



Atlantique Pierre 1

Rapport annuel 2011

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 338 024 607

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

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

Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2012

TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE	PAGE 2
AVANT - PROPOS	PAGE 3
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 5
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 10
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 13
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 16
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 20
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 26
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 34
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 38
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 41

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 2011

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

Conseil de surveillance

Monsieur Roger BEAUVOIS, Président
Monsieur Georges RUEZ, 1^{er} Vice-Président
Monsieur Jean-Claude BURETTE, 2^{ème} Vice-Président
Monsieur Francis BARTOUT
Monsieur Patrick GAUTHERET
Monsieur André JAY
Monsieur Alain LOZIER
Monsieur Xavier-Charles NICOLAS
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

LA CROISSANCE DES SCPI

L'année 2011 aura marqué un nouveau record de collecte des SCPI, toutes catégories confondues, avec plus de 3,2 milliards d'euros de collecte brute.

Peut-être ce phénomène représente-t-il une sorte de « nouveau départ » dans la vie d'un produit d'épargne immobilière créé voici plus de quarante ans.

Il faut naturellement s'en féliciter, ceci correspondant à un triple mouvement :

- tout d'abord, un retour vers l'immobilier d'investissement, porté par les chocs de la crise financière de 2008 et notamment la crainte, voire la peur, des marchés boursiers,
- ensuite, avec un rendement moyen supérieur à 5% , parfois 5,5%, une incontestable compétitivité au regard de placements alternatifs, telles que les obligations ou l'assurance-vie,
- enfin, l'arrivée de nouvelles générations de souscripteurs de SCPI, qui n'ont pas connu la crise immobilière des années 1990 et découvrent, pour compléter leur retraite et se constituer un capital, les vertus de la SCPI de rendement.

Les deux premières causes sont certainement structurelles : retour vers l'immobilier et nouveaux épargnants. La troisième est sans doute assez durable, car l'immobilier, outre un rendement élevé et régulier, présente l'avantage supplémentaire de fabriquer des revenus indexés sur l'inflation.

Ce nouvel essor crée aussi des exigences dont la première est d'investir au mieux les capitaux collectés, afin d'optimiser le rendement de la SCPI et celui servi aux associés les plus anciens. Si d'aventure, les fonds collectés devaient excéder les capacités d'absorption du marché immobilier, il conviendrait de freiner la collecte et de la réguler. Les résultats de 2011 des SCPI gérées par UFFI REAM, montrent, dans la plupart des cas, une belle santé et une mise en œuvre tout à fait satisfaisante des programmes d'investissement.

Veiller à cet équilibre entre collecte et investissement au même titre qu'à la performance immobilière, tels sont les défis des années à venir. C'est pourquoi UFFI REAM entend bien accompagner la reprise des SCPI amorcée en 2010 et confirmée en 2011, sans pour autant non plus, ni la précéder, ni faire croître trop rapidement les véhicules dont la gestion lui est confiée.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Dans une conjoncture économique internationale marquée par la crise de la dette souveraine européenne et les turbulences subies par les valeurs boursières, l'année 2011 s'est soldée par un volume d'investissement global en immobilier d'entreprise de 15 milliards d'euros, en progression de 30% par rapport à 2010.

Le quatrième trimestre a été particulièrement actif avec 6,5 milliards d'euros placés, soit 43% du volume total des investissements.

Le terme mis aux avantages fiscaux liés à l'article 210 E du CGI, concernant le régime des Sociétés d'investissement Immobilier Cotées - SIIC, les incertitudes liées à l'évolution des futures valeurs, la nécessité pour certains acteurs de chercher à dégager des plus-values afin de compenser des pertes sur valeurs mobilières, ont été les moteurs de cette dynamique de fin d'année.

En dépit de la raréfaction du crédit, la demande est toujours soutenue par les acteurs intervenant en « fonds propres », tels notamment que les compagnies d'assurance, les caisses de retraite et les SCPI.

Cette amélioration du marché est confirmée également par l'attrait toujours très vif des investisseurs pour les actifs les plus performants dits « core », localisés dans des secteurs d'affaires ou pôles établis, ainsi que pour les grands immeubles tertiaires neufs et labellisés, en phase avec les normes environnementales.

La sélectivité des acquéreurs a d'ailleurs provoqué le retrait du marché de nombreux dossiers mis en vente, en raison de l'inadéquation entre les prix proposés et les attentes des vendeurs.

Les bureaux ont focalisé l'intérêt des investisseurs avec 11,9 milliards d'euros placés, dont une vingtaine d'opérations de plus de 100 millions d'euros. Les ventes de projets en VEFA reprennent, pour autant que les actifs soient loués au moins partiellement. Les cessions de portefeuille ont également vu leur montant doubler par rapport à 2010.

Enfin, l'appétence des investisseurs pour le commerce demeure toujours très vive. La rareté chronique de l'offre contribue à limiter la part de l'investissement de ce segment dans le volume annuel placé. Le segment des commerces en pied d'immeubles, considéré comme un investissement-refuge à long terme, reste aussi dynamique avec les SCPI et OPCI dédiés, toujours en recherche active des portefeuilles qualitatifs et qui sont également en concurrence avec les « Family Offices », très présents sur ce marché.

Dans ce contexte, les taux relatifs de rendement ne peuvent que continuer à se contracter, en Ile-de-France comme en région, pour les actifs de meilleure qualité, dont les localisations sont incontestables et les situations locatives sécurisées.

Par contre, les actifs anciens, vacants et localisés sur des marchés de niveau secondaire, souffrent toujours du manque d'intérêt des acteurs ou de valorisations très dépréciées, tenant compte des coûts engendrés par les travaux de remise aux normes ou du risque locatif.

L'évolution possible des valeurs vénales en 2012 pourrait subir celle, à la baisse, des valeurs locatives, elles-mêmes disparates selon les actifs et les secteurs, celui des commerces y étant en principe moins sensible.

Le marché de l'investissement devrait en 2012 être encore relativement soutenu, malgré la raréfaction actuelle du crédit.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2011, par la sélection d'immeubles présentant des cash-flow sécurisés ou celle de commerces bénéficiant d'une très bonne localisation.

La vigilance des équipes d'investissement continue de porter sur l'adéquation aux valeurs de marché, des valeurs locatives des biens acquis et au taux d'effort supportable par les commerçants, ainsi que sur les qualités techniques des immeubles, en donnant ainsi la priorité aux investissements sur des immeubles labellisés.



Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Comme chaque année, nous vous avons convoqués en assemblée générale pour vous rendre compte des activités de votre société en 2011 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2011.

RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA S.C.P.I. ATLANTIQUE PIERRE 1

ETAT DU PATRIMOINE

Taux d'occupation et locaux vacants

Au 31 décembre 2011 le taux d'occupation du patrimoine de votre société s'établissait à 87,73% en valeur locative. En moyenne sur l'année, le taux a été de 87,77%.

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 2011 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 64 444 955 € hors droits, en baisse de 0,20% par rapport à l'expertise de 2010 à patrimoine constant.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

- 95 rue du Parc - 93130 Noisy-le-Sec (+ 9,26%)
- 16 place de la Paix - 44800 Saint-Herblain (+ 6,67%)
- 6 rue Freyssinet - 22360 Langueux (+ 6,67%)
- 2 rue Fulgence Bienvenue - 22360 Langueux (+ 5,88%)
- Les Petites Lèches - 44570 Trignac (+ 5,88%).

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

- 11 rue des Portières - 49124 Saint-Barthélémy d'Anjou (- 7,14%)
- Europarc - 15/33 rue Edouard Le Corbusier - 94000 Créteil (- 6,25%)
- Parc d'Innovation - Immeuble Le Platon - 67400 Illkirch Graffenstaden (- 6%)
- 11 avenue André Roussin - 13000 Marseille (- 5,06%)
- Immeuble Les Vikings - 69100 Villeurbanne (- 4,81%).

Les valeurs estimées (64 444 954 €) sont supérieures aux valeurs comptables (57 843 603 €).

Acquisitions

Votre société a acquis au cours de l'exercice 2011 les immeubles suivants :

- Le 25 janvier 2011, il a été acquis un local commercial (locataire : Monsieur Bricolage) de 2 597 m² sis 67 avenue du 85^{ème} de Ligne à Cosne-sur-Loire (58). Cet investissement, d'un montant de 3 191 100 € acte en mains, dégage un rendement de 7,64%.
- Le 13 mai 2011, il a été acquis en indivision (35%) un ensemble commercial (locataire principal : Intermarché) de 8 017 m² SHON répartis en 31 cellules (quote-part Atlantique Pierre 1 : 2 805 m²), sis avenue du Général de Gaulle à Clamart (92). Cet investissement, d'un montant de 20 525 736 € acte en mains (quote-part Atlantique Pierre 1 : 7 137 985 €), dégage un rendement de 7,10%.
- Le 8 juillet 2011, il a été acquis un immeuble de bureaux en pleine propriété (locataire : SNC Lavalin) de 2 164 m² comprenant 86 emplacements de stationnement, sis 18 rue de la Petite Sensive à Nantes (44). Cet investissement, d'un montant de 5 299 375 € acte en mains, dégage un rendement de 6,54%.
- Le 21 décembre 2011, il a été acquis en pleine propriété :
 - un ensemble commercial (locataire : Maisons du Monde) de 636 m² sis 7 rue des Boulangers à Colmar (68). Cet investissement d'un montant de 2 442 647 € acte en mains, dégage un rendement de 5,56%
 - et un ensemble commercial (locataire : Maisons du Monde) de 243 m² sis 8 avenue Pierre Guéguin à Concarneau (29). Cet investissement d'un montant de 510 558 € acte en mains, dégage un rendement de 6,85%.
- Le 23 décembre 2011, il a été acquis en pleine propriété un ensemble commercial (locataires : Simply Market / Aldi) de 2 899 m² sis 78-77 rue de la Louvière à Rambouillet (78). Cet investissement d'un montant de 5 349 218 € acte en mains, dégage un rendement de 7,10%.

Travaux

Les gros travaux de l'année 2011 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 11 rue des Portières - 49124 Saint-Barthélémy d'Anjou Réfection de la structure de l'escalier commun et des parties communes	90 380 €
- Centre commercial «Les Genêts» - 35131 Pont-Péan Réfection d'un local commercial avant relocation	13 880 €
- Grand Ecran - 15 avenue André Roussin - 13016 Marseille Travaux de mise en conformité électrique	4 717 €

Contentieux

Votre société a doté 215 641 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne principalement et notamment les locataires sur les immeubles suivants :

- Centre Commercial Grand Angles - 30133 Les Angles	144 301 €
- 11 rue des Portières - 49124 Saint-Barthelemy d'Anjou	25 320 €
- 360 avenue du Général de Gaulle - 92140 Clamart	17 060 €
- ZA du Passart - 77170 Brie Comte Robert	12 390 €
- 43 rue des Halles - 44470 Carquefou	5 862 €
- 15/33 rue Edouard le Corbusier - 94000 Créteil	4 318 €
- 12 avenue Anatole France - 56100 Lorient	2 524 €
- Les Petites Lèches - 44570 Trignac	2 180 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 140 321 €.

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

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2011

Les produits locatifs s'élèvent à 4 077 272,76 €. Ils ont progressé de 16,67% par rapport à l'exercice 2010.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en augmentation de 146,43% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 3 000 955,54 €, en hausse de 23,93% par rapport à l'exercice 2010 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 14,50 € 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

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2011	302,76 €	336,00 €	20
2 ^{ème} trimestre 2011	314,21 €	348,70 €	345
3 ^{ème} trimestre 2011	324,67 €	360,32 €	736
4 ^{ème} trimestre 2011	304,12 €	337,51 €	377

* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 5% HT (5,98% TTC).

Au total, ce sont donc 1 478 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Sur la base du dividende versé pour l'année 2011 et du prix d'exécution acheteur au 31 décembre 2011, le rendement de la part s'établit à 4,46%.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2011, 312 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2011, 891 parts étaient en attente de cession (soit 0,39% du nombre total des parts).

Marché des parts - année 2011

Sur l'ensemble du marché, 1 790 parts ont été échangées (soit 0,78% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2011, ce sont 9 011 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (16 dossiers) et donations (11 dossiers).

PERSPECTIVES

Après deux années transitoires où le rythme de la collecte s'est fortement accéléré, avec des investissements immobiliers initiés majoritairement courant 2011 et qui vont se conclure au 1^{er} trimestre 2012, le résultat devrait être en hausse en 2012 et ce d'autant plus aisément que le taux d'occupation aura pu s'améliorer en parallèle, permettant de maintenir le dividende.

ASSEMBLEE GENERALE

La société de gestion vous propose, comme chaque année, de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- le quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance,
- l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2011, de l'affectation des résultats et des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution).

La société de gestion sollicite également de votre part le renouvellement de deux autorisations relatives :

- tout d'abord, au montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2011, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et que l'encours antérieur s'élève à 4 millions d'euros.
- ensuite, à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement.

Cette année, est soumise à votre approbation une résolution nouvelle relative à une commission sur les arbitrages d'actifs.

Pour poursuivre dans les meilleures conditions d'efficacité la politique d'arbitrage récemment engagée, à un moment où les pouvoirs publics font peser des obligations supplémentaires de performance énergétique sur les bailleurs, il est essentiel que la société de gestion soit dotée de moyens pérennes pour mener à bien cette mission. Or, cette activité, pourtant nécessaire à l'adaptation et à la modernisation du patrimoine de votre SCPI, n'est pas rémunérée en tant que telle.

C'est pourquoi votre société de gestion soumet au vote de l'assemblée générale annuelle une rémunération sur les arbitrages, conformément à la pratique de place instaurée il y a une dizaine d'années par les autres sociétés de gestion, pratique qui avait reçu en son temps l'aval de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Cette commission de 2,5% recouvre la fonction de cession et d'acquisition en réemploi des actifs de la SCPI par la société de gestion. Elle a pour assiette globale, le prix de cession net vendeur et elle est payable en deux temps : le premier lors de la vente, le second lors du réemploi. Conformément à l'article 422-10 du règlement général de l'AMF, une résolution en assemblée générale ordinaire, votée chaque année, est appropriée pour la mise en place de cette dernière. Tel est l'objet de la résolution n° 11, qui a reçu l'approbation de votre conseil de surveillance.

Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance se compose de dix membres nommés par l'assemblée générale pour trois ans.

Cette année, un poste de membre de conseil de surveillance est à pourvoir, en remplacement de celui de Monsieur Bernard PELIER. Nous vous indiquons que Monsieur Bernard PELIER se représente à vos suffrages, non plus en son nom propre, mais au nom de la SCI POULPE DE JADE, dont il est gérant.

Nous avons reçu neuf autres candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

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 2012

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni au cours de l'année 2011, les 31 mars, 16 juin et 19 octobre et, cette année, le 12 avril au siège de notre Société 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 2011.

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.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2011 ont atteint 4 077 272 € contre 3 494 828 € en 2010.
- Le bénéfice de l'exercice 2011 est de 3 000 955 € contre 2 421 451 € en 2010 (+ 24%)
- Le taux d'occupation est passé de 88,84% au premier trimestre à 87,73 % au dernier trimestre.
- Le dividende de l'année a été arrêté à 14,50 € par part contre 22 € en 2010 (dont, rappelons-le, 7,10 € avaient été prélevés sur le report à nouveau).

En effet, la forte baisse du résultat ramené à une part, n'a pas pu être compensée en 2011 par les prélèvements effectués sur le report à nouveau comme en 2010, compte tenu de son niveau actuel. Ainsi, alors que le résultat net est en hausse de 24%, le revenu par part est en recul de 34%. Nous tenons à préciser que le maintien, en dépit du résultat, de la distribution pratiquée en 2008, 2009 et 2010 avait sa logique pour permettre aux associés anciens de recevoir le dividende leur revenant et pour lesquels ils avaient supporté l'impôt.

- Marché secondaire :
- ✓ 1 478 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- ✓ 312 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

soit, au total, 1 790 parts échangées en 2011 contre 1 972 en 2010).

Malgré la très forte augmentation de capital intervenue en 2010 (+ 42%), notre société n'a pas enregistré de modifications importantes dans la répartition de son capital.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés n'appellent pas de remarques de notre part, sauf que les délais de mise en rentabilité des capitaux collectés en 2010 et 2011 dus aux délais de recherche et d'acquisitions d'immeubles et à la très faible rémunération financière des capitaux en attente de réemploi, ont induit un effet de dilution qui a été très défavorable à la rentabilité de notre société.

L'investissement intégral de l'ensemble des fonds collectés étant réalisé au début de l'année 2012, la rentabilité des parts détenues devrait commencer à s'améliorer en 2012, puis en 2013. Il faudra cependant remédier le plus rapidement possible à l'insuffisance de rentabilité des immeubles qui sont actuellement affectés d'un taux de vacance très élevé, soit par une forte réactivation de la commercialisation locative, soit par leur cession. Nous avons attiré l'attention particulière de notre société de gestion sur le fait que le taux moyen d'occupation a été en 2011 de 87,77% contre 92,47% en 2010.

A noter que l'expertise de notre patrimoine n'a pas révélé de variation importante (- 0,20% au global).

En application de l'article L 214 -76 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 8,50% (pourcentage inchangé) hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés versée par votre société à U FFI REAM. Au titre de l'exercice 2011, cette commission s'élève à 363 709 € hors taxes.

Votre société de gestion vous propose de vous prononcer sur le versement, à partir de l'exercice 2012, d'une commission sur les arbitrages d'actifs. Nous acceptons les motifs présentés par la société de gestion et votre Conseil de Surveillance se déclare favorable au versement de cette commission, ce qui a le mérite de rendre apparentes les conditions de rémunération de la société de gestion en la matière. En outre, cette commission devra être soumise chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale des associés.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des Commissaires aux comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la Société de gestion.

- **Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'Assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration, soit à un membre du Conseil de Surveillance nommément désigné, soit à un associé de leur choix.**
- **Il est rappelé que pour l'élection des membres du Conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.**
- **La Présidence de l'Assemblée générale est tenue par le Président de la Société de Gestion.**

Nous n'avons pas d'autres observations significatives à formuler et nous vous invitons en conséquence à adopter les résolutions proposées par la société de gestion.

Nous vous remercions de votre confiance.

Pour le Conseil de Surveillance
Le Président
M. Roger BEAUVOIS

PS : vous trouverez ci-après un tableau reprenant l'évolution des résultats de 2002 à 2011 concernant notre SCPI.

EVOLUTION DES RESULTATS DE 2002 A 2011

ANNEE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Dividendes en Euros	17,00	17,50	17,50	17,50	17,50	22,00	22,00	22,00	22,00	14,51
Valeur de la part au 1er janvier	198,18	199,00	226,00	221,56	260,00	288,00	320,00	320,00	320,00	288,34 (*)
RENDEMENT BRUT	8,58%	8,79%	7,74%	7,90%	6,73%	7,64%	6,88%	6,88%	6,88%	5,03%
NOMBRE MOYEN DE PARTS	109 145	109 145	109 145	109 145	113 672	119 379	125 331	132 273	162 517	226 287
RESULTATS NETS EN M€	2,119	1,747	2,384	2,507	2,583	2,556	2,075	2,494	2,421	3,001
RESULTAT EN € PAR PART	19,41	16,01	21,84	22,97	22,73	21,41	16,56	18,85	14,90	13,26
VARIATION NOMBRE DE PARTS		0,0%	0,0%	0,0%	4,1%	5,0%	5,0%	5,5%	22,9%	39,2%
VARIATION RESULTATS DE LA SCPI		-17,6%	36,5%	5,2%	3,0%	-1,1%	-18,8%	20,1%	-2,9%	23,9%
VARIATION DU RESULTAT PAR PART		2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	25,7%	0,0%	0,0%	0,0%	-34,0%
REPORT A NOUVEAU EN M€	1,112	1,375	1,213	1 687	2 284	2 876	2 802	2 120	1 703	0 549

(*) Prix d'exécution au 29/10/2010 en absence du prix d'exécution au 31/12/2010

TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE 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%	22,77%	0,00%
PROVINCE	35,07%	41,81%	0,35%
TOTAUX	35,07%	64,58%	0,35%

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
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 €
2011	35 026 749 €	0 €	228 933	1 424	0 €	325 € (1)

(1) Prix d'achat payé par l'acheteur

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
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 €
2011	1 790	0,78%	891	1 mois	23 353,70 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	288 €	320 €*	320 €*	320 €*	288,34 € **
Dividende versé au titre de l'année	22,00 €	22,00 €	22,00 €	22,00 €	14,50 €
Rentabilité de la part (1)	7,64%	6,87%	6,87%	6,87%	5,03%
Report à nouveau cumulé par part (2)	23,68 €	21,73 €	16,44 € ***	11,83 €	2,40 €

(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.

* Prix de souscription sur augmentation de capital

** Prix d'exécution au 31 décembre 2010 : en l'absence de prix d'exécution au 31 décembre 2010, le prix d'exécution indiqué est celui du 29 octobre 2010

*** 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)**

	2007	% du Total des Revenus	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	24,92	96,56%	22,45	88,11%	26,88	96,46%	21,51	97,01%	18,02	94,54%
. Produits financiers (2)	0,88	3,41%	2,35	9,22%	0,63	2,27%	0,50	2,27%	0,89	4,68%
. Produits divers	0,01	0,03%	0,68	2,67%	0,36	1,27%	0,16	0,72%	0,15	0,78%
* TOTAL	25,81	100,00%	25,48	100,00%	27,87	100,00%	22,17	100,00%	19,06	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	2,20	8,52%	2,17	8,52%	2,35	8,43%	1,84	8,32%	1,61	8,43%
. Autres frais de gestion	0,93	3,60%	0,80	3,14%	1,02	3,66%	0,58	2,61%	0,41	2,13%
. Entretien du patrimoine	0,35	1,36%	2,51	9,85%	1,74	6,24%	0,18	0,81%	0,78	4,08%
. Charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,29	4,62%	0,77	3,46%	0,66	3,44%
. Autres charges immobilières	0,46	1,80%	1,27	4,98%	1,12	4,02%	0,96	4,34%	0,93	4,85%
. Charges locatives non récupérables	1,09	4,21%	0,55	2,16%	0,78	2,82%	3,48	15,71%	0,61	3,22%
Sous-total charges externes	5,03	19,48%	7,30	28,65%	8,30	29,79%	7,81	35,25%	4,99	26,16%
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%	-2,23	-8,73%	-0,84	-3,01%	0,55	2,50%	0,06	0,31%
. autres	-0,30	-1,15%	3,84	15,09%	1,40	5,04%	-1,37	-6,18%	0,75	3,95%
Sous-total charges internes	-0,30	-1,15%	1,62	6,35%	0,56	2,03%	-0,82	-3,68%	0,81	4,26%
* TOTAL	4,73	18,34%	8,92	35,00%	8,86	31,82%	7,00	31,57%	5,80	30,41%
* RESULTAT COURANT	21,08	81,66%	16,56	65,00%	19,01	68,18%	15,17	68,43%	13,26	69,59%
* elements exceptionnels	0,34	1,30%	0,00		-0,15		-0,27		0,00	
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,58	-2,40%	-5,44	-21,35%	-3,15	-11,30%	-7,10	-32,03%	-1,24	-6,51%
Revenus distribués (2)	22,00	85,36%	22,00	86,35%	22,01	79,48%	22,00	100,46%	14,51	76,10%

(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 31/12/2010 (*)	DURANT L'ANNEE 2011	TOTAL AU 31/12/2011
Fonds collectés	72 618 163		72 618 163
+ Emprunts	4 000 000		4 000 000
+ Cession d'immeubles	7 128 977		7 128 977
- Commissions de souscription et Frais d'acquisition relevés sur la prime d'émission	9 648 881	899 399	10 548 280
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés frais inclus	61 462 293	23 072 963	84 535 256
- Prélèvement sur prime d'émission			
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actif	12 981 199		12 981 199
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	25 617 165	- 23 972 362	1 644 803

(*) Depuis l'origine de la société.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2011

DESIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEUR EXPERTISE 31/12/2011
16 Place de la Paix 44800 ST HERBLAIN	04/01/1988	89 155	2 314	91 469	160 000
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	180 000
Centre Commercial CHARBONNEAU 43 rue des Halles 44470 CARQUEFOU	30/06/1987 30/09/1987	674 022	16 347	690 369	920 000
11 rue des Portières 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	31/07/1987	571 191	108 086	679 277	650 000
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
6 rue Fressinet 22360 LANGUEUX	31/12/1988	506 923	11 403	518 326	1 120 000
2 rue Fulgence Bienvenue 22360 LANGUEUX	31/12/1988	313 100	7 043	320 143	720 000
9 rue du Parc 93130 NOISY LE SEC	05/07/1990	1 374 480	28 051	1 402 531	1 475 000
Le Platon - Parc d'Innovation 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	05/07/1990	1 899 140	23 178	1 922 318	1 410 000
Centre Commercial GRAND ANGLES 1 avenue de Tavel 30133 LES ANGLES	29/10/1993	6 912 189	106 714	7 018 903	11 300 000
Europarc - 15/33 rue Edouard Le Corbusier 94000 CRETEIL	23/04/2003	1 237 424	78 272	1 315 696	1 500 000
Vikings - Bâtiment ODIN 69100 VILLEURBANNE	02/03/2004	3 730 000	228 207	3 958 207	4 950 000
Le Plot - Chemin des Espinaux 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	27/07/2006	2 667 576	46 716	2 714 292	2 900 000
11 avenue André ROUSSIN 13016 MARSEILLE	07/05/2009	7 934 895	471 300	8 406 195	7 500 000
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE	11/12/2009	2 594 972	53 400	2 648 372	2 700 000
Parc d'activités 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	1 130 000
2/4 rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN	29/12/2010	1 697 000	84 897	1 781 897	1 750 000
67 avenue du 85ème de Ligne 58200 COSNE SUR LOIRE	25/01/2011	3 020 000	171 100	3 191 100	3 000 000
18 rue de la Petite Sensitive 44000 NANTES	08/07/2011	5 203 175	96 200	5 299 375	5 000 000
360 avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART	13/05/2011	7 010 900	127 085	7 137 985	6 667 500
7 rue des Boulangers 68000 COLMAR	21/12/2011	2 289 010	153 637	2 442 647	2 289 010
8 avenue Pierre Gueguin 29900 CONCARNEAU	21/12/2011	478 445	32 113	510 558	478 445
78 rue de la Louvière 78120 RAMBOUILLET	23/12/2011	5 030 000	319 218	5 349 218	5 030 000
TOTAL		57 843 603	2 390 394	60 233 996	64 444 954

SURFACES AU 31 DECEMBRE 2011

DESIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2011 (M²)			SURFACES VACANTES AU 31/12/2011 (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				
11 rue des Portières 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	1 231			871		
3/5 rue de la Saline 50103 CHERBOURG			762			
7/9 rue Alfred Lemaitre 44310 LA CHEVROLIERE		107				
6 rue Fressinet 22360 LANGUEUX		894				
2 rue Fulgence Bienvenue 22360 LANGUEUX		600				
9 rue du Parc 93130 NOISY LE SEC		1 739				
Le Platon - Parc d'Innovation 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	1 787			1 218		
Centre Commercial GRAND ANGLES 1 avenue de Tavel 30133 LES ANGLES		2 885			539	
Europarc - 15/33 rue Edouard Le Corbusier 94000 CRETEIL		992			548	
Vikings - Bâtiment ODIN 69100 VILLEURBANNE	3 887			678		
Le Plot - Chemin des Espinaux 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX (Indivision 50%)	1 576					
11 avenue André ROUSSIN 13016 MARSEILLE	4 158			1 076		
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE		1 900				
Parc d'activités 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				
78 rue de la Louvière 78120 RAMBOUILLET		2 899				
360 avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART		2 805			132	
67 avenue du 85ème de Ligne 58200 COSNE SUR LOIRE		2 597				
18 rue de la Petite Sensitive 44000 NANTES	2 164					
7 rue des Boulangers 68000 COLMAR		636				
8 avenue Pierre Gueguin 29900 CONCARNEAU		243				
TOTAL	14 947	23 917	762	3 843	1 279	0

FISCALITE DES ASSOCIES (personnes physiques et morales°

Compte tenu des changements répétés et importants concernant la fiscalité, intervenus ces derniers mois, il nous a paru utile de présenter dans ce rapport une synthèse actualisée de la fiscalité applicable aux porteurs de parts de SCPI.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Les associés des SCPI, sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société, soit au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit au titre de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé personne physique et personne morale, le cas échéant, selon le régime d'imposition qui lui est propre :

- les loyers, dans la catégorie des revenus fonciers
- les produits de trésorerie, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers
- les plus-values sur ventes d'immeubles de la société (le cas échéant), dans la catégorie des plus-values immobilières.

	Personnes physiques	Personnes morales
Loyers encaissés par la SCPI (au 31/12/2011)	<p><u>Déclaration obligatoire des revenus fonciers</u> : l'option éventuelle au prélèvement libératoire sur les produits financiers ne vous en exonère pas. La société de gestion vous communique votre quote-part de revenus locatifs imposables dans l'imprimé fiscal annuel, imposable dans la catégorie des revenus fonciers (déclarations 2042 et /ou 2044).</p>	<p>IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Imposition dans la catégorie des revenus fonciers.</p>
Produits financiers distribués aux associés au 31/12/2011 (certificats de dépôts négociables / produits de placement à revenus fixes).	<p><u>Prélèvement forfaitaire libératoire (sur option de l'associé)</u> : 37,5% (24% + 13,5% de prélèvements sociaux).</p> <p><u>Prélèvement à la source des prélèvements sociaux</u> depuis le 1/01/2007 pour les non-optants au prélèvement forfaitaire libératoire.</p> <p><u>Déclaration annuelle</u> : les associés doivent déclarer les revenus financiers sur la déclaration 2042, qu'ils soient ou non optants au prélèvement forfaitaire libératoire.</p>	<p>IS : Imposition dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Déclaration de la quote-part de "Produits financiers" dans la catégorie des revenus mobiliers.</p>
Cessions de parts (associés) ou d'immeubles (SCPI)	<p>Plus-values immobilières (Réforme loi de finances rectificative 21 septembre 2011)</p> <p><u>Imposition progressive et exonération au bout de 30 ans de détention</u> à compter du 1^{er} février 2012. L'abattement pour la durée de détention est fixé à 2% par an entre 6 et 17 ans de détention, 4% par an entre 18 et 24 ans et 8% par an entre 25 et 30 ans.</p> <p><u>Taux d'imposition</u> : réel et forfaitaire de 32,5% (19% d'imposition + 13,5% de prélèvements sociaux).</p> <p><u>Déclaration de la plus-value immobilière</u> par la société de gestion en cas de cession de parts sur le marché secondaire et par le notaire en cas de vente d'immeubles.</p> <p><u>Abattement de 1 000 €</u> : supprimé depuis le 21 septembre 2011 (la plus-value imposable est égale à la plus-value brute après abattement pour durée de détention).</p> <p><u>Maintien de l'exonération de 15 000 €</u> pour les cessions d'immeubles inférieures ou égales à 15 000 € (inapplicable aux parts de SCPI).</p>	<p>IS : Plus-values professionnelles imposées dans le résultat fiscal annuel.</p> <p>IR : Soumettre la quote-part "plus-values" au régime des plus-values à long terme (taux proportionnel réduit de 16%).</p>

IS = impôt sur les sociétés

IR = impôt sur le revenu des personnes physiques

Droits d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI (parts sociales dans les sociétés à prépondérance immobilière) sont assujetties à un droit d'enregistrement au taux 5% (*article 726-I-2° du CGI*).

L'assiette de calcul des droits d'enregistrement est le prix exprimé lors de la cession de parts.

Il est rappelé que les SCPI sont expressément exclues du dispositif qui a modifié les règles de calcul d'assiette des droits d'enregistrement sur les cessions de parts (*article 5 de la Loi de finances pour 2012, modifiant l'article 726-II du CGI*).

Droit de partage

A compter du 1^{er} janvier 2012 (loi de finances rectificative pour 2011), les partages de biens meubles et immeubles entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit, pourvu qu'il en soit justifié, sont assujettis à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 2,50% (contre 1,10% précédemment) (*article 746 du CGI*).

Information fiscale annuelle des associés

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et lui adresse un relevé individuel en vue de l'établissement de sa déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2011

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2011

	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 57 843 603,92 €	+ 64 444 955,00 €	+ 34 812 074,15 €	+ 42 065 000,00 €
Immobilisations en cours	+ 41 433,25 €	+ 41 433,25 €	+	+
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 219 527,22 €	-	- 206 186,62 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	57 665 509,95 €	64 486 388,25 €	34 605 887,53 €	42 065 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €	+ 9 365,30 €
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 125 916,53 €	+ 2 125 916,53 €	+ 1 568 397,27 €	+ 1 568 397,27 €
Autres créances	+ 504 708,41 €	+ 504 708,41 €	+ 1 326 362,68 €	+ 1 326 362,68 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 885 097,22 €	- 885 097,22 €	- 714 774,21 €	- 714 774,21 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 150 000,00 €	+ 2 150 000,00 €	+ 26 500 000,00 €	+ 26 500 000,00 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 946 859,26 €	+ 946 859,26 €	+ 1 366 540,94 €	+ 1 366 540,94 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 5 036 927,09 €	- 5 036 927,09 €	- 4 679 564,86 €	- 4 679 564,86 €
Dettes d'exploitation	- 749 292,09 €	- 749 292,09 €	- 1 214 599,11 €	- 1 214 599,11 €
Dettes diverses	- 71 321,74 €	- 71 321,74 €	- 262 047,23 €	- 262 047,23 €
Dettes diverses/Distribution	- 915 732,01 €	- 915 732,01 €	- 1 581 349,70 €	- 1 581 349,70 €
TOTAL II	-1 921 520,65 €	-1 921 520,65 €	22 318 331,08 €	22 318 331,08 €
<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	55 743 989,30 €		56 924 218,61 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		62 564 867,60 €		64 383 331,08 €

* 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 31/12/2011

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2011	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2011
Capital				
Capital souscrit	35 026 749,00 €			35 026 749,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	31 858 874,11 €			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	-10 417 490,12 €		-899 399,20 €	-11 316 889,32 €
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	-6 930 825,07 €			-6 930 825,07 €
Réserves				
Report à nouveau	1 703 233,43 €	-1 153 741,82 €		549 491,61 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2010	2 421 451,30 €	-2 421 451,30 €		
Résultat au 31 décembre 2011			3 000 955,54 €	3 000 955,54 €
Acomptes sur distribution	-3 575 193,12 €	3 575 193,12 €	-3 281 785,65 €	-3 281 785,65 €
TOTAL GENERAL	56 924 218,61 €		-1 180 229,31 €	55 743 989,30 €

Compte de Résultat au 31/12/2011

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 022 532,39 €	829 764,37 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	4 077 272,76 €	3 494 828,06 €
Grosses réparations couvertes par provisions	108 977,58 €	14 849,78 €	Charges facturées	1 022 532,40 €	829 764,37 €
Travaux d'entretien	66 817,94 €	14 259,22 €			
Autres charges immobilières	348 244,00 €	722 263,80 €	Autres produits divers	33 710,10 €	11 485,09 €
			Indemnité de déspecialisation		14 559,30 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	1 546 571,91 €	1 581 137,17 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	5 133 515,26 €	4 350 636,82 €
Rémunération de la société de gestion	363 709,34 €	299 660,72 €	Honoraires de souscriptions		2 720 273,84 €
Honoraires de souscriptions		2 720 273,83 €	Prélèvement s/prime d'émission	899 399,20 €	231 175,37 €
Frais d'acquisitions	899 399,20 €	231 175,37 €			
Diverses charges d'exploitation	91 890,47 €	94 132,13 €	Reprises des provisions d'exploitation		
			Provisions pour risques		
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions créances douteuses	45 317,78 €	449 222,89 €
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions grosses réparations	108 977,58 €	14 849,78 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		
Provisions pour créances douteuses	215 640,79 €	226 711,25 €			
Provisions pour grosses réparations	122 318,18 €	104 884,41 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 692 957,98 €	3 676 837,71 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	1 053 694,56 €	3 415 521,88 €
Charges financières	148 385,11 €	124 661,11 €	Produits financiers	201 660,72 €	81 833,07 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	148 385,11 €	124 661,11 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	201 660,72 €	81 833,07 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières		646 904,48 €	Produits except/.activités immobilières		603 000,00 €
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES		646 904,48 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		603 000,00 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 000 955,54 €	2 421 451,30 €			
TOTAL GENERAL	6 388 870,54 €	8 450 991,77 €	TOTAL GENERAL	6 388 870,54 €	8 450 991,77 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2011

	VALEURS 2011		VALEURS 2010		EVOLUTIONS DES VALEURS ESTIMEES	SURFACE TOTALE (M ²)	EVALUATION 2011 (€M ²)
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
Terrains et Construction locatives							
Bureaux	22 157 969	22 600 000	16 954 794	18 340 000	NS	14 947	1 512
Locaux Commerciaux	35 567 947	41 619 954	17 739 593	23 500 000	NS	23 917	1 740
Entrepôts	117 687	225 000	117 687	225 000	0,00%	762	295
Total	57 843 603	64 444 954	34 812 074	42 065 000	NS	39 626	1 626
Immobilisation en cours							
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Locaux Commerciaux	-	-	-	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-	-	-	-
Total							
TOTAL GENERAL	57 843 603	64 444 954	34 812 074	42 065 000	NS	39 626	1 626

NS Non significatif -0,2% de variation à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2011

DESIGNATION DES IMMEUBLES	2 011		2 010		EVOLUTION DES VALEURS ESTIMEES EN %	SURFACE TOTALE	EVALUATION 2011 (€/M²)
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES			
16 Place de la Paix 44800 ST HERBLAIN	89 156	160 000	89 156	150 000	6,67%	77	2 078
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	180 000	85 275	170 000	5,88%	268	672
Centre Commercial CHARBONNEAU 43 rue des Halles 44470 CARQUEFOU	674 022	920 000	674 022	900 000	2,22%	630	1 460
11 rue des Portières 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	571 191	650 000	571 191	700 000	-7,14%	1 231	528
3/5 rue de la Saline 50103 CHERBOURG	117 687	225 000	117 687	225 000	0,00%	762	295
7/9 rue Alfred Lemaitre 44310 LA CHEVROLIERE	32 777	60 000	32 777	60 000	0,00%	107	561
6 rue Fressinet 22360 LANGUEUX	506 923	1 120 000	506 923	1 050 000	6,67%	894	1 253
2 rue Fulgence Bienvenue 22360 LANGUEUX	313 100	720 000	313 100	680 000	5,88%	600	1 200
Le Platon - Parc d'Innovation 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	1 899 140	1 410 000	1 899 140	1 500 000	-6,00%	1 787	789
Centre Commercial GRAND ANGLES 1 avenue de Tavel 30133 LES ANGLES	6 912 189	11 300 000	6 912 189	11 000 000	2,73%	2 885	3 917
Vikings - Bâtiment ODIN 69100 VILLEURBANNE	3 730 000	4 950 000	3 730 000	5 200 000	-4,81%	3 887	1 273
Le Plot - Chemin des Espinaux 30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX	2 667 576	2 900 000	2 667 576	2 850 000	1,75%	1 576	1 840
11 avenue André ROUSSIN 13016 MARSEILLE	7 934 895	7 500 000	7 934 895	7 900 000	-5,06%	4 158	1 804
Zac de Bordevieille - 82500 BEAUMONT DE LOMAGNE	2 594 972	2 700 000	2 594 972	2 600 000	3,85%	1 900	1 421
2/4 rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN	1 697 000	1 750 000	1 697 000	1 700 000	2,94%	2 221	788
Parc d'activités du bois du cours - Lot N°2 27300 BERNAY	1 003 680	1 000 000	1 003 680	1 000 000	0,00%	1 104	906
Chemin du Camp Llarg - 66130 ILE SUR TET	1 148 520	1 130 000	1 148 520	1 100 000	2,73%	1 200	942
67 avenue du 85ème de Ligne 58200 COSNE SUR LOIRE	3 020 000	3 000 000	-	-	NS	2 597	1 155
18 rue de la Petite Sensitive 44000 NANTES	5 203 175	5 000 000	-	-	NS	2 164	2 311
7 rue des Boulangers 68000 COLMAR	2 289 010	2 289 010	-	-	NS	636	3 599
8 avenue Pierre Gueguin 29900 CONCARNEAU	478 445	478 445	-	-	NS	243	1 969
TOTAL PROVINCE	43 190 799	49 772 454	32 200 170	39 115 000	NS	31 191	1 596
9 rue du Parc 93130 NOISY LE SEC	1 374 480	1 475 000	1 374 480	1 350 000	9,26%	1 739	848
Europarc - 15/33 rue Edouard Le Corbusier 94000 CRETEIL	1 237 424	1 500 000	1 237 424	1 600 000	-6,25%	992	1 512
360 avenue du Général de Gaulle 92140 CLAMART	7 010 900	6 667 500	-	-	NS	2 805	2 377
78 rue de la Louvière 78120 RAMBOUILLET	5 030 000	5 030 000	-	-	NS	2 899	1 735
TOTAL REGION PARISIENNE	14 652 804	14 672 500	2 611 904	2 950 000	NS	8 435	1 739
TOTAL GENERAL	57 843 603	64 444 954	34 812 074	42 065 000	NS	39 626	1 626

NS Non significatif -0,2% de variation à patrimoine constant

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2011, 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 2011" 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 provisions 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 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
. Terrains et constructions locatives	33 105 116,93 €	23 031 529,77 €		56 136 646,70 €
. Aménagements	1 706 957,22 €			1 706 957,22 €
. Immobilisations en cours		41 433,25 €		41 433,25 €
	34 812 074,15 €	23 072 963,02 €		57 885 037,17 €

> Les terrains et constructions locatives sont en augmentation suite à l'acquisition des immeubles sis à Cosne-sur-Loire (58), à Nantes (44), à Colmar (68), à Concarneau (29), à Rambouillet (78) et à Clamart (92), celui-ci étant en indivision (35%) avec les SCPI CIFOcoma 3 et FICOMA.

> Les immobilisations en cours correspondent à des frais sur des acquisitions qui ne seront conclues que courant 2012.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2011	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2011
. Provisions pour grosses réparations	206 186,62 €	122 318,18 €	-108 977,58 €	219 527,22 €
. Provisions pour créances douteuses	714 774,21 €	215 640,79 €	-45 317,78 €	885 097,22 €
. Provisions pour litige et risque				
	920 960,83 €	337 958,97 €	-154 295,36 €	1 104 624,44 €

> 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 "St Barthélémy d'Anjou", "Grand Ecran" et "Les Genêts".

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses concernent 36 locataires. Les reprises représentent des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

AFFECTATION DU RESULTAT 2010

. Report à nouveau antérieur			1 703 233,43 €
. Résultat de l'exercice 2010			2 421 451,30 €
. Dividendes versés aux associés		3 575 193,12 €	
. Report à nouveau		549 491,61 €	
		4 124 684,73 €	4 124 684,73 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale du 16 juin 2011.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	2 125 916,53 €	2 125 916,53 €	
. Créances fiscales	485 359,82 €	485 359,82 €	
. Débiteurs divers	19 348,59 €	19 348,59 €	
	2 630 624,94 €	2 630 624,94 €	

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1 341 230,54 €, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 784 685,99 €.

> Les créances fiscales enregistrent principalement la TVA déductible pour 485 359,82 €.

> Les débiteurs divers enregistrent principalement des loyers à recevoir pour 6 708,93 €, des débiteurs divers pour 11 158,18 € et des avances sur frais concernant l'indivision Clamart pour 1 481,48 €.

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	1 025 887,09 €		1 025 887,09 €
. Locataires, avance sur charges	203 640,80 €	203 640,80 €	
. Dettes fiscales	358 711,16 €	358 711,16 €	
. Associés solde sur distribution			
. Crédeurs divers	1 185 033,88 €	1 185 033,88 €	
	6 773 272,93 €	1 747 385,84 €	5 025 887,09 €

> 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 crédeurs représentent des charges à reverser après leur reddition.

> Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser sur les loyers impayés.

> Les crédeurs divers représentent principalement les fournisseurs d'exploitation pour 159 261,30 €, les fournisseurs factures non parvenues pour 26 804,84 € (honoraires expertise immeubles, honoraires commissariat aux comptes, honoraires de contentieux, honoraires de souscriptions...), les dividendes bloqués pour 25 020,19 €, les dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes pour 9 379,47 €, les associés sur opérations en capital pour 24 278,64 €, des charges à payer correspondant à des frais sur l'emprunt pour 11 040,00 € et divers soldes de gérants extérieurs pour 13 517,43 €. Le solde correspond aux acomptes sur dividende, non versés à la date du 31 décembre 2011.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
Capital souscrit	35 026 749,00 €			35 026 749,00 €

> Le capital social au 31 décembre 2011 est composé de 228 933 parts

PRIMES EMISSION

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
Primes d'émission	31 858 874,11 €			31 858 874,11 €
Prélèvement sur prime d'émission	-10 417 490,12 €	-899 399,20 €		-11 316 889,32 €

> La prime d'émission sur chaque part souscrite est égale à 167 €. Au cours de l'exercice 2011, il n'y a eu aucune souscription.

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

> Des frais relatifs aux acquisitions à Rambouillet, Clamart, Cosne-sur-Loire, Nantes, Colmar et Concarneau pour 902 672,95 € diminués des remboursements des soldes de notaires concernant les acquisitions de 2010 pour 3 273,75 €, sont prélevés sur la prime d'émission.

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

	Valeurs brutes au 01/01/2011	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-6 930 825,07 €			-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.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **246 361,00 €**

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

> Promesse d'achat sur l'immeuble d'Evreux pour 805 000 € AEM.

> 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	4 077 272,76 €	
. Charges facturées	1 022 532,40 €	
. Autres produits divers	33 710,10 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		5 133 515,26 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 022 532,39 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-66 817,94 €	
. Grosses réparations	-108 977,58 €	
. Autres charges immobilières	-348 244,00 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		3 586 943,35 €
--	--	-----------------------

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE		-455 599,81 €
--------------------------------------	--	---------------

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION		3 131 343,54 €
-------------------------------------	--	-----------------------

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (net des reprises)		-183 663,61 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers et exceptionnels)		2 947 679,93 €
--	--	-----------------------

Produits financiers	201 660,72 €	
Charges financières	148 385,11 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		53 275,61 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits exceptionnels)		3 000 955,54 €
--	--	-----------------------

Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		

RESULTAT NET COMPTABLE		3 000 955,54 €
-------------------------------	--	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2010	2011
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	5 380 550,30 €	27 866 540,94 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 421 451,30 €	3 000 955,54 €
Cessions d'actifs	3 260 000,00 €	
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	24 252 731,65 €	-899 399,20 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	602 463,39 €	-298 670,28 €
Dotations aux provisions	331 595,66 €	337 958,97 €
Total des ressources	30 868 242,00 €	2 140 845,03 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	269 880,73 €	-264 135,01 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 202 254,54 €	1 581 349,70 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 993 843,42 €	2 366 053,64 €
. Acomptes sur liquidation d'actifs		
Acquisitions d'actifs	3 849 200,00 €	23 072 963,02 €
Reprise d'amortissements et de provisions	1 067 072,67 €	154 295,36 €
Total des emplois	8 382 251,36 €	26 910 526,71 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	27 866 540,94 €	3 096 859,26 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

1 546 571,91 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	1 022 532,39 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	108 977,58 €
- les travaux d'entretien et de réparation pour	66 817,94 €
- les charges non récupérables pour	138 954,88 €
- les impôts et taxes pour	77 539,67 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	85 578,37 €
- les honoraires de relocation	35 412,00 €
- les primes d'assurance	5 257,69 €
- des honoraires divers	5 501,39 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour

793 558,78 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	363 709,34 €
- 8,5% HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	363 709,34 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour

91 890,47 €

- les honoraires des commissaires aux comptes pour	35 467,00 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	22 870,43 €
- la cotisation à l'ASPIM pour	
- la redevance AMF pour	1 500,00 €
- la rémunération et frais du conseil de surveillance pour	18 257,92 €
- des honoraires divers pour	
- des frais d'actes pour	6,32 €
- diverses charges de gestion courante pour	13 788,80 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour

337 958,97 €

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES FINANCIERES DE LA SOCIETE pour

148 385,11 €

comprennent :

- Les intérêts ainsi que les frais de couverture (CAP) sur l'emprunt souscrit à la banque MONTE PASCHI	148 385,11 €
--	--------------

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES DE LA SOCIETE pour

comprennent :

- Les pertes sur créances irrécouvrables sur les locataires

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

5 133 515,26 €

- les loyers de vos immeubles	4 077 272,76 €
- les charges refacturées	1 022 532,40 €
- des autres produits	33 710,10 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

154 295,36 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	45 317,78 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	108 977,58 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

201 660,72 €

- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

5 489 471,34 €

contre un TOTAL DE CHARGES DE

2 488 515,80 €

LE SOLDE, soit

3 000 955,54 €

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 31/12/2011 :	228 933	
Placements immobiliers	57 665 509,95 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-1 921 520,65 €	
Valeur comptable	55 743 989,30 €	243,49 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	64 486 388,25 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-1 921 520,65 €	
Valeur de réalisation	62 564 867,60 €	273,29 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
11,96 TTC du prix de souscription	7 482 758,16 €	
	7 482 758,16 €	
<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%	3 998 156,07 €	
Frais de commercialisation 1,8%	1 160 754,99 €	
	5 158 911,06 €	
Valeur de reconstitution	75 206 536,82 €	328,51 €

(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 2011**

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 2011 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. 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 2011 comporte des biens immobiliers pour une valeur comptable de 57 844 K€, dont 23 032 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 903 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 2012



**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 2011**

Mesdames, Messieurs,

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

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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 274-16 du Code Monétaire et Financier.

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 2011, la rémunération prise en charge a été calculée comme suit :

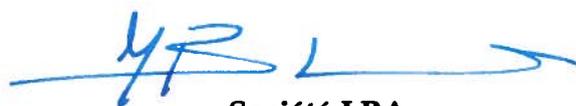
Loyers facturés	4 077 273 €
Indemnités de déspecialisation facturées	0 €
Produits financiers	<u>201 660 €</u>
Base totale	4 278 933 €
Taux appliqué	8,50 %
Honoraires pris en charge.....	363 709 €

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 2011, les honoraires facturés sont justifiés comme suit :

Honoraires pris en charge	363 709 €
Extourne de la charge à Payer 2010	60 386 €
Charge à payer 2011.....	(67 668) €
Honoraires facturés :.....	356 427 €

Carquefou, le 15 mars 2012



Société LBA
Représentée par Gilles BLANCHARD
Commissaire aux comptes

TEXTE DES 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 2011, approuve les comptes de l'exercice 2011 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 2011 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 2011.

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 2011 s'élève à la somme de 3 000 955,54 €
et que majoré du report à nouveau de 549 491,61 €
le montant total disponible atteint 3 550 447,15 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de 3 281 785,65 €
et de reporter à nouveau le solde, soit 268 661,50 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 55 743 989,30 €, soit 243,49 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 62 564 867,60 €, soit 273,29 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 75 206 536,82 € soit 328,51 € par part.

Neuvième 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.

Dixième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après avis favorable du conseil de surveillance et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Onzième résolution

L'assemblée générale décide d'allouer à la société de gestion, à compter de l'exercice 2012 et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012, une commission sur les arbitrages, qui sera acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Elle sera égale à 2,5% HT, calculée sur le montant cumulé du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle sera payable pour moitié après signature des actes de vente et pour moitié lors du réemploi des fonds provenant des ventes.

Douzième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2012, à 12 200 €, montant inchangé par rapport à 2011. 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 d'un membre au conseil de surveillance, en remplacement de Monsieur Bernard PELIER -en nom propre- et ce pour la durée du mandat restant à courir, 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 sera élu l'associé candidat ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Ancien membre du conseil de surveillance se représentant

SCI POULPE DE JADE

Représentée par son gérant, **Monsieur Bernard PELIER** - Né en 1940

Références professionnelles : gestion d'une SCI familiale investie en locaux commerciaux et co-gestion d'une entreprise de maintenance aéronautique et de magasins de téléphonie mobile en franchise.

Détenant 161 parts

Siège social à La Chapelle Saint-Laud (49140)

Monsieur Bernard PELIER était membre du conseil de surveillance jusqu'au 31 décembre 2011.

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

SCI AAZ

Représentée par Monsieur Serge BLANC - Né en 1950

Références professionnelles : cadre de banque

Détenant 12 parts

Siège social à Versailles (78000)

Association APPSCPI

Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA - Née en 1946

Détenant 2 parts

Siège social à Paris (75017)

SCI AVENIR IMMOBILIER

Représentée par sa gérante, Madame Jacqueline LEBRUN - Née en 1933

Références professionnelles : secrétaire-comptable d'une entreprise de second œuvre - Retraitée.

Détenant 36 parts

Siège social à 41700 Contres (41700)

Monsieur Christophe BROUSSE - Né en 1968 - Demeurant à Chambéry (73000)

Détenant : 172 parts

Références professionnelles : conseiller privé en charge d'une clientèle de dirigeants d'entreprises au Crédit Agricole de Savoie.

Monsieur Pierre CABANE - Né en 1960 - Demeurant à Levallois-Perret (92300)

Détenant : 210 parts

Références professionnelles : cadre dirigeant et fondateur d'une PME, puis administrateur de sociétés, conseil en stratégie et marketing et enseignant à l'université de Paris Dauphine - Sciences Po et à l'Ecole Centrale.

Monsieur Jean-Philippe GONTIER - Né en 1981 - Demeurant à Paris (75019)

Détenant : 170 parts

Références professionnelles : chargé d'affaires acquisitions chez LBO d'Astorg Partners, puis responsable de fonds dédiés chez UI Gestion (Fonds de Private Equity).

Madame Hélène KARSENTY - Née en 1949 - Demeurant à Gignac (34150)

Détenant : 30 parts

Références professionnelles : contrôleur indépendant de gestion immobilière et ancien administrateur filiale France Groupe International.

Monsieur Bertrand de MERCOYROL de BEAULIEU - Né en 1960

Demeurant à Versailles (78000)

Détenant : 15 parts

Références professionnelles : ingénieur.

Monsieur Abdelghani MHAMDI - Né en 1970 - Demeurant à Paris (75018)

Détenant : 25 parts

Références professionnelles : fonctionnaire à la Préfecture de Police de Paris.

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.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2011	Exercice 2010	Exercice 2011	Exercice 2010
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	4 077 272,76 €	3 494 828,06 €	18,02 €	21,51 €
- Excédent brut d'exploitation	3 131 343,54 €	2 375 706,80 €	13,84 €	14,62 €
- Résultat de l'exercice	3 000 955,54 €	2 421 451,30 €	13,26 €	14,90 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	35 026 749,00 €	35 026 749,00 €	153,00 €	153,00 €
- Total des capitaux propres	55 743 989,30 €	56 924 218,61 €	243,49 €	248,65 €
- Immobilisations locatives	57 885 037,17 €	34 812 074,15 €	252,85 €	152,06 €
- Total de l'état du patrimoine	55 743 989,30 €	56 924 218,61 €	243,49 €	248,65 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	3 550 447,15 €	4 124 684,73 €	15,69 €	25,38 €
- Dividende	3 281 785,65 €	3 575 193,12 €	14,51 €	22,00 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	64 486 388,25 €	42 065 000,00 €	281,68 €	183,74 €
- Valeur comptable	55 743 989,30 €	56 924 218,61 €	243,49 €	248,65 €
- Valeur de réalisation	62 564 867,60 €	64 383 331,08 €	273,29 €	281,23 €
- Valeur de reconstitution	75 206 536,82 €	75 448 777,48 €	328,51 €	329,57 €