

# SCPI Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier



Exercice  
2017

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



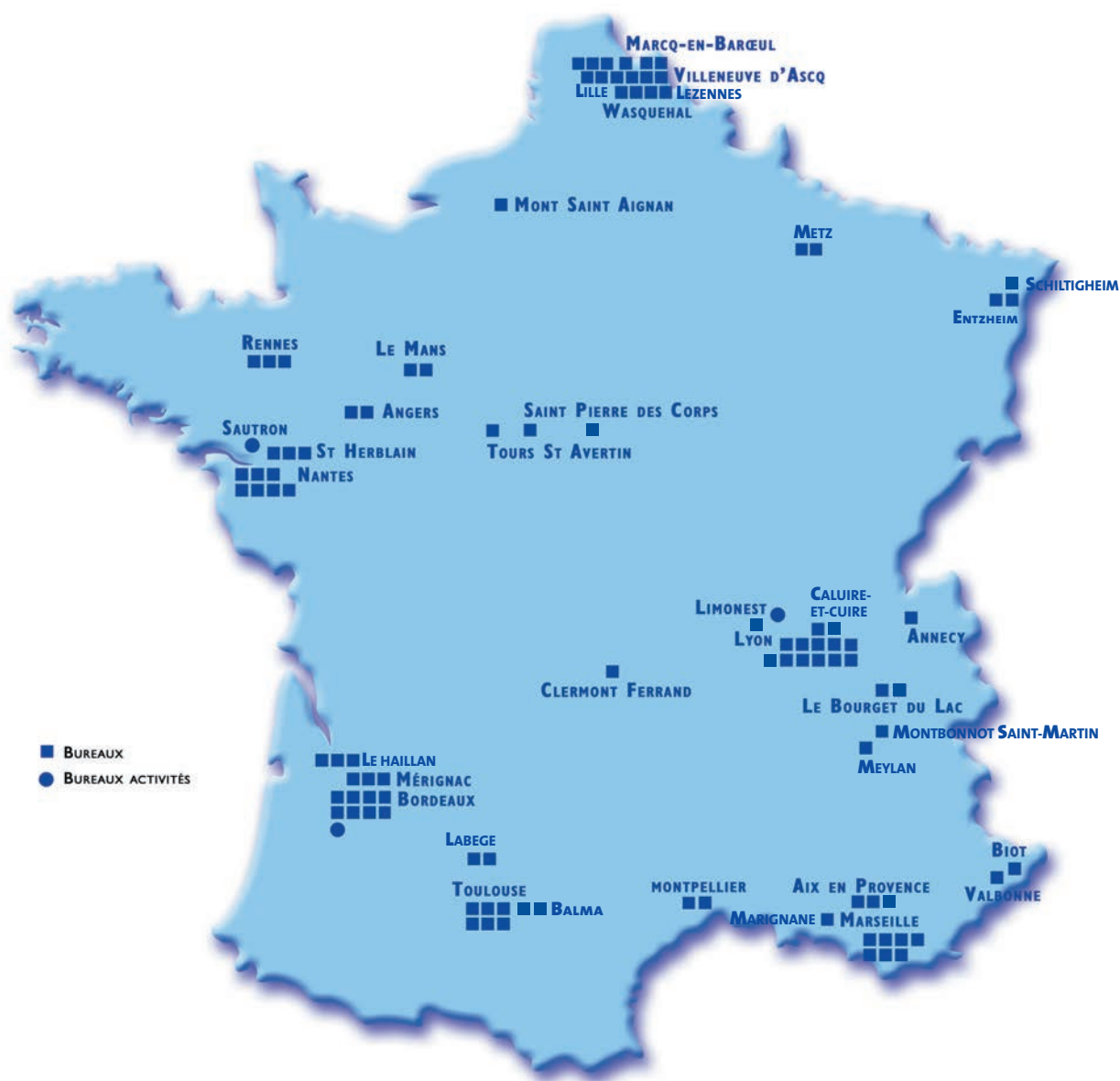




# Sommaire

• Organes de gestion, de contrôle et d'information au 31/12/2017	<b>5</b>
• Rapport de la société de gestion	<b>6</b>
• États financiers	<b>13</b>
I - État du patrimoine	<b>13</b>
II - Analyse de la variation des capitaux propres	<b>15</b>
III - Compte de résultat	<b>16</b>
IV - Annexes aux comptes de l'exercice	<b>17</b>
Note 1 - État du patrimoine	<b>18</b>
Note 2 - Autres actifs et passifs d'exploitation	<b>27</b>
Note 3 - Compte de résultat	<b>27</b>
Note 4 - Divers	<b>29</b>
• Rapport du Conseil de Surveillance	<b>30</b>
• Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	<b>32</b>
• Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	<b>36</b>
• Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 29 mai 2018	<b>40</b>

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



**ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'INFORMATION au 31/12/2017****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, 3 cours du Triangle, 92939 Paris La Défense

**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

**DÉPOSITAIRE**

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

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 29 mai 2018

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 2017 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 d'un troisième expert externe immobilier ;
- la nomination de quatre membres du conseil de surveillance ;
- la modification des statuts.

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 trentième exercice, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 17 241 040 euros, auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 11 136 016 euros, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 28 377 056 euros. Le nombre net des parts souscrites est passé de 18 658 au 31 décembre 2016 à 28 264 au 31 décembre 2017.

Le nombre des associés de la société a été porté à 6 003 au 31 décembre 2017.

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 2017, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 20 192 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 3,20 % environ du nombre de parts total en circulation au 31 décembre 2017.

A cette même date, il y avait 50 parts en attente de retrait.

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
2012	263 469 980	22 256 460	431 918	5 688	4 877 207,60	13 691	3,17	974,00
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

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 29 mai 2018

### 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)	<b>1 004,00 €</b>
• - 10 %	<b>- 100,40 €</b>
• montant versé	<b>903,60 €</b>

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	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de part acquéreur moyen <sup>(a)</sup>	974	1004	1004	1004	1004
Dividende versé au titre de l'année	53,63*	52,34*	50,32**	50,20**	50,37***(estimé)
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(b)</sup>	5,51	5,21	5,01	5,00	5,02
Variation du prix moyen de la part <sup>(c)</sup>	0	3,08	0	0	0
Report à nouveau cumulé par part	11,27	12,02	11,02	10,95	13,08****

\* 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 parts 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 2017 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition (frais compris)	Locataires
LYON BERANGER*	30/01/2017	2 232	9 913 678	
AIX EN PROVENCE - LE MIRABEAU	26/07/2017	353	868 930	HAYS
SAINT-HERBLAIN - FUTURA*	28/09/2017	11 650	29 027 897	IBP
NANTES - MAYFLOWER*	04/10/2017	2 634	7 725 000	
LOMME - LE TRIPTIC*	30/11/2017	4 012	11 885 285	VINCI ENERGIES
RENNES - LE CRYSTO	18/12/2017	1 805	4 266 000	CIPRES ASSURANCES
LORMONT*	22/12/2017	7 605	17 640 838	BORDEAUX METROPOLE + BOUYGUES BCSO
<b>Montant total des acquisitions en 2017</b>			<b>81 327 628</b>	

\* Acquisition en VEFA

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 29 mai 2018

Les cessions d'immeubles au cours de l'exercice 2017 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
CLERMONT-FERRAND	17/12/2009	5217	8 300 000	03/03/2017	9 440 755	481 548
LYON MARIETTON (lots)	25/09/2008	84	168 756	10/05/2017	175 000	3 618
LE MANS BALZAC (lots)	11/01/2007	1726	3 337 023	29/06/2017	2 445 300	- 1 039 511
LE MANS JACOBINS (lots)	30/07/1993	157	172 580	30/06/2017	181 000	5 704
NANTES SALORGES (lots)	1989-1991-1993	220	228 385	26/07/2017	350 000	110 911
<b>Montant des plus ou moins values de cessions nettes en 2017</b>						<b>- 437 730</b>

### 2.2 - LES TRAVAUX

Pour l'année 2017, 1 492 k€ HT ont été dépensés au titre de la Provision Gros Entretien. Les principaux chantiers ont porté sur :

- Le Telyca à Caluire et Cuire : 445 k€ HT : rénovation et redistribution des plateaux pour relocation, suite à la sortie du locataire Veolia sur 3 000 m<sup>2</sup> ;
- L'Espace Saupin à Nantes : 250 k€ HT : désembouage et modifications apportées au réseau de distributions CVC ;
- La Tour Bretagne à Nantes : 430 k€ HT : répartition de différents gros travaux menés par la copropriété (essentiellement CVC...) ;
- Différents travaux de rénovation et d'accessibilité des parties communes sur les immeubles Le Rodin à Lyon, l'Atria à Annecy, le Solaris à Biot, le 41 Canebière à Marseille.

Par ailleurs, les principaux travaux ayant fait l'objet d'immobilisations sont :

- Le Telyca à Caluire et Cuire : 225 k€ HT : phase 1 de réfection du réseau CVC ;
- Le Rodin à Lyon : 120 k€ HT : réfection de l'ensemble des blocs sanitaires ;
- Le Parc du Courneau à Canéjan : 425 k€ HT : extension de l'entrepôt (augmentation surface locative).

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

CREDIT FONCIER EXPERTISE et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, 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 2017 à 585 149 837 € hors droits, représentant une hausse de 5,59 % par rapport au 31 décembre 2016.

Après arrêté des autres actifs et des dettes, la valeur de réalisation de la société s'établit, en fin d'exercice, à 881,34 € par part, contre 879,47 € au 31 décembre 2016.

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 1 063,00 € par part, contre 1063,41 € au 31 décembre 2016.

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 29 mai 2018

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif :

	31/12/2017 Nombre de parts : 631161		31/12/2016 Nombre de parts : 602897	
	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)	585 149 837	927,10	554 186 571	919,21
Valeur nette des autres actifs de la société	(28 885 041)	(45,76)	(23 954 074)	(39,73)
Actif circulant	18 288 460			
- dettes	- 45 055 153			
- prov. risques et charges	- 2 118 348			
<b>VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE</b>	<b>556 264 796</b>	<b>881,34</b>	<b>530 232 497</b>	<b>879,47</b>
Frais d'acquisition et droits d'enregistrements	47 574 054	75,38	46 788 793	77,61
• droits d'enregistrements	36 883 255		36 274 457	
+ frais				
- frais				
• frais d'acquisition	10 690 799		10 514 335	
Valeur estimative de reconstitution du patrimoine	603 838 850	956,71	577 021 290	957,08
Commission de souscription rapportée à la valeur estimative de reconstitution du patrimoine (11,11 % du prix de souscription)	67 086 496	106,29	64 107 065	106,33
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>670 925 346</b>	<b>1 063,00</b>	<b>641 128 355</b>	<b>1 063,41</b>

### 3 - LA SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2017 est de 88,36 % et le taux d'occupation financier de 87,31 %.

Au cours de l'exercice 2017, les recettes locatives ont atteint 36 246 933 € contre 36 628 297 € en 2016, ce qui représente une diminution de 381 363,82 €, soit - 1,04 % 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 2 466 291 € 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€ 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.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2017 et il n'a pas procédé à des placements de trésorerie.

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 29 mai 2018

### 5 - LA RENTABILITÉ DES PARTS (rapportée au prix de la part)

#### PERFORMANCE SUR L'ANNÉE 2017 (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	12,36 €	12,66 €*	12,54 €	12,81 €
Rentabilité	4,92 %	5,04 %	5,00 %	5,10 %

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

Les acomptes versés sont conformes à l'objectif de rentabilité que nous nous étions fixés et représentent 50,37 €, soit 5,02 % 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)	3,26 %	5,02 %	5,89 %	6,67 %

### 6 - L'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 28 368 410,53 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 7 433 987,89 € et le report du solde de la provision grosses réparations après affectation en provision gros entretiens de 821 840,96 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 36 624 239,38 €, nous vous proposons :

- de répartir une somme de 28 577 320,30 € 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 8 046 919,08 € 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 Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 29 mai 2018

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

L'investissement en immobilier d'entreprise en France a connu en 2017 une baisse significative d'environ 15 % pour atteindre 26 Mds € (dans la moyenne 5 ans), loin derrière la Grande Bretagne et l'Allemagne.

Les grosses transactions ont enfin été présentes au quatrième trimestre. La plus grosse a été réalisée sur la Défense pour 1,8 Mds €.

L'attractivité du marché n'est pas à remettre en cause mais plutôt le manque de produits à disposition des investisseurs. Ces mêmes investisseurs hésitant de leur côté à arbitrer des actifs en portefeuille par crainte de ne pas trouver de biens à acheter.

Les investissements en bureaux en régions sont en hausse et ont atteint 2,4 Mds €. Lyon représente 1/3 de ces investissements et les 5 plus grosses métropoles régionales concentrent 90 % des montants. A noter la vente des Docks à Marseille pour un peu plus de 230 M€.

Les opérations en blanc (sans locataire) se multiplient en régions mais restent à ce stade maîtrisées. Les investisseurs qui a travers ce type d'investissements vont chercher un rendement supérieur restent attachés aux fondamentaux (emplacement, liquidité...).

Les taux prime en bureaux semblent avoir touché le point bas même s'il n'est pas à exclure, pour des immeubles « exceptionnels » que ces taux soit légèrement « enfoncés ». La remontée annoncée du taux sans risque (OAT) rend les investisseurs plus exigeants sur les rendements attendus.

Quant au marché utilisateur, avec 1,6 millions de m<sup>2</sup> négociés, 2017 atteint un record historique de demande placée. Cela représente une hausse de 7 % par rapport à 2016 et 22 % par rapport à la moyenne décennale. Le neuf et l'ancien ont pu largement bénéficier de cette embellie du marché avec des progressions respectives de + 40 % et de + 7 % par rapport à 2016, profitant de surcroît de la baisse du marché des clés en main.

Dans ce contexte, Lyon, malgré un léger tassement du fait de l'absence de méga-deals qui avaient soutenu une année 2016 record, s'affirme comme le premier marché en Régions en affichant 270 000 m<sup>2</sup> négociés. Lille prend définitivement la deuxième marche du podium en entrant pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive dans le club des marchés supérieurs à 200 000 m<sup>2</sup>. Bordeaux crée la surprise : avec 167 000 m<sup>2</sup>, elle prend pour la première fois la 3<sup>ème</sup> place du classement et enregistre un record historique, bénéficiant concomitamment de l'effet Arc Atlantique et de l'aboutissement d'un travail de restructuration permettant de faire émerger de nouveaux quartiers d'affaires qualitatifs. Toulouse et Nantes restent stables, à un niveau supérieur à leur moyenne à dix ans. Le marché marseillais, porté notamment par deux méga-deals, reprend quant à lui des couleurs après une année 2016 en berne.

### 8 - LES AUTORISATIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2017 a fixé à 40 000 000 € 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 2017.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2017.

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 8,5 % de la valeur estimée du patrimoine à fin 2017 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 2017, il a été versé à la société de gestion au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers la somme de 185 265,83 € HT.

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 29 mai 2018

### 10 - DÉLAI DE PAIEMENT

FOURNISSEURS	FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES AU 31/12/17 DONT LE TERME EST ÉCHU				
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	149 675	7 033	-	65 591	222 298
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	1 %	0 %	0 %	0 %	1 %
Nombre de factures concernées					9
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 : 45 jours				

CLIENTS	FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES AU 31/12/17 DONT LE TERME EST ÉCHU				
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	92 150	266 594	101 787	390 638	851 168
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0 %	1 %	0 %	1 %	2 %
Nombre de factures concernées					106
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 D'UN TROISIÈME EXPERT EXTERNE IMMOBILIER

Les experts externes en évaluation déclarés à l'AMF lors de l'agrément de la société de gestion sont : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, et CREDIT FONCIER EXPERTISE.

La société de gestion sollicite le vote de l'assemblée pour nommer la société JLL EXPERTISE en qualité de troisième expert externe immobilier pour les cas de conflits d'intérêt faisant intervenir les deux experts externes actuels.

### 12 - NOMINATION DE QUATRE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Du fait de l'échéance des mandats de Messieurs Patrick FONTAINE, Pierre MARTINEZ, de BPCE VIE et de Banque Populaire Grand Ouest, membres du Conseil de Surveillance, les associés sont appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage.

Les membres sortants précités sollicitent le renouvellement de leur mandat, et les associés suivants ont fait acte de candidature :

- AAAZ SCI représentée par Monsieur Cédric TROADEC,
- Monsieur Philippe CASTAGNET,
- Madame Marie-Annick VARLAMOFF,
- Monsieur Pierre de BOUDEMANGE.

### 13 - LA MODIFICATION DES STATUTS

La société de gestion ayant changé de dénomination, une résolution est soumise à l'assemblée générale extraordinaire afin de modifier les statuts de la SCPI AMR pour prendre en compte ce changement, et aussi réviser la formulation de l'article 32 "Répartition des résultats" compte tenu de l'évolution de la réglementation.

## ÉTATS FINANCIERS

### | - ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	Exercice 2017		Exercice 2016	
		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	+	514 559 520	534 185 994	507 391 962	524 956 040
Immobilisations en cours	+	50 963 843	50 963 843	29 230 531	29 230 531
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens		- 6 481 667		- 6 772 841	
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>559 041 696</b>	<b>585 149 837</b>	<b>529 849 652</b>	<b>554 186 571</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	+	14 508 185	14 508 185	14 420 686	14 420 686
Autres créances	+	4 086 497	4 086 497	3 657 262	3 657 262
Provisions pour dépréciation des créances	2.3 -	- 347 943	- 347 943	- 307 069	- 307 069
<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>18 246 739</b>	<b>18 246 739</b>	<b>17 770 879</b>	<b>17 770 879</b>

## ÉTATS FINANCIERS

### I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	Exercice 2017		Exercice 2016	
		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	- 2 124 010	- 2 124 010
<b>Dettes</b>					
Dettes financières	-	- 25 191 883	- 25 191 883	-19 873 982	- 19 873 982
Dettes d'exploitation	-	- 17 378 124	- 17 378 124	-17 654 348	- 17 654 348
Dettes diverses	2.5 -	- 2 312 010	- 2 312 010	- 2 113 330	- 2 113 330
<b>TOTAL IV (Passif d'exploitation)</b>		<b>- 47 000 365</b>	<b>- 47 000 365</b>	<b>- 41 765 670</b>	<b>- 41 765 670</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avance	+	41 721	41 721	40 717	40 717
Produits constatés d'avance	-	-173 135	-173 135	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+				
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>		<b>- 131 415</b>	<b>- 131 415</b>	<b>40 717</b>	<b>40 717</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>530 156 655</b>		<b>505 895 578</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>556 264 796</b>		<b>530 232 497</b>

## ÉTATS FINANCIERS

### II - ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 31/12/2016	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	367 767 170		17 241 040	385 008 210
<b>Prime d'émission</b>				
Prime d'émission	188 950 355		11 136 016	200 086 371
Prélèvement sur prime d'émission	- 68 184 790		- 2 383 060	- 70 567 850
<b>Écarts d'évaluation</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles*	2 202 708		-2 613 058	-410 350
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	6 600 618	833 370	821 841	8 255 829
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2016	28 060 451	- 28 060 451		
Acomptes sur distribution 2016	- 19 500 934	19 500 934		
Acompte sur distribution 4 <sup>e</sup> trimestre 2016		7 726 147	- 7 726 147	
Résultat de l'exercice			28 368 411	28 368 411
Acomptes sur distribution 2017			- 20 583 966	- 20 583 966
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>505 895 578</b>		<b>24 261 076</b>	<b>530 156 655</b>

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

	Plus ou moins-values nettes
<b>Solde au 31/12/2016</b>	<b>2 202 707,80</b>
Cession Clermont-Ferrand	481 547,56
Cession lots Lyon Marietton	3 618,92
Distribution des plus-values au 2T2017	- 2 175 328,80
Cession lots Le Mans Balzac	- 1 039 511,18
Cession lots Le Mans Jacobins	5 704,42
Cession lots Nantes Salorges	110 910,95
<b>Solde au 31/12/2017</b>	<b>- 410 350,33</b>

## ÉTATS FINANCIERS

### III - COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS	Note	Exercice 2017		Exercice 2016 proforma	
		31/12/2017	Totaux partiels	31/12/2016	Totaux partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE &amp; PRODUITS ANNEXES</b>			<b>48 074 983</b>		<b>47 658 245</b>
Produits de l'activité immobilière					
Loyers		36 246 933		36 628 297	
Charges facturées	3.1	8 647 970		8 659 888	
Reprise de provisions gros entretiens		2 059 717		1 253 843	
Produits annexes		1 120 363		1 116 217	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>4 917 407</b>		<b>3 217 080</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation					
Reprises de provisions d'exploitation					
Provisions pour créances douteuses		29 705		52 060	
Transfert de charges d'exploitation		4 843 746		3 141 055	
Autres Produits		43 956		23 965	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>19 838</b>		<b>15 724</b>
Produits financiers		19 838		15 724	
Reprise de provisions sur charges financières					
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			<b>12 611 238</b>		<b>407 070</b>
Produits exceptionnels	3.3	12 611 238		407 070	
Reprise d'amortissements & provisions exceptionnels					
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>65 623 466</b>		<b>51 298 119</b>
Solde débiteur = perte					
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>65 623 466</b>		<b>51 298 119</b>

CHARGES	Note	Exercice 2017		Exercice 2016 proforma	
		31/12/2017	Totaux partiels	31/12/2016	Totaux partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>			<b>15 541 424</b>		<b>15 078 093</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	3.1	8 647 970		8 659 888	
Travaux gros entretiens		1 622 416		1 253 843	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		97 823		240 409	
Dotations aux provisions pour gros entretiens		2 590 384		2 511 008	
Autres charges immobilières		2 582 831		2 412 945	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>			<b>9 196 670</b>		<b>7 835 947</b>
Commission de la société de gestion	3.2	7 947 697		6 315 752	
Diverses charges d'exploitation		884 948		988 635	
Dotation aux amortissements d'exploitation		215 244		474 115	
Dotations aux provisions d'exploitation		83 863		50 000	
Provisions pour créances douteuses		64 918		7 445	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			<b>30 004</b>		<b>19 585</b>
Charges financières diverses		30 004		19 585	
Dotation aux amortissements & aux provisions - charges financières					
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>12 486 957</b>		<b>304 044</b>
Charges exceptionnelles	3.3	12 486 957		304 044	
Transfert de produits exceptionnels					
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>37 255 055</b>		<b>23 237 669</b>
Solde créditeur = bénéfice			28 368 411		28 060 450
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>63 923 139</b>		<b>51 298 119</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 trentième exercice couvre la période du 01.01.2017 au 31.12.2017.

### 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, augmenté 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 par deux sociétés agréées, CREDIT FONCIER EXPERTISE et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE. En ce qui concerne leurs modalités d'intervention, il est rappelé que celles-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.

### CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE DE LA PROVISION GROSSES RÉPARATIONS

Modification du plan comptable des SCPI avec une application obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 (règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016).  
Suppression de la provision pour grosses réparations (PGR) et mise en place d'une provision pour gros entretiens (PGE).

- La nature des dépenses provisionnables est différente :
  - provision grosses réparations : principalement des travaux non récurrents ;
  - provision gros entretiens : dépenses qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier.
- Les modalités de dotation de la provision sont différentes :
  - provision grosses réparations : dotation sur la base d'un montant forfaitaire de 6 % des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants ;
  - provision gros entretiens : dotation individualisée par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien sur 5 ans, ces dépenses probables sont ensuite pondérées en fonction de leur horizon de temps.
- Cette obligation a donc impliqué de calculer la nouvelle PGE au 31/12/2016 pour les besoins du calcul de l'impact à l'ouverture 2017 ce qui a eu pour conséquence d'augmenter le report à nouveau de 822 k€ (différence entre le montant de PGR à fin 2016 (6,8 M€) et le montant défini de PGE au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (5,9 M€)).

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

Les plus ou moins values réalisées à l'occasion de cessions 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

	01/01/2017	Entrées de l'exercice	Sorties ou virts poste à poste	31/12/2017
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	509 153 353	19 140 127	11 938 299	516 355 181
CANEJAN (extension bâtiment)		423 363		
BALMA ARPEGE		5 590 848		
RENNES LE CRYSTO		4 266 000		
AIX EN PROVENCE- ANTHEMIS		7 925 000		
AIX EN PROVENCE- MIRABEAU		868 930		
BORDEAUX POINT CENTRE (TRVX)		4 529		
METZ LA HALLE (TRVX)		36 809		
DARDILLY (TRVX)		24 649		
NANTES SALORGES			228 343	
CLERMONT FERRAND H DUNANT			8 300 000	
LYON MARIETTON (lots)			159 416	
LE MANS JACOBINS (lots)			171 445	
LE MANS BALZAC (lots)			3 079 096	
<b>GARANTIE LOCATIVE</b>	- 1 657 959	0	3 477	- 1 654 482
LYON MARIETTON (lots)			3 477	
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	29 230 531	34 789 908	13 056 595	50 963 843
BORDEAUX EMERGENCE		7 769 980		
LOMME-LE TRIPTIC		2 377 057		
MONTPELLIER M'OPTION		5 769 315		
LORMONT		5 396 810		
LYON BERANGER		3 073 240		
NANTES MAYFLOWER		4 248 750		
SAINT HERBLAIN FUTURA		5 805 579		
AIX EN PROVENCE- ANTHEMIS			7 185 000	
BALMA - ARPEGE			5 115 626	
ANNECY (TRVX)		1 505		
CALUIRE ET CUIRE		222 714		
LYON RODIN (Trvx)		122 247		
MERIGNAC CHATELIER		1 750		
SAINT HERBLAIN LIBERTY A (TRVX)		960		
CANEJAN (extension bâtiment)			306 540	
METZ (Trvx)			22 073	
CLERMONT-FERRAND (Trvx)			257 711	
LE MANS (Trvx)			169 645	
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	5 174 490	177 495	2 050 768	3 301 217
	541 900 414	54 107 531	27 045 662	568 965 760

## ÉTATS FINANCIERS

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

#### Récapitulatif des placements immobiliers

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Exercice 2017		Exercice 2016	
	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	504 863 908	520 119 930	499 955 238	511 376 770
Locaux d'activité	13 138 008	14 420 000	12 714 645	14 340 000
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>TOTAL II</b>	<b>518 001 916</b>	<b>534 539 930</b>	<b>512 669 883</b>	<b>525 716 770</b>
<b>Terrains &amp; constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	50 963 843	50 609 907	29 230 531	28 469 801
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>TOTAL III</b>	<b>50 963 843</b>	<b>50 609 907</b>	<b>29 230 531</b>	<b>28 469 801</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>568 965 760</b>	<b>585 149 837</b>	<b>541 900 413</b>	<b>554 186 571</b>

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## Détail des placements immobiliers

	Localisation	Année d'achat	M <sup>2</sup>	Exercice 2017		Exercice 2016	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
<b>BUREAUX</b>				<b>504 863 908</b>	<b>520 119 930</b>	<b>499 955 238</b>	<b>511 376 770</b>
<b>BRETAGNE/PAYS DE LOIRE</b>							
<b>ANGERS</b>							
	Rue Lenepveu	1993	756	859 510	1 010 000	859 510	1 040 000
	39, bd de Coubertin Travaux	2009 2013	3 706	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	1110	1 172 115 177 495 - 171 445	1 100 000	1 172 115	1 350 000
Honoré de Balzac	Rue de Lorraine Cession lots	2007 2017	1806	6 300 000 - 3 079 096	2 450 000	6 300 000	4 450 000
<b>NANTES</b>							
Salorges II	Bd Salvador Allende	1989 1990 1991 1992 1993 2006	237 220 220 219 261 Parking	8 596 266 481 213 429 249 572 15 500	1 360 000	10 413 266 481 224 100 213 429 251 998 15 500	1 650 000
Tour de Bretagne		1991 2001 2002 2002 2006 2007 2008 2011 2011	286 430 1 738 Parking 575 863 145 Cession parties communes Travaux	205 806 296 361 1 158 613 137 250 527 450 1 170 000 210 000 -44 058 107 436	4 050 000	205 806 296 361 1 158 613 137 250 527 450 1 170 000 210 000 - 44 058 107 436	4 000 000
Le Beaulieu	2, rue de la Loire	1992	1 109	1 091 310	1 460 000	1 091 310	1 460 000
Le Sévigné	2, rue Bertrand Geslin	1992	241	426 103	460 000	426 103	460 000
Le Magellan	Rue de Rieux Travaux	2003	2 870	4 683 234 17 748	5 000 000	4 683 234 17 748	4 850 000
Marcel Saupin	Allée Jacques Berque	2010	5 437	15 897 507	14 500 000	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	4 230 000	3 716 564	4 170 000
Le Kaïdo	1& 3, rue Jules Maillard de la Gournerie Travaux	2008 2011	2 930	5 618 510 2 874	4 975 000	5 618 510 2 874	5 150 000
Le Crysto	3 rue Louis Kérautret-Botmel	2017	1 805	4 266 000	4 266 000		
<b>SAINT HERBLAIN</b>							
	Rue du Cap Horn	1993	800	857 712	730 000	857 712	800 000
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	7 670 000
Le Liberty Bât B	68, bld Marcel Paul	2016	2 079	4 820 000	4 550 000	4 820 000	4 820 000
				<b>69 703 732</b>	<b>67 741 000</b>	<b>68 739 121</b>	<b>66 350 000</b>

## ÉTATS FINANCIERS

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

#### Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M <sup>2</sup>	Exercice 2017		Exercice 2016	
				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	2074	3 804 385	3 170 000	3 804 385	3 167 000
<b>SAINT AVERTIN</b>							
	Les Granges Galand	1996	1 503	1 299 497	1 250 000	1 299 497	1 300 000
		2004	153	161 050		161 050	
	Cession lots Travaux	2016		- 17 456		- 17 456	
				298 542		298 542	
<b>SAINT-PIERRE DES CORPS</b>							
	8-12, rue Fabienne Landy	2009	3706	7 664 048	6 400 000	7 664 048	6 500 000
<b>TOURS</b>							
	30, allée Ferdinand de Lesseps	2010	3050	6 200 000	5 450 000	6 200 000	5 700 000
				<b>19 410 066</b>	<b>16 270 000</b>	<b>19 410 066</b>	<b>16 667 000</b>
<b>NOUVELLE AQUITAINE</b>							
<b>BORDEAUX</b>							
Point Centre	Avenue Joseph Abria Travaux	1993	748	1 016 887	1 390 000	1 016 887	1 300 000
				4 529			
Mérignac / Pelus	Rue Pythagore	1995	782	789 686	1 080 000	789 686	1 037 000
La porte	10-12, bd A. Gautier Travaux	1998	1 546	1 524 490	2 410 000	1 524 490	2 300 000
				41 465		41 465	
Médoc	179, cours du Médoc Travaux	1999	1 644	2 004 705	3 070 000	2 004 705	2 860 000
				47 380		47 380	
Le Concorde	Quai de Bacalan	2001	2 445	2 659 473	4 390 000	2 659 473	4 120 000
		2002	Parking	16 309		16 309	
Quartier du lac	Rue Dr Gabriel Péry	2007	2 913	3 586 000	4 210 000	3 586 000	4 160 000
Cité mondiale des Vins	14 à 18, quai des Chartrons	2008	599	1 170 000	1 380 000	1 170 000	1 290 000
Ravezies	Rue Chanoine Vidal	2010	2 898	7 609 000	7 810 000	7 609 000	7 760 000
Bruges	5, avenue Raymond Manaud	2009	4 841	10 542 150	9 970 000	10 542 150	10 180 000
Mérignac - Chatelier	4, avenue Henry Le Chatelier Travaux	2007	1 039	1 532 714	1 130 000	1 532 714	1 060 000
		2009		3 084		3 084	
Mérignac - J. Auriol	3, rue Jacqueline Auriol Travaux	2012	3 161	6 200 000	6 130 000	6 200 000	6 420 000
				265 445		265 445	
Le Haillan - Le Sextant Bât C	6-8, avenue des satellites	2013	1 299	3 051 846	3 000 000	3 051 846	3 050 000
Le Haillan - Le Sextant Bât D	6-8, avenue des satellites	2013	1 455	3 263 350	3 320 000	3 263 350	3 360 000
Le Haillan - Le Sextant Bât F	6-8, avenue des satellites	2012	1 235	2 885 000	2 900 000	2 885 000	2 890 000
Bruges "Pierre et Marie Curie"	4, rue Pierre et Marie Curie	2013	1 223	3 159 480	3 250 000	3 159 480	3 210 000
				<b>51 372 992</b>	<b>55 440 000</b>	<b>51 368 464</b>	<b>54 997 000</b>

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M <sup>2</sup>	Exercice 2017		Exercice 2016	
				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	1164	1 240 956 1 530	860 000	1 240 956 1 530	1 000 000
Jeanne d'Arc	11, rue Matabiau	1997	1019	927 347	2 050 000	927 347	1 950 000
Central Parc	Bd de l'Embouchure	2001 2004	1497	1 751 334 1	2 920 000	1 751 334 1	2 940 000
Parc de Lisieux	Chemin Teynier Travaux	2008 2009	5871	8 040 461 110 507	5 250 000	8 040 461 110 507	5 250 000
Blagnac	Avenue Didier Daurat	2006	3262	5 040 167	5 800 000	5 040 167	5 800 000
<b>MONTPELLIER</b>							
Euréka	Zac du parc d'activité EUREKA Travaux	2008	4171	8 239 754 26 292	7 120 000	8 239 754 26 292	7 050 000
Agora	81, rue Euclide	2013	6818	15 300 000	16 100 000	15 300 000	16 000 000
<b>LABEGE</b>							
Ampère	ZAC de la Grande Borde	2011	2420	5 400 000	5 400 000	5 400 000	5 410 000
Newton	ZAC de la Grande Borde	2012	1421	3 266 846	3 130 000	3 266 846	3 310 000
<b>BALMA ARPEGE</b>							
	25 Avenue Galilée	2015	2184	5 590 848	6 390 000		
				<b>54 936 043</b>	<b>55 020 000</b>	<b>49 345 195</b>	<b>48 710 000</b>
<b>AUVERGNE-RHONE-ALPES/ PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR</b>							
<b>AIX EN PROVENCE</b>							
	40, route de Galicé Travaux	1999 2008	1 407	2 149 531 42 361	3 000 000	2 149 531 42 361	2 900 000
Anthémis	Rue René Descartes	2017	2500	7 925 000	7 500 000		
Espace Mirabeau	Avenue Guillibert de la Lauzière	2016 2017	644 332	1 830 770 868 930	1 750 000	1 830 770	1 830 770
<b>ANNECY</b>							
	1, place Marie Curie Travaux	2004 2007	3861	7 404 000 13 712	8 368 000	7 404 000 13 712	8 316 000
<b>BIOT</b>							
	Sophia-Antipolis Travaux	2001 2010	2215	3 482 698 13 081	3 400 000	3 482 698 13 081	3 500 000
<b>BOURGET DU LAC</b>							
	3 et 11, allée Lac de Constance	2009	4237	6 750 000	5 560 000	6 750 000	5 556 000
<b>CALUIRE ET CUIRE</b>							
Le Telyca	189, chemin du Bac à Traille Oeuvre d'art (arbre d'eau)	2004 2005	5968	10 435 146 11 000	13 100 000	10 435 146 11 000	13 000 000
L'Atrium	393, chemin du Bac à Traille	2010	3253	5 610 000	6 300 000	5 610 000	6 000 000
<b>DARDILLY</b>							
	60, chemin du Moulin Carron	2014	7413	25 750 723	23 500 000	25 726 074	24 550 000
Néovia	43, chemin des peupliers	2014 2016	1975	5 200 000 Parking 22 228	5 100 000	5 200 000 22 228	5 000 000

## ÉTATS FINANCIERS

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

#### Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M <sup>2</sup>	Exercice 2017		Exercice 2016	
				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>LIMONEST</b>							
Le "Westing"	ZAC des Bruyères	2014	3230	8 174 832	8 500 000	8 174 832	8 340 000
<b>LYON</b>							
Le Président	42, avenue G. Pompidou	1996	980	1 194 438	3 650 000	1 194 438	3 400 000
		1997	367	446 752		446 752	
		1998	70	81 423		81 423	
Le Bonnel	29, rue de Bonnel Travaux	1998	1529	1 102 206 105 381	4 730 000	1 102 206 105 381	4 350 000
Le Rodin	26, rue Louis Blanc Travaux	2001	3289	2 988 001 757 225	7 600 000	2 988 001 757 224	7 120 000
Gerland	6, rue Maurice Carraz	2003	1506	2 786 000	6 700 000	2 786 000	6 220 000
		2004	540	1 114 243		1 114 243	
		2008	385	871 769		871 769	
Le Marietton	113, rue Marietton Cession lots	2008	1805	2 474 815	2 240 000	2 474 815	2 300 000
		2017		- 155 939			
Confluent 2		2016	8519	35 200 000	35 570 000	35 200 000	35 050 000
<b>MEYLAN</b>							
	16, chemin de Malacher	2013	5740	15 390 603	15 660 000	15 390 603	15 370 000
<b>MONTBONNOT ST-MARTIN</b>							
	95, chemin de l'étoile	2013	4239	9 185 000	9 050 000	9 185 000	9 030 000
<b>MARIGNANE</b>							
	Quartier des Florides	2011	7779	17 803 277	16 500 000	17 803 277	17 000 000
<b>MARSEILLE</b>							
Colbert	14, rue Sainte Barbe	1999	3409	3 895 072	6 200 000	3 895 072	6 200 000
	9, avenue de Viton Travaux	2003	2877	4 422 193 549 204	5 200 000	4 422 193 549 204	5 100 000
	506, Prado	2003	2469	3 940 381	6 250 000	3 940 381	6 100 000
	41, La Canebière	2003	4328	6 500 000	9 350 000	6 500 000	9 050 000
	24, avenue de Viton Bât A	2007	1391	3 090 000	3 000 000	3 090 000	3 300 000
	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	4469	9 233 734	8 700 000	9 233 734	8 700 000
Woodstock Bât 14	ZAC de Feuilly	2010	4464	8 836 266	8 500 000	8 836 266	8 500 000
<b>VALBONNE</b>							
Sophia Antipolis BÂT HB2	Les Taissounnières Travaux	1999	1840	2 286 735 153 266	3 000 000	2 286 735 153 266	3 000 000
<b>CLERMONT-FERRAND</b>							
L'Atrium	7, place Henri Dunant Travaux aménagement CHU	2010	5217			8 300 000 2 050 768	8 400 000
Le Magellan	63, avenue de l'Union Soviétique	2011	2456	4 274 900	4 120 000	4 274 900	4 120 000
				<b>225 415 957</b>	<b>244 066 930</b>	<b>227 104 084</b>	<b>242 402 770</b>

## ÉTATS FINANCIERS

## IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M <sup>2</sup>	Exercice 2017		Exercice 2016	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
<b>BUREAUX</b>							
<b>HAUT-DE-FRANCE</b>							
<b>LEZENNES</b>							
	20, avenue Louis Neel	2011	512	1 099 879	1 020 000	1 099 879	1 010 000
<b>LOMME</b>							
	6, rue des Saules	2013	1 812	4 470 460	5 440 000	4 470 460	5 430 000
		2013	Parking	922 540		922 540	
<b>MARCQ EN BAROEUL</b>							
	839, avenue de la République	2000	2353	2 757 345	4 030 000	2 757 345	3 920 000
<b>VILLENEUVE D'ASCQ</b>							
	57, rue Moulin Delmar Travaux	2008	1852	3 065 000	2 740 000	3 065 000	2 690 000
		2013		354 114		354 114	
	Rue Haddock	2011	1095	2 980 198	2 770 000	2 980 198	2 800 000
	10, rue Hergé	2011	958	2 500 000	2 310 000	2 500 000	2 310 000
	14, rue Hergé	2011	512	1 006 794	985 000	1 006 794	1 040 000
<b>WASQUEHAL</b>							
	16, allée du Château Blanc Travaux	2004	828	1 477 902	1 530 000	1 477 902	1 510 000
		2007		12 000		12 000	
	10, allée du Château Blanc Travaux	2005	1176	1 792 694	2 137 000	1 792 694	2 130 000
		2006		6 000		6 000	
	11, allée du Château Blanc	2011	936	2 340 000	1 990 000	2 340 000	1 930 000
	13, allée du Château Blanc	2011	1056	2 450 000	2 390 000	2 450 000	2 400 000
Le Grand Cottignies Bât A1	2, rue Konrad Adenauer	2014	2065	4 503 333	4 550 000	4 503 333	4 566 667
Le Grand Cottignies Bât B1	2, rue Konrad Adenauer	2014	2069	4 503 333	4 550 000	4 503 333	4 566 667
Le Grand Cottignies Bât A2	2, rue Konrad Adenauer	2014	2065	4 503 333	4 550 000	4 503 333	4 566 667
Le Grand Cottignies Bât B2	2, rue Konrad Adenauer	2014	2069	4 503 333	4 550 000	4 503 333	4 566 667
Le Grand Cottignies Bât A3	2, rue Konrad Adenauer	2014	2065	4 503 333	4 550 000	4 503 333	4 566 667
Le Grand Cottignies Bât B3	2, rue Konrad Adenauer	2014	2069	4 503 333	4 550 000	4 503 333	4 566 667
				<b>54 254 926</b>	<b>54 642 000</b>	<b>54 254 927</b>	<b>54 570 000</b>

## ÉTATS FINANCIERS

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

#### Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M <sup>2</sup>	Exercice 2016		Exercice 2015	
				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	3338	5 008 952 62 453	4 060 000	5 008 952 62 453	4 120 000
<b>SCHILTIGHEIM</b>							
	3, rue de la Haye Travaux	2011 2012	1189	2 264 285 6 291	2 180 000	2 264 285 6 291	2 160 000
<b>METZ</b>							
	3 à 21, av. François Mitterrand Travaux	2013	8214	21 206 025 1 180 000 42 185	20 700 000	21 206 025 1 180 000 5 376	21 400 000
				<b>29 770 191</b>	<b>26 940 000</b>	<b>29 733 382</b>	<b>27 680 000</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>				<b>13 138 008</b>	<b>14 420 000</b>	<b>12 714 645</b>	<b>14 340 000</b>
<b>SAUTRON</b>	La Hubonnière Travaux	1988	1 626	545 791 38 160	580 000	545 791 38 160	570 000
<b>CANEJAN</b>	Parc d'activité du Courneau Extension	2006 2016	2 324 351	1 974 000 423 363	2 500 000	1 974 000	2 280 000
<b>LIMONEST</b>	Chemin des Ormeaux	1996	1130	914 694	1 240 000	914 694	1 200 000
<b>METZ</b>	1, rue de la Grange aux Bois	2011	5659	9 242 000	10 100 000	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>50 963 843</b>	<b>50 609 907</b>	<b>29 230 531</b>	<b>28 469 801</b>
<b>AIX EN PROVENCE ANTHEMIS</b>		2015				7 185 000	7 185 000
<b>BALMA ARPEGE</b>		2015				5 115 626	5 115 626
<b>MONTPELLIER M'OTION</b>		2015		16 903 681	16 903 681	11 134 366	11 134 366
<b>BORDEAUX EMERGENCE</b>		2015		12 209 969	12 209 969	4 439 989	4 439 989
<b>LYON BERANGER</b>		2016		3 668 061	3 668 061	594 821	594 821
<b>NANTES MAYFLOWER</b>		2017		4 248 750	4 248 750		
<b>LOMME LE TRIPTIC</b>		2017		2 377 057	2 377 057		
<b>SAINT-HERBLAIN FUTURA</b>		2017		5 805 579	5 805 579		
<b>LORMONT</b>		2017		5 396 810	5 396 810		
<b>CANEJAN (TRVX)</b>		2013				306 540	
<b>CLERMONT-FERRAND (TRVX)</b>		2013				257 711	
<b>METZ (TRVX)</b>		2016				22 073	
<b>LE MANS JACOBIINS (TRVX)</b>		2016				169 645	
<b>MERIGNAC CHATELIER (TRVX)</b>		2017		1 750			
<b>SAINT HERBLAIN LIBERTY A (TRVX)</b>		2017		960			
<b>LYON RODIN</b>		2016		127 007		4 760	
<b>CALUIRE ET CUIRE LE TELYCA (TRVX)</b>		2017		222 714			
<b>ANNECY (TRVX)</b>		2017		1 505			
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				<b>568 965 760</b>	<b>585 149 837</b>	<b>541 900 413</b>	<b>554 186 571</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	15	33 084	65 304 662	82	210 888	439 559 245	97	243 972	504 863 907	96,04	95,65	97,46
BUREAUX - ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS	1	1 626	583 951	3	9464	12 554 057	4	11 090	13 138 008	3,96	4,35	2,54
<b>TOTAL I</b>	<b>16</b>	<b>34 710</b>	<b>65 888 613</b>	<b>85</b>	<b>220 352</b>	<b>452 113 302</b>	<b>101</b>	<b>255 062</b>	<b>518 001 916</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1</b>
%	15,84	13,61	12,72	84,16	86,39	87,28	100	100	100	100	100	100
IMMOBILISATIONS EN COURS												
BUREAUX	2	19 375	10 054 329	5	27 839	40 555 578	7		50 609 907			
BUREAUX - ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS												
TRAVAUX	1		960	4		352 977	5		353 937			
<b>TOTAL II</b>	<b>3</b>		<b>10 055 289</b>	<b>9</b>		<b>40 908 555</b>	<b>12</b>		<b>50 963 844</b>			
<b>TOTAL II</b>			<b>75 943 902</b>			<b>493 021 857</b>			<b>568 965 760</b>			

## 1.1.2 - ÉTAT DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Ventilation par nature - Amortissements	31/12/2016	Dotations	Reprises	31/12/2017
Usufruit	306 183	72 080		378 263
Emphytéose	773 956	60 132		834 088
Servitudes				
Droit du preneur				
Droit de superficie				
Concession				
Autres	4 197 782	83 032	2 050 768	2 230 046
<b>TOTAL</b>	<b>5 277 921</b>	<b>215 244</b>	<b>2 050 768</b>	<b>3 442 397</b>

## 1.2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

## Provisions gros entretiens

	Montant provision 2016	Dotation		Reprise		Montant provision 2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
Dépenses sur N+1	3 115 000,00		2 434 000		- 1 670 000,00	3 879 000
Dépenses sur N+2	1 040 000,00		490 668			1 530 668
Dépenses sur N+3	1 410 000,00				- 707 001,00	702 999,00
Dépenses sur N+4	310 000,00				-68 000,00	242 000,00
Dépenses sur N+5	76 000,00		51 000,00		0,00	127 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>5 951 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 975 668</b>	<b>0,00</b>	<b>- 2 445 001,00</b>	<b>6 481 667,00</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 31/12/2017
PROVISIONS CRÉANCES DOUTEUSES	307 068	64 918	24 043	347 943

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

Néant au 31/12/2017.

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

PRESENTÉES AU PASSIF DU BILAN	PROVISIONS 31/12/2016	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2017
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 124 010	0	5 662	2 118 348

##### 2.4 - DETTES DIVERSES

	2017	2016
DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 669 226	1 659 127
CHARGES À PAYER	642 784	454 203
AUTRES DETTES DIVERSES	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 312 010</b>	<b>2 113 330</b>

##### 2.5 - DÉLAIS DE PAIEMENTS

	MONTANT BRUT	A MOINS D'UN AN	ENTRE 1 ET 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
CRÉANCES LOCATAIRES	987 053	914 341	68760	3952
DETTES FOURNISSEURS	301 773	236 183	65590	

#### Note 3 - COMPTE DE RÉSULTAT

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

	2017	2016
CHARGES FACTURÉES		
IMPÔT FONCIER	4 353 048	4 327 870
CHARGES LOCATIVES	4 294 923	4 332 018
<b>TOTAL</b>	<b>8 647 970</b>	<b>8 659 888</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 :

	2017	2016
Souscriptions brutes	48 649 824,00	31 910 132,00
<b>TOTAL COMMISSION DE SOUSCRIPTION*</b>	<b>4 864 982,40</b>	<b>3 191 013,20</b>
Produits locatifs	36 243 422,49	36 624 680,13
Produits financiers	19 838,00	15 724,44
BASE TOTALE COMMISSION DE GESTION	36 263 260,49	36 640 404,57
Commission au taux de 8,50 %	3 082 377,14	3 114 434,39
Tva non récupérable	337,25	267,32
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>	<b>3 082 714,39</b>	<b>3 114 701,70</b>
CESSION IMMEUBLES**	0,00	401 490,00
Commission au taux de 1,5 %	0,00	10 037,25
<b>TOTAL COMMISSION DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS</b>	<b>0,00</b>	<b>10 037,25</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 082 714,39</b>	<b>3 124 738,95</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

	2017	2016
HONORAIRES*	497 543	643 680
IMPÔTS ET TAXES	366 741	316 581
CRÉANCES IRRÉCUPÉRABLES COUVERTES PAR PROVISION	12 830	6 161
AUTRES	7 834	22 212
<b>TOTAL</b>	<b>884 948</b>	<b>988 635</b>

\* Dont honoraires commissaires aux comptes 27 286 €

## 3.3 - PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

	2017	2016
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits / cession éléments d'actifs	12 592 055	404 000
Autres produits exceptionnels	19 183	3 070
<b>TOTAL</b>	<b>12 611 238</b>	<b>407 070</b>
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Valeur comptable des actifs cédés	12 486 955	304 042
Autres charges exceptionnelles	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>12 486 957</b>	<b>304 044</b>
<b>TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>124 281</b>	<b>103 026</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 31/12/2017

	2017	2016
DETTES GARANTIES	66 851 848	36 312 663
ENGAGEMENTS DONNÉS*		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVALS, CAUTION		

• Engagement d'achat

0 €

• Acquisition en l'état futur d'achèvement (HT)

66 851 848 €

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

	2015	% dt total des revenus	2016	% dt total des revenus	2017	% dt total des revenus
<b>PRODUITS</b>						
Produits de l'activité immobilière	60,85	99,80 %	62,61	99,89 %	59,20	99,78 %
Produits financiers	0,00	0,00 %	0,03	0,04 %	0,03	0,05 %
Produits d'exploitation <sup>(1) (2)</sup>	0,11	0,17 %	0,04	0,06 %	0,07	0,12 %
Produits exceptionnels <sup>(2)</sup>	0,01	0,02 %	0,01	0,01 %	0,03	0,05 %
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>60,97</b>	<b>100,00 %</b>	<b>62,68</b>	<b>100,00 %</b>	<b>59,34</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>						
Charges immobilières	7,26	45,56 %	8,57	53,09 %	7,66	53,22 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges d'exploitation <sup>(1) (2)</sup>	8,68	54,44 %	7,54	46,70 %	6,68	46,45 %
Charges exceptionnelles <sup>(2)</sup>	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>15,94</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,13</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,39</b>	<b>100,00 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>45,03</b>		<b>46,54</b>		<b>44,95</b>	
Variation report à nouveau <sup>(3)</sup>	11,30		12,33		12,75	
Variation d'autres réserves (éventuellement)						
Revenus distribués	44,76		45,16		45,28	

<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 2016</b>	28 060 451,33
<b>REPORT À NOUVEAU DES EXERCICES PRÉCÉDENTS</b>	6 600 617,84
<b>RÉSULTAT À AFFECTER</b>	<b>34 661 069,17</b>
<b>DIVIDENDES</b>	27 227 081,28
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	7 433 987,89
	<b>34 661 069,17</b>

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 29 mai 2018

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 2017, 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, anciennement nommée Atlantique Gérance, 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 2017, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 17 241 040 € auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 11 136 016 €, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 28 377 056 €. Le nombre net des parts souscrites est passé de 18 658 au 31 décembre 2016 à 28 264 au 31 décembre 2017.

Au cours de l'année 2017 et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 20 192 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 3,20 % environ du nombre de parts total, en circulation au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2017, il y avait 50 parts en attente de retrait.

### 2. CONVENTIONS

Pour l'exercice 2017, les conventions avec la société de gestion prévues à l'article 19 des statuts ont produit leurs effets. Les sommes versées à la société de gestion Grand Ouest Gestion d'Actifs s'élèvent à :

- 4 864 982,40 € HT au titre de la commission de souscription ;
- 3 082 713,54 € HT au titre de la commission de gestion.

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 2017, les sommes versées à Grand Ouest Gestion d'Actifs s'élèvent à 185 265,83 € 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 2017 représentent un investissement de 81 327 628 €. Ces acquisitions ont été réalisées dans les villes suivantes : Lyon, Saint-Herblain, Aix-en-Provence, Rennes, Nantes, Lormont (Bordeaux) et Lomme (Lille).

Les cessions réalisées au cours de l'exercice représentent un prix de vente de 12 592 055 €, correspondant à la cession de Clermont-Ferrand (Henri Dunant) et de lots à Nantes, Lyon (Le Marietton), Le Mans Balzac et Le Mans Jacobins.

### 4. GESTION LOCATIVE ET FINANCIÈRE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2017 est de 88,36 % et le taux d'occupation financier de 87,34 % (respectivement, 89,58 % et 88,67 % au 31 décembre 2016).

Au cours de l'exercice 2017, les recettes locatives ont atteint 36 246 933 € contre 36 628 297 € en 2016, ce qui représente une diminution de 381 363,82 €, soit - 1,04 % par rapport au précédent exercice.

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 29 mai 2018

### 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 28 368 410,53 €. 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 36 624 239,38 €. Il est proposé à l'Assemblée Générale de distribuer 28 577 320,30 € aux associés, correspondant aux quatre acomptes trimestriels déjà versés aux associés, et d'affecter 8 046 919,08 € au compte de report à nouveau.

### 6. AUTORISATIONS DIVERSES

Nous sommes favorables à l'augmentation 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.

### 7. RENOUELEMENT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Conseil est favorable au renouvellement du commissaire aux comptes.

### 8. NOMINATION D'UN TROISIÈME EXPERT EXTERNE IMMOBILIER

Constatant que suite à une situation de conflit d'intérêts impliquant les deux experts externes en évaluation agréés, la société de gestion a dû faire appel à un autre expert externe en évaluation, nous sommes favorables à la nomination d'un troisième expert immobilier.

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

Le mandat de 4 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 Pierre MARTINEZ (sollicitant le renouvellement de son mandat)
- Monsieur Patrick FONTAINE (sollicitant le renouvellement de son mandat)
- BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST représentée par Maurice BOURRIGAUD (sollicitant le renouvellement de son mandat)
- BPCE VIE représentée par Philippe PINAULT (sollicitant le renouvellement de son mandat)
- AAAZ SCI représentée par Monsieur Cédric TROADEC
- Monsieur Philippe CASTAGNET
- Madame Marie-Annick VARLAMOFF
- Monsieur Pierre de BOUDEMANGE

Il est rappelé que seront nommés au conseil de surveillance les 4 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats ci-dessus mentionnés.

Conformément à l'article 21 des statuts, les 4 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 2020.

### 10. MODIFICATION DES STATUTS

Le Conseil est favorable aux modifications des statuts soumises à l'Assemblée Générale et ainsi à l'adoption des nouveaux statuts de la SCPI Atlantique Mur Régions.

## 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](http://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 2017

Mesdames, Messieurs les Associés,

#### 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 2017, 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 2017 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.

## 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 2017

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note IV « Changement de méthode comptable de la provision grosses réparations » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable introduit par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 induisant des modifications du plan comptable des SCPI et qui a notamment conduit au 1<sup>er</sup> janvier 2017, à la suppression de la provision pour grosses réparations et à la constitution d'une nouvelle provision intitulée « provision gros entretiens ».

### 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.

#### Principes et méthodes comptables

Comme mentionné ci-avant, la note IV « Changement de méthode comptable de la provision grosses réparations » de l'annexe expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative à la constitution d'une provision pour gros entretiens.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite.

#### 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.

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels



**KMPG 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 2017

#### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel 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 du gérant et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

#### 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 société 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 société 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.

**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 2017

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 28 mars 2018

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.



Franck Noël  
Associé

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées



**KMPG 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 2017

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 2017

**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 (ex-Atlantique Gérance S.A.) :***

- Personne concernée :

Grand Ouest Gestion d'Actifs (ex-Atlantique Gérance S.A.)

- 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 2017, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élèvent à € 185 265,83 hors taxes.

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées



**KMPG 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 2017

#### **Convention prévue à l'article 19 des statuts avec Grand Ouest Gestion d'Actifs (ex-Atlantique Gérance S.A.)**

- **Personne concernée :**

Grand Ouest Gestion d'Actifs (ex-Atlantique Gérance S.A.)

- **Nature et objet :**

La rémunération de Grand Ouest Gestion d'Actifs (ex-Atlantique Gérance S.A.) 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 loyers encaissés et produits financiers annuels 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 (ex-Atlantique Gérance S.A.).

- **Modalités :**

Pour l'exercice 2017, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier s'élèvent à € 7 947 696,79 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 28 mars 2018

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° 14-30080101 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 MIXTE

du 29 mai 2018

### PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2017, tels qu'ils ont été présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 28 368 410,53 €, 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 RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 28 368 410,53 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 7 433 987,89 € et le report du solde de la provision grosses réparations après affectation en provision gros entretiens de 821 740,96 € formant ainsi un bénéfice distribuable de 36 624 239,38 €, approuve la proposition de la société de gestion et décide :

- de répartir une somme de 28 577 320,30 € 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 8 046 919,08 € au compte de report à nouveau.

### QUATRIÈME RÉOLUTION

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 2017, à savoir :

- Valeur comptable : 530 156 655 €, soit 839,97 € pour une part ;
- Valeur de réalisation du patrimoine : 556 264 796 €, soit 881,34 € pour une part ;
- Valeur de reconstitution : 670 925 346 €, soit 1063,00 € pour une part.

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 29 mai 2018

### 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 2018.

### SIXIÈME 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 et du Conseil de Surveillance, propose la nomination de la société JLL EXPERTISE en qualité de troisième expert externe immobilier.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet KPMG, représenté par Monsieur Franck NOEL, vient à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une nouvelle période de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

*S'agissant de la huitième résolution, il est indiqué qu'un appel à candidatures a été effectué via le bulletin trimestriel du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 diffusé courant janvier 2018. Huit candidatures ont été portées à la connaissance de la société de gestion.*

### HUITIÈME RÉSOLUTION

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

- Monsieur Patrick FONTAINE, Monsieur Pierre MARTINEZ, BPCE Vie, et Banque Populaire Grand Ouest,

décide que seront nommés au Conseil de Surveillance, les quatre associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats dont la liste suit :

- Monsieur Patrick FONTAINE, (sollicitant le renouvellement de son mandat)
- Monsieur Pierre MARTINEZ, (sollicitant le renouvellement de son mandat)
- BPCE Vie, (sollicitant le renouvellement de son mandat)
- Banque Populaire Grand Ouest, (sollicitant le renouvellement de son mandat)
- AAAZ SCI représentée par Monsieur Cédric TROADEC,
- Monsieur Philippe CASTAGNET,
- Madame Marie-Annick VARLAMOFF,
- Monsieur Pierre de BOUDEMANGE,

Conformément aux dispositions règlementaires en vigueur les 4 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 2020.

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 29 mai 2018

### NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance décide de modifier les statuts de la façon suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p><b>Article 16 - Nomination de la société de gestion</b></p> <p>La société ATLANTIQUE GERANCE, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le n°342 762 176, est désignée comme société de gestion.</p>	<p><b>Article 16 - Nomination de la société de gestion</b></p> <p>La société GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le n°342 762 176, est désignée comme société de gestion.</p>
<p><b>Article 32 - Répartition des résultats</b> (...) Une provision est constituée chaque année conformément à la réglementation en prévision des dépenses pour grosses réparations des immeubles (...)</p>	<p><b>Article 32 - Répartition des résultats</b> (...) Une provision pour gros entretiens est constituée chaque année en fonction d'un plan pluriannuel de travaux conformément à la réglementation.</p>

### DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, en conséquence de l'adoption de la résolution qui précède :

1. adopte dans son ensemble le texte des nouveaux statuts qui régiront désormais la SCPI Atlantique Mur Régions et dont un exemplaire sera annexé au présent procès-verbal ;
2. décide que les nouveaux statuts entreront en vigueur à compter de ce jour.

### ONZIÈME RÉOLUTION

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

