

# SCPI Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier



Exercice  
2018

**GRAND OUEST**  
**GESTION D'ACTIFS**  
Filiale de Banque Populaire Grand Ouest





# Sommaire

• Organes de gestion, de contrôle et d'information au 31/12/2018	5
• Rapport de la société de gestion	6
• États financiers	13
I – État du patrimoine	13
II – Analyse de la variation des capitaux propres	15
III – Compte de résultat	16
IV – Annexes aux comptes de l'exercice	17
Note 1 – État du patrimoine	18
Note 2 - Autres actifs et passifs d'exploitation	27
Note 3 - Compte de résultat	27
Note 4 - Divers	29
• Rapport du Conseil de Surveillance	30
• Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	34
• Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	38
• Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 mai 2019	42

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



## ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'INFORMATION au 31/12/2018

**SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS**

Société Civile de Placement Immobilier

Siège social à SAINT-HERBLAIN (44800) - 2, rue Françoise Sagan

342 803 236 RCS NANTES

**SOCIÉTÉ DE GESTION****GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS (ANCIENNEMENT ATLANTIQUE GÉRANCE)**

Société Anonyme au capital de 228 674 €

Siège social à SAINT-HERBLAIN (44800) - 2, rue Françoise Sagan

Président et Directeur Général de GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS et responsable de l'information : Bruno PAIN

**SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE AGRÉÉE, FILIALE DE BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST**

Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable

857 500 227 RCS RENNES

**COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Robert MONNIER, Président

BPCE VIE représentée par Philippe PINAULT

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST représentée par Maurice BOURRIGAUD

Jacky COLAS

Patrick FONTAINE

Pierre MARTINEZ

Jean ROUSSEAU

**COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**Titulaire :** KPMG 2 avenue Gambetta, Tour Egho, 92066 LA DÉFENSE CEDEX

**Suppléant :** KPMG AUDIT OUEST, 7 boulevard Albert Einstein, 44300 NANTES

**EXPERTS EXTERNES IMMOBILIERS**

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

19 rue des Capucines, 75001 PARIS

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

JLL EXPERTISE

40-42 rue La Boétie, 75008 PARIS

**DÉPOSITAIRE**

CACEIS BANK FRANCE, 1-3 place Valhubert, 75013 PARIS

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2019

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale afin que, conformément aux dispositions de l'article 1856 du Code civil et aux statuts, vous puissiez examiner les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et vous rendre compte de l'activité de votre société pendant ledit exercice.

Avant de procéder à leur examen, nous vous proposons d'aborder successivement :

- le marché des parts ;
- le patrimoine immobilier :
  - l'évolution du patrimoine,
  - les travaux,
  - la valeur de reconstitution du patrimoine de la société ;
- la situation locative ;
- la gestion de la trésorerie ;
- la rentabilité des parts ;
- l'affectation des résultats ;
- la politique de gestion et les perspectives ;
- les autorisations diverses ;
- la commission de cession d'actifs ;
- la nomination de deux membres du conseil de surveillance.

Selon l'usage, le Conseil de Surveillance et le commissaire aux comptes vous donneront ensuite lecture de leurs rapports, avant que nous vous invitons à passer au vote des résolutions qui vous sont proposées.

### 1 - LE MARCHÉ DES PARTS

#### A) L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de ce trente-et-unième exercice, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 43 166 040 euros, auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 27 881 016 euros, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 71 047 056 euros. Le nombre net des parts souscrites est passé de 28 264 au 31 décembre 2017 à 70 764 au 31 décembre 2018.

Le nombre des associés de la société a été porté 6 193 au 31 décembre 2018.

L'évolution du capital sur les cinq derniers exercices de la SCPI Atlantique Mur Régions est annexée au présent rapport.

#### B) LE MARCHÉ DES PARTS

Durant l'année 2018, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 18 730 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 2,67 % environ du nombre de parts total en circulation au 31 décembre 2018.

A cette même date, il n'y avait pas de parts en attente de retrait, le délai maximum pour honorer une demande de retrait est inférieur à un mois.

Date de création de la SCPI : 13/10/1987

Nominal de la part : 610 euros (€)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	Prix de souscription au 31/12
2013	294 731 260	31 261 280	483 166	5 837	6 880 628,20	19 292	3,99	974,00
2014	335 495 120	40 763 860	549 992	5 987	8 534 903,60	18 183	3,31	1 004,00
2015	356 385 790	20 890 670	584 239	5 983	5 292 084,00	18 463	3,16	1 004,00
2016	367 767 170	11 381 380	602 897	5 954	3 191 013,20	13 125	2,18	1 004,00
2017	385 008 210	17 241 040	631 161	6 003	4 864 982,40	20 192	3,20	1 004,00
2018	428 174 250	43 166 040	701 925	6 193	8 985 197,60	18 730	2,67	1 004,00

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2019

### C) LA VALEUR DES PARTS

Le prix de la part est depuis le 2 janvier 2014 de 1 004 €. Il s'élevait auparavant, et depuis le 3 novembre 2008, à 974 €.

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités prévues à l'article 8 des statuts.

La valeur de retrait se compose comme suit :

• prix de souscription (nominal et prime d'émission)	1 004,00 €
• - 10 %	- 100,40 €
• montant versé	903,60 €

L'évolution du prix de la part sur les cinq derniers exercices est présentée dans le tableau ci-dessous :

Taux de distribution sur valeur de marché	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de part acquéreur moyen <sup>(a)</sup>	1004	1004	1004	1004	1004
Dividende versé au titre de l'année	52,34*	50,32**	50,20**	50,37 ***	50,22 (estimé)
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(b)</sup>	5,21	5,01	5,00	5,02	5,00
Variation du prix moyen de la part <sup>(c)</sup>	3,08	0	0	0	0
Report à nouveau cumulé par part	12,02	11,02	10,95	13,08****	11,46****

\* Dont 2 € de plus-value par part

\*\* Dont 4 € de plus-value par part

\*\*\* Dont 3,60 € de plus-value par part

\*\*\*\* Dont report provision grosses réparations suite changement méthode comptable (820 k€).

<sup>(a)</sup> Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de part acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

<sup>(b)</sup> 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 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

<sup>(c)</sup> La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

### 2 - LE PATRIMOINE IMMOBILIER

#### 2.1 - ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les acquisitions d'immeubles, uniquement des bureaux, au cours de l'exercice 2018 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition (frais compris)	Locataires
CHAMPAGNE AU MONT D'OR - RACING PARK*	31/07/2018	3 946	16 522 000	BUREAU VERITAS - CRECHE BABILOU
AIX-PARC CEZANNE	11/09/2018	10 995	23 381 353	ALEHOS - CANON - MANAGEO - AIR LIQUIDE SANTE - CHUBB - BUSINESS SUPPORT SERVICES - CFA MEDITERRANEE - TRAVAUX.COM
Montant Total des Acquisitions en 2018			39 903 353	

\* Acquisition en VEFA

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2019

Les cessions d'immeubles au cours de l'exercice 2018 ont été les suivantes :

Immeuble	Date d'acquisition	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition	Date de cession	Prix de cession	+ ou - valeur nettes/cessions
SAINT-HERBLAIN CAP 21	15/11/1993	800,00	862 913	16/03/2018	670 000	- 215 904
TOULOUSE CENTRAL PARC (lots)	26/12/2001	361,00	410 107	26/09/2018	580 900	121 489
<b>Montant total des plus -values de cessions nettes 2018</b>						<b>- 94 415</b>

### 2.2 - LES TRAVAUX

Pour l'année 2018, la part non récupérable des travaux de rénovation et d'amélioration du parc immobilier s'est élevée à 2 115 413 € HT au titre de la Provision pour Gros Entretien. Par ailleurs 1 241 566 € HT ont fait l'objet d'immobilisations.

Le principal chantier de cet exercice a concerné l'immeuble Confluent 2 à Lyon : Grand Ouest Gestion d'Actifs a travaillé à la division du site pour accueillir plusieurs locataires, la mise en conformité afin de répondre aux exigences de réception de public, la modernisation et la fiabilisation des installations électriques et de CVC, la remise à neuf des plateaux de bureaux. Tout ceci a conduit sur l'exercice à une dépense de 1 450 k€ HT au titre de PGE et 760 k€ HT au titre des immobilisations.

De nombreux immeubles ont fait l'objet de divers chantiers. Parmi les principaux :

- Le Telyca à Caluire et Cuire :
  - Construction d'une extension pour implantation d'un restaurant d'entreprise pour 300 k€ HT
  - Poursuite du déploiement des nouveaux réseaux CVC pour 135 k€ HT
- M'Otion à Montpellier : Réalisation des aménagements d'un plateau complet pour un nouveau locataire (en contrepartie d'un surloyer) : 280 k€ HT
- Le Rodin à Lyon : poursuite des travaux d'accessibilité et de rénovation des parties communes : 95 k€ HT
- l'Atria à Annecy : rénovation des parties communes : 75 k€ HT
- Le Châtelier à Mérignac : réfection des parkings, et de l'étanchéité : 75 k€ HT

Par ailleurs, plusieurs études ont été lancées en prévision de gros chantiers à venir pour des restructurations d'immeubles en 2019 (notamment Biot Solaris, le Colbert à Marseille,...), ou des chantiers importants de rénovation de CVC (notamment Parc du Grand Cottignies à Wasquehal, Parc de Lisieux à Toulouse...).

### 2.3 - LA VALEUR DE RECONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE et JLL EXPERTISE, en leur qualité d'experts externes en évaluation, ont procédé à l'actualisation des valeurs vénales du patrimoine immobilier conformément à la réglementation. La valeur estimative du patrimoine de la société s'élève au 31 décembre 2018 à 653 316 614 € hors droits, représentant une hausse de 11,64 % par rapport au 31 décembre 2017.

Après arrêté des autres actifs et des dettes, la valeur de réalisation de la société s'établit, en fin d'exercice, à 879,58 € par part, contre 881,34 € au 31 décembre 2017.

La valeur de reconstitution de la société, prenant en compte l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine, s'établit, en fin d'exercice, à 1 059,73 € par part, contre 1 063,00 € au 31 décembre 2017.

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2019

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif :

	31/12/2018 Nombre de parts : 701 925		31/12/2017 Nombre de parts : 631 161	
	Valeur totale en €	Valeur en € rapportée à 1 part	Valeur totale en €	Valeur en € rapportée à 1 part
Valeur estimative du patrimoine immobilier (hors droit, taxes et frais)	653 316 614	930,75	585 149 837	927,10
Valeur nette des autres actifs de la société	(35 918 422)	(51,17)	(28 885 041)	(45,76)
Actif circulant	19 171 872			
- dettes	- 52 971 946			
- prov. risques et charges	- 2 118 348			
<b>VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE</b>	<b>617 398 192</b>	<b>879,58</b>	<b>556 264 796</b>	<b>881,34</b>
Frais d'acquisition et droits d'enregistrements	52 138 888	74,17	47 574 054	75,38
• droits d'enregistrements	40 422 284		36 883 255	
+ frais				
- frais				
• frais d'acquisition	11 716 604		10 690 799	
Valeur estimative de reconstitution du patrimoine	669 537 080	953,75	603 838 850	956,71
Commission de souscription rapportée à la valeur estimative de reconstitution du patrimoine (11,11 % du prix de souscription)	74 385 570	105,97	67 086 496	106,29
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>743 922 650</b>	<b>1 059,73</b>	<b>670 925 346</b>	<b>1 063,00</b>

### 3 - LA SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2018 est de 89,51 % et le taux d'occupation financier de 88,34 %.

Au cours de l'exercice 2018, les recettes locatives ont atteint 38 349 801 € contre 36 246 933 € en 2017, ce qui représente une augmentation de 2 102 867,88 €, soit + 5,80 % par rapport au précédent exercice.

Il convient de noter que des provisions pour pertes et charges et pour créances douteuses d'un montant total de 2 380 613 € ont été constituées afin de couvrir les risques locataires et les frais de contentieux générés par la défaillance de locataires.

### 4 - LA GESTION DE LA TRÉSORERIE

L'assemblée générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 31 mai 2016 et celle du 30 mai 2017 ont fixé à 40 M€ puis celle du 29 mai 2018 à 50M€ le montant maximum au-delà duquel la société de gestion ne peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des suretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2018 et il n'a pas été procédé à des placements de trésorerie.

**RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2019

**5 - LA RENTABILITÉ DES PARTS** (rapportée au prix de la part)**PERFORMANCE SUR L'ANNÉE 2018 (DES REVENUS) / DISTRIBUTION SUR L'ANNÉE**

PÉRIODES	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	12,30 €	12,30 €	12,69 €	12,93 €
Rentabilité	4,90 %	4,90 %	5,06 %	5,15 %

Les acomptes versés sont conformes à l'objectif de rentabilité que nous nous étions fixé et représentent 50,22 €, soit 5,00 % du prix de la part.

**PERFORMANCE SUR PLUSIEURS ANNÉES : TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**

DURÉE	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
Taux de Rentabilité Interne (TRI)	3,30 %	4,41 %	5,86 %	6,69 %

**6 - L'AFFECTATION DES RÉSULTATS**

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 30 996 896,91€ auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 8 046 919,08 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 39 043 815,99 €, nous vous proposons :

- de répartir une somme de 32 461 453,77 € entre les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément à l'article 32 des statuts. Il sera proposé à l'assemblée générale de prendre acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre.
- d'affecter le solde, soit la somme de 6 582 362,22 € au compte de report à nouveau.

Nous souhaitons que cette proposition emporte votre approbation et que vous voudrez bien donner à la société de gestion quitus de sa gestion sur l'exercice.

**RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2019

**7 - LA POLITIQUE DE GESTION ET LES PERSPECTIVES**

L'année 2018 aura été une année record pour l'investissement en immobilier d'entreprise en France. En effet plus de 30 Milliards d'euros ont été investis l'année dernière dans l'hexagone. Le marché français confirme ainsi sa troisième place sur le podium des marchés Européens (Grande Bretagne 66 milliards d'euros, Allemagne 62 milliards d'euros).

Les méga transactions (plus de 200 millions d'euros chaque) ont animé le marché. Ces opérations représentent à elles seules plus de 30 % des montants totaux. Bien entendu ces investissements se situent sur Paris Ile de France où le marché locatif reste très tendu.

Les résultats en régions sont conformes aux années précédentes. Le montant investi est de l'ordre de 4 milliards d'euros. La part des bureaux représente environ 2 milliards d'euros.

La région Rhône Alpes totalise 50 % des investissements en bureau en régions, en forte hausse par rapport à l'année précédente. La région des Hauts de France portée par plusieurs grosses opérations à Lille et notamment le Biotop, totalise environ 350 millions d'euros.

Les VEFA en blancs (sans locataire) continuent à se développer sur l'ensemble du territoire, mais les investisseurs, pour ce type de biens, ciblent essentiellement les meilleurs emplacements et les plus liquides.

Il faut noter le retour en force des capitaux étrangers toujours attirés par le marché français réputé sain, liquide et transparent.

Enfin concernant les taux, après Paris en 2017, les taux à Lyon et Lille semblent avoir atteint un plancher en 2018. Il reste cependant encore une marge à la baisse sur les autres grandes métropoles.

Dans un environnement économique porteur avec une croissance de 1,5 %, l'année 2018 aura été un excellent cru pour le marché utilisateur. 4 366 000 m<sup>2</sup> ont été négociés sur l'ensemble du territoire et les Régions, avec 1 860 000 m<sup>2</sup>, représentent 43 % des transactions.

Dans ce contexte, les deux principaux marchés en Régions que sont Lyon et Lille se positionnent en réelles capitales régionales à dimension européenne.

A Lyon en 2018, ce sont 600 transactions représentant 331 000 m<sup>2</sup>. Un record tant en nombre de transactions qu'en mètres carrés. Toutes les tranches de surfaces ont pu bénéficier de cette dynamique sur ce marché profond.

Lille se positionne définitivement comme le second marché en Régions et talonne le marché Lyonnais. 419 opérations se sont négociées en 2018 représentant 290 000 m<sup>2</sup>.

Toulouse reprend la 3<sup>e</sup> place du podium devant Bordeaux qui n'aura pu réitérer sa performance de 2017 faute d'offres.

Nantes et Rennes s'affichent définitivement comme des marchés matures supérieurs à 100 000 m<sup>2</sup> et Montpellier rejoint pour la première fois ce groupe des 100 000 m<sup>2</sup>.

Un contexte favorable qui est par conséquent venu conforter les valeurs locatives prime mais qui n'a pas réussi à ralentir les mesures d'accompagnements et franchises de loyer, pratiques courantes du marché tertiaire.

**8 - LES AUTORISATIONS DIVERSES**

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 29 mai 2018 a fixé à 50 000 000 € le montant maximum au-delà duquel la société de gestion ne peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme. Cette faculté était consentie jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de la société clos le 31 décembre 2018.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2018.

La société de gestion demande à l'Assemblée Générale de fixer l'autorisation de contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme, à hauteur de 50.000.000 €.

Cette demande d'augmentation s'inscrit dans le cadre de la politique de gestion et des perspectives d'investissement. Nous vous précisons que la limite de 50.000.000 € correspond à 7,6% de la valeur estimée du patrimoine à fin 2018 représentant un montant parfaitement compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI ainsi qu'avec ses capacités d'engagement.

**9 - LA COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS**

Pour mémoire, conformément aux statuts adoptés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2015 une commission de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant des cessions immobilières est intégralement acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cession et d'acquisition immobilières. Cette commission assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la société. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente.

En 2018, il a été versé à la société de gestion au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers la somme de 18 230,43 € HT.

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2019

ÉTATS FINANCIERS  
I - ÉTAT DU PATRIMOINE

## 10 - DÉLAI DE PAIEMENT

FOURNISSEURS	FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES AU 31/12/18 DONT LE TERME EST ÉCHU				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	TOTAL
Tranches de retard de paiement					
Montant total des factures concernées HT	4 000			20 432	24 432
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0	0	0	0,0	0,1
Nombre de factures concernées					4
Nombre de factures exclues relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées					
Délai de paiement de référence utilisé pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : en fonction du fournisseur Délais légaux : 30 jours				

CLIENTS	FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES AU 31/12/18 DONT LE TERME EST ÉCHU				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	TOTAL
Tranches de retard de paiement					
Montant total des factures concernées HT	290 228	- 3 510	92 059	384 488	763 265
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0	0,01	0	0,01	0,02
Nombre de factures concernées					133
Nombre de factures exclues relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées					
Délai de paiement de référence utilisé pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 1 <sup>er</sup> jour du trimestre pour les factures à terme "à échoir", dernier jour du trimestre pour les factures à terme échu. À réception pour les autres factures. Délais légaux : (condition du bail)				

## 11 - NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Du fait de l'échéance des mandats de Messieurs Jacky COLAS et Jean ROUSSEAU, membres du conseil de surveillance, les associés sont appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage.

Ainsi les membres sortants précités sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Et, les associés suivants ont fait acte de candidature :

- Monsieur Jacky COLAS (sollicitant son renouvellement)
- Monsieur Jean ROUSSEAU (sollicitant son renouvellement)
- Monsieur Vincent RIDOU
- Madame Béatrice BESNIER

	Note	Exercice 2018		Exercice 2017	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>Immobilisations locatives</b>	2.1				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	+				
Amortissements droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-				
Terrains et constructions locatives	+	564 360 317	584 514 012	514 559 520	534 185 994
Immobilisations en cours	+	68 802 602	68 802 602	50 963 843	50 963 843
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens		- 5 830 000		- 6 481 667	
Provisions pour risques et charges					
<b>Titres financiers contrôlés</b>					
Immobilisations financières contrôlées	-				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>		<b>627 332 919</b>	<b>653 316 614</b>	<b>559 041 696</b>	<b>585 149 837</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>					
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
<b>Actifs immobilisés</b>					
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie...)	+				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	+				
<b>Créances</b>					
Locataires et comptes rattachés	+	15 683 326	15 683 326	14 508 185	14 508 185
Autres créances	+	3 703 158	3 703 158	4 086 497	4 086 497
Provisions pour dépréciation des créances	2.3 -	- 262 265	- 262 265	- 347 943	- 347 943
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>					
Valeurs mobilières de placement	+	0	0	0	0
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	0	0	0	0
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>		<b>19 124 218</b>	<b>19 124 218</b>	<b>18 246 739</b>	<b>18 246 739</b>

ÉTATS FINANCIERS  
I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	Exercice 2018		Exercice 2017	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PASSIF D'EXPLOITATION</b>					
Provisions générales pour risques & charges	2.4	-	- 2 118 348	- 2 118 348	- 2 118 348
<b>Dettes</b>					
Dettes financières		-	- 25 864 640	- 25 864 640	- 25 191 883
Dettes d'exploitation		-	- 26 180 736	- 26 180 736	- 17 378 124
Dettes diverses	2.5	-	- 926 570	- 2 312 010	- 2 312 010
<b>TOTAL IV (Passif d'exploitation)</b>			<b>- 55 090 295</b>	<b>- 55 090 295</b>	<b>- 47 000 365</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avance		+	47 654	47 654	41 721
Produits constatés d'avance		-		0	- 173 135
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		+			
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>			<b>47 654</b>	<b>47 654</b>	<b>- 131 415</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>			<b>591 414 497</b>	<b>530 156 655</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>617 398 192</b>	<b>556 264 796</b>	

ÉTATS FINANCIERS  
II - ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 31/12/2017	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	385 008 210		43 166 040	428 174 250
<b>Prime d'émission</b>				
Prime d'émission	200 086 371		27 881 016	227 967 387
Prélèvement sur prime d'émission	- 70 567 850		- 8 887 995	- 79 455 845
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés*	- 410 350		- 93 827	- 504 177
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	8 255 829	- 208 910		8 046 919
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2017	28 368 411	- 28 368 411		
Acomptes sur distribution 2017	- 20 583 966	20 583 966		
Acompte sur distribution 4 <sup>e</sup> trimestre 2017		7 993 355	- 7 993 355	
Résultat de l'exercice			30 996 897	30 996 897
Acomptes sur distribution 2018			- 23 810 935	- 23 810 935
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>530 156 655</b>		<b>61 257 842</b>	<b>591 414 497</b>

\* Variation des plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

	Plus ou moins-values nettes
<b>Solde au 31/12/2017</b>	<b>- 410 350,33</b>
Cession Saint-Herblain Cap 21	- 215 903,58
Cession lots Toulouse Central Parc	121 489,50
Régul cession Clermont-Ferrand	586,99
<b>Solde au 31/12/2018</b>	<b>- 504 177,42</b>

## ÉTATS FINANCIERS

### III - COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS	Note	Exercice 2018		Exercice 2017	
		31/12/2018	Totaux partiels	31/12/2017	Totaux partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE &amp; PRODUITS ANNEXES</b>			<b>52 933 472</b>		<b>48 074 983</b>
Produits de l'activité immobilière					
Loyers		38 349 801		36 246 933	
Charges facturées	3.1	9 750 319		8 647 970	
Reprise de provisions gros entretiens		3 676 117		2 059 717	
Produits annexes		1 157 236		1 120 363	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>10 963 106</b>		<b>4 917 407</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation					
Reprises de provisions d'exploitation					
Provisions pour créances douteuses		86 909		29 705	
Transfert de charges d'exploitation		10 821 317		4 843 746	
Autres Produits		54 880		43 956	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>54 371</b>		<b>19 838</b>
Produits financiers		54 371		19 838	
Reprise de provisions sur charges financières					
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			<b>1 251 164</b>		<b>12 611 238</b>
Produits exceptionnels	3.3	1 251 164		12 611 238	
Reprise d'amortissements & provisions exceptionnels					
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>65 202 113</b>		<b>65 623 466</b>
Solde débiteur = perte					
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>65 202 113</b>		<b>65 623 466</b>

CHARGES	Note	Exercice 2018		Exercice 2017	
		31/12/2018	Totaux partiels	31/12/2017	Totaux partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>			<b>17 558 183</b>		<b>15 541 424</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	3.1	9 750 319		8 647 970	
Travaux gros entretiens		2 166 760		1 622 416	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		102 044		97 823	
Dotations aux provisions pour gros entretiens		3 024 450		2 590 384	
Autres charges immobilières		2 514 610		2 582 831	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>			<b>15 289 298</b>		<b>9 196 670</b>
Commission de la société de gestion		12 250 477		7 947 697	
Diverses charges d'exploitation	3.2	993 919		884 948	
Dotation aux amortissements d'exploitation		229 673		215 244	
Dotations aux provisions d'exploitation		1 814 000		83 863	
Provisions pour créances douteuses		1 230		64 918	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			<b>84 715</b>		<b>30 004</b>
Charges financières diverses		84 715		30 004	
Dotation aux amortissements & aux provisions - charges financières					
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>1 273 021</b>		<b>12 486 957</b>
Charges exceptionnelles	3.3	1 273 021		12 486 957	
Transfert de produits exceptionnels					
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>34 205 216</b>		<b>37 255 055</b>
Solde créditeur = bénéfice			30 996 897		28 368 411
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>65 202 113</b>		<b>65 623 466</b>

## ÉTATS FINANCIERS

### IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Les comptes annuels qui vous sont soumis pour approbation ont été établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Ils sont présentés en application du règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016, homologué le 07 juillet 2016.

Ce trente et unième exercice couvre la période du 01.01.2018 au 31.12.2018

#### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les immobilisations locatives représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmentée éventuellement des aménagements réalisés.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier, les éléments du patrimoine immobilier locatif sont maintenus au bilan à leur coût historique sans pratiquer d'amortissement. Les frais d'acquisition sont amortis en totalité la première année

Le patrimoine fait l'objet d'une expertise annuelle de trois sociétés agréées, la société FONCIER EXPERTISE, BNP PARIBAS REAL ESTATE EVALUATION France et JLL EXPERTISE. En ce qui concerne leurs modalités d'intervention, il est rappelé que ceux-ci procèdent à une expertise tous les cinq ans avec visite systématique de l'immeuble. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert en fonction des valeurs locatives et de paramètres tels que la date de construction de l'immeuble, la situation juridique (copropriété, pleine propriété), incidents locatifs etc.

Les créances sur les locataires, dont le recouvrement est devenu incertain, font l'objet d'une provision destinée à couvrir le risque de perte potentielle après déduction éventuelle de la TVA et du dépôt de garantie.

La Provision Gros Entretiens est constituée sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien sur 5 ans pour chaque immeuble. Ces dépenses probables sont ensuite pondérées en fonction de leur horizon de temps.

Provision pour risques et charges : cette provision n'est plus dotée depuis le 01/01/2017.

Plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles locatifs : conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus ou moins values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles sont inscrites au passif du bilan (capitaux propres).

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## Note 1 - ÉTAT DU PATRIMOINE

## 1.1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

## 1.1.1 - ÉTAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ

	01/01/2018	Entrées de l'exercice	Sorties ou virts poste à poste	31/12/2018
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	516 355 182	50 992 077	1 242 309	566 104 950
AIX- PARC CEZANNE		21 567 352		
MONTPELLIER- M'OTION		19 069 131		
LYON- LE BERANGER		10 042 855		
CALUIRE ET CUIRE -CREATION VERANDA		307 878		
CANEJAN (trvx)		4 861		
SAINTE-HERBLAIN CAP 21			857 712	
TOULOUSE- CENTRAL PARC (lots)			384 597	
<b>GARANTIE LOCATIVE</b>	- 1 654 482	0	0	- 1 654 482
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	50 963 843	38 410 501	20 571 742	68 802 602
BORDEAUX EMERGENCE		5 549 986		
LORMONT		9 173 226		
NANTES- MAYFLOWER		1 545 000		
SAINTE-HERBLAIN E CODE		10 159 764		
LOMME		1 782 793		
RACING PARC		7 765 340		
LYON CONFLUENCE		1 472 133		
BIOT (TRVX)		4 150		
MARSEILLE COLBERT (TRVX)		10 351		
BORDEAUX-POINT CENTRE (TRVX)		181		
BORDEAUX RAVEZIES (TRVX)		5 400		
RENNES CRYSTO (TRVX)		8 800		
SAINTE-PIERRE DES CORPS (TRVX)		1 000		
TOURS LES LIONS D'AZUR (TRVX)		13 629		
SAINTE-HERBLAIN LIBERTY B (TRVX)		7 449		
METZ LA HALLE (TRVX)		2 453		
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT A		8 145		
CALUIRE ET CUIRE		123 258		
LYON CONFLUENT		762 167		
LE MANS JACOBINS (TRVX)		3 272		
ANNECY (TRVX)		12 005		
MONTPELLIER M'OTION			16 903 681	
LYON BERANGER			3 668 061	
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	3 301 217	280 701	0	3 581 918
	568 965 760	89 683 279	21 814 051	636 834 989

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## Récapitulatif des placements immobiliers

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Droits réels</b>				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>TOTAL I</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Terrains &amp; constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	554 889 517	571 320 207	504 863 908	520 119 930
Locaux d'activité	13 142 869	14 510 000	13 138 008	14 420 000
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>TOTAL II</b>	<b>568 032 386</b>	<b>585 830 207</b>	<b>518 001 916</b>	<b>534 539 930</b>
<b>Terrains &amp; constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	68 802 602	67 486 407	50 963 843	50 609 907
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>TOTAL III</b>	<b>68 802 602</b>	<b>67 486 407</b>	<b>50 963 843</b>	<b>50 609 907</b>
<b>Participations contrôlées</b>				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
<b>TOTAL IV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>636 834 989</b>	<b>653 316 614</b>	<b>568 965 760</b>	<b>585 149 837</b>

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## Détail des placements immobiliers

	Localisation	Année d'achat	M <sup>2</sup>	Exercice 2018		Exercice 2017	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
<b>BUREAUX</b>				<b>554 889 517</b>	<b>571 320 207</b>	<b>504 863 908</b>	<b>520 119 930</b>
<b>BRETAGNE / PAYS DE LOIRE</b>							
<b>ANGERS</b>							
	Rue Lenepveu	1993	756	859 510	1 010 000	859 510	1 010 000
	39, bd de Coubertin Travaux	2009 2013	2 453	4 364 037 79 518	4 000 000	4 364 037 79 518	4 000 000
<b>LE MANS</b>							
Les Jacobins	Av. Pierre Mendès France Travaux Cession lots	1993 2017 2017	1 110	1 172 115 177 495 - 171 445	1 060 000	1 172 115 177 495 - 171 445	1 100 000
Honoré de Balzac	Rue de Lorraine Cession lots	2007 2017	1 806	6 300 000 - 3 079 096	2 450 000	6 300 000 - 3 079 096	2 450 000
<b>NANTES</b>							
Salorges II	Bd Salvador Allende	1989 1990 1992 1993 2006	17 220 219 261 Parking 15 500	8 596 266 481 213 429 249 572 15 500	1 100 000	8 596 266 481 213 429 249 572 15 500	1 360 000
Tour de Bretagne		1991 2001 2002 2002 2006 2007 2008 2011 2011	286 430 1 738 Parking 575 863 145 Cession parties communes Travaux 107 436	205 806 296 361 1 158 613 137 250 527 450 1 170 000 210 000 - 44 058 107 436	3 860 000	205 806 296 361 1 158 613 137 250 527 450 1 170 000 210 000 - 44 058 107 436	4 050 000
Le Beaulieu	2, rue de la Loire	1992	1 109	1 091 310	1 470 000	1 091 310	1 460 000
Le Sévigné	2, rue Bertrand Geslin	1992	241	426 103	480 000	426 103	460 000
Le Magellan	Rue de Rieux Travaux	2003	2 870	4 683 234 17 748	5 250 000	4 683 234 17 748	5 000 000
Marcel Saupin	Allée Jacques Berque	2010	5 437	15 897 507	14 700 000	15 897 507	14 500 000
Moutonnerie	131, bld Ernest Dalby	2013	2 151	5 900 000	5 900 000	5 900 000	5 900 000
<b>RENNES</b>							
Centre d'affaires Gare Sud	Centre d'affaires Gare Sud	2006	1 883	3 716 564	4 380 000	3 716 564	4 230 000
Le Kaïdo	1 & 3, rue Jules Maillard de la Gournerie Travaux	2008 2011	2 930	5 618 510 2 874	4 890 000	5 618 510 2 874	4 975 000
Le Crysto	3 rue Louis Kérautret-Botmel	2017	1 805	4 266 000	4 300 000	4 266 000	4 266 000
<b>SAINT HERBLAIN</b>							
	Rue du Cap Horn	1993				857 712	730 000
Le Liberty Bât A	70, bld Marcel Paul	2014 2015	3 817 Parking	8 091 600 90 000	7 700 000	8 091 600 90 000	7 700 000
Le Liberty Bât B	68, bld Marcel Paul	2016	2 079	4 820 000	4 550 000	4 820 000	4 550 000
				<b>68 846 020</b>	<b>67 100 000</b>	<b>69 703 732</b>	<b>67 741 000</b>

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M <sup>2</sup>	Exercice 2018		Exercice 2017	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
<b>BUREAUX</b>							
<b>NORMANDIE / CENTRE-VAL-DE-FRANCE</b>							
<b>MONT SAINT-AIGNAN</b>							
	9, rue Linus Carl Pauling	2009	2 074	3 804 385	3 090 000	3 804 385	3 170 000
<b>SAINT AVERTIN</b>							
	Les Granges Galand	1996 2004	1 503 153	1 299 497 161 050	1 250 000	1 299 497 161 050	1 250 000
	Cession lots Travaux	2016	- 66	- 17 456 298 542		- 17 456 298 542	
<b>SAINT-PIERRE DES CORPS</b>							
	8-12, rue Fabienne Landy	2009	3 706	7 664 048	6 200 000	7 664 048	6 400 000
<b>TOURS</b>							
	30, allée Ferdinand de Lesseps	2010	3 051	6 200 000	5 200 000	6 200 000	5 450 000
				<b>19 410 066</b>	<b>15 740 000</b>	<b>19 410 066</b>	<b>16 270 000</b>
<b>NOUVELLE AQUITAINE</b>							
<b>BORDEAUX</b>							
Point Centre	Avenue Joseph Abria Travaux	1993	748	1 016 887 4 529	1 460 000	1 016 887 4 529	1 390 000
Mérignac / Pelus	Rue Pythagore	1995	782	789 686	1 130 000	789 686	1 080 000
La porte	10-12, bd A. Gautier Travaux	1998	1 546	1 524 490 41 465	2 540 000	1 524 490 41 465	2 410 000
Médoc	179, cours du Médoc Travaux	1999	1 644	2 004 705 47 380	3 290 000	2 004 705 47 380	3 070 000
Le Concorde	Quai de Bacalan	2001 2002	2 445 P	2 659 473 16 309	4 700 000	2 659 473 16 309	4 390 000
Quartier du lac	Rue Dr Gabriel Péry	2007	2 913	3 586 000	4 160 000	3 586 000	4 210 000
Cité mondiale des Vins	14 à 18, quai des Chartrons	2008	599	1 170 000	1 500 000	1 170 000	1 380 000
Ravezies	Rue Chanoine Vidal	2010	2 898	7 609 000	7 380 000	7 609 000	7 810 000
Bruges	5, avenue Raymond Manaud	2009	4 841	10 542 150	9 340 000	10 542 150	9 970 000
Mérignac - Chatelier	4, avenue Henry Le Chatelier Travaux	2007 2009	1 039	1 532 714 3 084	1 240 000	1 532 714 3 084	1 130 000
Mérignac - J. Auriol	3, rue Jacqueline Auriol Travaux	2012	3 161	6 200 000 265 445	6 220 000	6 200 000 265 445	6 130 000
Le Haillan - Le Sextant Bât C	6-8, avenue des satellites	2013	1 299	3 051 846	3 000 000	3 051 846	3 000 000
Le Haillan - Le Sextant Bât D	6-8, avenue des satellites	2013	1 455	3 263 350	3 280 000	3 263 350	3 320 000
Le Haillan - Le Sextant Bât F	6-8, avenue des satellites	2012	1 299	2 885 000	2 910 000	2 885 000	2 900 000
Bruges "Pierre et Marie Curie"	4, rue Pierre et Marie Curie	2013	1 223	3 159 480	3 260 000	3 159 480	3 250 000
				<b>51 372 992</b>	<b>55 410 000</b>	<b>51 372 992</b>	<b>55 440 000</b>

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2018		Exercice 2017	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
<b>BUREAUX</b>							
<b>OCCITANIE</b>							
<b>TOULOUSE</b>							
Victoria Center	20, chemin de la Porte Travaux	1991	1 164	1 240 956	790 000	1 240 956	860 000
				1 530		1 530	
Jeanne d'Arc	11, rue Matabiau	1997	1 019	927 347	2 100 000	927 347	2 050 000
Central Parc	Bd de l'Embouchure	2001	1 984	1 751 334	2 210 000	1 751 334	2 920 000
		2004		1		1	
		2018	- 361	- 384 597			
Parc de Lisieux	Chemin Teynier Travaux	2008	5 445	8 040 461	4 950 000	8 040 461	5 250 000
		2009		110 507		110 507	
Blagnac	Avenue Didier Daurat	2006	3 262	5 040 167	5 590 000	5 040 167	5 800 000
<b>MONTPELLIER</b>							
Euréka	Zac du parc d'activité EUREKA Travaux	2008	4 171	8 239 754	6 950 000	8 239 754	7 120 000
				26 292		26 292	
Agora	81, rue Euclide	2013	6 818	15 300 000	15 940 000	15 300 000	16 100 000
M'Otion	Travaux	2015	6 411	19 069 131	19 600 000		
		2018		280 701			
<b>LABEGE</b>							
Ampère	ZAC de la Grande Borde	2011	2 420	5 400 000	5 390 000	5 400 000	5 400 000
Newton	ZAC de la Grande Borde	2012	1 421	3 266 846	3 130 000	3 266 846	3 130 000
<b>BALMA ARPEGE</b>							
	25 Avenue Galilée	2015	2 184	5 590 848	6 390 000	5 590 848	6 390 000
				<b>73 901 279</b>	<b>73 040 000</b>	<b>54 936 043</b>	<b>55 020 000</b>
<b>AUVERGNE-RHONE-ALPES/ PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR</b>							
<b>AIX EN PROVENCE</b>							
Le Quatuor	40, route de Galicé Travaux	1999	1 407	2 149 531	3 000 000	2 149 531	3 000 000
		2008		42 361		42 361	
Anthémis	Rue René Descartes	2017	2 500	7 925 000	7 800 000	7 925 000	7 500 000
Espace Mirabeau	Avenue Guillibert de la Lauzière	2016	644	1 830 770	2 730 000	1 830 770	1 750 000
		2017	332	868 930		868 930	868 930
Parc Cézanne	290 Rue Galilée	2018	9 851	21 567 352	21 567 352		
<b>ANNECY</b>							
	1, place Marie Curie Travaux	2004	3 861	7 404 000	8 410 000	7 404 000	8 368 000
		2007		13 712		13 712	
<b>BIOT</b>							
	Sophia-Antipolis Travaux	2001	2 215	3 482 698	3 400 000	3 482 698	3 400 000
		2010		13 081		13 081	
<b>BOURGET DU LAC</b>							
	3 et 11, allée Lac de Constance	2009	4 098	6 750 000	5 630 000	6 750 000	5 560 000
<b>CALUIRE ET CUIRE</b>							
Le Telyca	189, chemin du Bac à Traille	2004	6 078	10 435 146	14 150 000	10 435 146	13 100 000
	Oeuvre d'art (arbre d'eau)	2005		11 000		11 000	
	Extension (Véranda)	2018		307 878			
L'Atrium	393, chemin du Bac à Traille	2010	3 253	5 610 000	6 500 000	5 610 000	6 300 000

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2018		Exercice 2017	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
<b>BUREAUX</b>							
<b>AUVERGNE-RHONE-ALPES/ PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (suite)</b>							
<b>DARDILLY</b>							
Moulin Carron	60, chemin du Moulin Carron	2014	7 413	25 750 723	22 800 000	25 750 723	23 500 000
Néovia	43, chemin des peupliers	2014	1 975	5 200 000	5 100 000	5 200 000	5 100 000
		2016	P	22 228		22 228	
<b>LIMONEST</b>							
Le "Westing"	ZAC des Bruyères	2014	3 230	8 174 832	8 500 000	8 174 832	8 500 000
<b>LYON</b>							
Le Président	42, avenue G. Pompidou	1996	980	1 194 438	3 700 000	1 194 438	3 650 000
		1997	367	446 752		446 752	
		1998	70	81 423		81 423	
Le Bonnel	29, rue de Bonnel Travaux	1998	1 529	1 102 206	4 800 000	1 102 206	4 730 000
				105 381		105 381	
Le Rodin	26, rue Louis Blanc Travaux	2001	3 289	2 988 001	7 700 000	2 988 001	7 600 000
				757 225		757 225	
Gerland	6, rue Maurice Carraz	2003	1 506	2 786 000	6 800 000	2 786 000	6 700 000
		2004	540	1 114 243		1 114 243	
		2008	385	871 769		871 769	
Le Marietton	113, rue Marietton Cession lots	2008	1 712	2 474 815	2 180 000	2 474 815	2 240 000
		2017		- 155 939		- 155 939	
Confluent 2		2016	8 519	35 200 000	37 310 000	35 200 000	35 570 000
Le Béranger	Rue Béranger	2017	2 231	10 042 855	10 042 855		
<b>MEYLAN</b>							
	16, Chemin de Malacher	2013	5 740	15 390 603	15 500 000	15 390 603	15 660 000
<b>MONTBONNOT ST-MARTIN</b>							
	95, chemin de l'étoile	2013	4 239	9 185 000	8 660 000	9 185 000	9 050 000
<b>MARIGNANE</b>							
	Quartier des Florides	2011	7 779	17 803 277	16 400 000	17 803 277	16 500 000
<b>MARSEILLE</b>							
Colbert	14, rue Sainte Barbe	1999	3 409	3 895 072	6 200 000	3 895 072	6 200 000
	9, avenue de Viton Travaux	2003	2 661	4 422 193	5 250 000	4 422 193	5 200 000
				549 204		549 204	
	506, Prado	2003	2 469	3 940 381	6 500 000	3 940 381	6 250 000
	41, La Canebière	2003	4 328	6 500 000	9 350 000	6 500 000	9 350 000
	24, avenue de Viton Bât A	2007	1 391	3 090 000	3 000 000	3 090 000	3 000 000
	24, avenue de Viton Bât B	2009	501	1 205 000	1 100 000	1 205 000	1 100 000
<b>SAINT-PRIEST</b>							
Woodstock Bât 13	ZAC de Feuilly	2010	4 469	9 233 734	8 730 000	9 233 734	8 700 000
Woodstock Bât 14	ZAC de Feuilly	2010	4 464	8 836 266	8 500 000	8 836 266	8 500 000
<b>VALBONNE</b>							
Sophia Antipolis BÂT HB2	Les Taissounnières	1999	1 840	2 286 735	2 900 000	2 286 735	3 000 000
	Travaux			153 266		153 266	
<b>CLERMONT-FERRAND</b>							
Le Magellan	63, avenue de l'Union Soviétique	2011	2 456	4 274 900	4 120 000	4 274 900	4 120 000
				<b>257 334 042</b>	<b>278 330 207</b>	<b>225 415 957</b>	<b>244 066 930</b>

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2018		Exercice 2017	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
<b>BUREAUX</b>							
<b>HAUTS-DE-FRANCE</b>							
<b>LEZENNES</b>							
	20, avenue Louis Neel	2011	512	1 099 879	1 050 000	1 099 879	1 020 000
<b>LOMME</b>							
	6, rue des Saules	2013	1 812	4 470 460	5 480 000	4 470 460	5 440 000
		2013	Parking	922 540		922 540	
<b>MARCQ EN BAROEUL</b>							
	839, avenue de la République	2000	2 353	2 757 345	4 160 000	2 757 345	4 030 000
<b>VILLENEUVE D'ASCQ</b>							
	57, rue Moulin Delmar Travaux	2008	1 852	3 065 000	2 800 000	3 065 000	2 740 000
		2013		354 114		354 114	
	Rue Haddock	2011	1 095	2 980 198	2 640 000	2 980 198	2 770 000
	10, rue Hergé	2011	958	2 500 000	2 220 000	2 500 000	2 310 000
	14, rue Hergé	2011	512	1 006 794	990 000	1 006 794	985 000
<b>WASQUEHAL</b>							
	16, allée du Château Blanc Travaux	2004	828	1 477 902	1 500 000	1 477 902	1 530 000
		2007		12 000		12 000	
	10, allée du Château Blanc Travaux	2005	1 176	1 792 694	2 120 000	1 792 694	2 137 000
		2006		6 000		6 000	
	11, allée du Château Blanc	2011	936	2 340 000	2 040 000	2 340 000	1 990 000
	13, allée du Château Blanc	2011	1 056	2 450 000	2 380 000	2 450 000	2 390 000
Le Grand Cottignies Bât A1	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 550 000	4 503 333	4 550 000
Le Grand Cottignies Bât B1	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 550 000	4 503 333	4 550 000
Le Grand Cottignies Bât A2	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 550 000	4 503 333	4 550 000
Le Grand Cottignies Bât B2	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 550 000	4 503 333	4 550 000
Le Grand Cottignies Bât A3	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 550 000	4 503 333	4 550 000
Le Grand Cottignies Bât B3	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 550 000	4 503 333	4 550 000
				<b>54 254 926</b>	<b>54 680 000</b>	<b>54 254 926</b>	<b>54 642 000</b>

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2018		Exercice 2017	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
<b>BUREAUX</b>							
<b>GRAND-EST</b>							
<b>ENTZHEIM</b>							
	1, rue Icare Travaux	2007	3 338	5 008 952 62 453	4 010 000	5 008 952 62 453	4 060 000
<b>SCHILTIGHEIM</b>							
	3, rue de la Haye Travaux	2011 2012	1 189	2 264 285 6 291	2 180 000	2 264 285 6 291	2 180 000
<b>METZ</b>							
	3 à 21, av. François Mitterrand Travaux	2013	8 214	21 206 025 1 180 000 42 185	20 830 000	21 206 025 1 180 000 42 185	20 700 000
			Parking				
				<b>29 770 191</b>	<b>27 020 000</b>	<b>29 770 191</b>	<b>26 940 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>				<b>13 142 869</b>	<b>14 510 000</b>	<b>13 138 008</b>	<b>14 420 000</b>
<b>SAUTRON</b>	La Hubonnière Travaux	1988	1 626	545 791 38 160	580 000	545 791 38 160	580 000
<b>CANEJAN</b>	Parc d'activité du Courneau Extension	2006	2 324	1 974 000	2 500 000	1 974 000	2 500 000
<b>LIMONEST</b>	Chemin des Ormeaux	2016	351	428 224		423 363	
<b>METZ</b>	1, rue de la Grange aux Bois	1996	1 130	914 694	1 240 000	914 694	1 240 000
		2011	5 659	9 242 000	10 190 000	9 242 000	10 100 000
<b>COMMERCES</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				<b>68 802 602</b>	<b>67 486 407</b>	<b>50 963 843</b>	<b>50 609 907</b>
<b>MONTPELLIER M'OTION</b>		2015			0	16 903 681	16 903 681
<b>LYON BERANGER</b>		2016			0	3 668 061	3 668 061
<b>BORDEAUX EMERGENCE</b>		2015		17 759 955	17 759 955	12 209 969	12 209 969
<b>NANTES MAYFLOWER</b>		2017		5 793 750	5 793 750	4 248 750	4 248 750
<b>LOMME LE TRIPTIC</b>		2017		4 159 850	4 159 850	2 377 057	2 377 057
<b>SAINT-HERBLAIN E CODE</b>		2017		15 965 343	15 965 343	5 805 579	5 805 579
<b>LORMONT</b>		2017		14 570 036	14 570 036	5 396 810	5 396 810
<b>LYON CONFLUENCE</b>				1 472 133		1 472 133	
<b>RACING PARC</b>				7 765 340		7 765 340	
<b>BIOT (TRVX)</b>				4 150			
<b>MARSEILLE COLBERT (TRVX)</b>				10 351			
<b>BORDEAUX-POINT CENTRE (TRVX)</b>				181			
<b>MERIGNAC CHATELIER</b>				1 750		1 750	
<b>BORDEAUX RAVEZIES (TRVX)</b>				5 400			
<b>RENNES CRYSTO (TRVX)</b>				8 800			
<b>SAINT PIERRE DES CORPS (TRVX)</b>				1 000			
<b>TOURS LES LIONS D'AZUR (TRVX)</b>				13 629		960	
<b>SAINT-HERBLAIN LIBERTY A (TRVX)</b>				960			
<b>SAINT-HERBLAIN LIBERTY B (TRVX)</b>				7 449			
<b>METZ LA HALLE (TRVX)</b>				2 453			
<b>WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT A</b>				8 145			
<b>LYON RODIN</b>				127 007		127 007	
<b>CALUIRE ET CUIRE</b>				345 972		222 714	
<b>LYON CONFLUENT</b>				762 167			
<b>LE MANS JACOBINS (TRVX)</b>				3 272			
<b>ANNECY (TRVX)</b>				13 510		1 505	
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				<b>636 834 989</b>	<b>653 316 614</b>	<b>568 965 760</b>	<b>585 149 837</b>

## ÉTATS FINANCIERS

### IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

#### Répartition du patrimoine immobilier par type de locaux et régions

TYPE DE LOCAUX	RÉGION OUEST			AUTRES RÉGIONS			TOTAL			%		
	Nbre	M²	€	Nbre	M²	€	Nbre	M²	€	Nbre	M²	€
BUREAUX	16	35 200	68 846 020	83	226 214	486 043 497	99	261 414	554 889 517	96,12	95,93	97,69
BUREAUX - ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS	1	1 626	583 951	3	9 464	12 558 918	4	11 090	13 142 869	3,88	4,07	2,31
<b>TOTAL I</b>	<b>17</b>	<b>36 826</b>	<b>69 429 971</b>	<b>86</b>	<b>235 678</b>	<b>498 602 415</b>	<b>103</b>	<b>272 504</b>	<b>568 032 386</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1</b>
%	16,50	13,51	12,22	83,50	86,49	87,78	100	100	100	100	100	100
IMMOBILISATIONS EN COURS												
BUREAUX	2	14 285	21 759 093	6	28 339	45 727 314	8		67 486 407			
BUREAUX - ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS												
TRAVAUX	4		20 481	13		1 295 714	17		1 316 195			
<b>TOTAL II</b>	<b>6</b>		<b>21 779 574</b>	<b>19</b>		<b>47 023 028</b>	<b>25</b>		<b>68 802 602</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>91 209 545</b>			<b>545 625 443</b>			<b>636 834 989</b>			

#### 1.1.2 - ÉTAT DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Ventilation par nature - Amortissements	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Usufruit	378 263	72 080		450 342
Emphytéose	834 088	60 132		894 220
Servitudes				
Droit du preneur				
Droit de superficie				
Concession				
Autres	2 230 046	97 461	0	2 327 507
<b>TOTAL</b>	<b>3 442 397</b>	<b>229 673</b>	<b>0</b>	<b>3 672 069</b>

#### 1.2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

##### Provisions gros entretiens

	Montant provision 2017	Dotation		Reprise		Montant provision 2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
Dépenses sur N+1	3 879 000		2 482 000		- 1 994 000	4 367 000
Dépenses sur N+2	1 530 668		704 000		- 1 274 668	960 000
Dépenses sur N+3	702 999	150 000	123 000		- 654 999	321 000
Dépenses sur N+4	242 000		144 000		- 206 000	180 000
Dépenses sur N+5	127 000		0		- 125 000	2 000
<b>TOTAL</b>	<b>6 481 667</b>	<b>0</b>	<b>3 453 000</b>	<b>0</b>	<b>- 4 254 667</b>	<b>5 830 000</b>

## ÉTATS FINANCIERS

### IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

#### Note 2 - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

##### 2.1 - ÉTAT DES PROVISIONS SUR CRÉANCES DOUTEUSES

PRESENTÉES A L'ACTIF DU BILAN	PROVISIONS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2018
PROVISIONS CRÉANCES DOUTEUSES	347 943	1 231	86 909	262 265

##### 2.2 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET AUTRES DIPONIBILITÉS

Néant au 31/12/2018

##### 2.3 - PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES

PRESENTÉES AU PASSIF DU BILAN	PROVISIONS 31/12/2017	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2018
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 118 348	0	0	2 118 348

##### 2.4 - DETTES DIVERSES

	2018	2017
DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 816 990	1 669 226
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	3 416 376	
CHARGES À PAYER	824 681	642 784
AUTRES DETTES DIVERSES	101 889	-
<b>TOTAL</b>	<b>6 159 936</b>	<b>2 312 010</b>

#### Note 3 - COMPTE DE RÉSULTAT

##### 3.1 - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	2018	2017
CHARGES FACTURÉES		
IMPÔT FONCIER	4 647 048	4 353 048
CHARGES LOCATIVES	5 103 271	4 294 923
<b>TOTAL</b>	<b>9 750 319</b>	<b>8 647 970</b>

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## 3.2 - CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

## Commission de la société de gestion

En application de l'article 19 des statuts, les commissions de gestion et de cession d'actifs immobiliers se décomposent comme suit :

	2018	2017
Prix de la part	1 004	1 004
Nombre de parts souscrites	89 494	48 456
souscriptions brutes	89 851 976	48 649 824
<b>COMMISSION DE SOUSCRIPTION*</b>	<b>8 985 198</b>	<b>4 864 982</b>
Produits locatifs	38 349 801	36 243 422
Loyers facturés soumis à TVA	38 349 801	36 246 933
Loyers irrécouvrables	0	- 3 511
Loyers facturés soumis à CRL	0	0
Produits financiers	54 372	19 838
<b>BASE TOTALE COMMISSION DE GESTION</b>	<b>38 404 173</b>	<b>36 263 260</b>
Commission au taux de 8,50 %	3 264 355	3 082 377
Tva non récupérable	924	337
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>	<b>3 265 279</b>	<b>3 082 714</b>
<b>CESSION IMMEUBLES**</b>		
Commission au taux de 2,5 %	0	0
<b>TOTAL COMMISSION DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>12 250 477</b>	<b>7 947 697</b>

\* Les commissions de souscriptions sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont amortis par un prélèvement équivalent de la prime d'émission inscrits en produits sous la rubrique "Transfert de charges d'exploitation".

\*\* Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les commissions de cession d'immeubles viennent en diminution des plus/moins values réalisées.

## Autres charges

	2018	2017
HONORAIRES*	507 928	497 543
IMPÔTS ET TAXES	436 282	366 741
CRÉANCES IRRÉCUPÉRABLES COUVERTES PAR PROVISION	40 981	12 830
AUTRES	8 728	7 834
<b>TOTAL</b>	<b>993 919</b>	<b>884 948</b>

\* Dont honoraires commissaires aux comptes 27 096 €

## 3.3 - PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

	2018	2017
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits / cession éléments d'actifs	1 250 900	12 592 055
Autres produits exceptionnels	264	19 183
<b>TOTAL</b>	<b>1 251 164</b>	<b>12 611 238</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Valeur comptable des actifs cédés	1 273 020	12 486 955
Autres charges exceptionnelles	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>1 273 021</b>	<b>12 486 957</b>
<b>TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 21 857</b>	<b>124 281</b>

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## NOTE 4 - DIVERS

## 4.1 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS NE FIGURANT PAS DANS L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2018

	2018	2017
DETTES GARANTIES	40 458 804	66 851 848
ENGAGEMENTS DONNÉS*		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVALS, CAUTION		

- Engagement d'achat **1 472 133 €**
- Acquisition en l'état futur d'achèvement (HT) **39 091 235 €**

## 4.2 - ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

	2016	% dt total des revenus	2017	% dt total des revenus	2018	% dt total des revenus
<b>PRODUITS</b>						
Produits de l'activité immobilière	62,61	99,89 %	59,20	99,78 %	56,28	99,72 %
Produits financiers	0,03	0,04 %	0,03	0,05 %	0,08	0,14 %
Produits d'exploitation <sup>(1) (2)</sup>	0,04	0,06 %	0,07	0,12 %	0,08	0,14 %
Produits exceptionnels <sup>(2)</sup>	0,01	0,01 %	0,03	0,05 %	0,00	0,00 %
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>62,68</b>	<b>100,00 %</b>	<b>59,34</b>	<b>100,00 %</b>	<b>56,44</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>						
Charges immobilières <sup>(1)</sup>	8,57	53,09 %	7,66	53,22 %	5,89	47,93 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges d'exploitation <sup>(2)</sup>	7,54	46,70 %	6,68	46,45 %	6,27	51,08 %
Charges exceptionnelles <sup>(2)</sup>	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>16,13</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,39</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12,28</b>	<b>100,00 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>46,54</b>		<b>44,95</b>		<b>44,16</b>	
Variation report à nouveau <sup>(3)</sup>	12,33		12,75		9,38	
Variation d'autres réserves (éventuellement)						
Revenus distribués	45,16		45,28		46,25	

<sup>(1)</sup> Nette de provision pour gros entretiens.

<sup>(2)</sup> Hors impact des cessions et acquisitions d'immobilisations.

<sup>(3)</sup> Dont solde de la provision grosses réparations suite changement plan comptable.

## 4.3 - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

<b>RÉSULTAT 2017</b>	28 368 410,53
<b>REPORT À NOUVEAU DES EXERCICES PRÉCÉDENTS</b>	8 255 828,85
<b>RÉSULTAT À AFFECTER</b>	<b>36 624 239,38</b>
<b>DIVIDENDES</b>	28 577 320,30
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	8 046 919,08
	<b>36 624 239,38</b>

**RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2019

## SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Siège social à SAINT-HERBLAIN (44800) - 2, rue Françoise Sagan  
342 803 236 RCS NANTES

Au cours de l'exercice 2018, le Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée dans le cadre des statuts et dispositions légales qui régissent les Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Nous nous sommes réunis à trois reprises afin d'examiner la situation locative et financière de notre société. Pour ce faire, la société de gestion Grand Ouest Gestion d'Actifs, nous a tenus régulièrement informés des activités de votre société, des décisions qu'elle a prises dans le cadre de sa gestion et elle a mis à notre disposition toutes les informations et tous les documents nous permettant d'exercer notre tâche d'assistance et de contrôle. Ces informations vous ont été transmises par les bulletins trimestriels d'information qui sont également adressés aux titulaires de contrats d'assurance vie investis en parts de la SCPI.

**1. AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS**

Depuis le 9 mai 1995, notre SCPI fonctionne avec un capital variable.

Durant l'année 2018 le montant net des souscriptions recueillies a représenté 43 166 040 € auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 27 881 016 €, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 71 047 056 €. Le nombre net des parts souscrites est passé de 28 264 au 31 décembre 2017 à 70 764 au 31 décembre 2018.

Au cours de l'année 2018 et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 18 730 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 2,67 % environ du nombre de parts total, en circulation au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, il n'y avait pas de parts en attente de retrait, le délai maximum pour honorer une demande de retrait est inférieur à un mois.

**2. CONVENTIONS**

Pour l'exercice 2018, les conventions avec la société de gestion prévues à l'article 19 des statuts ont produit leurs effets. Les sommes à reverser à la société de gestion Grand Ouest Gestion d'Actifs s'élèvent à :

- 8 985 197,60 € HT au titre de la commission de souscription ;
- 3 265 278,98 € HT au titre de la commission de gestion (sur base des loyers facturés).

En application de l'alinéa d de l'article 19 des statuts, une convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier a été conclue au cours de l'exercice et approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2015. Il s'agit d'une commission de cession d'actifs immobiliers allouée à la société de gestion qui lui est intégralement acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Cette commission, assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la SCPI (résolution approuvée lors de l'AG du 30/05/2017). Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente. Pour 2018, les sommes versées à Grand Ouest Gestion d'Actifs s'élèvent à 18 230,43 € HT.

**3. INVESTISSEMENTS / CESSIONS**

La société de gestion nous a régulièrement informés des investissements et cessions immobiliers réalisés au cours de l'exercice et de leur projet préalable.

Ces acquisitions ont été faites en conformité avec la politique de développement et de diversification du patrimoine de la SCPI et n'appellent aucune observation de notre part. De même, ces cessions ont été menées en ligne avec la stratégie patrimoniale de la SCPI et n'appellent aucune observation de notre part.

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2018 représentent un investissement de 39 903 353 €. Ces acquisitions ont été réalisées dans les villes suivantes : Aix en Provence, Champagne au Mont d'Or.

Les cessions réalisées au cours de l'exercice représentent un prix de vente de 1 250 900 €, correspondant à la cession de Saint-Herblain CAP21 et de lots à Toulouse Central Parc.

**4. GESTION LOCATIVE ET FINANCIÈRE**

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2018 est de 89,51 % et le taux d'occupation financier de 88,34 % (respectivement, 88,36 % et 87,34 % au 31 décembre 2017).

Au cours de l'exercice 2018, les recettes locatives ont atteint 38 349 801 € contre 36 246 933 € en 2017, ce qui représente une augmentation de 2 102 867,88 €, soit +5,80 % par rapport au précédent exercice.

**RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2019

**5. COMPTES SOCIAUX**

Après vérification par le commissaire aux comptes, la société de gestion nous a communiqué les comptes dont la présentation est conforme aux règles comptables propres aux SCPI. Ceux-ci n'appellent pas d'observation particulière de notre part.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 30 996 896,91 €. Après ajout du compte de report à nouveau des exercices précédents et du report du solde de la provision pour grosses réparations, le résultat distribuable s'élève à 39 043 815,99 €. Il est proposé à l'Assemblée Générale de distribuer 32 461 453,77 € aux associés, correspondant aux quatre acomptes trimestriels déjà versés aux associés, et d'affecter 6 582 362,22 € au compte de report à nouveau.

**6. DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinties du code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge les dépenses non déductibles du résultat fiscal.

**7. DISTRIBUTION DES REVENUS**

EXERCICE	DISTRIBUTION REVENUS
2015	26 149 773,75
2016	27 227 081,28
2017	28 577 320,30

**8. DÉLAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS**

La SCPI veille à l'application des délais de règlement fournisseurs conformément aux articles L441-6-1 et D441-4 du code de commerce.

FOURNISSEURS	FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES AU 31/12/18 DONT LE TERME EST ÉCHU				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	TOTAL
Tranches de retard de paiement	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	TOTAL
Montant total des factures concernées HT	4 000			20 432	24 432
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0	0	0	0,0	0,1
Nombre de factures concernées					4

CLIENTS	FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES AU 31/12/18 DONT LE TERME EST ÉCHU				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	TOTAL
Tranches de retard de paiement	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	TOTAL
Montant total des factures concernées HT	290 228	- 3 510	92 059	384 488	763 265
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0	0,01	0	0,01	0,02
Nombre de factures concernées					133

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2019

### 9. ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE

Aucun événement significatif n'est intervenu entre la date de clôture et la date de rédaction du rapport de gestion.

### 10. AUTORISATIONS DIVERSES

Nous sommes favorables au maintien de l'autorisation à donner à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme, à hauteur de 50 000 000 €. Ce montant est compatible avec les capacités de remboursement de votre société ainsi qu'avec ses capacités d'engagement.

### 11. NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat de 2 membres du conseil de surveillance arrivant à échéance, les associés sont appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage.

Les associés suivants ont fait acte de candidature :

- Monsieur Jacky COLAS (sollicitant le renouvellement)
- Monsieur Jean ROUSSEAU (sollicitant le renouvellement)
- Monsieur Vincent RIDOU
- Madame Béatrice BESNIER

Il est rappelé que seront nommés au conseil de surveillance les 2 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats ci-dessus mentionnés.

Conformément à l'article 21 des statuts, les 2 membres du conseil de surveillance ainsi nommés le seront pour une période de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

sur les comptes annuels



**KPMG Audit**  
7, boulevard Albert Einstein  
BP 41125  
44311 Nantes Cedex 3 - France

Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 03  
Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 13  
Site internet : www.kpmg.fr

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Siège social : 2 rue Françoise Sagan - Saint-Herblain  
44919 Nantes Cedex 9

Capital social : €. 385 008 210

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2018

Mesdames, Messieurs,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

**Fondement de l'opinion**

**Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

**Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

KPMG SA,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents  
de KPMG International Cooperative, une entité  
de droit suisse.

Société anonyme d'expertise comptable et de  
commissariat aux comptes à directoire et conseil  
de surveillance.  
Inscrite au Tableau de l'ordre à Paris sous  
le n° 14-300801.01 et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes de Versailles.

Siège social : KPMG SA  
Immeuble le Palatin  
3, cours du Triangle  
92939 Paris La Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €  
Code APE 6920 Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

sur les comptes annuels

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions  
**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**  
Exercice clos le 31 décembre 2018

**Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Valeur vénale

La note IV « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'estimation de la valeur du patrimoine.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données sous-tendant à l'estimation des valeurs vénales des immeubles par la société Foncière Expertise et BNP Real Estate Valuation France et à les comparer avec les données figurant dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

**Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 du gérant et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

**Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assuré(s) que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote, vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels



**KPMG Audit**  
7, boulevard Albert Einstein  
BP 41125  
44311 Nantes Cedex 3 - France

Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 03  
Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 13  
Site internet : www.kpmg.fr

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Siège social : 2 rue Françoise Sagan - Saint-Herblain  
44919 Nantes Cedex 9

Capital social : €. 385 008 210

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

#### Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion.

#### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

KPMG SA,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents  
de KPMG International Cooperative, une entité  
de droit suisse.

Société anonyme d'expertise comptable et de  
commissariat aux comptes à directeur et conseil  
de surveillance.  
Inscrite au Tableau de l'ordre à Paris sous  
le n° 14-300801.01 et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes de Versailles.

Siège social : KPMG SA  
Immeuble le Palatin  
3, cours du Triangle  
92939 Paris La Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €  
Code APE 6920 Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions  
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice clos le 31 décembre 2018

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Nantes, le 20 mars 2019

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Franck Noël  
Associé

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

sur les conventions réglementées



**KPMG Audit**  
7, boulevard Albert Einstein  
BP 41125  
44311 Nantes Cedex 3 - France

Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 03  
Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 13  
Site internet : www.kpmg.fr

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Siège social : 2 rue Françoise Sagan - Saint-Herblain  
44919 Nantes Cedex 9

Capital social : €. 385 008 210

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Mesdames, Messieurs les Associés,

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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.

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

sur les conventions réglementées

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**  
Exercice clos le 31 décembre 2018

**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.214-106 du code monétaire et financier.

**CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informé(s) que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**Conventions de commission de cessions d'actifs immobiliers prévue à l'article 19 des statuts avec la société de gestion Grand Ouest Gestion d'Actifs :**

- **Personne concernée :**

Grand Ouest Gestion d'Actifs

- **Nature et objet :**

Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers est intégralement acquise à la société de gestion après la réalisation de cession de biens immobiliers. Cette commission assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers s'élève à 1,50 % hors taxes du produit net des ventes revenant à la société civile de placement immobilier. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de ventes.

- **Modalités :**

Pour l'exercice 2018, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élèvent à €.93 870,17 hors taxes.

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées



**KPMG Audit**  
7, boulevard Albert Einstein  
BP 41125  
44311 Nantes Cedex 3 - France

Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 03  
Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 13  
Site internet : www.kpmg.fr

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Siège social : 2 rue Françoise Sagan - Saint-Herblain  
44919 Nantes Cedex 9

Capital social : € 367 767 170

### Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

#### **Convention prévue à l'article 19 des statuts avec Grand Ouest Gestion d'Actifs**

- **Personne concernée :**

Grand Ouest Gestion d'Actifs

- **Nature et objet :**

La rémunération de Grand Ouest Gestion d'Actifs se présente comme suit :

- 10 % hors taxe du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse, pour l'organisation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements,
- 8,50 % hors taxe du montant des produits locatifs encaissés et produits financiers annuels nets hors taxe pour la gestion des biens sociaux et l'administration de la société,
- 5,00 % hors taxe du prix de cession d'une part lorsque la cession se réalise sans l'intervention de Grand Ouest Gestion d'Actifs.

- **Modalités :**

Pour l'exercice 2018, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier s'élèvent à € 12 250 476,58 hors taxes au titre de la gestion et de l'administration, et pour l'organisation de la réalisation des augmentations de capital de l'exercice.

Nantes, le 20 mars 2019

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Franck Noël  
Associé

KPMG SA,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents  
de KPMG International Cooperative, une entité  
de droit suisse.

Société anonyme d'expertise comptable et de  
commissariat aux comptes à directoire et conseil  
de surveillance.  
Inscrite au Tableau de l'ordre à Paris sous  
le n° 14-300801.01 et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes de Versailles.

Siège social : KPMG SA  
Immeuble le Palatin  
3, cours du Triangle  
92939 Paris La Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €  
Code APE 6920 Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417

**RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

du 28 mai 2019

**PREMIÈRE RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2018, tels qu'ils ont été présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 30 996 896,91 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

**DEUXIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

**TROISIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constatant que le bénéfice de l'exercice s'élève à 30 996 896,91 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 8 046 919,08 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 39 043 815,99 €, approuve la proposition de la société de gestion et décide :

- de répartir une somme de 32 461 453,77 € entre les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément à l'article 32 des statuts. L'assemblée générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre.
- d'affecter le solde, soit la somme de 6 582 362,22 € au compte de report à nouveau.

**QUATRIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées au 31 décembre 2018, à savoir :

- Valeur comptable : 591 414 497 €, soit 842,56 € pour une part ;
- Valeur de réalisation du patrimoine : 617 398 192 €, soit 879,58 € pour une part ;
- Valeur de reconstitution : 743 922 650 €, soit 1 059,73 € pour une part.

**RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

du 28 mai 2019

**CINQUIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions législatives et réglementaires, fixe à 50 000 000 € le montant maximum au-delà duquel la société de gestion ne peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de la société clos le 31 décembre 2019.

**SIXIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constatant que les mandats suivants viennent à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- Monsieur Jean ROUSSEAU, Monsieur Jacky COLAS, décide que seront nommés au Conseil de Surveillance, les deux associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats dont la liste suit :

- Monsieur Jean ROUSSEAU, (sollicitant le renouvellement de son mandat)
- Monsieur Jacky COLAS, (sollicitant le renouvellement de son mandat)
- Monsieur Vincent RIDOU
- Madame Béatrice BESNIER

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur les 2 membres du Conseil de Surveillance ainsi nommés le seront pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

# Contact

## SCPI Atlantique Mur Régions

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
SIRET 342 803 236 000 39 - RCS Nantes - Code APE 6820B  
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

2, rue Françoise Sagan - 44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. 02 72 79 40 40 (Coût selon opérateur)



**BANQUE POPULAIRE  
GRAND OUEST**

**GRAND OUEST  
GESTION D'ACTIFS**

Filiale de Banque Populaire Grand Ouest

