



ATLANTIQUE PIERRE 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2012-04

Période analysée
Du 01.10.2012 au 31.12.2012

Période de validité
Du 01-01-2013 au 31-03-2013

EDITORIAL

Comment se portent nos SCPI et les marchés immobiliers, et surtout quelles sont les perspectives en ce début 2013 ?

La croissance zéro s'est installée dans notre pays ; elle commence à peser sur les revenus locatifs et donc sur les résultats des SCPI. Non pas tant du fait de la vacance des immeubles, qui augmente, somme toute, assez peu, mais du fait de la santé financière de certains des locataires. Sauf exception, toutefois, les revenus ou les dividendes auront bien résisté en 2012.

L'année économique 2013 restera, sans nul doute, difficile dans l'ensemble. Mais, alors que l'année 2012 s'est mal terminée, on peut espérer que la situation à la fin 2013 soit meilleure. Une amélioration, même modérée, devrait suffire à atténuer les impacts de la crise économique sur les marchés immobiliers et donc sur les performances de nos SCPI. Si cette hypothèse est la bonne, les dividendes 2013 devraient être mieux orientés encore.

Enfin, n'oublions pas qu'avec des taux d'intérêts toujours historiquement au plus bas, le placement en pierre papier SCPI représente un des meilleurs placements disponibles. Certaines SCPI d'UFFI seront ouvertes à la collecte en 2013 et les marchés secondaires recèlent toujours des opportunités intéressantes.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 28 février 2013, 29 mars 2013 et 30 avril 2013. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée la veille de la date de la confrontation.

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

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

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

Inscription des ordres

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

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

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

A la différence de l'ordre de vente, l'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

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

Donations - successions

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

ACTUALITE FISCALE

Produits Financiers

Les revenus financiers versés par votre SCPI, issus du placement de trésorerie de cette dernière en produits de placements à revenu fixe (comptes à terme ou certificats de dépôts négociables) pouvaient être soumis jusqu'au 31 décembre 2012, sur option du contribuable, à un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 24% (hors prélèvements sociaux). Ce n'est qu'en l'absence d'application du prélèvement libératoire que les produits en cause étaient imposés à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif.

UFFI REAM

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex - Tél. : 01 49 97 56 00 - Fax : 01 49 97 56 66 - www.uffi.fr
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

ACTUALITE FISCALE (suite)

A compter du 1er janvier 2013, et depuis le vote de la loi de finances pour 2013, les produits de placement à revenu fixe sont imposés selon les modalités suivantes :

1.- Associés percevant des produits de placement pour un montant inférieur à 2 000 €

Ces associés qui perçoivent au maximum 2 000 € de ces produits (de votre SCPI et d'autres parties versantes) peuvent opter pour une imposition au taux de 24%.

Cette option est exercée sur la déclaration annuelle de revenu.

En outre, s'ils remplissent les conditions légales, ces mêmes associés peuvent demander à être dispensés du prélèvement à la source (voir ci-dessous).

2.- Associés percevant des produits de placement pour un montant supérieur à 2 000 €

Pour ces autres associés, le régime applicable est le suivant :

2.1.- Le principe

(i) Tout d'abord, un prélèvement à la source (donc par votre SCPI) est obligatoire, à un taux de 24% ;

(ii) Puis l'associé bénéficiaire du revenu le fait figurer sur sa déclaration annuelle de revenus, pour qu'il soit imposé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Bien entendu, l'impôt payé au titre du prélèvement est imputé sur celui dû au titre de l'impôt sur le revenu.

Le prélèvement effectué par votre SCPI fonctionne ainsi comme un acompte.

2.2.- L'exception

Les contribuables dont le revenu de référence (information figurant sur votre avis d'imposition annuel) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source.

A cet effet, ils adressent à la partie versante au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement une attestation sur l'honneur indiquant qu'ils remplissent la condition décrite ci-dessus.

Pour 2013, qui est la 1^{ère} année d'application du nouveau régime d'imposition des produits de placement à revenu fixe, la loi de finances pour 2013 a prévu que l'attestation mentionnée ci-dessus pouvait être adressée à votre SCPI **au plus tard le 31 mars 2013**, et qu'elle prenait effet pour les revenus versés à compter de la date à laquelle elle était formulée.

La dispense du prélèvement à la source n'est qu'une modalité simplifiée du paiement de l'impôt : le bénéficiaire doit bien déclarer le revenu perçu sur sa déclaration annuelle de revenus.

Nous attirons l'attention des associés remplissant la condition de revenu et qui souhaitent être dispensés du prélèvement que, dans le silence du bénéficiaire, la partie versante (votre SCPI) doit procéder d'office au prélèvement.

Les modalités d'application des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles) ne sont pas modifiées (15,5%).

Ces modifications seront apportées sur votre prochaine distribution du premier trimestre 2013 (versée en avril).

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE - ISF

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

Prix d'exécution de la part au 31 décembre 2012 = 249 €

INFORMATIONS GENERALES

Conditions de cession des parts et jouissance des parts

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

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

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

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

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

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

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

Date de création : 29 mai 1986

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

CAPITAL

Au 01.01.2012	
Capital nominal	35 026 749,00 €
Capital maximal statutaire	45 900 000,00 €
Valeur de réalisation	273,29 €
Capitalisation *	74 403 225,00 €
Au 31.12.2012	
Capital nominal	35 026 749,00 €
Nombre de parts	228 933
Nombre d'associés	1 434
Capitalisation *	63 263 345,22 €

* Dernier prix d'achat x nombre de parts

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.10.2012	-	-	-
30.11.2012	276,34 €	249,00 €	4
31.12.2012	276,34 €	249,00 €	2

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.

La situation du registre varie quotidiennement. UFFI REAM peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont publiées quotidiennement sur le site www.uffi.fr dans la rubrique « carnet d'ordres ».

Ordres de vente en attente au 31.12.2012 :
1 462 parts (soit 0,64% du nombre total des parts)

Transactions hors marché au cours du trimestre : 100 parts

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2012

1 ^{er} trimestre		3,50 €
revenus locatifs	3,44 €	
revenus financiers *	0,06 €	
2 ^{ème} trimestre		3,50 €
revenus locatifs	3,47 €	
revenus financiers **	0,03 €	
3 ^{ème} trimestre		3,50 €
revenus locatifs	3,46 €	
revenus financiers **	0,04 €	
4 ^{ème} trimestre		3,27 €
revenus locatifs	3,27 €	
revenus financiers **	0,00 €	

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

** avant prélèvement libératoire de 39,50% en cas d'option

Versement dividende 1 ^{er} trimestre :	25 avril 2012
Versement dividende 2 ^{ème} trimestre :	25 juillet 2012
Versement dividende 3 ^{ème} trimestre :	25 octobre 2012
Versement dividende 4 ^{ème} trimestre :	25 janvier 2013

Le dividende du quatrième trimestre s'élève à 3,27 € par part, ce qui correspond à un dividende de 13,77 € pour l'ensemble de l'année 2012, contre 14,50 € pour 2011.

Après deux années de baisse du résultat courant, le résultat par part remonte très légèrement en 2012, passant de 13,26 € à 13,43 € par part (chiffre provisoire), alors que le dividende versé fait le mouvement inverse. D'un commun accord entre la société de gestion et votre conseil de surveillance, il a été considéré qu'il était souhaitable de limiter le plus possible le prélèvement sur le report à nouveau de votre société.

Les loyers ont globalement fortement augmenté en 2012, grâce aux effets positifs sur l'exercice 2012 des derniers investissements réalisés fin 2011 et début 2012. Mais la dégradation de la conjoncture a fini par affecter les revenus de votre SCPI et le résultat 2012 d'Atlantique Pierre 1 est inférieur aux attentes. La situation financière d'un nombre plus important de locataires a conduit à des taux d'encaissement inhabituellement bas.

Le climat général des affaires a également limité la reprise du taux d'occupation qui n'est passé que de 82% fin 2011 à 83,75% fin 2012 (93,4% hors actif à arbitrer). C'est une progression sans doute, mais insuffisante pour impacter significativement les revenus.

Quelques éléments favorables à signaler. Ainsi, la situation locative de l'immeuble de Villeurbanne qui a été consolidée fin 2012 avec la signature de nouvelles surfaces par un locataire de qualité (Rexel). Puis, en ce début d'année, la relocation rapide de l'immeuble de Créteil, ainsi que des surfaces importantes relouées dans l'immeuble de Marseille. Tout ceci influencera favorablement l'exercice 2013.

Au-delà, la performance d'Atlantique Pierre 1 retrouvera un niveau plus satisfaisant, quand la vacance conjoncturelle due à la crise aura été jugulée, et quand la vacance structurelle, due à l'obsolescence connue de quelques actifs anciens, aura trouvé une solution grâce aux actions menées sans relâche depuis ces dernières années.

L'année 2013 devrait marquer une amélioration sensible sur au moins l'un de ces deux fronts.

A noter, par ailleurs, que le prix de transaction de la part sur le marché secondaire est revenu à un niveau plus cohérent avec la valeur des actifs, ce qui devrait renforcer l'attractivité d'Atlantique Pierre 1, lorsque la reprise du résultat se confirmera.

DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	6,88%	6,88%	6,88%	4,13%	4,69%
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	22,00 0%	22,00 0%	22,00 0%	14,50 0%	13,77 0%
Prix de part moyen de l'année en €	320,00	320,00	320,00	350,75	293,72

* Avant prélèvement libératoire

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :
- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
En loyer *	82,02%	83,40%	82,65%	83,75%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 93,26%

Taux d'encaissement des loyers au 31.01.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	92,06%	91,99%	90,38%	88,29%

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

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

Date de création : 29 mai 1986

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

Situation locative

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- Centre Commercial Les Hauts de Clamart - 91140 CLAMART 40 m²
(Indivision)

Relocation

- 17 rue Louis Guérin - 69100 VILLEURBANNE 1 213 m²
- Centre Commercial Les Genêts - 35230 PONT PEAN 60 m²

Pour un loyer annuel total de 137 080 € HT

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)