



Atlantique Pierre 1

Rapport annuel 2010

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 35 026 749 €

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 mixte du 16 juin 2011

TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE	PAGE 2
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 3
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 19
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 20
TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 23
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 24
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 26
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 32
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 38
RESOLUTIONS	PAGE 43

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 du 27 mai 2008

Conseil d'administration au 31 décembre 2010

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration
UFFI PARTICIPATIONS, Administrateur, représentée par Monsieur Daniel CAILLE
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,
représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN

Mandataires sociaux au 31 décembre 2010

Monsieur Patrick LENOEL, Président Directeur Général
Monsieur Renaud des PORTES de la FOSSE, Directeur Général Délégué

Conseil de surveillance

Monsieur Bernard PELIER, Président
Monsieur Roger BEAUVOIS, 1^{er} Vice-Président
Monsieur Patrick GAUTHERET, 2^{ème} Vice-Président
Monsieur Francis BARTOUT
Monsieur Jean-Claude BURETTE
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 2010 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2010.

LES SCPI ET LE MARCHÉ

L'année 2010 restera en termes de collecte une année record depuis la création de ces véhicules d'investissement, avec près de 2,5 milliards d'euros, dont un peu plus de 10% par votre Société de gestion. Même si ce succès est aussi dû aux SCPI Scellier (900 millions d'euros), il n'en demeure pas moins, qu'abstraction faite de celles-ci, cette collecte est historique.

Ceci traduit la confiance et le succès grandissant de ce type d'investissement dans un environnement de placements pas toujours très lisible, souvent instable et dans lequel l'épargnant cherche la régularité de ses rendements avec une prise de risque raisonnable.

Nous avons eu souvent l'occasion, dans certains éditoriaux de nos bulletins trimestriels d'information, d'évoquer la volatilité des actions, la faible rémunération des placements monétaires, la déception attachée aux obligations, ... Année après année, les SCPI distribuent un rendement généralement stable, avec des valeurs de parts qui, après avoir plutôt bien résisté à la crise, sont aujourd'hui et pour beaucoup d'entre elles orientées à la hausse.

Ce type de placement figure désormais de plus en plus dans la palette des produits spontanément proposés à l'investisseur et non plus comme une solution secondaire, voici encore quelques années, souvent évoquée du bout des lèvres.

L'apparition forte d'une jeune population d'investisseurs est un gage complémentaire de pérennité du produit SCPI, dont la taille va sans cesse grandissant, favorisant ainsi sa liquidité.

Si, comme pour tout produit d'investissement peuvent aussi dans l'avenir apparaître des moments plus difficiles, nous sommes néanmoins de plus en plus confiants dans la montée en puissance de cette classe d'actifs. Ainsi, la mise en œuvre de la réforme réglementaire « Solvency 2 » visant le renforcement des fonds propres des compagnies d'assurances peut-elle favoriser l'investissement de l'immobilier direct et indirect au détriment du marché des actions considéré comme étant davantage à risques.

2011 devrait à nouveau affirmer cette tendance dans un environnement immobilier plus tendu où les sociétés de gestion devront poursuivre, lorsqu'il y aura lieu, de façon attentive et sélective, la réalisation des augmentations de capital, dont l'emploi de la collecte, c'est-à-dire de l'achat d'immobilier, devra s'effectuer en veillant à maintenir la qualité du portefeuille et le niveau du rendement.

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Après avoir connu un repli de 2,5% du Produit intérieur brut en 2009, l'économie française a amorcé en 2010 une phase de légère reprise de 1,6% (Source : INSEE - référence : CB Richard Ellis - Conjoncture immobilière 4^{ème} trimestre 2010). Malgré la faiblesse du marché de l'emploi, la consommation a légèrement progressé, mais la confiance des ménages reste encore faible.

Notons également une amélioration de l'accès au crédit pour les entreprises, facilité par des conditions de financement plus avantageuses.

Avec environ 12 milliards d'euros investis en France en immobilier d'entreprise, 2010 est une année de reprise de l'investissement en immobilier tertiaire, en progression de 42% par rapport à 2009. L'activité au 4^{ème} trimestre 2010 a été particulièrement dynamique, en concentrant à elle seule 4,8 milliards d'euros placés.

Cette amélioration du marché s'explique par celle du contexte économique avec le retour à la croissance, le redémarrage des financements bancaires des professionnels de l'immobilier à des taux attractifs, ainsi que par les faibles performances des marchés financiers (actions et obligations). Cette situation a incité les investisseurs à se tourner vers l'immobilier, actif réel et tangible, qui fait à nouveau figure de placement protecteur sur le long terme.

La recherche d'actifs sécurisés reste le maître-mot. Les actifs « core » ont toujours la préférence des investisseurs, Paris restant le marché privilégié en matière de bureaux.

Au-delà de la sécurité des flux locatifs, les investisseurs recherchent également la qualité des immeubles dans leurs critères d'acquisition en ciblant des immeubles neufs, récents ou restructurés. Ceux-ci ont représenté plus de 50% des volumes engagés.

Dans le même temps, le marché des actifs secondaires ou vieillissants reste toujours bloqué.

Dominé en 2009 par des transactions de taille moyenne, le marché de l'investissement en 2010 a retrouvé de la profondeur, notamment sur le segment des opérations de 100 à 200 millions d'euros.

La pénurie de produits qualitatifs présentant un « cash-flow » sécurisé et la demande abondante des acteurs ont eu pour conséquence une baisse importante des taux de rendement, Paris enregistrant notamment sur les actifs « prime » une compression de taux de l'ordre de 175 points de base depuis le début de l'année 2010.

Le même phénomène est constaté sur le segment « commerces », particulièrement actif au 1^{er} semestre, représentant environ 25% du volume annuel placé, puisqu'il a enregistré une baisse des taux de rendement allant jusqu'à 100 points de base.

Malgré l'assouplissement des conditions de financement, les investisseurs en fonds propres ont encore dominé le marché en 2010, en ayant pour principaux acteurs les compagnies d'assurances, les SCPI, elles-mêmes portées par un excellent niveau de collecte, ainsi que les OPCI RFA (destinés essentiellement aux institutionnels), à la percée confirmée. Les investisseurs privés ont également été présents en réalisant 25% du nombre de transactions (pour 3% des volumes).

Ainsi, les fondamentaux de l'économie se stabilisent tout en étant encore un peu fragiles pour que l'on puisse parler d'une reprise pérenne. Avec une prévision de croissance du Produit intérieur brut de 1,5%, l'année 2011 s'annonce comme une année de transition.

L'arrivée massive de dettes immobilières à échéance dans les deux prochaines années, risque d'apporter au marché un volume complémentaire d'immeubles à céder.

Pour la France, ceci représente environ 13 milliards d'euros de nouveaux capitaux que les banques ne pourront vraisemblablement pas entièrement refinancer en raison de leurs nouvelles règles de gestion prudentielles, ce qui pourrait amener certains de ces acteurs à procéder à des « ventes forcées ».

Par ailleurs, l'augmentation de l'allocation des actifs immobiliers des compagnies d'assurances dans leurs portefeuilles, associée à une collecte soutenue des SCPI et à la présence toujours active des fonds allemands, devrait maintenir le volume des investissements à un niveau au moins identique à celui de 2010.

Le maintien de l'attrait des investisseurs pour des produits « sécurisés » risque d'avoir pour conséquence la poursuite de la baisse des taux de rendement pour les meilleurs immeubles.

La pénurie d'offre neuve jointe à la détente des conditions de financement des opérations dites en « blanc » devrait permettre de poursuivre le développement entrepris des immeubles en l'état futur d'achèvement - VEFA, initié au dernier trimestre 2010.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2010, par la sélection d'immeubles neufs ou récents, présentant des « cash-flows » sécurisés.

2010 aura été l'année de la reprise du marché locatif en immobilier d'entreprise. 2,1 millions de m² ont été placés en Ile-de-France (+ 15% par rapport à 2009) et 1,3 million de m² ont été placés en régions (+ 20% par rapport à 2009).

Après avoir baissé tout au long de l'année 2009, le loyer moyen pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'est raffermi en 2010.

Le loyer Prime parisien de 734 € HT HC / M² / an affiche même une progression de + 11% sur l'année 2010.

La tension croissante sur les produits de bonne qualité pourrait encore impacter à la hausse les loyers en 2011. Par contre, les produits de seconde main, non rénovés, pourraient voir leurs loyers baisser, quand ce ne serait pas, en cas d'obsolescence, ne plus trouver preneur.

ETAT DU PATRIMOINE

Taux d'occupation et locaux vacants

Au 31 décembre 2010 le taux d'occupation du patrimoine de votre société s'établissait à 90,19% en valeur locative. En moyenne sur l'année, le taux a été de 92,47%.

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 2010 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 42 065 000 € hors droits, en baisse de 0,52% par rapport à l'expertise de 2009 à patrimoine constant. En tenant compte des acquisitions réalisées en 2010 votre patrimoine a enregistré une hausse globale de 9,36%.

La principale augmentation de valeur concerne l'immeuble suivant :

- « Le Odin » 17 rue Louis Guérin - 69100 Villeurbanne (+ 1,96%)

La seule baisse de valeur a été constatée sur l'immeuble ci-après :

- Parc d'innovation - 67400 Illkirch Graffenstaden (-16,67%)

Les valeurs estimées (42 065 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (34 812 074 €).

Acquisitions

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

- Parc d'activités du Bois du Cours - Lot N° 2 - 27300 Bernay
1 104 m² de locaux à usage de bureaux moyennant un prix de 1 088 530 €, acte en mains suivant acte signé le 28 décembre 2010.
- Chemin du Camp Llarg - 66130 Ile-sur-Têt
1 200 m² de locaux commerciaux moyennant un prix de 1 168 200 €, acte en mains suivant acte signé le 28 décembre 2010.
- 2/4 rue de la Croix Verte - 71400 Autun
2 221 m² de locaux commerciaux moyennant un prix de 1 719 520 €, acte en mains suivant acte signé le 29 décembre 2010.

Arbitrages

Votre société a cédé les immeubles suivants :

- le 17 mai 2010, des locaux commerciaux d'une surface de 1 224 m² situés à Saint-Martin (97150), centre commercial « Baie Nettle » moyennant un prix de 1 550 000 € net vendeur.
- le 13 octobre 2010, des locaux commerciaux d'une surface de 2 220 m² situés à Brie Comte Robert (77170) - ZA « du Passart », moyennant un prix de 1 709 500 € net vendeur.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2010 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- « Le Odin » 17 rue Louis Guérin - 69100 Villeurbanne	
Solde travaux de rénovation de locaux de bureaux avant relocation	5 318 €
- Centre commercial « Les genêts » - 35131 Pont Péan	
Réfection d'un local commercial avant relocation	4 731 €
- ZAC des Portières - 49124 Saint Barthélémy d'Anjou	
Rénovation de locaux de bureaux avant relocation	4 801 €

Contentieux

Votre société a doté 226 711 € en provisions pour créances douteuses.

Cette dotation concerne principalement les locataires des immeubles suivants :

- Centre commercial « Les Genêts » rue du Chemin Vert - 35230 Pont Péan	373 €
- ZAC des Petites Lèches - 44570 Trignac	3 281 €
- Centre commercial du Charbonneau - 44470 Carquefou	3 290 €
- ZAC des Portières - 49124 Saint Barthélémy d'Anjou	5 977 €
- 3/5 rue de la Saline - 50103 Cherbourg	2 202 €
- ZA du Passart - 77170 Brie Comte Robert	31 829 €
- Centre commercial Grand Angles - 30133 Les Angles	154 295 €
- Chemin des Espinaux - 30340 Saint Privat-des-Vieux	636 €
- « Grand Ecran » avenue André Roussin - 13016 Marseille	24 821 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 155 106 €.

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

Procédure contre SAITEC

Il est rappelé que dans le cadre d'un litige opposant la SCPI à la société SAITEC, votre société a été condamnée en première instance (jugement du TGI des Sables-d'Olonne le 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.

Toutes les procédures ont été tentées et tous les recours épuisés pour remettre en cause la décision de la Cour d'Appel de Poitiers, hélas, sans succès. En conséquence, le dossier est soldé et votre société a réglé en 2010 au titre de ce litige un total de 637 404 €. La provision pour risques précédemment constituée d'un montant de 603 000 € a été reprise sur l'exercice.

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2010

Les produits locatifs s'élèvent à 3 494 828,06 €. Ils ont diminué de 1,71% par rapport à l'exercice 2009.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en diminution de 2,15% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 2 421 451,30 €, en baisse de 2,89% par rapport à l'exercice 2009 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice s'est élevé à 22,00 € 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

Six confrontations ont été réalisées au cours de l'exercice 2010. Six prix d'exécution ont été établis :

- 29.01.2010	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 50 parts
- 31.03.2010	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 289 parts
- 31.05.2010	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 150 parts
- 30.06.2010	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 1 150 parts
- 30.09.2010	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 205 parts
- 29.10.2010	Prix d'exécution : 288,34 € - Prix acheteur : 320,00 €	Quantité : 128 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 1 972 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Sur la base du dividende versé pour l'année 2010 et du prix d'exécution acheteur au 29 octobre 2010, le rendement de la part s'établit à 6,87%.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2010, aucune part n'a été échangée, sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2010, aucune part n'était en attente de cession.

Marché des parts - année 2010

Sur l'ensemble du marché, 1 972 parts ont été échangées (*soit 0,86% du nombre total des parts*).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2010, ce sont 4 111 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (11 dossiers) et donations (1 dossier).

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 31,30% depuis le 1^{er} janvier 2011, 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 2010, le taux du prélèvement libératoire, prélèvements sociaux compris, est de 30,10%. Ce taux passe à 31,30% à compter du 1^{er} janvier 2011.

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

Bien que le résultat 2010 soit en légère baisse (-2,89%), le dividende a été maintenu à 22 € par part, compte tenu de l'importance du report à nouveau. Les explications principales en sont une accélération significative de la collecte notamment en fin d'année et qui n'a pu se traduire en investissements immobiliers et, dans une moindre mesure, la croissance des provisions pour créances douteuses et une légère dégradation du taux d'occupation financier.

L'année 2011 devrait être beaucoup mieux orientée avec l'arrêt de la collecte et aussi avec la transformation de la collecte 2010 en investissements immobiliers, qui est déjà fortement engagée et va se traduire par la signature d'actes dans les premiers mois de l'année 2011.

La réponse à la raison principale de la baisse 2010 sera à l'origine de la hausse 2011.

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 et un comité d'investissement de gestion, ainsi que sur une équipe menant une politique active d'animation du marché secondaire.

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 – Clôture de l'augmentation de capital en cours

Le capital social au 31 décembre 2010 est de 35 026 749 € divisé en 228 933 parts de 153 € de nominal chacune.

L'augmentation de capital ouverte le 23 septembre 2009 pour un montant nominal de 14 343 750 €, a été clôturée par anticipation le 28 décembre 2010, l'intégralité des fonds ayant été collectée à cette date, soit 30 000 000 €. 93 750 parts nouvelles ont été créées, portant le nombre total de parts de la SCPI à 228 933 parts à la clôture de l'augmentation de capital.

Atlantique Pierre 1 est, à compter de cette date, une SCPI à capital fixe fermée, dont les parts s'échangent lors des confrontations mensuelles sur le marché secondaire.

O P C I - Organisme de Placement Collectif Immobilier

Possibilités de transformation de la société civile de placement immobilier en organisme de placement collectif immobilier -OPCI- , en application de l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 et de l'article L 214-84-2 du code monétaire et financier.

- I – L'ordonnance ministérielle n° 2005-1278 du 13 octobre 2005, codifiée aux articles L 214-84-1 et suivants et R 214 et suivants du code monétaire et financier, définit le régime juridique de l'OPCI ainsi que les modalités de transformation possibles mais non obligatoires, des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif immobilier, dont le cadre juridique est proche de celui des organismes de placement collectif en valeurs mobilières -OPCVM-.

Produit distinct de la SCPI, mais dont il peut également être complémentaire dans le patrimoine de l'investisseur, privé ou institutionnel, l'OPCI se caractérise en effet comme un véhicule à prépondérance immobilière, mais non exclusivement immobilier comme l'est la SCPI.

L'OPCI peut prendre la forme :

- soit du « Fonds de placement immobilier -FPI », copropriété non dotée de la personnalité morale et fonctionnant sur le modèle du « Fonds commun de placement-FCP » au capital composé de parts et dont la fiscalité pour les associés personnes physiques, est celle des revenus fonciers, des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values immobilières, taxables pour la seule partie distribuée.

Le FPI a pour obligation de distribuer au moins 85% de son résultat net total, comme de ses plus-values sur cessions d'immeubles.

Comme la SCPI, il est doté d'un Conseil de surveillance de porteurs de parts.

- soit de la « Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable-SPPICAV », société anonyme au capital composé d'actions et dont la fiscalité pour les actionnaires personnes physiques, est celle des revenus et plus-values de valeurs mobilières.

La SPPICAV a pour obligation et pour l'essentiel, de distribuer au moins 85% de ses revenus locatifs nets et 50% de ses plus-values nettes sur cessions d'immeubles.

Aux côtés de l'OPCI dit « grand public », le législateur a aussi prévu l'OPCI dit « RFA - à règles de fonctionnement allégé- », à destination des investisseurs institutionnels ou d'investisseurs professionnels : à ce jour, les OPCIs existants sont uniquement de type « SPPICAV » et pour l'essentiel à modalités « RFA », les OPCIs « grand public » n'existant qu'en nombre limité.

La raison en est l'attachement confirmé du public au produit SCPI, fort d'un succès et d'une histoire de quarante années remontant à la loi d'origine du 31 décembre 1970, améliorée au fil du temps, ainsi sans doute, en l'état actuel des textes, que la complexité de ceux-ci au regard des analyses professionnelles qui ont pu en être faites.

Qu'il ait le statut de FPI ou celui de SPPICAV, l'OPCI, qui est placé -comme la SCPI- sous le contrôle de l'AMF et aussi du Commissaire aux comptes, constitue un fonds immobilier de type nouveau, mais également et à la fois inspiré de la société civile de placement immobilier et proche de l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières.

Notons aussi certaines caractéristiques propres à l'OPCI :

- portefeuille à prépondérance immobilière, lui-même diversifié par types d'actifs (immeubles pour un minimum de 60%)

- mais aussi titres dans une fourchette de 0 à 30%, dont actions de sociétés immobilières cotées ou parts de SCPI

- et également actifs financiers et monétaires, dans une fourchette de 10 à 40%, pour améliorer la liquidité du fonds

- règles précises d'endettement du fonds (autorisé dans la limite de 40% de la « poche » immobilière) et de détermination de la valeur liquidative des parts, calculée à périodicité régulière (au minimum deux fois par an, au maximum, deux fois par mois, selon les cas) et faisant intervenir deux évaluateurs professionnels indépendants, intervenant de même à rythme régulier (sur la base minimum d'une expertise annuelle et de trois actualisations trimestrielles)

- désignation d'un dépositaire distinct de l'OPCI et de sa société de gestion, personne morale aux compétences requises (liste ministérielle) en charge de la conservation des titres représentatifs des actifs du fonds, ainsi que de la vérification de la régularité des actes et décisions de la société de gestion de portefeuille.

La constitution elle-même d'un OPCI peut relever de plusieurs formes différentes :

- soit ce véhicule est purement et simplement créé « ex nihilo », c'est-à-dire sur décision de ses fondateurs et par apport ou constitution du patrimoine immobilier, financier et monétaire correspondant,

- soit encore, il provient d'une transformation d'une SCPI, décidée par son assemblée générale extraordinaire,

- soit aussi, il provient d'une transformation de sociétés autres qu'une SCPI, également décidée par leur assemblée générale.

Pour autant, au cas particulier et en aucune manière, cette faculté de transformer, le cas échéant, la SCPI en OPCI ne constitue une obligation, la SCPI pouvant en effet, et sans limite, poursuivre son activité en sa forme actuelle ou future.

Seule incombe l'obligation légale précitée, de tenir l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur cette éventuelle transformation, dans le délai de cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit avant le 18 avril 2012.

En complément au présent rapport de la Société de gestion, aux termes duquel vous sont expliquées les spécificités de la SCPI et de l'OPCI, est annexé le tableau comparatif du régime juridique et fiscal de chacun des deux véhicules.

Il est par ailleurs clairement indiqué qu'au-delà de la date du 18 avril 2012, l'assemblée générale extraordinaire conservera, de droit et par principe, toute latitude ultérieure pour décider d'une éventuelle transformation de la SCPI en OPCI.

- II - Voici donc ainsi exposés les principes de mise en œuvre de la possibilité de transformation d'une SCPI en OPCI.

Qu'en est-il, au cas particulier, de votre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 ?

ATLANTIQUE PIERRE 1, société à vocation classique diversifiée la caractérisant depuis son origine (mai 1986), mène une politique dynamique de collecte, d'investissement et de gestion -incluant également les arbitrages utiles-, confirmée au cours des trois dernières années en particulier.

C'est ainsi qu'au 31 décembre 2010, dans le cadre de sa nouvelle augmentation de capital, qui a été clôturée par anticipation en fin-même d'exercice, la SCPI représente une capitalisation de 73.258.260 € (contre 46.054.400 € au 31 décembre 2009).

Elle a investi au seul titre de l'exercice 2010, un montant total de 4.101.634 € acte en mains en actifs commerciaux diversifiés de premier ordre (départements de l'Eure, de la Saône-et-Loire et des Pyrénées orientales) neufs ou récents, dotés des meilleures signatures sur le marché (parmi lesquelles, enseigne « Casino »), permettant de dégager un rendement net, selon les actifs, compris entre 7,16% et 7,89% et dont les pleins effets vont se percevoir dès 2011, de par les loyers encaissés et, à terme, le dividende servi, (lequel représente 22 € par part en 2010).

Dans ce contexte, et sous réserve de votre suffrage et de la décision souveraine de l'Assemblée générale, doit-il être considéré qu'ATLANTIQUE PIERRE 1 a avantage, ou non, à envisager son éventuelle transformation en OPCI ?

Aux raisons ci-dessus exposées, liées à son développement et plaidant, à notre avis, en faveur du maintien en la forme de SCPI ayant fait ses preuves, s'ajoutent la maîtrise du taux global de charges (31,57% du total des revenus en 2010), qui améliore d'autant le dividende servi, comparativement aux charges structurelles, nécessairement plus lourdes, de l'OPCI (de par la présence de deux évaluateurs immobiliers -au lieu d'un seul expert dans le cas de la SCPI- et du dépositaire, ainsi qu'en raison des coûts liés à la production régulière de valeurs liquidatives).

En outre, la présence de liquidités dans l'OPCI, sous la forme d'actifs monétaires et financiers, si elle a bien pour vocation et pour effet d'en renforcer la fluidité, a néanmoins aussi pour contrepartie de servir un rendement sensiblement inférieur (actuellement, de l'ordre des 2/3, soit environ 2%) à celui des actifs immobiliers commerciaux (supérieur, donc, à 6%), ce facteur, ajouté aux précédents, diminuant le rendement du véhicule OPCI comparativement à celui de la SCPI.

Un Conseil de surveillance, particulièrement compétent et attentif, représente les associés qui l'ont nommé, dans le suivi de l'existence et de la gestion de votre SCPI.

Si ce Conseil est donc également prévu par la loi dans le cadre de l'OPCI, il est à noter qu'il ne l'est qu'au titre de l'une de ses deux formes, le FPI -Fonds de placement immobilier-, et non au titre de la SPPICAV -Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable-.

Le Commissaire aux comptes de la SCPI, dont il est rappelé qu'il est désigné par l'assemblée générale pour une durée déterminée, mène, comme il se doit, les diligences et opérations utiles tout au long des exercices sociaux, dont il certifie notamment les comptes. De manière analogue, l'OPCI intègre ces mêmes dispositions.

L'autorité de tutelle, l'AMF, qui est notamment également destinataire de toutes les informations fournies aux associés de la SCPI (bulletins trimestriels d'information, rapports annuels de gestion, statuts, note d'information) est en mesure à tout moment, d'opérer tout contrôle qu'elle juge utile. Il en va de même, à ce titre, pour l'OPCI.

De ceci résulte la gestion tout aussi transparente et sécurisée de la SCPI.

Sous l'angle fiscal, la SCPI a l'avantage de permettre aux associés personnes physiques, de bénéficier du régime des revenus fonciers et de la déduction des charges y afférentes (hors régime d'imposition spécifique attaché à la quote-part -marginale- des produits financiers résultant du placement de la trésorerie), avec la possibilité de déduire des revenus fonciers les intérêts d'emprunts souscrits pour l'acquisition de celles des parts qui sont achetées à crédit.

Ce régime n'est que partiellement transposable au cadre de l'OPCI -et pour le seul Fonds de placement immobilier - FPI -

Pour la SPPICAV, l'imposition sur les rachats, relève de la fiscalité des plus-values mobilières.

A l'instar des SCPI à capital variable, et dans le cas général, les achats de parts d'OPCI ne sont pas soumis au droit d'enregistrement de 5%. Ce droit est toutefois applicable -à la différence de la SCPI à capital variable pour laquelle ceci n'est pas le cas- dans le cadre de l'OPCI pour les porteurs personnes morales détenant plus de 20% des parts du FPI ou des actions de la SPPICAV, (ce seuil étant lui-même ramené à 10% pour les personnes physiques).

Si la Société de gestion est donc légalement conduite à vous présenter, à l'appui du présent rapport et au titre de l'assemblée générale extraordinaire, les quatre projets de résolutions qui suivent, elle se doit aussi, en vous proposant d'éclairer votre choix, d'attirer expressément votre attention sur les raisons justifiant le maintien d'ATLANTIQUE PIERRE 1 en sa forme actuelle de SCPI :

*15^{ème} résolution **AGREEE** par la Société de gestion et par le Conseil de surveillance :
maintien d'ATLANTIQUE PIERRE 1 en la forme de SCPI*

Pour les raisons ci-dessus exposées, la Société de gestion et votre Conseil de surveillance vous recommandent de MAINTENIR ATLANTIQUE PIERRE 1 en SCPI et de voter pour sa non-transformation en OPCI.

*16^{ème} et 17^{ème} résolutions **NON AGREEES** par la Société de gestion ni par le Conseil de surveillance : hypothèse de transformation d'ATLANTIQUE PIERRE 1 en FPI ou en SPPICAV*

Ces deux projets de résolutions concernent la forme de l'OPCI, pour le cas où l'assemblée générale extraordinaire viendrait à décider de la transformation de la SCPI en OPCI.

*18^{ème} résolution **AGREEE** par la Société de gestion et par le Conseil de surveillance :
pouvoirs pour formalités*

Cette résolution vise les pouvoirs conférés pour l'exécution pratique des diverses formalités telles que publications légales et autres, résultant des décisions prises par 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 celles des résolutions présentées et agréées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2011

Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Forme juridique	<input type="checkbox"/> Société civile	<input type="checkbox"/> Copropriété ne possédant pas la personnalité morale	<input type="checkbox"/> Société anonyme à capital variable possédant la personnalité morale
Capital du fonds	<input type="checkbox"/> Capital social minimum de 760 000 euros <input type="checkbox"/> Fixe ou variable	<input type="checkbox"/> Pas de montant minimum requis <input type="checkbox"/> Variable	<input type="checkbox"/> Montant minimum de droit commun : 1 M€ <input type="checkbox"/> Variable
Agrément AMF du fonds	OUI AMF Responsable de l'agrément de la SCPI	OUI AMF Responsable de l'agrément de l'OPCI	
Régime de l'offre au public de titres (ex appel public à l'épargne)	OUI	NON (règles de commercialisation des OPCVM)	
Société de gestion	<input type="checkbox"/> Société de gestion de SCPI agréée par l'AMF <input type="checkbox"/> Les autres SCPI peuvent continuer à être gérées par la société de gestion au côté de SCPI transformées et/ ou d'OPCI créés (coexistence)	<input type="checkbox"/> Société de gestion de portefeuille (SGP) agréée par l'AMF	
Objet social	<input type="checkbox"/> Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif à titre exclusif <input type="checkbox"/> Respect des ratios (travaux d'agrandissement ou de reconstruction/ opérations de cession d'éléments du patrimoine immobilier) <input type="checkbox"/> Exclusion des opérations de marchands de biens (l'objectif n'est pas la revente de l'immeuble)	<input type="checkbox"/> Investir dans des immeubles donnés en location construits exclusivement en vue de leur location <input type="checkbox"/> Détention de droits réels immobiliers <input type="checkbox"/> Détention de droits afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location <input type="checkbox"/> Détention directe ou indirecte des immeubles, y compris en état futur d'achèvement (parts ou actions de sociétés immobilières SCPI, foncières...) <input type="checkbox"/> Possibilité de conclure des contrats de promotion immobilière <input type="checkbox"/> Réalisation de travaux de toute nature sans limite dans les immeubles (construction, rénovation, réhabilitation en vue de leur location) <input type="checkbox"/> Gestion accessoire d'instruments financiers <input type="checkbox"/> Exclusion des opérations de marchands de biens (l'objectif n'est pas l'achat pour la revente de l'immeuble mais pas de durée minimale de détention des actifs)	
Gestion des investissements	<input type="checkbox"/> Immeubles investis en direct par la SCPI	<input type="checkbox"/> Immeubles investis de manière directe ou indirecte (possibilité de parts de sociétés à prépondérance immobilière)	
Passif/ Endettement (valorisation patrimoine immobilier)	<input type="checkbox"/> Emprunt immobilier possible dans la limite d'un montant maximum librement autorisé par l'assemblée des associés (AGO) <input type="checkbox"/> Le montant de l'emprunt doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI (recettes pour les emprunts et les dettes/capacités d'engagement pour les VEFA)	<input type="checkbox"/> Deux ratios : ▪ Emprunt immobilier dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers ▪ Emprunt d'espèces dans la limite de 10 % des actifs autres qu'immobiliers <input type="checkbox"/> Possibilité pour l'OPCI de conclure des avances en compte courant sous certaines conditions	

Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Endettement (souscription-acquisition titres)	Emprunt immobilier possible	Parts de FPI : emprunt immobilier (a priori) Actions de SPPICAV : financement classique (a priori)	
Gouvernance/ Organes de contrôle de la Société de gestion	<input type="checkbox"/> Conseil de surveillance - représentation des associés. - suivi et contrôle de la gestion mise en œuvre par la société de gestion <input type="checkbox"/> Commissaires aux comptes nommés pour 6 ans (AGO)	<input type="checkbox"/> Conseil de surveillance - représentation des associés - suivi et contrôle de la gestion mise en œuvre par la société de gestion de portefeuille <input type="checkbox"/> Commissaires aux comptes nommés pour 4 ans	<input type="checkbox"/> Conseil d'administration <i>ou</i> <i>Directoire et Conseil de surveillance</i> + Assemblée des actionnaires) <input type="checkbox"/> Commissaires aux comptes <input type="checkbox"/> La société de gestion de portefeuille (SGP) peut être Directeur Général de la SPPICAV
Dépositaire	Non	<input type="checkbox"/> Obligatoire <input type="checkbox"/> Entité distincte de la SGP <input type="checkbox"/> Mission de conservation des actifs autres qu'immobiliers, et de contrôle de la régularité des actes de gestion et contrôle de l'inventaire des actifs	
Evaluateurs immobiliers	<input type="checkbox"/> 1 expert immobilier nommé par l'AG pour 4 ans, accepté par l'AMF, indépendant <input type="checkbox"/> Expertise tous les 5 ans, actualisée tous les ans	<input type="checkbox"/> 2 évaluateurs immobiliers indépendants désignés pour 4 ans par la SPPICAV ou la Société de gestion du FPI <input type="checkbox"/> Actifs immobiliers détenus en direct ou en indirect : une expertise et trois actualisations par an effectuées par deux évaluateurs immobiliers (au moins 4 fois par an à 3 mois d'intervalle) <input type="checkbox"/> Les autres actifs sont valorisés à la valeur de marché comme pour les OPCVM par la SGP	

Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Actifs éligibles	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Immeubles acquis en vue de la location <input type="checkbox"/> Liquidités : caractère très accessoire, unique finalité de gérer la trésorerie de la SCPI (l'actif de la société doit être constitué à 95% d'actifs immobiliers) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Actifs immobiliers de 60% à 90% de l'actif pouvant être répartis en : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Immobilier physique ▪ Parts de sociétés de personnes immobilières non cotées ▪ Parts de sociétés de capitaux immobilières non cotées du type SARL, SCI ou SCPI <input type="checkbox"/> Actifs non immobiliers: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Liquidités : 10% à 40% de l'actif ▪ 0 à 30% de l'actif : « poche libre » <input type="checkbox"/> Montant minimum de l'actif net de l'OPCI <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque l'actif demeure, pendant vingt-quatre mois consécutifs inférieur à 25 M€ il est procédé à la liquidation de l'OPCI ou fusion, scission, transformation ▪ L'OPCI issu de la transformation déroge à l'obligation de détention d'au moins 5 immeubles représentant au moins 20 % des actifs immobiliers à l'issue de la période de 3 ans (L214-99 CMF). 	
Obligation de distribution	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aucune obligation de distribution minimum 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 85% des revenus locatifs nets <input type="checkbox"/> 85% des plus-values nettes de cessions d'actifs immobiliers <input type="checkbox"/> 85% des autres revenus et plus-values 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 85% des revenus locatifs nets <input type="checkbox"/> 50% des plus-values nettes de cessions d'actifs immobiliers <input type="checkbox"/> 100% des dividendes de filiales
Nature des titres	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Parts nominatives <input type="checkbox"/> Nominal minimum : 150 euros 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> FPI Valeurs mobilières au porteur (parts) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> SPPICAV Valeurs mobilières au porteur (actions)
Responsabilité financière des porteurs	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Responsabilité égale à deux fois la valeur du capital social sauf mention statutaire limitant la responsabilité au montant de la part dans le capital social 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Responsabilité limitée au montant de la part dans le capital social 	
Information des porteurs de parts	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 4 bulletins d'information trimestriels (principaux événements de la vie sociale) <input type="checkbox"/> 1 rapport annuel 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 2 bulletins semestriels <input type="checkbox"/> 1 rapport annuel 	

Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Valeur des immeubles	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, actualisée annuellement <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valeur comptable ▪ Valeur de réalisation ▪ Valeur de reconstitution 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une expertise et trois actualisations par an effectuées par deux évaluateurs <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valeur liquidative 	
Valeur des titres	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Capital fixe Prix d'exécution résultant de la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire <input type="checkbox"/> Capital variable Prix de souscription déterminé sur la base de la valeur de reconstitution <i>(en cas de fonds de remboursement : le prix est fixé par la société de gestion dans une limite +/- 10% par rapport à la valeur de réalisation de la part)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> La valeur des titres au rachat est directement issue de la valeur liquidative calculée selon la fréquence définie dans le prospectus ou le règlement du fonds <input type="checkbox"/> La valeur liquidative est calculée au maximum deux fois par mois et au minimum deux fois par an. <input type="checkbox"/> L'OPCI arrête obligatoirement une valeur liquidative les 30 juin et 31 décembre <input type="checkbox"/> Périodicité de la valeur liquidative adaptée à la politique de gestion, aux actifs et aux demandes de souscription/ rachat 	
Traitement du marché des parts	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Capital fixe : confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire <input type="checkbox"/> Capital variable : principe du retrait (souscription/ annulation des parts) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Capital variable : principe du retrait (souscription/ annulation des parts ou actions) <input type="checkbox"/> Possibilité de suspension provisoire des rachats lorsqu'un « gros porteur » détenant plus de 20% des titres demande le rachat de ses titres au-delà d'un seuil (2%) <i>(art.424-14 RGAMF)</i> 	
Liquidité	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> La SCPI ne garantit pas le rachat des parts 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> L'OPCI ne garantit pas le rachat des parts <input type="checkbox"/> Emission et rachat à tout moment par le fonds (liquidité intrinsèque) sur la base de la valeur liquidative : c'est la raison pour laquelle l'OPCI (grand public) doit disposer en permanence de 10 % de liquidités, même si le fonds peut prévoir un délai de régularisation des rachats allant jusqu'à 6 mois 	

Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés
Réglementation de référence (Code Général des Impôts)

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Cadre fiscal général	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Translucidité fiscale <input type="checkbox"/> La SCPI n'entre pas dans le champ de l'impôt sur les sociétés <input type="checkbox"/> Imposition annuelle au terme de l'exercice social à l'impôt sur le revenu (IR) ou au régime des BIC à la date de réalisation des profits (revenus fonciers et mobiliers) pour la fraction des bénéfices sociaux correspondant aux droits des associés <input type="checkbox"/> Imposition à la source des plus-values immobilières sur chaque cession de parts ou d'immeubles 	L'imposition des revenus et plus-values s'effectue à la date de distribution des profits réalisés (revenus et plus-values)	
		<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Translucidité fiscale <input type="checkbox"/> Copropriété sans personnalité morale qui n'entre pas dans le champ de l'impôt sur les sociétés 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Société anonyme à capital variable possédant la personnalité morale. La SPPICAV est exonérée d'impôt sur les sociétés en contrepartie de son obligation de distribution <p><i>(85% des revenus locatifs perçus, 50% des plus-values réalisées sur 2 exercices, 100% des dividendes distribués)</i></p>

Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés
Réglementation de référence (Code Général des Impôts)

		SCPI	OPCI	
			FPI	SPPICAV
Personnes physiques	Imposition des revenus	<input type="checkbox"/> Loyers : revenus fonciers <input type="checkbox"/> Liquidités: déclaration personnelle à l'impôt sur le revenu ou prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) 31,3%	<input type="checkbox"/> Imposables au régime progressif de l'impôt sur le revenu selon la nature des revenus distribués : ▪Loyers = régime revenus fonciers ▪Liquidités = revenus de capitaux mobiliers	<input type="checkbox"/> Imposition des dividendes (loyers et liquidités) : ▪ soit au prélèvement forfaitaire libératoire 19% + 12,3% = 31,3% (PFL) ▪soit au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40% et de l'abattement annuel de 1 525 € (célibataires) ou 3 050 € (couples) (+ prélèvements sociaux de 12,3%)
	Cessions de patrimoine	<input type="checkbox"/> Les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles de SCPI sont imposées à l'IR (mécanisme de prélèvement à la source) selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19% + 12,3% = 31,3% au 1/01/2011), application d'un abattement pour durée de détention de 10% par an à partir de la cinquième année de détention <input type="checkbox"/> Prélèvement à la source de la plus-value par le notaire de la société de gestion	<input type="checkbox"/> imposition à l'IR selon le régime des plus- values immobilières l'année de leur distribution (au taux de 19% + 12,3% = 31,3% au 1/01/2011) <input type="checkbox"/> application d'un abattement pour durée de détention de 10% par an à partir de la cinquième année de détention <input type="checkbox"/> Prélèvement à la source de la plus-value par le dépositaire	<input type="checkbox"/> imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40% prévu pour les distributions de sociétés passibles de l'IS <input type="checkbox"/> Les dividendes peuvent être placés, sur option, sous le régime du prélèvement libératoire de 19%. Les prélèvements sociaux (12,3%) sont dus dans les 2 cas (imposition personnelle et PFL). <input type="checkbox"/> Suppression du seuil d'exonération de 25 830 € depuis le 1/01/11
	Cessions de titres	<input type="checkbox"/> Considérées comme des cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière. <input type="checkbox"/> Les plus-values réalisées sur les cessions sont imposées à l'IR selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19% +12,3% de prélèvements sociaux) <input type="checkbox"/> Droit d'enregistrement 5% (SCPI capital fixe) <input type="checkbox"/> Absence de droit d'enregistrement (SCPI capital variable)	<input type="checkbox"/> Imposition à l'IR selon le régime des plus- values immobilières (au taux de 19%+12,3% = 31,3% au 1/01/2011)	<input type="checkbox"/> Imposition forfaitaire (19%+12,3% de prélèvements sociaux = 31,3%) (Le seuil annuel d'exonération de 25 830 € est supprimé depuis le 1/01/11)
		Droit d'enregistrement Principe : exonération Exception : imposition au droit d'enregistrement de 5% du porteur personne physique qui détient déjà ou détiendra à la suite de son rachat plus de 10% des parts ou actions de l'OPCI directement ou par l'intermédiaire de sa famille ou d'une ou de plusieurs sociétés dans lesquelles il est majoritaire		

Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés
Réglementation de référence (Code Général des Impôts)

		SCPI	OPCI	
			FPI	SPPICAV
Personnes morales	Revenus et plus-values	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises imposées à l'IR</u> dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA. selon un régime réel d'imposition. <input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions, qu'elles soient représentatives de revenus ou de plus-values, sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'IS au taux de 33,33%	<u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les distributions, qu'elles correspondent aux revenus perçus ou aux plus-values réalisées par le FPI, sont comprises dans le résultat imposable de l'entreprise et imposées au barème de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA. <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions, qu'elles soient représentatives de revenus ou de plus-values, sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'IS au taux de 33,33%	<u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les distributions sont comprises dans le résultat imposable de l'entreprise et imposées au barème de l'IR dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA. <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33%
	Cessions de titres	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises imposées à l'IR dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA.</u> , selon un régime réel d'imposition : - Les profits ou les pertes réalisées lors de la cession de parts de SCPI sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts de la SCPI ont été détenues plus de 2 ans. - Un abattement pour durée de détention s'applique sur les plus-values immobilières professionnelles à long terme réalisées par les entreprises relevant de l'IR (depuis le 1.01.2006) <input type="checkbox"/> <u>Autres entreprises soumises à l'impôt sur le revenu :</u> imposition dans les conditions prévues pour les particuliers. <input type="checkbox"/> <u>Entreprises imposables à l'IS</u> imposition au taux normal de 33,33% (les cessions de titres à prépondérance immobilières de sociétés non cotées sont exclues du régime du long terme).	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat des parts du fonds sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts du FPI sont détenues depuis plus de 2 ans. <input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat est soumis à l'IS au taux de droit commun, les titres des OPCI étant expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme.	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat des parts du fonds sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts du FPI sont détenues depuis plus de 2 ans. <input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Le profit constaté lors de la cession ou du rachat est soumis à l'IS au taux de droit commun, les titres des OPCI étant expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance s'est réuni les 25 mars, 8 juin et 17 septembre 2010 au siège de notre SCPI à Levallois-Perret. Conformément aux dispositions légales et aux statuts d'ATLANTIQUE PIERRE 1, nous vous présentons l'examen des comptes et de la gestion de notre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.

La Société de Gestion nous a soumis le bilan et le compte de résultat de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission à l'occasion du conseil de surveillance du 31 mars 2011.

Le résultat au 31/12/2010 s'établit à 2 421 451 € contre 2 493 544 € au 31 décembre 2009, donc sensiblement identique tenant compte entre autres de l'arbitrage de St Martin.

Votre conseil s'est prononcé unanimement pour le maintien du statut de SCPI, après avoir été informé et avoir débattu de l'option OPCl.

Nous avons noté la réussite de l'augmentation de capital et de sa clôture fin décembre 2010.

L'utilisation de capital nouveau entrainera un délai pour réaliser les investissements correspondants et un tassement des revenus distribués au cours de l'année 2011 avant de retrouver une pente favorable. Comme d'habitude, nous donnerons un avis sur les investissements envisagés.

Nous sommes restés attentifs au devenir des immeubles d'Illkirch et de St Barthélémy d'Anjou, dont il convient toujours de se dessaisir. De la même façon, nous suivons avec attention les difficultés rencontrées avec un des locataires de la galerie commerciale d'Avignon, qui freinent l'évolution favorable de ce site.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes ainsi que le rapport de la société de gestion qui nous ont été présentés ne justifient pas de remarques de notre part. Nous vous invitons à approuver les comptes et résolutions proposées.

Comme l'année dernière, nous souhaitons que les porteurs de parts ne pouvant être présents votent par correspondance, à défaut donnent procuration à un associé présent, à défaut 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%	7,01%	0,00%
PROVINCE	43,60%	48,86%	0,53%
TOTAUX	43,60%	55,87%	0,53%

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
2006	18 292 374 €	1 862 730 €	119 558	765	186 274 €	288 €
2007	18 579 249 €	600 000 €	121 433	773	60 000 €	320 €
2008	19 721 088 €	2 388 160 €	128 896	807	238 816 €	320 €
2009	22 019 760 €	4 807 680 €	143 920	863	480 768 €	320 €
2010	35 026 749 €	27 204 160 €	228 933	1 390	2 720 273 €	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 ^{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
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 €
2010	1 972	0,86%	0	1 mois	28 431,04 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	260 €	288 €	320 €	320 €	320 €
Dividende versé au titre de l'année	17,50 €	22,00 €	22,00 €	22,00 €	22,00 €
Rentabilité de la part (1)	6,73%	7,64%	6,87%	6,87%	6,87%
Report à nouveau cumulé par part (2)	19,10 €	23,68 €	21,73 €	16,44 €*	11,83 €

(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)**

	2006	% du Total des Revenus	2007	% du Total des Revenus	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	25,61	97,08%	24,92	96,56%	22,45	88,11%	26,88	96,46%	21,51	97,01%
. Produits financiers (2)	0,77	2,92%	0,88	3,41%	2,35	9,22%	0,63	2,27%	0,50	2,27%
. Produits divers	0,00	0,00%	0,01	0,03%	0,68	2,67%	0,36	1,27%	0,16	0,72%
* TOTAL	26,38	100,00%	25,81	100,00%	25,48	100,00%	27,87	100,00%	22,17	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	2,24	8,49%	2,20	8,52%	2,17	8,52%	2,35	8,43%	1,84	8,32%
. Autres frais de gestion	2,03	7,70%	0,93	3,60%	0,80	3,14%	1,02	3,66%	0,58	2,61%
. Entretien du patrimoine	0,39	1,48%	0,35	1,36%	2,51	9,85%	1,74	6,24%	0,18	0,81%
. Charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,29	4,62%	0,77	3,46%
. Autres charges immobilières	0,55	2,08%	0,46	1,80%	1,27	4,98%	1,12	4,02%	0,96	4,34%
. Charges locatives non récupérables	0,17	0,64%	1,09	4,21%	0,55	2,16%	0,78	2,82%	3,48	15,71%
Sous-total charges externes	5,38	20,39%	5,03	19,48%	7,30	28,65%	8,30	29,79%	7,81	35,25%
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%	-2,23	-8,73%	-0,84	-3,01%	0,55	2,50%
. autres	-1,53	-5,80%	-0,30	-1,15%	3,84	15,09%	1,40	5,04%	-1,37	-6,18%
Sous-total charges internes	-1,53	-5,80%	-0,30	-1,15%	1,62	6,35%	0,56	2,03%	-0,82	-3,68%
* TOTAL	3,85	14,59%	4,73	18,34%	8,92	35,00%	8,86	31,82%	7,00	31,57%
* RESULTAT COURANT	22,53	85,41%	21,08	81,66%	16,56	65,00%	19,01	68,18%	15,17	68,43%
* éléments exceptionnels	0,20	0,76%	0,34	1,30%	0,00		-0,15		-0,27	
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	5,22	19,79%	-0,58	-2,40%	-5,44	-21,35%	-3,15	-11,30%	-7,10	-32,02%
Revenus distribués (2)	17,51	66,38%	22,00	85,36%	22,00	86,35%	22,01	79,48%	22,00	100,45%

(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 31/12/2009 (*)	DURANT L'ANNEE 2010	TOTAL AU 31/12/2010
Fonds collectés	45 414 003	27 204 160	72 618 163
+ Emprunts	4 000 000		4 000 000
+ Cession d'immeubles	2 843 111	4 285 866	7 128 977
- Commissions de souscription et Frais d'acquisition rélevés sur la prime d'émission	6 697 453	2 951 428	9 648 881
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés frais inclus	57 612 593	3 849 700	61 462 293
- Prélèvement sur Prime d' émission			
+ Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'actif	14 097 557	- 1 116 358	12 981 199
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	2 044 625	23 572 539	25 617 164

(*) Depuis l'origine de la société.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2010	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2009
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	3 494 828,06 €	3 555 583,23 €	21,51 €	24,71 €
- Excédent brut d'exploitation	2 375 706,80 €	2 674 769,32 €	14,62 €	18,59 €
- Résultat de l'exercice	2 421 451,30 €	2 493 544,07 €	14,90 €	17,33 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	35 026 749,00 €	22 019 760,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	56 924 218,61 €	34 941 586,58 €	248,65 €	242,78 €
- Immobilisations locatives	34 812 074,15 €	35 339 231,95 €	152,06 €	245,55 €
- Total de l'état du patrimoine	56 924 218,61 €	34 941 586,58 €	248,65 €	242,78 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	4 124 684,73 €	4 613 192,79 €	25,38 €	34,88 €
- Dividende	3 575 193,12 €	2 909 959,36 €	22,00 €	22,00 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	42 065 000,00 €	42 465 000,00 €	183,74 €	295,06 €
- Valeur comptable	56 924 218,61 €	34 941 586,58 €	248,65 €	242,78 €
- Valeur de réalisation	64 383 331,08 €	42 183 506,62 €	281,23 €	293,10 €
- Valeur de reconstitution	75 448 777,48 €	50 625 854,01 €	329,57 €	351,76 €

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR EXPERTISE 31/12/2010
16 PLACE DE LA PAIX 44800 ST HERBLAIN	04/01/1988	89 156	2 314	91 470	150 000
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	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
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
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	1 500 000
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	5 200 000
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 ANDRE 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
PARC D'ACTIVITES DU BOIS DU COURS - Lot N°2 27300 BERNAY	28/12/2010	1 003 680	68 880	1 072 560	1 000 000
CHEMIN DU CAMP LLARG - 66130 ILE SUR TET	28/12/2010	1 148 520	78 820	1 227 340	1 100 000
2/4 RUE DE LA CROIX VERTE - 71400 AUTUN	29/12/2010	1 697 000	84 850	1 781 850	1 700 000
TOTAL		34 812 074	1 490 994	36 303 068	42 065 000

SURFACES AU 31 DECEMBRE 2010

DESIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2010 (M²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2010 (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			60	
12 AVENUE ANATOLE FRANCE 56100 LORIENT	144					
LES PETITES LECHES 44570 TRIGNAC		268				
CENTRE COMMERCIAL CHARBONNEAU 43 RUE DES HALLES 44470 CARQUEFOU		630			114	
11 RUE DES PORTIERES 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	1 231					
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				
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			238	
VIKINGS - BATIMENT ODIN 69100 VILLEURBANNE	3 887			678		
LE PLOT - CHEMIN DES ESPINAUX 30340 ST PRIVAT DES VIEUX (Indivision 50%)	1 576					
11 AVENUE ANDRE ROUSSIN - 13016 MARSEILLE	4 158			1 111		
Zac DE BORDEVIEILLE 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE		1 900				
PARC D'ACTIVITES DU BOIS DU COURS - Lot N°2 27300 BERNAY		1 104				
CHEMIN DU CAMP LLARG - 66130 ILE SUR TET		1 200				
2/4 RUE DE LA CROIX VERTE - 71400 AUTUN		2 221				
TOTAL	12 783	14 737	762	2 846	412	0

Présentation des comptes annuels au 31 décembre 2010

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2010

	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives	+ 34 812 074,15 €	+ 42 065 000,00 €	+ 35 338 731,95 €	+ 42 465 000,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+ 500,00 €	+
<u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<u>Provisions liées aux placements immobiliers</u>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 206 186,62 €	-	- 116 151,99 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	34 605 887,53 €	42 065 000,00 €	35 223 079,96 €	42 465 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<u>Actifs immobilisés</u>				
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 €
<u>Créances</u>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 568 397,27 €	+ 1 568 397,27 €	+ 1 911 964,93 €	+ 1 911 964,93 €
Autres créances	+ 1 326 362,68 €	+ 1 326 362,68 €	+ 712 914,29 €	+ 712 914,29 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 714 774,21 €	- 714 774,21 €	- 937 285,85 €	- 937 285,85 €
<u>Valeurs de placement et disponibilités</u>				
Valeurs mobilières de placement	+ 26 500 000,00 €	+ 26 500 000,00 €	+ 3 000 000,00 €	+ 3 000 000,00 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 1 366 540,94 €	+ 1 366 540,94 €	+ 2 380 550,30 €	+ 2 380 550,30 €
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
Provisions pour litiges et risques	-	-	- 603 000,00 €	- 603 000,00 €
<u>Dettes</u>				
Dettes financières	- 4 679 564,86 €	- 4 679 564,86 €	- 4 806 524,55 €	- 4 806 524,55 €
Dettes d'exploitation	- 1 214 599,11 €	- 1 214 599,11 €	- 719 480,76 €	- 719 480,76 €
Dettes diverses	- 262 047,23 €	- 262 047,23 €	- 27 742,50 €	- 27 742,50 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 581 349,70 €	- 1 581 349,70 €	- 1 202 254,54 €	- 1 202 254,54 €
TOTAL II	22 318 331,08 €	22 318 331,08 €	-281 493,38 €	-281 493,38 €
<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	56 924 218,61 €		34 941 586,58 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		64 383 331,08 €		42 183 506,62 €

* 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

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2010

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2010	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
Capital				
Capital souscrit	22 019 760,00 €		13 006 989,00 €	35 026 749,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	17 661 703,11 €		14 197 171,00 €	31 858 874,11 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Fonds de garantie	347 710,63 €			347 710,63 €
Prélèvement sur prime d'émission	-7 466 061,77 €		-2 951 428,35 €	-10 417 490,12 €
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	-5 814 467,27 €		-1 116 357,80 €	-6 930 825,07 €
Réserves				
Report à nouveau	2 119 648,72 €	-416 415,29 €		1 703 233,43 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2009	2 493 544,07 €	-2 493 544,07 €		
Résultat au 31 décembre 2010			2 421 451,30 €	2 421 451,30 €
Acomptes sur distribution	-2 909 959,36 €	2 909 959,36 €	-3 575 193,12 €	-3 575 193,12 €
TOTAL GENERAL	34 941 586,58 €		21 982 632,03 €	56 924 218,61 €

Compte de Résultat au 31/12/2010

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Charges ayant leur contrepartie en produits	829 764,37 €	956 100,31 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	3 494 828,06 €	3 555 583,23 €
Grosses réparations couvertes par provisions	14 849,78 €	216 993,42 €	Charges facturées	829 764,37 €	956 101,31 €
Travaux d'entretien	14 259,22 €	13 082,76 €	Produits annexes		
Autres charges immobilières	722 263,80 €	252 090,26 €	Autres produits divers	11 485,09 €	14 245,25 €
			Indemnité de déspecialisation	14 559,30 €	32 717,31 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 581 137,17 €	1 438 266,75 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	4 350 636,82 €	4 558 647,10 €
Rémunération de la société de gestion	299 660,72 €	310 703,86 €	Honoraires de souscriptions	2 720 273,84 €	480 768,00 €
Honoraires de souscriptions	2 720 273,83 €	480 768,00 €	Prélèvement s/prime d'émission	231 175,37 €	524 700,00 €
Frais d'acquisitions	231 175,37 €	524 700,00 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	94 132,13 €	134 907,17 €	Provisions pour risques		
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions créances douteuses	449 222,89 €	125 763,67 €
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions grosses réparations	14 849,78 €	216 993,42 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		
Provisions pour créances douteuses	226 711,25 €	311 436,76 €	Transfert de charges		
Provisions pour grosses réparations	104 884,41 €	106 188,82 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	3 676 837,71 €	1 868 704,61 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	3 415 521,88 €	1 348 225,09 €
Charges financières	124 661,11 €	170 271,00 €	Produits financiers	81 833,07 €	83 632,66 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	124 661,11 €	170 271,00 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	81 833,07 €	83 632,66 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	646 904,48 €	19 718,42 €	Produits except/.activités immobilières	603 000,00 €	
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	646 904,48 €	19 718,42 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	603 000,00 €	
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 421 451,30 €	2 493 544,07 €			
TOTAL GENERAL	8 450 991,77 €	5 990 504,85 €	TOTAL GENERAL	8 450 991,77 €	5 990 504,85 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2010

	VALEURS 2010		VALEURS 2009		EVOLUTIONS DES VALEURS ESTIMEES	SURFACE TOTALE (M²)	EVALUATION 2010 (€/M²)
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
Terrains et Construction locatives							
Bureaux	16 954 794	18 340 000	16 954 794	18 540 000	NS	12 783	1 435
Locaux Commerciaux	17 739 593	23 500 000	16 879 178	21 800 000	NS	14 737	1 595
Entrepôts	117 687	225 000	1 504 760	2 125 000	NS	762	295
Total	34 812 074	42 065 000	35 338 732	42 465 000	NS	28 282	1 487
Immobilisation en cours							
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Locaux Commerciaux	-	-	-	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-	-	-	-
Total							
TOTAL GENERAL	34 812 074	42 065 000	35 338 732	42 465 000	NS	28 282	1 487

NS Non significatif

-0,52% de variation à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2010

DESIGNATION DES IMMEUBLES	2 010		2 009		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE TOTALE	EVALUATION 2010 (€/M²)
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
16 PLACE DE LA PAIX 44800 ST HERBLAIN	89 156	150 000	89 156	150 000	0,00%	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	170 000	0,00%	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	700 000	0,00%	1 231	569
CENTRE COMMERCIAL BAIE NETTLE 97150 SAINT MARTIN			2 988 785	2 100 000			
3/5 RUE DE LA SAINTE 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	1 500 000	1 899 140	1 800 000	-16,67%	1 787	839
CENTRE COMMERCIAL GRAND ANGLES 1 AVENUE DE TAVEL 30133 LES ANGLES	6 912 189	11 000 000	6 912 189	11 000 000	0,00%	2 885	3 813
VIKINGS - BATIMENT ODIN 69100 VILLEURBANNE	3 730 000	5 200 000	3 730 000	5 100 000	1,96%	3 887	1 338
LE PLOT - CHEMIN DES ESPINAUX 30340 ST PRIVAT DES VIEUX	2 667 576	2 850 000	2 667 576	2 850 000	0,00%	1 576	1 808
11 AVENUE ANDRE ROUSSIN 13016 MARSEILLE	7 934 895	7 900 000	7 934 895	7 900 000	0,00%	4 158	1 900
Zac DE BORDEVIEILLE 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE	2 594 972	2 600 000	2 594 972	2 600 000	0,00%	1 900	1 368
2/4 RUE DE LA CROIX VERTE - 71400 AUTUN	1 697 000	1 700 000				2 221	765
PARC D'ACTIVITES DU BOIS DU COURS - Lot N°2 - 27300 BERNAY	1 003 680	1 000 000				1 104	906
CHEMIN DU CAMP LLARG - 66130 ILE SUR TET	1 148 520	1 100 000				1 200	917
TOTAL PROVINCE	32 200 170	39 115 000	31 339 755	37 615 000	NS	25 551	1 531
ZA DU PASSART - RUE GUSTAVE EIFFEL 77170 BRIE COMTE ROBERT			1 387 073	1 900 000	NS		
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	1 600 000	0,00%	992	1 613
TOTAL REGION PARISIENNE	2 611 904	2 950 000	3 998 977	4 850 000	NS	2 731	1 080
TOTAL GENERAL	34 812 074	42 065 000	35 338 732	42 465 000	NS	28 282	1 487

NS Non significatif

-0,52% de variation à patrimoine constant
ATLANTIQUE PIERRE 1

Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2010

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2010, 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 2010" 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 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
. Terrains et constructions locatives	33 541 782,55 €	3 849 200,00 €	4 285 865,62 €	33 105 116,93 €
. Aménagements	1 796 949,40 €		89 992,18 €	1 706 957,22 €
. Immobilisations en cours	500,00 €		500,00 €	
	35 339 231,95 €	3 849 200,00 €	4 376 357,80 €	34 812 074,15 €

> Les terrains et constructions locatives sont en augmentation suite à l'acquisition des immeubles sis à Autun (71), à Bernay (27) et à Ile sur Tet (66).

> Les diminutions correspondent aux cessions des immeubles de Saint Martin et de Brie Comte Robert.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2010	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2010
. Provisions pour grosses réparations	116 151,99 €	104 884,41 €	-14 849,78 €	206 186,62 €
. Provisions pour créances douteuses	937 285,85 €	226 711,25 €	-449 222,89 €	714 774,21 €
. Provisions pour litige et risque	603 000,00 €		-603 000,00 €	
	1 656 437,84 €	331 595,66 €	-1 067 072,67 €	920 960,83 €

> 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 2011. Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés sur les immeubles " Vikings ", "St Barthelemy d'Anjou" et "Les Genêts" .

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses concernent 18 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 2009

. Report à nouveau antérieur		2 119 648,72 €
. Résultat de l'exercice 2009		2 493 544,07 €
. Dividendes versés aux associés	2 909 959,36 €	
. Report à nouveau	1 703 233,43 €	
	4 613 192,79 €	4 613 192,79 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale du 8 juin 2010.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	1 568 397,27 €	1 568 397,27 €	
. Créances fiscales	684 196,85 €	684 196,85 €	
. Débiteurs divers	642 165,83 €	642 165,83 €	
	2 894 759,95 €	2 894 759,95 €	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1 122 881,67 €, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 445 515,60 €.

> Les créances fiscales enregistrent principalement la TVA déductible pour 684 196,85 €.

> Les débiteurs divers enregistrent principalement des loyers à recevoir sur le solde de la vente de St Martin pour 8 264,91€, et débiteurs divers pour 11 008,45 €, des avances sur la facture d'honoraires de souscriptions du mois de décembre 2010 pour 622 892,47 €.

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	679 564,86 €		679 564,86 €
. Locataires, avance sur charges	101 471,66 €	101 471,66 €	
. Dettes fiscales	239 930,39 €	239 930,39 €	
. Associés solde sur distribution	1 581 349,70 €	1 581 349,70 €	
. Crédoiteurs divers	1 135 244,29 €	1 135 244,29 €	
	7 737 560,90 €	3 057 996,04 €	4 679 564,86 €

> Votre SCPI a contracté en 2009 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 2010, non versé à la date du 31 décembre 2010.

> Les crédoiteurs divers représentent principalement les fournisseurs d'exploitation pour 80 186,83 €, les fournisseurs factures non parvenues pour 770 824,85 € (honoraires expertise immeubles, honoraires commissariat aux comptes, honoraires de contentieux, honoraires de souscriptions...), les dividendes bloqués pour 18 128,45 €, les dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes pour 9 415,56 €, les associés sur opérations en capital pour 221 859,78 € et divers soldes de gérants extérieurs pour 34 828,82 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
Capital souscrit	22 019 760,00 €	13 006 989,00 €		35 026 749,00 €

> Le capital social au 31 décembre 2010 est composé de 228 933 parts contre 143 920 parts au 31 décembre 2009, soit 85 013 parts en augmentation d'une valeur nominale de 153 € la part, soit une augmentation de 13 006 989 €.

PRIMES EMISSION

	Valeurs brutes au 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
Primes d'émission	17 661 703,11 €	14 197 171,00 €		31 858 874,11 €
Prélèvement sur prime d'émission	-7 466 061,77 €	-2 951 428,35 €		-10 417 490,12 €

> La prime d'émission sur chaque part souscrite est égale à 167 €. Au cours de l'exercice 2010, il a été souscrit 85 013 parts, soit une augmentation de 14 197 171 €.

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

> Des frais relatifs aux acquisitions à Autun, Bernay et Ile sur Têt pour 245 150 € diminués des remboursements des soldes de notaires concernant les acquisitions de 2009 à Marseille et Beaumont de Lomagne pour 13 974,63 €, sont prélevés sur la prime d'émission.

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

	Valeurs brutes au 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-5 814 467,27 €	1 438 785,17 €	322 427,37 €	-6 930 825,07 €

> 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 moins-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 1 116 357,80 €.

> Ces moins-values nettes totales résultent de la différence du produit de la vente de "St Martin" pour un montant total de 1 550 000 € et de la valeur comptable pour un montant de 2 988 785,17 € et de la vente de "Brie Comte Robert" pour un montant total de 1 785 000 € et de la valeur comptable pour un montant de 1 462 572,63 €.

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	3 494 828,06 €	
. Charges facturées	829 764,37 €	
. Autres produits divers	26 044,39 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	4 350 636,82 €	

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-829 764,37 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-14 259,22 €	
. Grosses réparations	-14 849,78 €	
. Autres charges immobilières	-722 263,80 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **2 769 499,65 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -393 792,85 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION **2 375 706,80 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (net des reprises) 132 477,02 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers et exceptionnels) **2 508 183,82 €**

Produits financiers	81 833,07 €	
Charges financières	124 661,11 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES	-42 828,04 €	

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits exceptionnels) **2 465 355,78 €**

Produits exceptionnels	603 000,00 €	
Charges exceptionnelles	646 904,48 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	-43 904,48 €	

RESULTAT NET COMPTABLE	2 421 451,30 €
-------------------------------	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2009	2010
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	8 000 311,89 €	5 380 550,30 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 493 544,07 €	2 421 451,30 €
Cessions d'actifs	1 100 000,00 €	3 260 000,00 €
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	3 802 212,00 €	24 252 731,65 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	4 354 990,28 €	602 463,39 €
Dotations aux provisions	417 625,58 €	331 595,66 €
Total des ressources	12 168 371,93 €	30 868 242,00 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	1 031 189,80 €	269 880,73 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 176 613,44 €	1 202 254,54 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 707 704,82 €	1 993 843,42 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Acquisitions d'actifs	10 529 868,37 €	3 849 200,00 €
Reprise d'amortissements et de provisions	342 757,09 €	1 067 072,67 €
Total des emplois	14 788 133,52 €	8 382 251,36 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	5 380 550,30 €	27 866 540,94 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

1 581 137,16 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	829 764,37 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	14 849,78 €
- les travaux d'entretien et de réparation pour	14 259,22 €
- les charges non récupérables pour	566 005,88 €
- les impôts et taxes pour	45 580,70 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	50 032,05 €
- les honoraires de relocation	14 636,50 €
- les primes d'assurance	34 841,66 €
- des honoraires divers	11 167,00 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour

725 388,51 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	299 660,72 €
- 8,5% HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	299 660,72 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour

94 132,13 €

- les honoraires des commissaires aux comptes pour	33 032,00 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	26 239,25 €
- la cotisation à l'ASPIM pour	3 139,00 €
- la redevance AMF pour	1 500,00 €
- la rémunération, et frais du conseil de surveillance pour	20 508,39 €
- des honoraires divers pour (*)	2 272,18 €
- des frais actes pour	2 236,65 €
- diverses charges de gestion courante pour	5 204,66 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour
sont détaillées au point "état des provisions".

331 595,66 €

LES CHARGES FINANCIERES DE LA SOCIETE pour

124 661,11 €

comprennent :

- Les intérêts ainsi que les frais de couverture (CAP) sur l'emprunt souscrit à la banque MONTE PASCHI	124 661,11 €
--	--------------

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES DE LA SOCIETE pour

646 904,48 €

comprennent :

- Les pertes sur créances irrécouvrables sur les locataires	646 904,48 €
---	--------------

(*) Reprise SAITEC

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

4 350 636,82 €

- les loyers de vos immeubles.	3 494 828,06 €
- les charges refacturées	829 764,37 €
- des autres produits	26 044,39 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

464 072,67 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	449 222,89 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	14 849,78 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

81 833,07 €

- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

603 000,00 €

**AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent
contre un TOTAL DE CHARGES DE**

**5 499 542,56 €
3 078 091,26 €**

LE SOLDE, soit

2 421 451,30 €

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 31/12/2010 :	228 933	
Placements immobiliers	34 605 887,53 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	22 318 331,08 €	
Valeur comptable	56 924 218,61 €	248,65 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	42 065 000,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	22 318 331,08 €	
Valeur de réalisation	64 383 331,08 €	281,23 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
11,96 TTC du prix de souscription	7 700 246,40 €	
	7 700 246,40 €	
<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%	2 608 030,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%	757 170,00 €	
	3 365 200,00 €	
Valeur de reconstitution	75 448 777,48 €	329,57 €

(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 2010**

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 2010 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 2010 comporte des biens immobiliers pour une valeur comptable de 34 812 K€, dont 3 849 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 245 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.

A la date d'émission de ce rapport, le conseil de surveillance relatif à l'examen des comptes arrêtés par la société de gestion ne s'étant pas tenu, nous n'avons pas été en mesure de prendre connaissance du procès verbal de ce conseil de surveillance qui sera présenté à l'assemblée générale

Carquefou, le 15 mars 2011



Société LBA
Représentée par Gilles BLANCHARD
Commissaire aux comptes

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2010

Mesdames, Messieurs,

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 274-16 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 location

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

- Immeuble Saint Barthélémy d'Anjou..... 2 216,25 € HT

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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 facturés et encaissés par votre société.

Pour l'exercice 2010, la rémunération prise en charge a été calculée comme suit :

Loyers facturés	3 430 187 €
Indemnités de déspecialisation facturées	13 400 €
Produits financiers	<u>81 833 €</u>
Base totale	3 525 420 €
Taux appliqué	8,50 %
Honoraires pris en charge.....	299 661 €

Ces honoraires sont facturés par la société de gestion sur les seuls produits encaissés, les honoraires afférents aux produits non encaissés donnant lieu à la comptabilisation d'une charge à payer.

Pour l'exercice 2010, les honoraires facturés sont justifiés comme suit :

Honoraires pris en charge	299 661 €
Extourne de la charge à Payer 2009	52 918 €
Charge à payer 2010.....	(60 386) €
Honoraires facturés :.....	292 193 €

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 2010, les commissions de souscription ont été déterminées comme suit :

Nombre de parts émises du 01/01/2010 au 31/12/2010 :85 013 parts
Prix d'émission :320 €
Montant des souscriptions27 204 160 €
Commissions de souscription (10%) prises en charge 2 720 416 € 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 2011



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

RESOLUTIONS

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 2010, approuve les comptes de l'exercice 2010 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 2010 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 2010.

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 2010 s'élève à la somme de 2 421 451,30 €
et que majoré du report à nouveau de 1 703 233,43 €
le montant total disponible atteint 4 124 684,73 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de 3 575 193,12 €
et de reporter à nouveau le solde, soit 549 491,61 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 56 924 218,61 €, soit 248,65 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 64 383 331,08 €, soit 281,23 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 75 448 777,48 €, soit 329,57 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société FONCIER EXPERTISES - 4 quai de Bercy 92224 Charenton Cedex, expert immobilier, pour expertiser, en tant que de besoin, le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de quatre exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

Dizième 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 2011.

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 2011, 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

L'assemblée générale approuve l'élection de dix membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Monsieur Bernard PELIER - né le 27 février 1940

Détenant : 10 parts

Demeurant : Le Versillé - Saint Jean-des-Mauvrets - 49320 Brissac-Quince

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gestion d'une SCI familiale investie en locaux commerciaux, co-gestion d'une entreprise de maintenance aéronautique et de magasins de téléphonie mobile en franchise.

Président de l'actuel conseil de surveillance.

Monsieur Roger BEAUVOIS - né le 25 mai 1927

Détenant : 1 500 parts

Demeurant : 5 résidence Saint-Paul - 66400 Reynes

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Président honoraire de la commission internationale du génie rural.

1^{er} Vice-Président de l'actuel conseil de surveillance.

Monsieur Patrick GAUTHERET - né le 13 août 1960

Détenant : 10 parts

Demeurant : 35 rue Clémence Isaure - 34670 Baillargues

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de patrimoine (Patrimoine Gestion Finance) et agent immobilier (Hélio Invest).

2^{ème} Vice-Président de l'actuel conseil de surveillance.

Monsieur Francis BARTOUT - né le 12 novembre 1941

Détenant : 140 parts

Demeurant : 8 route de Saint-Genies - 34490 Pailhes

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gérant de société - retraité.

Membre de l'actuel conseil de surveillance.

Monsieur Jean-Claude BURETTE - né le 3 septembre 1932

Détenant : 50 parts

Demeurant : 29 hameau Bois Fontaine - 50 avenue Pasteur - 78170 La Celle Saint-Cloud

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur de filiales dans le Groupe Lafarge et, depuis la retraite, consultant-conseil en management auprès de PME/PMI.

Membre de l'actuel conseil de surveillance.

Monsieur André JAY - né le 20 décembre 1931

Détenant : 900 parts

Demeurant : 10 rue Jeanne d'Arc - 75013 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur départemental France Telecom - retraité.

Membre de l'actuel conseil de surveillance.

Monsieur Alain LOZIER - né le 24 mars 1943

Détenant : 219 parts

Demeurant : 14 rue du Belon - 44700 Orvault

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre commercial (société pharmaceutique Lilly - département santé animale) - retraité.

Membre de l'actuel conseil de surveillance.

Monsieur Xavier-Charles NICOLAS - né le 6 mai 1957

Détenant : 1 200 parts

Demeurant : 7 résidence du Parc des Vallées - 28250 Senonches

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : docteur en pharmacie - Président de la Communauté de communes du Perche senonchois - Vice-Président du conseil général d'Eure-et-Loir.

Membre de l'actuel conseil de surveillance.

Monsieur Georges RUEZ - né le 24 août 1940

Détenant : 35 parts

Demeurant : 92 bis rue de Picpus - 75012 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Neuflyze et Barclays Bank : directeur des affaires immobilières - Consortium de Réalisation : adjoint au responsable des risques - Retraité.

Membre de l'actuel conseil de surveillance.

Monsieur André SUTEAU - né le 15 octobre 1949

Détenant : 1 016 parts

Demeurant : 74 rue de Vendée - 49450 Saint Macaire-en-Mauges

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : industriel - retraité.

Membre de l'actuel conseil de surveillance.

AAAZ - société civile immobilière

Représentée par Monsieur Serge BLANC

Détenant 12 parts

Siège social : 2 allée de Marivel - 96 avenue de Paris - 78000 Versailles

APPSCPI

Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, par délégation du représentant légal

Détenant 2 parts

Siège social : 64 rue Ampère - 75017 Paris

Monsieur Christophe BROUSSE - né le 1^{er} octobre 1968

Détenant : 172 parts

Demeurant : 224 avenue de la grande Chartreuse - 73000 Chambéry

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller privé en charge d'une clientèle de dirigeants d'entreprises au Crédit Agricole de Savoie.

Monsieur Gilles DEVALS - né le 16 avril 1973

Détenant 12 parts

Demeurant : Remparts 7 - 1400 Yverdon-les-Bains (Suisse)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable achats.

Monsieur Xavier FAIRBANK - né le 1er mars 1966

Détenant 10 parts

Demeurant : 19 rue d'Aguesseau - 92100 Boulogne Billancourt

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur au Ministère de la Défense.

GLERM INVESTISSEMENT - société civile
Représentée par son gérant, Monsieur Gilles MOULIN
Détenant 135 parts
Demeurant : La Goutte - 42560 Margerie

Monsieur Jean-Philippe GONTIER - né le 16 novembre 1981
Détenant : 170 parts
Demeurant : 34 rue de l'Ourcq – 75019 Paris
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chargé d'affaires acquisitions chez LBO d'Astorg Partners, puis responsable de fonds dédiés chez UI Gestion (Fonds de Private Equity).

INVEST IN CONSULTING - Société par actions simplifiée unipersonnelle
Représentée par Monsieur Jean-Philippe GONTIER
Détenant 1 part
Siège social : 34 rue de l'Ourcq - 75019 Paris

ISIS - Société civile immobilière
Représentée par Monsieur André PERON
Détenant 5 parts
Siège social : 20 milin Névez - 29800 Plouédern

Madame Hélène KARSENTY - née le 25 novembre 1949
Détenant : 30 parts
Demeurant : 174 Chemin de Pioch Courbi - 34150 Gignac
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : administrateur comptable et financier filiale France Groupe USA Internationale.

LES GEMEAUX - Société civile immobilière
Représentée par Monsieur Henri TIESSEN
Détenant 160 parts
Siège social : 14 allée des Poiriers - 54520 Laxou

Monsieur Stéphane LOTH - né le 20 novembre 1966
Détenant : 160 parts
Demeurant : 11 rue Sainte Croix - 34000 Montpellier
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef de projet informatique IBM France.

Monsieur Bertrand de MERCOYROL de BEAULIEU - né le 25 janvier 1960
Détenant : 50 parts
Demeurant : 9 rue Jean de La Bruyère - 78000 Versailles
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur.

Monsieur Yves PERNOT - né le 30 décembre 1945
Détenant 28 parts
Demeurant : 2 chemin de la Cote - 26800 Etoile-sur-Rhône
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chirurgien-dentiste retraité.

SNRT - Société Nouvelle de Réalisations Techniques
Société anonyme au capital de 160 000 €
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN
Détenant 313 parts
Siège social : 16 rue de la Chalotais - 35000 Rennes

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

**Résolution agréée par la Société de gestion : MAINTIEN DE ATLANTIQUE PIERRE 1 EN SCPI.
Cette résolution est agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance est aussi favorable à cette résolution.**

L'Assemblée générale extraordinaire, conformément à l'article 214-84-2 du Code Monétaire et Financier, après avoir pris connaissance du rapport et des observations de la Société de gestion, statuant dans les conditions de quorum et de majorité en vigueur à la date de la publication de l'ordonnance 2005-1278 du 13 octobre 2005 et se prononçant sur la possibilité de transformer la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 en OPCI, **opte pour sa non-transformation en OPCI.**

Si la présente résolution est adoptée, les 16^{ème} et 17^{ème} résolutions qui suivent, seront réputées rejetées, quel que soit le résultat des votes y afférents.

En tout état de cause, voter "OUI" à la 15^{ème} résolution ne peut que conduire à voter "NON" ou "ABSTENTION" à la 16^{ème} résolution (FPI) ou à la 17^{ème} (SPPICAV).

Seizième résolution

**Résolution non agréée par la Société de gestion : FPI.
Cette résolution n'est pas agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance n'est pas non plus favorable à cette résolution.**

Dans l'hypothèse du rejet de la 15^{ème} résolution ci-dessus, l'assemblée générale extraordinaire décide de transformer la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 en Fonds de Placement Immobilier (FPI) au sens de l'article L.214-89 et suivants du Code monétaire et financier.

La Société de gestion établira le règlement et la documentation du FPI à constituer, qui devront être adoptés par les associés réunis en Assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette Assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, l'Assemblée sera réputée avoir refusé la transformation de la SCPI en FPI.

Si la présente résolution est adoptée, la 17^{ème} résolution qui suit, sera réputée rejetée, quel que soit le résultat des votes y afférents.

Dix-septième résolution

**Résolution non agréée par la Société de gestion : SPPICAV
Cette résolution n'est pas agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance n'est pas non plus favorable à cette résolution.**

Dans l'hypothèse du rejet de la 15^{ème} et de la 16^{ème} résolution, l'assemblée générale extraordinaire décide de transformer la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 en Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) au sens de l'article L.214-89 et suivants du Code monétaire et financier.

La Société de gestion établira les statuts et la documentation de la SPPICAV à constituer, qui devront être adoptés par les associés réunis en Assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, l'assemblée sera réputée avoir refusé la transformation de la SCPI en SPPICAV.

Dix-huitième résolution

**Résolution agréée par la Société de gestion : pouvoirs pour les formalités
Cette résolution est agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance est aussi favorable à cette résolution.**

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.