

EDITORIAL

L'économie française serait en train de sortir de la récession en cette fin 2013. Il faut souhaiter que ce ne soit pas un mirage, car le marché immobilier locatif a souffert de ces longs trimestres de croissance nulle.

Les loyers ont été mis sous pression, la solvabilité des locataires aussi, il en résulte des revenus locatifs qui, depuis au moins 2 ans, souffrent de la crise.

Votre SCPI a fortement subi les effets de la conjoncture, du fait de locataires qui n'ont pu faire face au recul de l'activité économique. La charge annuelle d'impayés a ainsi augmenté en 2012 et 2013, compensant pour une large part la croissance des loyers : 4,1 M€ en 2011, 4,5 M€ en 2012 et 4,7 M€ en 2013.

Votre Société de Gestion est mobilisée pour redresser les résultats et retrouver le chemin de la croissance, après cette période de difficultés. Ainsi, de bons résultats ont été obtenus en matière de relocations à Marseille et à Créteil, et il y a encore un potentiel de relocations.

Sur le front de la modernisation du patrimoine et de la vente d'immeubles anciens, devenus obsolètes et généralement vacants, les résultats de 2013 sont très positifs : vente de l'immeuble du Odin à Villeurbanne, réalisée à de bonnes conditions et cessions des actifs de Saint-Barthélémy et Illkirch, en principe d'ici la fin de l'année 2013. Le plan d'arbitrages initié en 2009 est ainsi achevé, dans un contexte où les valeurs de l'immobilier ont bien résisté.

Avec les fonds disponibles, les réinvestissements programmés sur les tout prochains mois doivent permettre d'amorcer le redressement du résultat, pour peu que la conjoncture ne soit pas trop défavorable.

Sachez que votre SCPI conserve des fondamentaux solides, sa performance dans la durée est tout à fait correcte par rapport aux autres SCPI. Votre Société de Gestion déploie tous ses efforts pour accélérer le retour à la croissance des résultats et donner un nouvel élan à Atlantique Pierre 1.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

La fusion de FIDUCIAL Gérance et UFFI Ream, sociétés de gestion agréées AMF, a été réalisée, comme prévu et annoncé, le 30 septembre 2013.

*L'ensemble fusionné prend la dénomination sociale de **FIDUCIAL Gérance** et se transforme en SA à Directoire et Conseil de Surveillance.*

FIDUCIAL Gérance se positionne au 2ème rang des groupes de gestion de SCPI indépendants, et figure parmi les grands gérants de SCPI de « Commerces » avec une part de marché représentant plus de 25% dans cette catégorie.

Patrick LENOEL, Président du Directoire, et Michèle SEPHONS, Directeur Général, ont été désignés dirigeants responsables de la société de gestion de portefeuille FIDUCIAL Gérance.

Jean PAQUAY est nommé Directeur Immobilier et Ludovic GROS, Directeur Financier.

*Les équipes qui étaient en charge de votre SCPI, continuent à œuvrer pour délivrer la meilleure performance à votre SCPI, ainsi que vos interlocuteurs du Service Associés, placés sous la responsabilité de **Carole GIULIANI-THIOLAS**, pour être à votre écoute et répondre à toutes vos questions, et du Service Relations Clients-Partenaires et Développement Commercial placé sous la responsabilité d'**Evelyne TILLIER**.*

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	1 444
Nombre de parts	228 933

Nombre d'immeubles	28
Surface en m ²	40 358

ACTUALITE

Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Franck aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons ».

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 novembre 2013, 31 décembre 2013 et 31 janvier 2014. 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

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le prélèvement forfaitaire libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est supprimé et est remplacé par un prélèvement à la source obligatoire de 24%.

Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2013 pour les revenus versés en 2014.

Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Il est rappelé que ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

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 FIDUCIAL Gérance 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 01.01.2013
Capital nominal 35 026 749,00 €
Capital maximal statutaire 45 900 000,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part 268,60 €
Capitalisation * 63 263 345,22 €

Au 30.09.2013
Capital nominal 35 026 749,00 €
Capitalisation * 55 896 281,28 €

* 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
31.07.2013	244,16 €	220,00 €	48
30.08.2013	244,16 €	220,00 €	25
30.09.2013	-	-	-

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,588% TTC).

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL GERANCE 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.fiducial-gerance.fr dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Ordres de vente en attente au 30.09.2013 :
2 298 parts (soit 1% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2013

1 ^{er} trimestre		3,10 €
revenus locatifs	3,10 €	
revenus financiers *	0,00 €	
2 ^{ème} trimestre		3,10 €
revenus locatifs	3,10 €	
revenus financiers *	0,00 €	
3 ^{ème} trimestre		3,10 €
revenus locatifs	3,07 €	
revenus financiers *	0,03 €	

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 26 avril 2013
Versement dividende 2^{ème} trimestre : 26 juillet 2013
Versement dividende 3^{ème} trimestre : 25 octobre 2013

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2012 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	10,88%	11,61%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	6,88%	6,88%	6,88%	4,13%	4,69%
Dividende en €*	22,00	22,00	22,00	14,50	13,77
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	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)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.*
En loyer	87,12%	86,25%	83,42%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 89,79 %

Taux d'encaissement des loyers au 31.10.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	92,51%	92,10%	94,53%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 92,51% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 31 octobre 2013 (soit 10 mois après la date de quittancement), 92,10% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 octobre 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 94,53% des loyers quittancés au troisième trimestre étaient encaissés au 31 octobre 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement)

Situation locative

Relocations

• Grand Ecran - avenue André Roussin - 13016 Marseille
Pour un loyer annuel total de 48 020 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• Centre commercial les Hauts de Clamart - 92140 Clamart 144 m²

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)

