

Période analysée
Du 01-04-2011 au 30-06-2011

Période de validité
Du 01-07-2011 au 30-09-2011

EDITORIAL

Le marché immobilier tertiaire poursuit sa reprise sur un rythme modéré. Dans un environnement économique en demi-teinte, le marché locatif est de fait mieux orienté : une croissance plus forte qu'en 2010, une consommation française plus dynamique que dans le reste de l'Europe, et ceci en dépit d'un contexte financier incertain. Le marché de l'investissement ne connaît pas d'emballement, les volumes échangés et les valeurs ont peu évolué depuis le début 2011. De son côté, le secteur des commerces tire bien son épingle du jeu et son poids tend à s'accroître dans les portefeuilles en Europe, car il offre une relative sécurité et une moindre volatilité.

Les SCPI gérées par UFFI REAM présentent donc, sauf rare exception, des résultats assez stables ou orientés à la hausse, grâce notamment aux nouveaux actifs achetés avec les fonds collectés ou les arbitrages réalisés.

Depuis maintenant trois années, le nouvel engouement suscité par la pierre-papier et les SCPI ne se dément pas, ainsi qu'en témoignent les niveaux de collecte réalisés au premier semestre 2011. C'est pourquoi, dans le contexte de ce marché immobilier, votre société de gestion a décidé de lancer à la rentrée deux nouvelles SCPI labellisées "vertes" (BBC = Bâtiment Basse Consommation) : l'une d'habitation bénéficiant des avantages fiscaux « Scellier », l'autre en tertiaire de rendement, diversifiée en bureaux et commerces. Sur le segment des SCPI pur commerce, il est envisagé de poursuivre la politique de croissance raisonnée, qui a porté ses fruits, par la réalisation de probables augmentations de capital qui vous seront proposées, d'ici à la fin de l'année, pour certaines sociétés.

UFFI REAM continue aussi à innover pour mieux répondre à vos attentes. Ainsi, le site internet www.uffi.fr vous permet désormais d'accéder directement, et de façon bien entendu sécurisée, à votre portefeuille personnel.

Lors des assemblées générales de juin 2011, dont le présent bulletin trimestriel se fait par ailleurs l'écho, de nouveaux membres de conseils de surveillance ont été élus ou réélus. Nous adressons à chacun nos félicitations et aux nouveaux, la bienvenue. Sachez en outre, sans que ceci soit une surprise, que le maintien de vos sociétés en SCPI et, partant, leur non-transformation en OPCI, a été voté à la quasi-unanimité de vos suffrages, soulignant ainsi votre attachement confirmé au véhicule SCPI, ce dont l'on ne peut que se satisfaire.

Nous tenons également à vous remercier pour la confiance que vous nous témoignez et le soutien que vous apportez ainsi à notre action.

Les équipes d'UFFI REAM se joignent à moi pour vous souhaiter un excellent été 2011.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick Lenoël
Président Directeur Général

ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 16 juin 2011 et l'assemblée générale extraordinaire, n'ayant pu se tenir faute de quorum, s'est tenue en seconde convocation le 28 juin 2011. L'ensemble des résolutions présentées par la société de gestion a été adopté, étant précisé que l'assemblée générale extraordinaire a décidé le maintien de votre société en la forme de SCPI.

Conseil de surveillance

Les membres élus ou réélus par l'assemblée générale sont :

- Monsieur Roger BEAUVOIS
- Monsieur Francis BARTOUT
- Monsieur Jean-Claude BURETTE
- Monsieur Patrick GAUTHERET
- Monsieur André GAY
- Monsieur Alain LOZIER
- Monsieur Xavier-Charles NICOLAS
- Monsieur Bernard PELIER
- Monsieur Georges RUEZ
- Monsieur André SUTEAU.

La société de gestion remercie les associés qui, par leur présence et/ou leur vote, ont participé à la vie de la SCPI.

MARCHE DES PARTS

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 août, 30 septembre et 31 octobre 2011. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée la veille de la date de la confrontation.

La société de gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires.

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

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés de la déclaration relative à l'imposition de l'éventuelle plus-value immobilière.

Inscription

Tout ordre d'achat doit être adressé à la société de gestion en recommandé avec accusé de réception accompagné du règlement libellé à l'ordre d'ATLANTIQUE PIERRE 1.

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5% + la commission de la société de gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 5% HT, soit 5,98% TTC par part).

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

Horodatage

Il est effectué par la société de gestion; l'inscription est faite par ordre chronologique.

Exécution

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la société de gestion. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

L'acompte sur dividende du trimestre en cours est réparti prorata temporis entre le cédant et le cessionnaire.

Seuls sont communiqués les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Cession directe entre associés

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Prévoir :

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

Donations - successions

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

FISCALITE

Impôt de solidarité sur la fortune - I.S.F.

A titre indicatif, prix d'exécution de la part au 29.10.2010 = 288,34 €

Produits financiers

La trésorerie de la SCPI est placée en certificats de dépôt. La loi de financement de la Sécurité Sociale a généralisé la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (12,30% depuis le 1^{er} janvier 2011), applicable à tous les produits de placement à revenu fixe, *quel que soit le régime d'imposition*.

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

- soit, vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 31,30% (19% d'impôt depuis le 1^{er} janvier 2011 + 12,30% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez sont nets de toute imposition,
- soit, vous avez opté pour la déclaration personnelle : la société de gestion procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,30%). Vous serez imposables sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux. Nous vous communiquerons le montant à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu.

Plus-values immobilières

Pour les personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de 15 ans, comme dans le cas de cession de parts de SCPI susceptible de générer des plus-values, après un abattement de 1 000 € par opération et prise en compte d'un abattement annuel de 10% à partir de la sixième année, l'imposition à 31,30% (depuis le 1^{er} janvier 2011), prélèvements sociaux compris, appliquée sur la plus-value constatée, est retenue à la base ; les associés percevant un produit net.

INFORMATIONS GENERALES

Conditions de cession des parts et jouissance des parts

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

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

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

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

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

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

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

Date de création : 29 mai 1986

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

CAPITAL

Capital nominal au 01.01.2011	35 026 749,00 €
Capital nominal au 30.06.2011	35 026 749,00 €
Capital maximal statutaire	45 900 000,00 €
Nominal	153,00 €
Valeur de réalisation au 01.01.2011	281,23 €
Capitalisation au 30.06.2011 (dernier prix d'achat x nombre de parts)	78 521 729,67 €
Nombre de parts au 30.06.2011	228 933
Nombre d'associés	1 409

MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
29.04.2011	-	-	-
31.05.2011	354,41 €	319,35 €	79
30.06.2011	342,99 €	309,06 €	266

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

Aucun ordre de vente en attente au 30.06.2011.

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

DISTRIBUTION

Dividende 2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	3,50 €	2,95 €
Produits financiers *	0,00 €	0,55 €
Total	3,50 €	3,50 €

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

Versement dividende 1^{er} trimestre 2011 : 26 avril 2011
Versement dividende 2^{ème} trimestre 2011 : 25 juillet 2011

RENDEMENT

Au 1 ^{er} janvier	2006	2007	2008	2009	2010
Rendement	6,73%	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%
Prix d'achat	260,00 €	320,00 €*	320,00 €	320,00 €	320,00 €
Dividende**	17,50 €	22,00 €	22,00 €	22,00 €	22,00 €

* Au 31 décembre.

** Avant prélèvement libératoire.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation

2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
En surface□	86,40%	87,04%
En loyer	88,84%	86,87%

Tau□ d'encaissement des loyers

2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	96,37%	89,41%

Situation locative

Locaux vacants

• Parc d'Innovation - 67400 ILLKIRCH (En arbitrage)	1 057 m²
• 17 rue Louis Guérin - 69100 VILLEURBANNE	678 m²
• Centre commercial Le Charbonneau - 44470 CARQUEFOU	115 m²
• Centre Commercial Les Genêts - 35230 PONT PEAN	60 m²
• Europarc ZAC Créteil Sud - 94000 CRETEIL	238 m²
• Grand Ecran- avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	1111 m²
• Centre commercial Grand Angles - 30130 LES ANGLES	126 m²
• 11 rue des Portières - 49124 ST BARTHELEMY D'ANJOU	871 m²
• Centre Commercial les Hauts de Clamart - 92140 CLAMART	111 m²

Relocations

• Grand Ecran- avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	462 m²
pour un loyer annuel de 64 680 € HT	

Acquisitions

Par acte authentique signé le 13 mai 2011, il a été acquis en indivision (35%) un ensemble commercial (locomotive : Intermarché) de 8 017 m² SHON répartis en 31 cellules, situé avenue du Général de Gaulle à Clamart (92). Cet investissement, d'un montant de 20 355 353 € acte en mains (quote-part Atlantique Pierre 1 : 7 124 374 €), dégage un rendement de 7,11%.

Arbitrages (Néant)