-1 005 468,00 €	-7 466 061,77 €
Ecarts d'évaluation				
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	-5 850 512,36 €		36 045,09 €	-5 814 467,27 €
Réserves				
Report à nouveau	2 801 505,48 €	-681 856,76 €		2 119 648,72 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2008	2 075 453,73 €	-2 075 453,73 €		
Résultat au 31 décembre 2009			2 493 544,07 €	2 493 544,07 €
Acomptes sur distribution	-2 757 310,49 €	2 757 310,49 €	-2 909 959,36 €	-2 909 959,36 €
TOTAL GENERAL	31 519 744,78 €		3 421 841,80 €	34 941 586,58 €

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Compte de Résultat au 31/12/2009

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Charges ayant leur contrepartie en produits	956 100,31 €	823 686,91 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	3 555 583,23 €	2 813 319,35 €
Grosses réparations couvertes par provisions	216 993,42 €	310 604,80 €	Charges facturées	956 101,31 €	823 686,91 €
Travaux d'entretien	13 082,76 €	4 045,81 €	Produits annexes		
Autres charges immobilières	252 090,26 €	228 482,69 €	Autres produits divers	14 245,25 €	14 782,44 €
			Indemnité de déspecialisation	32 717,31 €	70 000,00 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 438 266,75 €	1 366 820,21 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	4 558 647,10 €	3 721 788,70 €
Rémunération de la société de gestion	310 703,86 €	271 570,15 €	Honoraires de souscriptions	480 768,00 €	238 816,00 €
Honoraires de souscriptions	480 768,00 €	238 816,00 €	Prélèvement sur la prime d'émission	524 700,00 €	
Frais d'acquisitions	524 700,00 €		Reprises des provisions d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	134 907,17 €	100 521,44 €	Provisions pour risques		
Dotations aux amortissements d'exploitation			Provisions créances douteuses	125 763,67 €	12 616,31 €
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions grosses réparations	216 993,42 €	310 604,80 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		
Provisions pour créances douteuses	311 436,76 €	291 116,90 €	Transfert de charges		
Provisions pour grosses réparations	106 188,82 €	31 600,00 €			
Provisions pour litiges		203 000,00 €			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 868 704,61 €	1 136 624,49 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	1 348 225,09 €	562 037,11 €
Charges financières	170 271,00 €		Produits financiers	83 632,66 €	295 072,62 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	170 271,00 €		TOTAL PRODUITS FINANCIERS	83 632,66 €	295 072,62 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	19 718,42 €		Produits except./activités immobilières		
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	19 718,42 €		TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 493 544,07 €	2 075 453,73 €			
TOTAL GENERAL	5 990 504,85 €	4 578 898,43 €	TOTAL GENERAL	5 990 504,85 €	4 578 898,43 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2009

	VALEURS 2009		VALEURS 2008		EVOLUTIONS DES VALEURS ESTIMEES	SURFACE TOTALE (M²)	EVALUATION 2009 (€/M²)
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
Terrains et Construction locatives							
Bureaux	16 954 794	18 540 000	9 019 899	10 510 000	76,40%	12 783	1 450
Locaux Commerciaux	16 879 178	21 800 000	15 348 161	19 565 000	11,42%	11 436	1 906
Entrepot	1 504 760	2 125 000	1 504 760	2 225 000	-4,49%	2 982	713
Total	35 338 732	42 465 000	25 872 820	32 300 000	31,47%	27 201	1 561
Immobilisation en cours							
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Locaux Commerciaux	-	-	-	-	-	-	-
Entrepot	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	35 338 732	42 465 000	25 872 820	32 300 000	31,47%	27 201	1 561

NS Non significatif

3,11% d'évolution à patrimoine constant

ATLANTIQUE PIERRE 1

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2009

DESIGNATION DES IMMEUBLES	2 009		2 008		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE TOTALE	EVALUATION 2009 (€/M²)
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
16 PLACE DE LA PAIX 44800 ST HERBLAIN	89 156	150 000	89 156	140 000	7,14%	77	1 948
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	170 000	85 275	145 000	17,24%	268	634
CENTRE COMMERCIAL CHARBONNEAU 43 RUE DES HALLES 44470 CARQUEFOU	674 022	900 000	674 022	900 000	0,00%	630	1 429
11 RUE DES PORTIERES 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	571 191	700 000	571 191	790 000	-11,39%	1 231	569
CENTRE COMMERCIAL BAIE NETTLE 97150 SAINT MARTIN	2 988 785	2 100 000	2 988 785	2 700 000	-22,22%	1 224	1 716
FORUM ORVAULT 300 ROUTE DE VANNES 44708 ORVAULT			1 063 955	1 300 000			
3/5 rue de la Saline 50103 CHERBOURG	117 687	225 000	117 687	225 000	0,00%	762	295
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	1 050 000	0,00%	894	1 174
LANGUEUX 2 RUE FULGENCE BIENVENUE 22360 LANGUEUX	313 100	680 000	313 100	680 000	0,00%	600	1 133
LE PLATON - PARC D'INNOVATION 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	1 899 140	1 800 000	1 899 140	1 880 000	-4,26%	1 787	1 007
CENTRE COMMERCIAL GRAND ANGLES 1 AVENUE DE TAVEL 30133 LES ANGLES	6 912 189	11 000 000	6 912 189	9 600 000	14,58%	2 885	3 813
VIKINGS - BATIMENT ODIN 69100 VILLEURBANNE	3 730 000	5 100 000	3 730 000	4 900 000	4,08%	3 887	1 312
LE PLOT - CHEMIN DES ESPINAUX 30340 ST PRIVAT DES VIEUX	2 667 576	2 850 000	2 667 576	2 750 000	3,64%	1 576	1 808
11 avenue André ROUSSIN - 13016 MARSEILLE	7 934 895	7 900 000			NS	4 158	1 900
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE	2 594 972	2 600 000			NS	1 900	1 368
TOTAL PROVINCE	31 339 755	37 615 000	21 873 843	27 450 000	NS	22 250	1 691
ZA DU PASSART - RUE GUSTAVE EIFFEL 77170 BRIE COMTE ROBERT	1 387 073	1 900 000	1 387 073	2 000 000	-5,00%	2 220	856
95 RUE DU PARC 93130 NOISY LE SEC	1 374 480	1 350 000	1 374 480	1 350 000	0,00%	1 739	776
EUROPARC - 15/33 RUE EDOUARD LE CORBUSIER 94000 CRETEIL	1 237 424	1 600 000	1 237 424	1 500 000	6,67%	992	1 613
TOTAL REGION PARISIENNE	3 998 977	4 850 000	3 998 977	4 850 000	0,00%	4 951	980
TOTAL GENERAL	35 338 732	42 465 000	25 872 820	32 300 000	NS	27 201	1 561

NS Non significatif

3,11% d'évolution à patrimoine constant

Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2009, 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 2009" 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 01/01/2009	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2009
. Terrains et constructions locatives	24 075 869,09 €	10 529 868,37 €	1 063 954,91 €	33 541 782,55 €
. Aménagements	1 796 949,40 €			1 796 949,40 €
. Immobilisations en cours	500,00 €			500,00 €
	25 873 318,49 €	10 529 868,37 €	1 063 954,91 €	35 339 231,95 €

> Les terrains et constructions locatives sont en augmentation suite à l'acquisition des immeubles "Grand Ecran" à Marseille et "Grand Pin" à Beaumont de Lomagne (portefeuille Casino).

> Les diminutions correspondent à la cession de la partie restante de l'immeuble d'Orvault.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2009	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2009
. Provisions pour grosses réparations	226 956,59 €	106 188,82 €	-216 993,42 €	116 151,99 €
. Provisions pour créances douteuses	751 612,76 €	311 436,76 €	-125 763,67 €	937 285,85 €
. Provisions pour litige et risque	603 000,00 €			603 000,00 €
	1 581 569,35 €	417 625,58 €	-342 757,09 €	1 656 437,84 €

> 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 2010. Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés sur l'immeuble " Vikings ".

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses concernent 33 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. 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 à payer 500 000 € à titre de dommages et intérêts, plus les intérêts sur cette somme au taux légal à compter du jugement déferé et 12 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

AFFECTATION DU RESULTAT 2008

. Report à nouveau antérieur	2 801 505,48 €
. Résultat de l'exercice 2008	2 075 453,73 €
. Dividendes versés aux associés	2 757 310,49 €
. Report à nouveau	2 119 648,72 €
	4 876 959,21 €
	4 876 959,21 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale du 10 juin 2009.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	1 911 964,93 €	1 911 964,93 €	
. Créances fiscales	42 790,55 €	42 790,55 €	
. Débiteurs divers	670 123,74 €	670 123,74 €	
	2 624 879,22 €	2 624 879,22 €	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1 340 902,45 €, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 571 062,48 €.

> Les créances fiscales enregistrent principalement la TVA déductible pour 42 790 €.

> Les débiteurs divers enregistrent principalement un compte sequestre relatif à l'affaire SAITEC pour 586 980 €, des loyers à recevoir sur l'acquisition "Grand Pin" pour 14 175 €, d'une indemnité d'immobilisation sur un locataire de l'immeuble de St Martin pour 10 000 €, le solde à régler au gérant extérieur Sprimbarth pour 4 331 € et divers débiteurs pour 54 637 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Emprunt	4 000 000,00 €		4 000 000,00 €
. Dépôts de garantie des locataires	806 524,55 €		806 524,55 €
. Locataires, avance sur charges	171 870,58 €	171 870,58 €	
. Dettes fiscales	262 639,44 €	262 639,44 €	
. Associés solde sur distribution	1 202 254,54 €	1 202 254,54 €	
. Crédoiteurs divers	312 713,24 €	312 713,24 €	
	6 756 002,35 €	1 949 477,80 €	4 806 524,55 €

> Votre SCPI a contracté auprès de la Monte Paschi Banque un emprunt hypothécaire de 4 millions € pour financer partiellement l'acquisition du "Grand Ecran" à Marseille.

> 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 dividende du quatrième trimestre 2009, non versé à la date du 31 décembre 2009.

> Les crédoiteurs divers représentent principalement les fournisseurs d'exploitation pour 79 933,97 €, les fournisseurs retenus de garantie pour 11 567,67 €, les fournisseurs factures non parvenues pour 190 716,44 € (honoraires expertise immeuble, honoraires commissariat aux comptes, honoraires de contentieux...), les dividendes bloqués pour 11 507,13 €, les dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes pour 2 354,96 € et divers soldes de gérants extérieurs pour 16 633,07 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2009	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2009
Capital souscrit	19 721 088,00 €	2 298 672,00 €		22 019 760,00 €

> Le capital social au 31 décembre 2009 est composé de 143 920 parts contre 128 896 parts au 31 décembre 2008, soit 15 024 parts en augmentation d'une valeur nominale de 153 € la part, soit une augmentation de 2 298 672 €.

PRIMES EMISSION

	Valeurs brutes au 01/01/2009	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2009
Primes d'émission	15 152 695,11 €	2 509 008,00 €		17 661 703,11 €
Prélèvement sur prime d'émission	-6 460 593,77 €	-1 005 468,00 €		-7 466 061,77 €

> La prime d'émission sur chaque part souscrite est égale à 167 €. Au cours de l'exercice 2009, il a été souscrit 15 024 parts, soit une augmentation de 2 509 008 €.

> Les honoraires de souscription de 10% HT du prix de souscription sont prélevés sur la prime d'émission.

> Des frais relatifs à l'acquisition "Grand Ecran" à Marseille pour 471 300 €, des frais relatifs à l'acquisition "Grand Pin" à Beaumont de Lomagne pour 53 400 € sont prélevés sur la prime d'émission.

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

	Valeurs brutes au 01/01/2009	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2009
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-5 850 512,36 €		36 045,09 €	-5 814 467,27 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital. Les plus-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 36 045,09 €.

> Ces plus-values nettes totales résultent de la différence du produit de la vente du "Forum d'Orvault" pour un montant total de 1 100 000 € et de la valeur comptable pour un montant de 1 063 954,91 €.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **30 000,00 €**

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

> L'emprunt In Fine contracté à taux variable auprès de la banque Monte Paschi a fait l'objet d'une opération de garantie de taux plafond sur l'Euribor 3 mois fixé à 3% pendant toute la durée de l'emprunt soit 10 ans. Ainsi le taux de l'endettement ne pourra excéder 3% + la marge fixe de 1,25% soit 4,25%.

. Engagements donnés : **4 000 000,00 €**

> La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place de l'emprunt contracté auprès de la banque Monte Paschi d'un montant équivalent au montant des emprunts.

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	3 555 583,23 €	
. Charges facturés	956 101,31 €	
. Autres produits divers	46 962,56 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		4 558 647,10 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-956 100,31 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-13 082,76 €	
. Grosses réparations	-216 993,42 €	
. Autres charges immobilières	-252 090,26 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		3 120 380,35 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-445 611,03 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

2 674 769,32 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (net des reprises) -74 868,49 €

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

2 599 900,83 €

Produits financiers	83 632,66 €	
Charges financières	170 271,00 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		-86 638,34 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits exceptionnels)

2 513 262,49 €

Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles	19 718,42 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		-19 718,42 €

RESULTAT NET COMPTABLE

2 493 544,07 €

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2008	2009
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	5 498 639,64 €	8 000 311,89 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 075 453,73 €	2 493 544,07 €
Cessions d'actifs	2 546 000,00 €	1 100 000,00 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	2 149 344,00 €	3 802 212,00 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	200 827,94 €	4 354 990,28 €
Dotations aux provisions	525 716,90 €	417 625,58 €
Total des ressources	7 497 342,57 €	12 168 371,93 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	935 128,65 €	1 031 189,80 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 138 247,07 €	1 176 613,44 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 599 073,49 €	1 707 704,82 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Acquisitions d'actifs	1 000 000,00 €	10 529 868,37 €
Reprise d'amortissements et de provisions	323 221,11 €	342 757,09 €
Total des emplois	4 995 670,32 €	14 788 133,52 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	8 000 311,89 €	5 380 550,30 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour		1 438 266,75 €
comprennent :		
- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	956 100,31 €	
- les grosses réparations couvertes par des provisions	216 993,42 €	
- les travaux d'entretien et de réparation pour	13 082,76 €	
- les charges non récupérables pour	103 847,75 €	
- les impôts et taxes pour	28 746,53 €	
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	90 490,87 €	
- les honoraires de relocation	9 473,00 €	
- les primes d'assurance	19 197,23 €	
- des honoraires divers	334,88 €	
	<hr/>	
LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour		863 236,61 €
comprennent :		
LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	310 703,86 €	
- 8,5% HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	310 703,86 €	
	<hr/>	
LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour	134 907,17 €	
- les honoraires des commissaires aux comptes pour	30 558,00 €	
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	12 202,30 €	
- la cotisation à l'ASPIM pour	3 183,00 €	
- la redevance AMF pour	1 500,00 €	
- la rémunération, et frais du conseil de surveillance pour	12 200,00 €	
- des honoraires divers pour (*)	26 396,50 €	
- des frais actes pour	34 156,66 €	
- diverses charges de gestion courante pour	14 710,71 €	
	<hr/>	
LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour	417 625,58 €	
sont détaillées au point "état des provisions".		
	<hr/>	
LES CHARGES FINANCIERES DE LA SOCIETE pour		170 271,00 €
comprennent :		
- Les intérêts ainsi que les frais de couverture (CAP) sur l'emprunt souscrit à la banque MONTE PASCHI	170 271,00 €	
	<hr/>	
LES CHARGES EXCEPTIONNELLES DE LA SOCIETE pour		19 718,42 €
comprennent :		
- Les pertes sur créances irrécouvrables sur les locataires	19 718,42 €	
	<hr/>	
<i>(*) Les honoraires divers représentent principalement des frais de mesurages et diagnostics sur les diverses ventes (Orvault) et acquisitions (Grand Ecran)</i>		
	<hr/>	
PRODUITS		
LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour		4 558 647,10 €
- les loyers de vos immeubles.	3 555 583,23 €	
- les charges refacturées	956 101,31 €	
- des autres produits	46 962,56 €	
	<hr/>	
LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour		342 757,09 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses	125 763,67 €	
- les reprises de provisions pour grosses réparations	216 993,42 €	
	<hr/>	
LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour		83 632,66 €
- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie		
	<hr/>	
LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour		
	<hr/>	
AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent		4 985 036,85 €
contre un TOTAL DE CHARGES DE		2 491 492,78 €
	<hr/>	
LE SOLDE, soit		2 493 544,07 €
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 31/12/2009 :	143 920	
Placements immobiliers	35 223 079,96 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-281 493,38 €	
Valeur comptable	34 941 586,58 €	242,78 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	42 465 000,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-281 493,38 €	
Valeur de réalisation	42 183 506,62 €	293,10 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
11,96 TTC du prix de souscription	5 045 147,39 €	
	5 045 147,39 €	
<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%	2 632 830,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%	764 370,00 €	
	3 397 200,00 €	
Valeur de reconstitution	50 625 854,01 €	351,76 €

(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 2009

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 2009 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 :

L'actif du bilan au 31 décembre 2009 comporte des biens immobiliers pour une valeur comptable de 35 339 K€, dont 10 530 K€ ont été acquis au cours de l'exercice, ainsi qu'il l'est indiqué à la note « Immobilisations locatives » de l'annexe. Ce dernier montant inclut les frais accessoires qui constituent des éléments du coût d'acquisition. Par ailleurs, les frais liés aux acquisitions qui ne constituent pas des éléments du coût d'achat à comptabiliser à l'actif, ont été imputés sur la prime d'émission pour 525 K€, ainsi qu'il l'est indiqué à la note « Primes d'émission » de l'annexe.

Nous avons été conduits à examiner les principes et méthodes comptables retenus pour la comptabilisation de l'acquisition des biens immobiliers. Nous avons obtenu les éléments probants justifiant le correct traitement comptable de ces opérations. Ceux-ci se fondent, notamment, sur l'examen des actes et autres documents comptables relatifs aux acquisitions.

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, conformément aux normes d'exercice professionnelles applicables en France, 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.

Carquefou, le 15 mars 2010



Société LBA
Représentée par Gilles BLANCHARD
Commissaire aux comptes

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
Exercice clos le 31 décembre 2009**

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

Honoraires de Maître d'œuvre

La société Participations Services Investissements Immobiliers (PS2I) a assuré une prestation de maîtrise d'œuvre pour la rénovation des plateaux de bureau des locaux de Villeurbanne.

Cette mission a donné lieu à une rémunération de 18 205.50 € hors taxes, correspondant à 10% du montant des travaux réalisés. Ce montant a été inclus dans le coût global des grosses réparations inscrites en charges.

Honoraires d'acquisition d'immeuble

La société PS2I a assuré pour le compte de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 une mission de recherche d'investissement immobilier, qui s'est conclue en 2009 par l'acquisition de l'immeuble de Marseille - Grand Ecran.

Elle a facturé à ce titre un montant de 76 000 € hors taxes, représentant 1% du prix d'achat net hors frais de l'immeuble de Marseille - Grand Ecran, acquis pour 7 600 000 €.

Honoraires de location

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

- Immeuble Orvault 2 700,00 € 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

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 2009, la rémunération a été calculée comme suit :

Loyers facturés :	3 539 627.19 € HT
Indemnités de déspecialisation facturées :	32 717.31 € HT
Produits financiers :	<u>82 995.11 € HT</u>
Base totale.....	3 655 339.61 € HT
Taux appliqué :	8.50%
Honoraires pris en charge :	310 703.86 € 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 2009, les commissions de souscription ont été déterminées comme suit :

Nombre de parts émises du 01/01/2009 au 31/12/2009 :	15 024 parts
Prix d'émission :	320 €
Montant des souscriptions	4 807 680 €
Commissions de souscription (10%) prises en charge	480 768 € HT

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

Carquefou, le 15 mars 2010



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 2009, approuve les comptes de l'exercice 2009 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 2009 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 2009.

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 2009

s'élève à la somme de	2 493 544,07 €
et que majoré du report à nouveau de	2 119 648,72 €
le montant total disponible atteint	4 613 192,79 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de	2 909 959,36 €
et de reporter à nouveau le solde, soit	1 703 233,43 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 34 941 586,58 €, soit 242,78 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 42 183 506,62 €, soit 293,10 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 50 625 854,01 €, soit 351,76 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat, aux conditions du mandat venant à expiration, de la société LBA BAKER TILLY - 2 rue de l'Hôtellerie - 44477 Carquefou Cedex, représentée par Monsieur Gilles BLANCHARD, commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et nomme Monsieur Pierre LOSI - 190 boulevard Péreire - 75017 Paris, commissaire aux comptes suppléant, et ce, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

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 2010.

Onzième résolution

L'assemblée générale fixe à 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé, (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), le montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Douzième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2010, à 12.200 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Treizième 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.
