

Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier



Exercice
2014

ATLANTIQUE
GÉRANCE

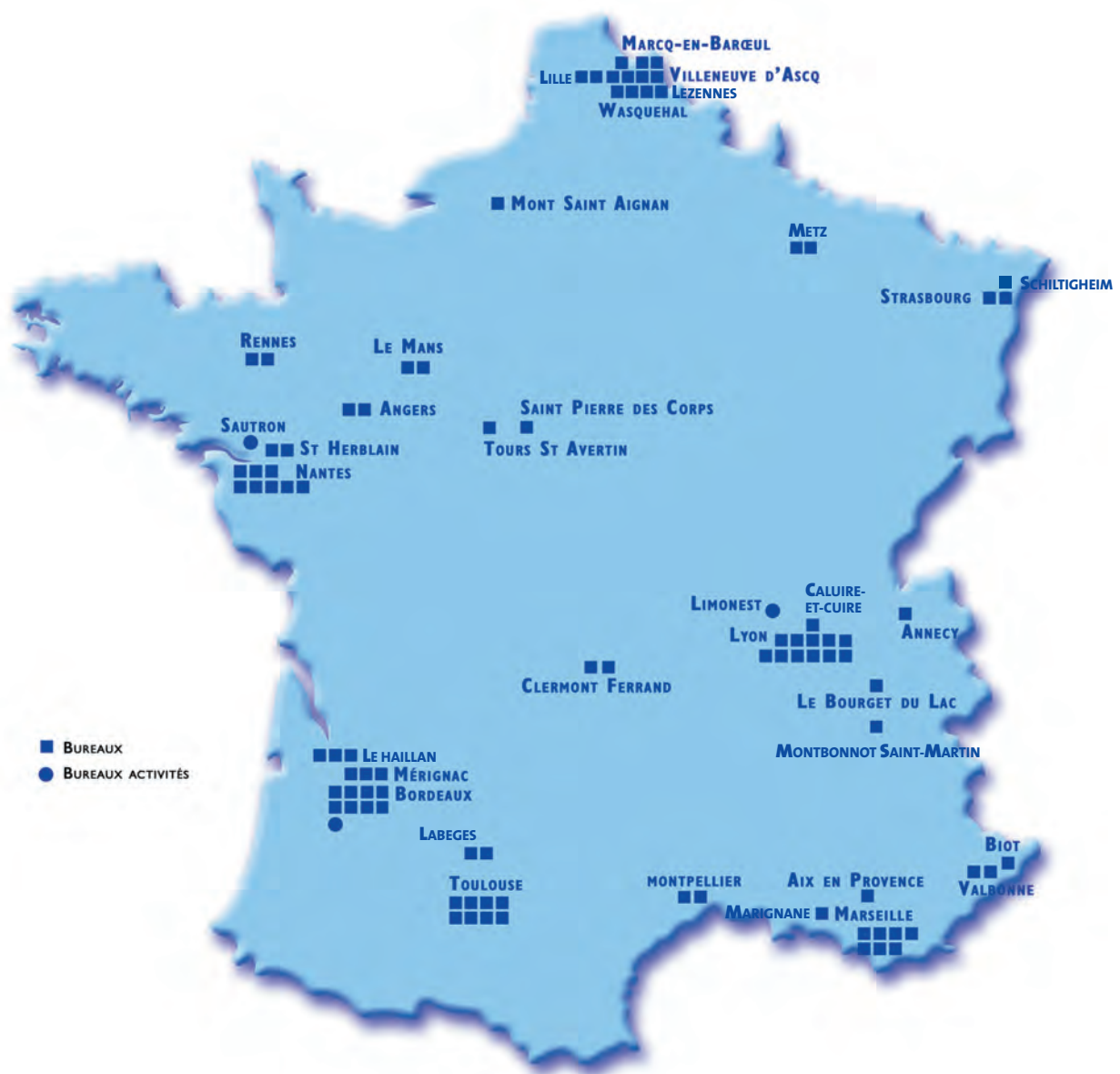




Sommaire

• Organes de gestion, de contrôle et d'information au 31/12/2014	5
• Rapport de la société de gestion	6
• États financiers	15
I - État du patrimoine	15
II - Analyse de la variation des capitaux propres	16
III - Compte de résultat	17
IV - Annexes aux comptes de l'exercice	18
Note 1 - État du patrimoine	19
Note 2 - Autres actifs et passifs d'exploitation	27
Note 3 - Compte de résultat	27
Note 4 - Divers	29
• Rapport du Conseil de Surveillance	31
• Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	36
• Rapport spécial du commissaire aux comptes	38
• Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2015	40

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'INFORMATION au 31/12/2014

SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier

Siège social à SAINT-HERBLAIN (44)

1, rue Françoise Sagan

342 803 236 RCS NANTES

SOCIÉTÉ DE GESTION**ATLANTIQUE GÉRANCE**

Société Anonyme au capital de 228 674 €

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

Président et Directeur Général d'ATLANTIQUE GÉRANCE, et responsable de l'information :
Bruno PAIN

FILIALE DE BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE

Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable

857 500 227 RCS NANTES

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Robert MONNIER, Président

ASSURANCES BANQUE POPULAIRE VIE représentée par Robert-Alain SULTAN

BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE représentée par Olivier de MARIGNAN

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 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 26 mai 2015

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 2014 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 distribution exceptionnelle
- la politique de gestion et les perspectives
- les autorisations diverses
- la modification des statuts
- la commission d'arbitrage

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.

Pour commencer, nous souhaitons vous rendre compte de l'état d'avancement de la mise en œuvre de la Directive 2011/61/UE relative aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (FIA).

Nous vous rappelons que la directive 2011/61/UE a été transposée en droit français par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 qui prévoyait l'obligation pour les sociétés de gestion existantes de se conformer aux nouvelles dispositions d'ici le 22 juillet 2014.

Le 1^{er} semestre 2014 a été consacré à la mise en conformité aux nouvelles exigences réglementaires dans le délai imparti. Ainsi, en particulier, Atlantique Gérance a été agréée en tant que société de gestion de portefeuille (nouveau statut introduit par la Directive) habilitée à gérer des FIA et une convention de dépositaire a été signée avec CACEIS Bank France, dépositaire sélectionné suite à un appel d'offres, au nom et pour le compte de la SCPI Atlantique Mur Régions.

1 - LE MARCHÉ DES PARTS

A) L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de ce vingt-septième exercice, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 40 763 860 euros, auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 26 329 444 euros, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 67 093 304 euros. Le nombre des parts souscrites est passé de 51 248 au 31 décembre 2013 à 66 826 au 31 décembre 2014.

Ces nouvelles souscriptions ont permis l'accueil de 150 nouveaux associés et en conséquence, le nombre des associés de la société a été porté à 5 987 au 31 décembre 2014, soit une augmentation de 2,57 % environ par rapport au précédent exercice.

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 2014, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 18 183 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 3,31 % environ du nombre de parts total en circulation au 31 décembre 2014.

A cette même date, il n'y avait pas de parts en attente de retrait.

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

Nominal de la part : 610 €.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	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
2011	241 213 520	40 154 124	395 432	5 603	5 014 541,60	10 258	2,59	974,00
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

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 plus prime d'émission)	1 004,00 €
• - 10 %	100,40 €
• montant versé	903,60 €

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

Taux de distribution sur valeur de marché	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de part acquéreur moyen ^(a)	974,00	974,00	974,00	974,00	1 004,00
Dividende versé au titre de l'année	52,17*	53,04*	53,15**	53,63**	52,34** (estimé)
Taux de distribution sur valeur de marché ^(b)	5,36	5,45	5,46	5,51	5,21
Variation du prix moyen de la part ^(c)	0	0	0	0	3,08
Report à nouveau cumulé par part	9,23	10,54	12,59	11,27	12,02

* Dont 6 € de plus-value/part.

** Dont 2 € de plus-value /part.

^(a) 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.

^(b) 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.

^(c) 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.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

2 - LE PATRIMOINE IMMOBILIER

2.1 - ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les acquisitions, uniquement des bureaux, au cours de l'exercice 2014 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition (frais compris)	Locataires
DARDILLY "NEOVIA"	11/06/2014	1 975,00	5 200 000	MATERNE
DARDILLY	15/07/2014	7 412,80	25 276 074	MANITOWOC
ST HERBLAIN "LE LIBERTY"	01/08/2014	3 816,70	8 148 273	CAMELEO ET ACCENTURE
WASQUEHAL "LE GRAND COTTIGNIES"	14/10/2014	12 402,00	28 427 800	REXEL, SERGIC, GENERALI, SFD, ACTICALL
Montant total des acquisitions en 2014			67 052 147	

Les cessions d'immeubles au cours de l'exercice 2014 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Date de cession	Prix de cession	+ ou - valeur nette s/cessions
STRASBOURG	10/11/1989	612 578	09/04/2014	718 000	98 526
VILLENEUVE "BABYLONE"	23/07/1996	788 222	24/07/2014	1 050 000	167 267
TOULOUSE "RIQUET"	20/03/1997	655 098	24/07/2014	1 000 000	310 335
MARSEILLE "20 CANEBIERE"	22/12/1998	2 973 356	31/07/2014	5 090 000	1 756 045
BORDEAUX "CONCORDE"	04/01/2002	853 485	16/09/2014	1 220 000	259 610
Montant des plus-values de cessions en 2014					2 591 783

2.2 - LES TRAVAUX

Pour l'année 2014, la part non récupérable des travaux de rénovation et d'amélioration du parc immobilier s'est élevée à 1 253 000 € au titre des grosses réparations.

Elle comprend notamment :

- Immeuble B1 à Valbonne : suite à un ancien affaissement structurel des planchers et dans le cadre de la libération des locaux, décroisement des plateaux, reprises des dalles, créations de sanitaires handicapés et reprise de tous les embellissements pour 242 k€ HT ;
- Immeuble Colbert à Marseille : suite et fin du changement des réseaux horizontaux et cassettes de chauffage/climatisation pour 88 k€ HT ;
- Immeuble 20 Canebière à Marseille : suppression du transformateur et rationalisation des installations électriques de l'immeuble pour 200 k€ HT ;
- Immeuble Jeanne d'Arc à Toulouse : remplacement des réseaux horizontaux et des unités intérieures de chauffage/climatisation de nos plateaux privatifs pour 110 k€ HT ;
- Immeuble le Chatelier à Mérignac : remplacement des réseaux horizontaux et des unités intérieures de chauffage/climatisation et remise en état et mise aux normes des plateaux de bureau pour 288 k€ HT ;
- Immeuble Gare Sud à Rennes : participation au remplacement de la colonne verticale de climatisation, initié par la copropriété, pour 35 k€ HT ;
- Immeuble Président à Lyon : suite à la sortie de locataires, remise en état des plateaux pour 112 k€ HT.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

2.3 - LA VALEUR DE RECONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

CREDIT FONCIER EXPERTISE et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ont procédé à l'actualisation des valeurs vénales du patrimoine immobilier conformément à la réglementation. La valeur vénale du patrimoine de la société s'élevait au 31 décembre 2014 à 482 102 579 € hors droits. Globalement, le patrimoine s'est revalorisé de 14,49 % environ en tenant compte des acquisitions et cessions réalisées au cours de l'exercice.

Après arrêté des autres actifs de la société et des dettes, la valeur de réalisation de la société s'établissait, en fin d'exercice, à 869,58 € par part, contre 877,19 € au 31 décembre 2013. Par ailleurs, la valeur de reconstitution de la société s'établissait, en fin d'exercice, à 1 044,67 € par part, contre 1 051,99 € au 31 décembre 2013.

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif :

	31/12/2014		31/12/2013	
	Nombre de parts : 549 992		Nombre de parts : 483 166	
	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)	482 102 579	876,56	421 084 073	871,51
Valeur nette des autres actifs de la société	(3 838 415)	(6,98)	2 746 436	5,68
Actif circulant	28 086 974			
- dettes	- 29 856 773			
- prov. risques et charges	- 2 068 616			
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE	478 264 164	869,58	423 830 509	877,19
Frais d'acquisition et droits d'enregistrement	38 843 419	70,63	33 631 496	69,61
• droits d'enregistrement	29 369 414		25 428 692	
+ frais				
- frais				
• frais d'acquisition	9 474 005		8 202 804	
Valeur estimative de reconstitution du patrimoine	517 107 583	940,21	457 462 005	946,80
Commission de souscription rapportée à la valeur estimative de reconstitution du patrimoine (11,11 % du prix de souscription)	57 450 652	104,46	50 824 029	105,19
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ	574 558 235	1 044,67	508 286 034	1 051,99

3 - LA SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2014 est de 90,29 % et le taux d'occupation financier de 88,45 %. Au cours de l'exercice 2014, les recettes locatives ont atteint 33 385 761 € contre 31 250 460 €, ce qui représente une augmentation de 2 135 301 €, soit 6,83 % par rapport au précédent exercice.

Il convient de noter que des provisions pour pertes et charges et pour créances douteuses d'un montant global et cumulé de 2 342 810 € 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

La gestion de la trésorerie a été assurée dans les conditions de rémunération du marché en plaçant les liquidités en certificats de dépôt négociables.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

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

PERFORMANCE SUR L'ANNÉE (DES REVENUS) / DISTRIBUTION SUR L'ANNÉE

PÉRIODES	1 ^{er} trim. 2014	2 ^{ème} trim. 2014	3 ^{ème} trim. 2014	4 ^{ème} trim. 2014
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	12,78 €	13,79 € *	13,08 €	12,69 €
Rentabilité	5,09 %	5,49 %	5,21 %	5,05 %

* Dont versement complémentaire de 2 €.

Les acomptes versés sont conformes à l'objectif de rentabilité que nous nous étions fixés et représentent 25 430 571,87 €, soit 5,01 % 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)	3,49 %	5,83 %	6,60 %	6,61 %

6 - L'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 25 258 175,21 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 6 611 704,10 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 31 869 879,31 €, nous vous proposons :

- de répartir une somme de 25 430 571,87 € 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 34 des statuts. Il sera proposé à l'Assemblée Générale de prendre acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre ;
- d'affecter le solde, soit la somme de 6 439 307,44 € 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.

7 - LA DISTRIBUTION EXCEPTIONNELLE

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter une distribution exceptionnelle de 4 € par part sur la base du nombre de parts portant jouissance à la date de la présente assemblée, par prélèvement d'une somme d'un montant d'environ 2 200 000 € sur le compte de plus ou moins-value cessions d'actifs.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

8 - LA POLITIQUE DE GESTION ET LES PERSPECTIVES

L'immobilier d'entreprise continue d'attirer les capitaux. En effet le montant des investissements au titre de l'année 2014 aura atteint 26 mds € soit une progression de 40 % par rapport à 2013. La France représente le 3^{ème} marché européen derrière la Grande Bretagne (70 mds €) et l'Allemagne (40 mds €).

Paris et l'Île de France concentrent l'essentiel des investissements. Les investissements en bureaux en régions représentent 1,3 mds € soit 5 % des investissements totaux. Ceci s'explique par le manque de visibilité des grandes métropoles régionales à l'international et surtout par le manque d'offre de qualité.

Les investisseurs privilégient toujours les biens dits « prime » ce qui maintient une forte pression sur les taux de rendement. Désormais les taux « prime » sont en dessous de 5,50 % à Lille et Lyon. Et dans la plupart des autres grandes métropoles les taux « prime » tournent autour de 6 %. La rareté de ce type de biens et le spread de taux avec le marché obligataire, devraient contribuer à maintenir cette tendance.

Le marché de l'utilisateur a résisté en 2014 avec 1,08 millions de m² commercialisés soit +4 % par rapport à 2013, mais essentiellement soutenu par les grosses transactions. En effet, 22 transactions supérieures à 5 000 m² ont représenté 20 % de la demande placée. La part du neuf ou du restructuré demeure importante ; elle a représenté 40 % du marché en régions.

Mais les évolutions ont été bien différentes selon les marchés :

- le marché marseillais s'est bien comporté en 2014 avec 128 000 m² négociés, toujours soutenu par le public et le parapublic qui ont représenté 50 % du marché ;
- le marché lyonnais reste, en sa qualité de premier marché en régions, solide, profond et rassurant. Malgré l'absence de "méga deals" qui avaient permis une surperformance en 2013, l'année 2014 aura néanmoins enregistré 242 600 m² négociés, dans la moyenne décennale, les transactions de 1 000 m² et plus, ayant pris le relais ;
- le marché bordelais, avec 86 700 m², demeure bien en deçà des 100 000 m² moyens. L'absence de produits neufs et de grandes surfaces empêchent les grands utilisateurs de pouvoir venir s'installer. De gros chantiers sont en cours - quartier d'affaires, infrastructures ... - Avec un objectif : que Bordeaux puisse être prête pour 2017, date à laquelle elle sera à 2 h de Paris avec l'arrivée du TGV ;
- le marché lillois a été en demi-teinte en 2014 avec ses 158 000 m² placés. Peu de neuf et pas assez de grosses transactions. Seuls les comptes propres, représentant 34 % des négociations, auront soutenu le marché ;
- le marché toulousain malgré un beau chiffre de 142 000 m² placés, reste un marché compliqué. En effet, d'une part, il a été soutenu par trois "méga-deals" (Safran pour 25 000 m², Airbus pour 17 000 m² et Akka Technologies pour 11 000 m²) et d'autre part 57 % des transactions ont porté sur des produits neufs clés en main. L'offre existante ne s'écoule donc pas.

Le stock d'offres en régions augmente encore de 5 % par rapport en 2013 mais la part du neuf est toujours en retrait. Le stock de neuf est même historiquement bas dans certaines agglomérations telles que Nantes, Bordeaux, Strasbourg et Grenoble, ce qui sera encore un frein à la transaction en 2015.

9 - LES AUTORISATIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale de la SCPI du 3 juin 2014 a fixé à 40 000 000 € le montant maximum au-delà duquel la société de gestion Atlantique Gérance 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 2014.

La SCPI Atlantique Mur Régions n'a pas utilisé cet emprunt en 2014.

La société de gestion demande à l'Assemblée Générale de renouveler 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 40 000 000 € et dans les limites compatibles avec les capacités de remboursement de votre société.

Cette demande de renouvellement s'inscrit dans le cadre de la politique de gestion et des perspectives décrites au paragraphe 8 ci-dessus. Nous vous précisons que la limite de 40 000 000 € correspond à 8,55 % de la valeur nette des actifs immobiliers en 2014, limite parfaitement compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI ainsi qu'avec ses capacités d'engagement.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

10 - LA MODIFICATION DES STATUTS

Sont soumises au vote de votre assemblée les modifications des statuts et l'adoption des nouveaux statuts de la SCPI Atlantique Mur Régions. Les modifications portent, à titre général, sur :

- les évolutions légales et réglementaires liées à la transposition de la Directive 2011/61/UE en droit français par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et son décret d'application : introduction des fonctions de dépositaire et d'expert externe en évaluation, ajout de la convocation aux Assemblées Générales et demande de transmission des documents afférents par voie électronique.
- les modifications introduites par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et le Règlement Général modifié de l'Autorité des Marchés Financiers : élargissement de l'objet social des SCPI, diminution de la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance et nouvelles modalités en matière de rémunérations des sociétés de gestion.
- des mises à jour des textes légaux et réglementaires suite à la renumérotation de certains articles du Code monétaire et financier et du Règlement Général modifié de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que des révisions rédactionnelles pour une meilleure lisibilité et information.
- le transfert du siège social de la SCPI.
- l'augmentation du montant du capital social statutaire.
- l'introduction de la faculté pour la société de gestion de fixer un nombre minimum de parts et/ou un plafond de détention de parts.

Et plus particulièrement sur :

- **Élargissement de l'objet social (article 2 des statuts modifiés)**

Ancien article	Nouvel article
<p>Article 2 - Objet</p> <p>La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, et dans le respect de la réglementation, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p>	<p>Article 2 - Objet</p> <p>La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.</p> <p>Dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables en vigueur, la société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, la société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>La société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Et de façon générale, la société peut effectuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout acte et toute opération conforme ou compatible avec l'objet d'une société civile de placement immobilier tel que ce dernier est prévu et défini par les dispositions légales et réglementaires actuelles et à venir ; - et tout acte et toute opération occasionnelle permis(e) ou autorisée(e) à une société civile de placement immobilier par les dispositions légales et réglementaires actuelles et à venir.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

- **Transfert du siège social (article 4 des statuts modifiés) :**
 - Transfert du siège social au 2 rue Française Sagan 44800 Saint Herblain ;

- **Augmentation du montant du capital social statutaire (article 6 des statuts modifiés) :**
 - Augmentation du montant du capital statutaire passant de 500 000 000 euros à 600 000 000 euros ;

- **Précision relative aux modalités de retraits (article 8 des statuts modifiés) :**
 - Ajout dans le 8.1 « Modalités des retraits », avant « Les parts remboursées seront annulées », de la phrase suivante : « La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois avec la possibilité de prorogation de douze (12) mois supplémentaires maximum sur demande expresse de l'associé. »;

- **Précision relative à la date de jouissance des parts (article 11 des statuts modifiés) :**
 - Reformulation et complément du dernier paragraphe comme suit :
« Les parts souscrites portent jouissance :
En cas de souscription initiale, deux mois après le dernier jour du mois auquel elles auront été souscrites (ou acquises).
En cas de cession entre vifs, au 1er jour du mois suivant celui au cours duquel la cession est enregistrée. »

- **Ajout du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés d'Atlantique Gérance (article 16 des statuts modifiés)**

- **Modifications relatives aux attributions et pouvoirs de la société de gestion (article 17 des statuts modifiés) :**
 - Insertion du paragraphe suivant après l'actuel premier paragraphe :
« La société de gestion peut fixer un nombre de parts minimum pour devenir associé et/ou un plafond pour le nombre de parts sociales pouvant être détenues par un associé. Ce(s) plancher et/ou plafond peut (peuvent) être différents selon les catégories d'associés (personnes physiques/personnes morales par exemple). »

- **Modifications liées à la directive 2011/61/UE :**
 - Création d'un article relatif au dépositaire (article 23 des statuts modifiés) ;
 - Création d'un article relatif à l'expert externe en évaluation (article 24 des statuts modifiés) ;

- **Modifications relatives aux rémunérations de la société de gestion (article 19 des statuts modifiés) :**
 - Changement de nom de la « commission sur transmission de parts », celle-ci devenant « commission de cession de parts » ;
 - Introduction d'une nouvelle commission dénommée « commission de cession d'actifs immobiliers » par l'ajout du paragraphe suivant :
« d) Commission de cession d'actifs immobiliers :
Cette commission est calculée sur le montant des cessions immobilières. Une commission de cession d'actifs immobiliers 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 2,50 % 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. »
 - Introduction d'une nouvelle commission dénommée « commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier », par l'ajout du paragraphe suivant :
« e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :
Cette commission est calculée sur le montant des travaux effectués. Le cas échéant, elle est déterminée par l'assemblée générale des associés. »

- **Modifications relatives au Conseil de Surveillance**
 - Durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance passant de 6 à 3 ans (article 21 des statuts modifiés) ;

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

• Modifications relatives aux Assemblées Générales

- Ajout de la convocation aux Assemblées Générales par voie électronique (article 25 des statuts modifiés) ;
- Ajout de la transmission des documents afférents aux Assemblées Générales par voie électronique (article 29 des statuts modifiés).

• Renumerotation subséquente des articles des statuts

Il est proposé à votre assemblée :

1. d'adopter dans son ensemble le texte des nouveaux statuts qui régiront désormais la SCPI Atlantique Mur Régions et dont un exemplaire sera annexé au procès-verbal de l'assemblée ;
2. de décider que les nouveaux statuts entreront en vigueur à compter du jour de leur vote.

11 - LA COMMISSION D'ARBITRAGE

En 2014, il a été versé à la société de gestion au titre de la commission d'arbitrage la somme de 223 450 € HT.

Suite aux évolutions règlementaires en matière de rémunérations des sociétés de gestion, il est proposé à votre assemblée de remplacer la commission d'arbitrage par une commission dénommée « commission de cession d'actifs immobiliers » qui serait assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, égale à 2,50 % HT du produit net des ventes revenant à la SCPI, et payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente.

A cet effet, est proposée la modification des statuts de la SCPI Atlantique Mur Régions telle que présentée au paragraphe 10 ci-dessus. En cas d'accord de votre assemblée, la commission de cession d'actifs immobiliers sera mentionnée dans la note d'information de la SCPI.

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions

I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	Exercice 2014		Exercice 2013	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives	2.1				
Terrains et constructions locatives	+	459 200 113	473 677 915	388 579 018	410 134 148
Immobilisations en cours	+	8 424 664	8 424 664	10 949 925	10 949 925
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Provisions liées aux placements immobiliers					
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	2.2 -	-5 970 174		-5 239 221	
TOTAL I		461 654 603	482 102 579	394 289 722	421 084 073
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	14 092 902	14 092 902	13 108 677	13 108 677
Autres créances	+	6 090 867	6 090 867	6 223 641	6 223 641
Provisions pour dépréciation des créances	2.3 -	-274 194	-274 194	-281 870	-281 870
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement	+	0	0	6 001 648	6 001 648
Autres disponibilités	+	8 134 233	8 134 233	3 889 857	3 889 857
Provisions générales pour risques & charges	2.4 -	-2 068 616	-2 068 616	-1 734 758	-1 734 758
Dettes					
Dettes financières	-	-6 841 907	-6 841 907	-7 232 816	-7 232 816
Dettes d'exploitation	-	-19 936 504	-19 936 504	-13 611 606	-13 611 606
Dettes diverses	2.5 -	-3 078 362	-3 078 362	-3 801 945	-3 801 945
TOTAL II		-3 881 581	-3 881 581	2 560 828	2 560 828
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF & PASSIF					
Charges constatées d'avance	+	43 166	43 166	185 608	185 608
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+				
Produits constatés d'avance	-	0	0	0	0
TOTAL III		43 166	43 166	185 608	185 608
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		457 816 188		397 036 158	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			478 264 164		423 830 509

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions

II - ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	294 731 260		40 763 860	335 495 120
Prime d'émission				
Prime d'émission	141 776 341		26 329 444	168 105 785
Prélèvement sur prime d'émission	-55 020 976		-8 073 788	-63 094 764
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles*	2 538 119		1 579 549	4 117 668
Réserves				
Report à nouveau	5 446 954	1 164 750		6 611 704
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2013	24 250 030	-24 250 030		
Acomptes sur distribution 2013	-16 685 571	16 685 571		
Acompte sur distribution 4 ^e trimestre 2013		6 399 709	-6 399 709	
Résultat de l'exercice			25 258 175	25 258 175
Acomptes sur distribution 2014			-18 677 500	-18 677 500
TOTAL GÉNÉRAL	397 036 157		60 780 031	457 816 188

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

	Plus-values nettes
Solde au 31/12/2013	2 538 119,44
Régul impôt/ Plus value Toulouse Dragon Rouge	-12 395,00
Cession Strasbourg	98 525,64
Distribution des plus-values au 2T2014	-999 840,00
Cession Villeneuve d'Ascq	167 267,00
Cession Toulouse Riquet	310 335,44
Cession Marseille 20 Canebière	1 756 045,00
Cession Bordeaux Concorde	259 610,43
Solde au 31/12/14	4 117 667,95

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions

III- COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS	Note	Exercice 2014		Exercice 2013	
		31/12/2014	Totaux partiels	31/12/2013	Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE & PRODUITS ANNEXES			44 001 697		40 427 786
Produits de l'activité immobilière					
Loyers		33 385 761		31 250 460	
Charges facturées	3.1	9 669 567		8 555 028	
Produits annexes		946 369		622 298	
PRODUITS D'EXPLOITATION			8 097 692		7 729 595
Reprises d'amortissements d'exploitation					
Reprises de provisions d'exploitation					
Provisions pour créances douteuses		48 308		301 072	
Provisions pour grosses réparations		1 253 478		1 445 131	
Transfert de charges d'exploitation		6 792 166		5 809 092	
Autres Produits		3 740		174 300	
PRODUITS FINANCIERS			51 082		37 701
Produits financiers		51 082		37 701	
Reprise de provisions sur charges financières					
PRODUITS EXCEPTIONNELS			9 104 693		3 868 789
Produits exceptionnels	3.3	9 104 693		3 868 789	
Reprise d'amortissements & provisions exceptionnels					
TOTAL DES PRODUITS			61 255 164		52 063 871
Solde débiteur = perte					
TOTAL DES PRODUITS			61 255 164		52 063 871

CHARGES	Note	Exercice 2014		Exercice 2013	
		31/12/2014	Totaux partiels	31/12/2013	Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES			13 207 877		11 511 941
Charges ayant leur contrepartie en produits	3.1	9 669 568		8 555 028	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		532 389		116 386	
Grosses réparations		1 253 478		1 445 131	
Autres charges immobilières		1 752 442		1 395 396	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ			16 861 588		13 511 831
Diverses charges d'exploitation	3.2	3 068 357		2 744 942	
Dotation aux amortissements d'exploitation		855 890		912 405	
Dotations aux provisions d'exploitation					
Provisions pour créances douteuses		374 490		403 227	
Provisions pour grosses réparations		1 984 431		1 806 570	
Transferts de produits d'exploitation		9 942 704		6 870 596	
Autres charges		635 716		774 091	
CHARGES FINANCIÈRES			0		1 048
Charges financières diverses		0		1 048	
Dotation aux amortissements & aux provisions - charges financières					
CHARGES EXCEPTIONNELLES			5 927 524		2 789 022
Charges exceptionnelles	3.3	5 927 524		2 789 022	
Transfert de produits exceptionnels					
TOTAL DES CHARGES			35 996 989		27 813 842
Solde créditeur = bénéfice			25 258 175		24 250 029
TOTAL GÉNÉRAL			61 255 164		52 063 871

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Les comptes annuels qui vous sont soumis pour approbation ont été établis conformément à la réglementation imposée aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier par le Code monétaire et financier, le Règlement Général AMF et par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999, pris sur l'avis du Conseil National de la Comptabilité n° 98-06 du 23 juin 1998.

Ce vingt-septième exercice couvre la période du 01.01.2014 au 31.12.2014.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

Le patrimoine fait l'objet d'une expertise annuelle par deux sociétés agréées, CRÉDIT FONCIER EXPERTISE et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE. En ce qui concerne leurs modalités d'intervention, il est rappelé que les experts 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.

Provision pour grosses réparations : cette provision est dotée à chaque exercice et les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision. La provision pour grosse réparation est calculée sur la base de 5 % du montant théorique hors taxe des loyers.

Provision pour risques et charges : cette provision est également dotée chaque année et sert à couvrir les litiges avec les locataires. Elle est calculée sur la base de 1 % des loyers hors taxe facturés.

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

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions 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

	01/01/2014	Entrées de l'exercice	Sorties ou virts poste à poste	31/12/2014
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	387 649 810	77 361 106	5 745 979	459 264 938
BRUGES "Pierre et Marie Curie"		3 148 600		
SAINT-HERBLAIN "Le Liberty"		8 091 600		
WASQUEHAL "Le Grand Cottignies"		27 020 000		
LIMONEST "Le Westing"		8 174 832		
DARDILLY		25 726 074		
DARDILLY "NEOVIA"		5 200 000		
STRASBOURG			525 670	
VILLENEUVE D'ASCQ "BABYLONE"			788 222	
MARSEILLE 20 CANEBIERE			2 972 756	
TOULOUSE RIQUET			640 463	
BORDEAUX CONCORDE			818 867	
GARANTIE LOCATIVE	-1 657 959	0		-1 657 959
IMMOBILISATIONS EN COURS	10 949 925	5 363 223	7 888 485	8 424 664
VALBONNE Sophia Antipolis BAT HB2 (TRVX)		16 273		
TOULOUSE Pyrite (TRVX)				
CANEJAN (TRVX)				
BRUGES "Pierre et Marie Curie"			2 569 333	
LIMONEST "Le Westing"			3 780 732	
DARDILLY			1 538 420	
MEYLAN		5 346 950		
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 357 507		553 600	6 803 907
	404 299 283	82 724 330	14 188 063	472 835 550

Récapitulatif des placements immobiliers

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains & constructions				
Habitations				
Bureaux	451 696 241	460 021 894	380 634 713	396 328 455
Locaux d'activité	12 714 645	13 678 335	12 714 645	13 811 733
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
TOTAL I	464 410 886	473 700 229	393 349 358	410 140 188
Immobilisations en cours				
Bureaux	8 424 663	8 402 350	10 949 925	10 943 885
TOTAL II	8 424 663	8 402 350	10 949 925	10 943 885
TOTAL GÉNÉRAL	472 835 549	482 102 579	404 299 283	421 084 073

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2014		Exercice 2013	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX				451 696 241	460 021 894	380 634 713	396 328 455
BRETAGNE/PAYS DE LOIRE							
ANGERS							
	Rue Lenepveu	1993	756	859 510	1 040 000	859 510	1 030 000
	39, bd de Coubertin	2009	3706	4 364 037	3 950 000	4 364 037	3 900 000
	Travaux	2013		79 518		79 518	
LE MANS							
Les Jacobins	Av. Pierre Mendès France	1993	1267	1 172 115	1 450 000	1 172 115	1 450 000
Honoré de Balzac	Rue de Lorraine	2007	3379	6 300 000	4 850 000	6 300 000	4 850 000
NANTES							
Salorges II	Bd Salvador Allende	1989	237	282 778	1 650 000	282 778	1 650 000
		1990	220	266 481		266 481	
		1991	220	224 100		224 100	
		1992	219	213 429		213 429	
		1993	261	251 998		251 998	
		2006	Parking	15 500		15 500	
Tour de Bretagne		1991	286	205 806	4 300 000	205 806	4 300 000
		2001	430	296 361		296 361	
		2002	1738	1 158 613		1 158 613	
		2002	Parking	137 250		137 250	
		2006	575	527 450		527 450	
		2007	863	1 170 000		1 170 000	
		2008	145	210 000		210 000	
	Cession parties communes	2011		-44 058		-44 058	
	Travaux	2011		107 436		107 436	
Le Beaulieu	2, rue de la Loire	1992	1109	1 091 310	1 460 000	1 091 310	1 450 000
Le Sévigné	2, rue Bertrand Geslin	1992	241	426 103	460 000	426 103	460 000
Le Magellan	Rue de Rieux	2003	2870	4 683 234	4 900 000	4 683 234	4 800 000
	Travaux			17 748		17 748	
Marcel Saupin	Allée Jacques Berque	2010	5437	15 897 507	14 500 000	15 897 507	14 500 000
Moutonnerie	131 Bld Ernest Dalby	2013	2151	5 900 000	5 900 000	5 900 000	5 900 000
RENNES							
Centre d'affaires Gare Sud	Centre d'affaires Gare Sud	2006	1883	3 716 564	4 170 000	3 716 564	4 170 000
Le Kaïdo	1& 3, rue Jules Maillard de la Gournerie	2008	2930	5 618 510	5 080 000	5 618 510	5 190 000
	Travaux	2011		2 874		2 874	
SAINT HERBLAIN							
	Rue du Cap Horn	1993	800	857 712	860 000	857 712	860 000
Le Liberty	70, Bld Marcel Paul	2014	3817	8 091 600	7 630 000		
				64 101 486	62 200 000	56 009 886	54 510 000

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions
IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE
Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2014		Exercice 2013	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
NORMANDIE / CENTRE							
MONT SAINT-AIGNAN							
	9, rue Linus Carl Pauling	2009	2074	3 804 385	3 120 000	3 804 385	3 200 000
SAINT AVERTIN							
	Les Granges Galand	1996	1503	1 299 497	1 550 000	1 299 497	1 550 000
	Travaux	2004	153	161 050		161 050	
				298 542		298 542	
SAINT-PIERRE DES CORPS							
	8-12, rue Fabienne Landy	2009	3706	7 664 048	6 600 000	7 664 048	7 200 000
TOURS							
	30, allée Ferdinand de Lesseps	2010	3050	6 200 000	6 000 000	6 200 000	6 000 000
				19 427 522	17 270 000	19 427 522	17 950 000
AQUITAINE							
BORDEAUX							
Point Centre	Avenue Joseph Abria	1993	748	1 016 887	1 280 000	1 016 887	1 320 000
Mérignac/ Pelus	Rue Pythagore	1995	782	789 686	1 000 000	789 686	1 050 000
La porte	10,12 bd A. Gautier	1998	1546	1 524 490	2 300 000	1 524 490	2 300 000
	Travaux			41 465		41 465	
Médoc	179, cours du Médoc	1999	1644	2 004 705	2 760 000	2 004 705	2 700 000
	Travaux			47 380		47 380	
Le Concorde	Quai de Bacalan	2001	2445	2 659 473	3 850 000	2 659 473	4 830 000
	Travaux	2002	Parking	16309		835 176	
						112 664	
Quartier du lac	Rue Dr Gabriel Péry	2007	2913	3 586 000	4 180 000	3 586 000	4 260 000
Cité mondiale des Vins	14 à 18 quai des Chartrons	2008	599	1 170 000	1 200 000	1 170 000	1 180 000
Ravezies	Rue chanoine Vidal	2010	2898	7 609 000	7 418 148	7 609 000	7 515 066
Bruges	5, Avenue Raymond Manaud	2009	4841	10 542 150	9 960 711	10 542 150	9 940 678
Mérignac-Chatelier	4, Avenue Henry Le Chatelier	2007	1039	1 532 714	1 060 000	1 532 714	1 120 000
	Travaux	2009		3 084		3 084	
Mérignac-J. Auriol	3, Rue Jacqueline Auriol	2012	3161	6 200 000	6 094 481	6 200 000	6 230 697
	Travaux			265 445		265 445	
Le Haillan-Le Sextant Bât C	6-8, Avenue des satellites	2013	1299	3 051 846	2 904 584	3 051 846	3 051 846
Le Haillan-Le Sextant Bât D	6-8, Avenue des satellites	2013	1455	3 263 350	3 199 252	3 263 350	3 144 068
Le Haillan-Le Sextant Bât F	6-8, Avenue des satellites	2012	1235	2 885 000	2 742 750	2 885 000	2 722 222
Bruges "P. et M. Curie"	4, Rue Pierre et Marie Curie	2013	1223	3 148 600	3 000 000		
				51 357 584	52 949 926	49 140 515	51 364 577

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2014		Exercice 2013	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
MIDI-PYRÉNÉES / LANGUEDOC ROUSSILLON							
TOULOUSE							
Victoria Center	20, chemin de la Porte Travaux	1991	1164	1 240 956	1 200 000	1 240 956	1 250 000
				1 530		1 530	
Le Pyrite	7 et 9 Rue Sébastopol	1996	250	250 016	8 580 000	250 016	8 900 000
		1999	3330	2 988 001		2 988 001	
		2005	1047	1 350 000		1 350 000	
		2007	563	1 097 000		1 097 000	
	Travaux	2008		1 585 044		1 585 044	
Le Riquet	70, Rue Riquet	1997	645			640 463	1 150 000
Jeanne d'Arc	11, rue Matabiau	1997	1019	927 347	1 910 000	927 347	1 950 000
Central Parc	Bd de l'embouchure	2001	1497	1 751 334	3 050 000	1 751 334	3 110 000
		2004		1		1	
Parc de Lisieux	Chemin Teynier	2008	5871	8 040 461	5 150 000	8 040 461	5 150 000
	Travaux	2009		110 507		110 507	
Blagnac	Avenue Didier Daurat	2006	3262	5 040 167	5 800 000	5 040 167	5 800 000
MONTPELLIER							
Euréka	Zac du parc d'activité EUREKA Travaux	2008	4171	8 239 754	7 150 000	8 239 754	7 220 000
				26 292		26 292	
Agora	81, Rue Euclide	2013	6818	15 300 000	15 179 607	15 300 000	15 222 222
LABEGE							
Ampère	ZAC de la Grande Borde	2011	2420	5 400 000	5 223 3573	5 400 000	5 301 318
Newton	ZAC de la Grande Borde	2012	1421	3 266 846	3 097 287	3 266 846	3 134 652
				56 615 256	56 340 467	57 255 719	58 188 192
RHONE-ALPES / PROVENCE / CÔTE D'AZUR							
AIX EN PROVENCE							
	40, route de Galicé	1999	1407	2 149 531	3 000 000	2 149 531	2 900 000
	Travaux	2008		42 361		42 361	
ANNECY							
	1, place Marie Curie	2004	3861	7 404 000	8 430 000	7 404 000	8 320 000
	Travaux	2007		13 712		13 712	
BIOT							
	Sophia-Antipolis	2001	2215	3 482 698	3 600 000	3 482 698	3 800 000
	Travaux	2010		13 081		13 081	
BOURGET DU LAC							
	3 et 11, allée lac de Constance	2009	4237	6 750 000	6 050 000	6 750 000	6 070 000
CALUIRE ET CUIRE							
Le Telyca	189, chemin du bac à Traille	2004	5968	10 435 146	12 700 000	10 435 146	12 700 000
	Oeuvre d'art (arbre d'eau)	2005		11 000		11 000	
L'Atrium	393, chemin du Bac à Traille	2010	3253	5 610 000	5 825 000	5 610 000	5 825 000

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions
IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE
Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2014		Exercice 2013	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
RHONE-ALPES / PROVENCE / CÔTE D'AZUR (suite)							
DARDILLY							
	60, Chemin du Moulin Carron	2014	7413	25 726 074	24 150 000		
Néovia	43, Chemin des peupliers	2014	1975	5 200 000	4 870 000		
LIMONEST							
Le "Westing"	ZAC des Bruyères	2014	3230	8 174 832	8 174 832		
LYON							
Le Président	42, Avenue G. Pompidou	1996	980	1 194 438	2 940 000	1 194 438	2 980 000
		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	3 750 000	1 102 206 105 381	3 600 000
Le Rodin	26, Rue Louis Blanc Travaux	2001	3289	2 988 001 757 224	6 350 000	2 988 001 757 224	6 300 000
Gerland	6, rue Maurice Carraz	2003	1506	2 786 000	5 650 000	2 786 000	5 650 000
		2004	540	1 114 243		1 114 243	
		2008	385	871 769		871 769	
Le Marietton	113, Rue Marietton	2008	1805	2 474 815	2 150 000	2 474 815	2 150 000
MONTBONNOT ST-MARTIN							
	95, Chemin de l'étoile	2013	4239	9 185 000	8 703 390	9 185 000	8 693 974
MARIGNANE							
	Quartier des Florides	2011	7779	17 800 000	17 500 000	17 800 000	17 500 000
MARSEILLE							
	18,20 La Canebière Travaux	1998	2235			2 973 356 145 665	4 450 000
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	5 850 000	4 422 193 549 204	5 850 000
	506 Prado	2003	2469	3 940 381	5 900 000	3 940 381	5 900 000
	41 Canebière	2003	4328	6 500 000	8 900 000	6 499 400	8 900 000
	24, avenue de Viton Bât A	2007	1391	3 090 000	3 250 000	3 090 000	3 250 000
	24, avenue de Viton Bât B	2009	501	1 205 000	1 200 000	1 205 000	1 200 000
SAINT-PRIEST							
Woodstock Bât 13	ZAC de Feuilly	2010	4469	9 233 734	8 600 000	9 233 734	8 580 000
Woodstock Bât 14	ZAC de Feuilly	2010	4464	8 836 266	8 500 000	8 836 266	8 500 000
VALBONNE							
Sophia Antipolis BAT B1	Les Taissounnières Travaux	1998	773	738 983 90 389	1 100 000	738 983 90 389	1 100 000
Sophia Antipolis BAT HB2	Les Taissounnières Travaux	1999	1840	2 286 735 109 073	3 000 000	2 286 735 109 073	3 000 000
				160 816 716	176 343 222	124 834 231	143 518 974

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2014		Exercice 2013	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
AUVERGNE							
CLERMONT-FERRAND							
L'Atrium	7, place Henri Dunant Travaux aménagement CHU	2010	5217	8 300 000 2 050 768	8 750 000	8 300 000 2 050 768	9 150 000
Le Magellan	63, avenue de l'Union Soviétique	2011	2456	4 274 900	4 200 000	4 274 900	4 100 000
				14 625 668	12 950 000	14 625 668	13 250 000
NORD / PAS DE CALAIS							
LEZENNES							
	20, avenue Louis Neel	2011	512	1 099 879	1 010 000	1 099 879	1 055 000
LILLE							
	6, place Mendès France Travaux	1998 2003	617	762 245 6 832	1 030 000	762 245 6 832	1 030 000
LOMME							
	6, Rue des saules Parking	2013 2013	1812	4 470 460 922 540	5 142 189	4 470 460 922 540	4 470 460 922 540
MARCQ en BAROEUL							
	839, avenue de la République	2000	2353	2 757 345	3 490 000	2 757 345	3 500 000
VILLENEUVE D'ASCQ							
	Rue de la Performance Travaux	1996	801			788 222 218 158	1 020 000
WASQUEHAL							
	16, allée du Château Blanc Travaux	2004 2007	828	1 477 902 12 000	1 480 000	1 477 902 12 000	1 560 000
	10, allée du Château Blanc Travaux	2005 2006	1176	1 792 694 6 000	2 130 000	1 792 694 6 000	2 060 000
	57, rue Moulin Delmar Travaux	2008 2013	1852	3 065 000 354 114	2 630 000	3 065 000 354 114	2 610 000
	Rue Haddock	2011	1095	2 980 198	2 818 522	2 980 198	2 923 729
	10, rue Hergé	2011	958	2 500 000	2 370 000	2 500 000	2 500 000
	14, rue Hergé	2011	512	1 006 794	1 030 000	1 006 794	1 056 000
	11, allée du Château Blanc	2011	936	2 340 000	2 050 000	2 340 000	2 120 000
	13, allée du Château Blanc	2011	1056	2 450 000	2 351 731	2 450 000	2 367 232
Le Grand Cottignies bât A1	2, Rue Konrad Adenauer	2014	2065	4 503 333	4 503 333		
Le Grand Cottignies bât B1	2, Rue Konrad Adenauer	2014	2069	4 503 333	4 503 333		
Le Grand Cottignies bât A2	2, Rue Konrad Adenauer	2014	2065	4 503 333	4 503 333		
Le Grand Cottignies bât B2	2, Rue Konrad Adenauer	2014	2069	4 503 333	4 503 333		
Le Grand Cottignies bât A3	2, Rue Konrad Adenauer	2014	2065	4 503 333	4 503 333		
Le Grand Cottignies bât B3	2, Rue Konrad Adenauer	2014	2069	4 503 333	4 503 333		
				55 024 004	54 552 442	29 010 384	29 194 961

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions
IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE
Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2014		Exercice 2013	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
ALSACE / LORRAINE							
ENTZHEIM							
	1, Rue Icare Travaux	2007	3338	5 008 952 62 453	4 150 000	5 008 952 62 453	4 150 000
SCHILTIGHEIM							
	3, rue de la Haye Travaux	2011 2012	1189	2 264 285 6 291	2 200 000	2 264 285 6 291	2 200 000
STRASBOURG							
	Le Mathis Route de Colmar Travaux	1989	550			525 670 77 112	530 000
METZ							
	3 à 21 Av. François Mitterrand	2013	8214	21 206 025	21 045 837	21 206 025	21 471 751
			Parking	1 180 000		1 180 000	
				29 728 006	27 415 837	30 330 788	28 351 751
LOCAUX D'ACTIVITÉ				12 714 645	13 678 335	12 714 645	13 811 733
SAUTRON	La Hubonnière Travaux	1988	1626	545 791 38 160	580 000	545 791 38 160	560 000
CANEJAN	Parc d'activité du Courneau	2006	2324	1 974 000	2 280 000	1 974 000	2 270 000
LIMONEST	Chemin des Ormeaux	1996	1130	914 694	1 200 000	914 694	1 300 000
METZ	1, rue de la Grange aux Bois	2011	5659	9 242 000	9 618 335	9 242 000	9 681 733
COMMERCE				0	0	0	0
IMMOBILISATIONS EN COURS				8 424 663	8 402 350	10 949 925	10 943 885
VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS BAT HB2 (TRVX)		2013		17 323		1 050	
TOULOUSE Pyrite (TRVX)		2013		1 490		1 490	
CANEJAN (TRVX)		2013		3 500		3 500	
BRUGES "Pierre et Marie Curie"		2013				2 569 333	2 569 333
LIMONEST "Le Westing"		2013				3 780 732	3 780 732
DARDILLY		2013				1 538 420	1 538 420
MEYLAN		2013		8 402 350	8 402 350	3 055 400	3 055 400
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS				472 835 549	482 102 579	404 299 283	421 084 073

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions

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	M ²	€	Nbre	M ²	€	Nbre	M ²	€	Nbre	M ²	€
BUREAUX	13	29 641	56 629 370	81	204 655	395 066 870	94	234 296	451 696 240	95,92	95,62	97,26
BUREAUX - ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS	1	1 626	583 951	3	9 113	12 130 694	4	10 739	12 714 645	4,08	4,38	2,74
TOTAL I	14	31 267	57 213 321	84	213 768	407 197 564	98	245 035	464 410 885	100	100	1
%	14,29	12,76	12,32	85,71	87,24	87,68	100	100	100	100	100	100
IMMOBILISATIONS EN COURS												
BUREAUX	1			1	5 740	8 402 350	2		8 402 350			
BUREAUX - ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS							0		0			
TRAVAUX				3		22 313	3		22 313			
TOTAL II	1		0	4		8 424 663	5		8 424 663			
TOTAL II			57 213 321			415 622 227			472 835 549			

1.1.2 - ÉTAT DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

	AMORTISSEMENTS 31/12/2013	DOTATIONS DE L'EXERCICE	SORTIES DE L'EXERCICE	AMORTISSEMENTS 31/12/2014
IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORTISSABLES	4 086 835	723 678	415 458	4 395 056
CONSTRUCTIONS/SOL D'AUTRUI	593 560	60 132		653 692
PARKINGS EN AMODIATION	89 943	72 080		162 023
TOTAL	4 770 338	855 890	415 458	5 210 771

1.2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Provisions grosses réparations

PRESENTÉES A L'ACTIF DU BILAN	PROVISIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE UTILISÉES	PROVISIONS 31/12/2014
PROVISIONS GROSSES RÉPARATIONS	5 239 221	1 984 431	1 253 478	5 970 174

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions 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 31/12/2013	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2014
PROVISIONS CRÉANCES DOUTEUSES	281 870	40 632	48 308	274 194

2.2 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET AUTRES DIPONIBILITÉS

Les placements sont intégralement réalisés sous forme de certificats de dépôt négociables.

2.3 - PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES

PRESENTÉES AU PASSIF DU BILAN	PROVISIONS 31/12/2013	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2014
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 734 758	333 858	0	2 068 616

2.4 - DETTES DIVERSES

	2014	2013
DETTES FISCALES ET SOCIALES	2 473 797	2 730 490
CHARGES À PAYER	421 188	431 265
AUTRES DETTES DIVERSES	180 377	640 190
TOTAL	3 075 362	3 801 945

Note 3 - COMPTE DE RÉSULTAT

3.1 - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	2014	2013
CHARGES FACTURÉES		
IMPÔT FONCIER	3 819 509	3 185 513
CHARGES LOCATIVES	5 850 059	5 369 515
TOTAL	9 669 568	8 555 028

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

3.2 - CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Diverses charges d'exploitation

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

	2014	2013
PRODUITS LOCATIFS	33 383 452,74	31 106 341,05
PRODUITS FINANCIERS	51 082,00	37 701,26
BASE TOTALE COMMISSION DE GESTION	33 434 534,74	31 144 042,31
COMMISSION AU TAUX DE 8.50 %	2 841 935,45	2 647 243,60
TVA NON RÉCUPÉRABLE	2 971,94	2 698,79
TOTAL COMMISSION DE GESTION	2 844 907,39	2 649 942,39
CESSION IMMEUBLES	8 938 000,00	3 800 000,00
COMMISSION AU TAUX DE 2.5 %	223 450,00	95 000,00
TOTAL COMMISSION ARBITRAGE	223 450,00	95 000,00
TOTAL	3 068 357,39	2 744 942,39

Autres charges

	2014	2013
HONORAIRES	407 752	374 804
IMPÔTS ET TAXES	215 515	147 506
CRÉANCES IRRÉCUPÉRABLES COUVERTES PAR PROVISION	3 767	212 387
Autres	8 682	39 394
TOTAL	635 716	774 091

3.3 - PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

	2014	2013
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits / cession éléments d'actifs	9 078 000	3 850 432
Autres produits exceptionnels	26 693	18 357
TOTAL	9 104 693	3 868 789
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Valeur comptable des actifs cédés	5 927 462	2 788 929
Autres charges exceptionnelles	62	93
TOTAL	5 927 524	2 789 022
TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 177 169	1 079 767

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions 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 31/12/2014

• Engagement d'achat	0 €
• Acquisition en l'état futur d'achèvement (HT)	6 874 650 €

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

	2012	% dt total des revenus	2013	% dt total des revenus	2014	% dt total des revenus
PRODUITS						
Produits de l'activité immobilière	66,36	99,59 %	65,97	99,28 %	62,42	99,76 %
Produits financiers	0,06	0,09 %	0,08	0,12 %	0,09	0,15 %
Produits d'exploitation* **	0,01	0,02 %	0,36	0,54 %	0,01	0,01 %
Produits exceptionnels**	0,21	0,31 %	0,04	0,06 %	0,05	0,08 %
TOTAL PRODUITS	66,63	100,00%	66,44	100,00%	62,57	100,00%
CHARGES						
Charges immobilières	4,52	24,66 %	3,13	19,25 %	4,15	24,96 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges d'exploitation* **	13,79	75,30 %	13,12	80,73 %	12,49	75,04 %
Charges exceptionnelles**	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL CHARGES	18,32	100,00%	16,25	100,00%	16,65	100,00%
RÉSULTAT COURANT	48,31		50,19		45,92	
Variation report à nouveau	12,61		13,68		11,71	
Variation d'autres réserves (éventuellement)						
Revenus distribués	48,29		47,78		46,24	

*Hors impact des cessions et acquisitions d'immobilisations.

**Hors impact provision pour grosses réparations.

ÉTATS FINANCIERS SCPI Atlantique Mur Régions
IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE**4.3 - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT**

RÉSULTAT 2013	24 250 029,63
REPORT À NOUVEAU DES EXERCICES PRÉCÉDENTS	5 446 954,21
RÉSULTAT À AFFECTER	29 696 983,84
DIVIDENDES	23 085 279,74
REPORT À NOUVEAU	6 611 704,10
	29 696 983,84

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social à SAINT-HERBLAIN (44800) - 1, rue Françoise Sagan

342 803 236 RCS NANTES

Au cours de l'exercice 2014, 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, Atlantique Gérance, société de gestion de la SCPI Atlantique Mur Régions, 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 informations et tous 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 2014, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 40 763 860 € auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 26 329 444 €, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 67 093 304 €. Le nombre des parts souscrites est passé de 51 248 au 31 décembre 2013 à 66 826 au 31 décembre 2014.

Au cours de l'année 2014, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 18 183 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles ne représentent cependant que 3,31 % environ du nombre de parts total en circulation.

Au 31 décembre 2014, il n'y avait pas de parts en attente de retrait.

2. CONVENTIONS

Pour l'exercice 2014, la convention avec la société de gestion prévue à l'article 19 des statuts a produit ses effets. Les sommes versées à la société de gestion Atlantique Gérance s'élèvent à :

- 8 534 903,60 € H.T. au titre des souscriptions et de la gestion des parts de la SCPI
- 2 945 681,43 € H.T. au titre des produits fonciers
- 5 421,97 € H.T. au titre des produits financiers

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 Ordinaire du 03 juin 2014 : il s'agit d'une commission de cession d'arbitrage 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 2,50 % HT du produit net des ventes revenant à la SCPI. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente. Pour 2014 les sommes versées à Atlantique Gérance s'élèvent à 223 450 € H.T.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

3. INVESTISSEMENTS

La société de gestion nous a régulièrement informés des investissements immobiliers réalisés au cours de l'exercice et des projets d'investissement.

Ces acquisitions ont été faites en conformité avec la politique de développement et de diversification du patrimoine exposée dans le rapport et n'appellent aucune observation de notre part.

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2014 représentent un investissement de 67 052 147,00 €. Ces acquisitions ont été réalisées dans les villes suivantes : Dardilly, Saint-Herblain et Wasquehal.

4. GESTION LOCATIVE ET FINANCIÈRE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2014 est de 90,29 % et le taux d'occupation financier de 88,45 %.

Au cours de l'exercice 2014, les recettes locatives ont atteint 33 385 761 € contre 31 250 460 €, ce qui représente une augmentation de 2 135 301 €, soit 6,83 % par rapport au précédent exercice.

En 2014, la trésorerie en attente d'investissement a été placée en certificats de dépôt négociables.

5. COMPTES SOCIAUX

Après vérification par le commissaire aux comptes KPMG, 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 25 258 175,21 €. Après ajout du compte report à nouveau des exercices précédents, le résultat distribuable s'élève à 31 869 879,31 €.

Il est par ailleurs proposé à l'Assemblée Générale de voter une distribution exceptionnelle de 4 € par part, par prélèvement d'une somme d'un montant maximum de 2 200 000 € sur le compte de plus ou moins-value cessions d'actifs.

6. AUTORISATIONS DIVERSES

Nous sommes favorables au renouvellement 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 40 000 000 € et dans les limites compatibles avec les capacités de remboursement de votre société.

7. PROROGATION DU MANDAT DES EXPERTS IMMOBILIERS

Constatant que :

- le mandat d'une durée de 4 ans des experts immobiliers de la société, à savoir CREDIT FONCIER EXPERTISE et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée ;
- le Règlement Général modifié de l'Autorité des Marchés Financiers a porté la durée du mandat des experts immobiliers (désormais dénommés « experts externes en évaluation ») de 4 à 5 ans ;

nous sommes favorables à la prorogation du mandat des experts immobiliers pour une durée d'1 an.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

8. 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.

Les modifications portent, à titre général, sur :

- les évolutions légales et réglementaires liées à la transposition de la Directive 2011/61/UE en droit français par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et son décret d'application : introduction des fonctions de dépositaire et d'expert externe en évaluation, ajout de la convocation aux Assemblées Générales et demande de transmission des documents afférents par voie électronique.
- les modifications introduites par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et le Règlement Général modifié de l'Autorité des Marchés Financiers : élargissement de l'objet social des SCPI, diminution de la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance et nouvelles modalités en matière de rémunérations des sociétés de gestion.
- des mises à jour des textes légaux et réglementaires suite à la renumérotation de certains articles du Code monétaire et financier et du Règlement Général modifié de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que des révisions rédactionnelles pour une meilleure lisibilité et information.
- le transfert du siège social de la SCPI.
- l'augmentation du montant du capital social statutaire.
- l'introduction de la faculté pour la société de gestion de fixer un nombre minimum de parts et/ou un plafond de détention de parts.

Et plus particulièrement sur :

- **Élargissement de l'objet social (article 2 des statuts modifiés)**

Ancien article	Nouvel article
<p>Article 2 - Objet</p> <p>La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, et dans le respect de la réglementation, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p>	<p>Article 2 - Objet</p> <p>La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.</p> <p>Dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables en vigueur, la société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, la société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>La société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Et de façon générale, la société peut effectuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout acte et toute opération conforme ou compatible avec l'objet d'une société civile de placement immobilier tel que ce dernier est prévu et défini par les dispositions légales et réglementaires actuelles et à venir ; - et tout acte et toute opération occasionnelle permis(e) ou autorisée(e) à une société civile de placement immobilier par les dispositions légales et réglementaires actuelles et à venir.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

- **Transfert du siège social (article 4 des statuts modifiés) :**
 - Transfert du siège social au 2 rue Française Sagan 44800 Saint Herblain ;

- **Augmentation du montant du capital social statutaire (article 6 des statuts modifiés) :**
 - Augmentation du montant du capital statutaire passant de 500 000 000 euros à 600 000 000 euros ;

- **Précision relative aux modalités de retraits (article 8 des statuts modifiés) :**
 - Ajout dans le 8.1 « Modalités des retraits », avant « Les parts remboursées seront annulées », de la phrase suivante : « La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois avec la possibilité de prorogation de douze (12) mois supplémentaires maximum sur demande expresse de l'associé. »;

- **Précision relative à la date de jouissance des parts (article 11 des statuts modifiés) :**
 - Reformulation et complément du dernier paragraphe comme suit :
« Les parts souscrites portent jouissance :
En cas de souscription initiale, deux mois après le dernier jour du mois auquel elles auront été souscrites (ou acquises).
En cas de cession entre vifs, au 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel la cession est enregistrée. »

- **Ajout du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés d'Atlantique Gérance (article 16 des statuts modifiés)**

- **Modifications relatives aux attributions et pouvoirs de la société de gestion (article 17 des statuts modifiés) :**
 - Insertion du paragraphe suivant après l'actuel premier paragraphe :
« La société de gestion peut fixer un nombre de parts minimum pour devenir associé et/ou un plafond pour le nombre de parts sociales pouvant être détenues par un associé. Ce(s) plancher et/ou plafond peut (peuvent) être différents selon les catégories d'associés (personnes physiques/personnes morales par exemple). »

- **Modifications liées à la directive 2011/61/UE :**
 - Création d'un article relatif au dépositaire (article 23 des statuts modifiés) ;
 - Création d'un article relatif à l'expert externe en évaluation (article 24 des statuts modifiés) ;

- **Modifications relatives aux rémunérations de la société de gestion (article 19 des statuts modifiés) :**
 - Changement de nom de la « commission sur transmission de parts », celle-ci devenant « commission de cession de parts » ;
 - Introduction d'une nouvelle commission dénommée « commission de cession d'actifs immobiliers » par l'ajout du paragraphe suivant :
« d) Commission de cession d'actifs immobiliers :
Cette commission est calculée sur le montant des cessions immobilières. Une commission de cession d'actifs immobiliers 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 2,50 % 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. »
 - Introduction d'une nouvelle commission dénommée « commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier », par l'ajout du paragraphe suivant :
« e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :
Cette commission est calculée sur le montant des travaux effectués. Le cas échéant, elle est déterminée par l'assemblée générale des associés. »

- **Modifications relatives au Conseil de Surveillance**
 - Durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance passant de 6 à 3 ans (article 21 des statuts modifiés) ;

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015

- **Modifications relatives aux Assemblées Générales**

- Ajout de la convocation aux Assemblées Générales par voie électronique (article 25 des statuts modifiés) ;
- Ajout de la transmission des documents afférents aux Assemblées Générales par voie électronique (article 29 des statuts modifiés).

- **Renumérotation subséquente des articles des statuts**

Le Conseil invite par conséquent l'Assemblée Générale à :

1. adopter dans son ensemble le texte des nouveaux statuts qui régiront désormais la SCPI Atlantique Mur Régions et dont un exemplaire sera annexé au procès-verbal de l'assemblée ;
2. décider que les nouveaux statuts entreront en vigueur à compter du jour de leur vote.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES sur les comptes annuels



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

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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Siège social : 1 rue Françoise Sagan – Saint-Herblain
44919 Nantes Cedex 9

Capital social : €. 335 495 120

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Région, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

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 2014

2 - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 - Vérifications et informations spécifiques

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

Nantes, le 25 mars 2015

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.


Franck Noël
Associé

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 : €. €. 335 495 120

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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 et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

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

RAPPORT SPÉCIAL 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 2014

Convention de commission d'arbitrage conclue avec la société de gestion Atlantique Gérance SA :

- Personne concernée : Atlantique Gérance SA
- Nature et objet :
une commission sur les arbitrages est intégralement acquise à la société de gestion après la réalisation de cession et d'acquisition de biens immobiliers. Cette commission s'élève à 2,50 % 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.
Cette convention a fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale ordinaire du 3 juin 2014.
- Modalités :
pour l'exercice 2014, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élèvent à €223 450 hors taxe.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés 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.

Convention prévue à l'article 19 des statuts avec Atlantique Gérance SA :

- Nature et objet :
la rémunération de la SA Atlantique Gérance 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 la S.A. Atlantique Gérance.

Nantes, le 25 mars 2015

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Franck Noël
Associé

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 26 mai 2015

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 2014, tels qu'ils ont été présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 25 258 175,21 €, 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 25 258 175,21 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 6 611 704,10 € formant ainsi un bénéfice distribuable de 31 869 879,31€ approuve la proposition de la société de gestion et décide :

- de répartir une somme de 25 430 571,87 € entre les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément à l'article 32 des statuts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre.
- d'affecter le solde, soit la somme de 6 439 307,44 € au compte de report à nouveau.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, décide la répartition, entre les associés, au prorata de leur nombre de parts, d'une partie du solde positif du compte « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » à hauteur d'un montant d'environ 2 200 000 € soit 4 € par part, sur la base du nombre de parts portant jouissance à la date de la présente assemblée.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 26 mai 2015

CINQUIÈME 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 2014, à savoir :

- valeur comptable :
472 835 549 €, soit 859,71€ pour une part,
- valeur de réalisation du patrimoine :
478 264 164 €, soit 869,58 € pour une part,
- valeur de reconstitution :
574 558 235 €, soit 1 044,67€ pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions législatives et réglementaires, fixe à 40 000 000 € 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 2015.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constatant que :

- le mandat d'une durée de 4 ans des experts immobiliers de la société, à savoir CREDIT FONCIER EXPERTISE et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée ;
 - le Règlement Général modifié de l'Autorité des Marchés Financiers a porté la durée du mandat des experts immobiliers (désormais dénommés « experts externes en évaluation ») de 4 à 5 ans ;
- vote la prorogation du mandat des experts immobiliers pour une durée d'1 an.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts.

Les modifications portent, à titre général, sur :

- les évolutions légales et réglementaires liées à la transposition de la Directive 2011/61/UE en droit français par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et son décret d'application : introduction des fonctions de dépositaire et d'expert externe en évaluation, ajout des convocations aux Assemblées Générales et demandes de transmission des documents afférents par voie électronique.
- les modifications introduites par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et le Règlement Général modifié de l'Autorité des Marchés Financiers : élargissement de l'objet social des SCPI, diminution de la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance et nouvelles modalités en matière de rémunérations des sociétés de gestion.
- des mises à jour des textes légaux et réglementaires suite à la renumérotation de certains articles du Code monétaire et financier et du Règlement Général modifié de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que des révisions rédactionnelles pour une meilleure lisibilité et information.
- le transfert du siège social de la SCPI.
- l'augmentation du montant du capital social statutaire.
- l'introduction de la faculté pour la société de gestion de fixer un nombre minimum de parts et/ou un plafond de détention de parts.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 26 mai 2015

Et plus particulièrement sur :

- **Élargissement de l'objet social (article 2 des statuts modifiés)**

Ancien article	Nouvel article
<p>Article 2 - Objet</p> <p>La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, et dans le respect de la réglementation, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p>	<p>Article 2 - Objet</p> <p>La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.</p> <p>Dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables en vigueur, la société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, la société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>La société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propiété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Et de façon générale, la société peut effectuer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout acte et toute opération conforme ou compatible avec l'objet d'une société civile de placement immobilier tel que ce dernier est prévu et défini par les dispositions légales et réglementaires actuelles et à venir ; - et tout acte et toute opération occasionnelle permis(e) ou autorisée(e) à une société civile de placement immobilier par les dispositions légales et réglementaires actuelles et à venir.

- **Transfert du siège social (article 4 des statuts modifiés) :**

- Transfert du siège social au 2 rue Françoise Sagan 44800 Saint Herblain ;

- **Augmentation du montant du capital social statutaire (article 6 des statuts modifiés) :**

- Augmentation du montant du capital statutaire passant de 500 000 000 euros à 600 000 000 euros ;

- **Précision relative aux modalités de retraits (article 8 des statuts modifiés) :**

- Ajout dans le 8.1 « Modalités des retraits », avant « Les parts remboursées seront annulées », de la phrase suivante : « La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois avec la possibilité de prorogation de douze (12) mois supplémentaires maximum sur demande expresse de l'associé » ;

- **Précision relative à la date de jouissance des parts (article 11 des statuts modifiés) :**

- Reformulation et complément du dernier paragraphe comme suit :
« Les parts souscrites portent jouissance :
En cas de souscription initiale, deux mois après le dernier jour du mois auquel elles auront été souscrites (ou acquises).
En cas de cession entre vifs, au 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel la cession est enregistrée. »

- **Ajout du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés d'Atlantique Gérance (article 16 des statuts modifiés)**

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 26 mai 2015

• Modifications relatives aux attributions et pouvoirs de la société de gestion (article 17 des statuts modifiés) :

- Insertion du paragraphe suivant après l'actuel premier paragraphe :
« La société de gestion peut fixer un nombre de parts minimum pour devenir associé et/ou un plafond pour le nombre de parts sociales pouvant être détenues par un associé. Ce(s) plancher et/ou plafond peut (peuvent) être différents selon les catégories d'associés (personnes physiques/personnes morales par exemple). »

• Modifications liées à la directive 2011/61/UE :

- Création d'un article relatif au dépositaire (article 23 des statuts modifiés) ;
- Création d'un article relatif à l'expert externe en évaluation (article 24 des statuts modifiés) ;

• Modifications relatives aux rémunérations de la société de gestion (article 19 des statuts modifiés) :

- Changement de nom de la « commission sur transmission de parts », celle-ci devenant « commission de cession de parts » ;
- Introduction d'une nouvelle commission dénommée « commission de cession d'actifs immobiliers » par l'ajout du paragraphe suivant :

« d) Commission de cession d'actifs immobiliers :

Cette commission est calculée sur le montant des cessions immobilières. Une commission de cession d'actifs immobiliers 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 2,50 % 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. »

- Introduction d'une nouvelle commission dénommée « commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier », par l'ajout du paragraphe suivant :

« e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Cette commission est calculée sur le montant des travaux effectués. Le cas échéant, elle est déterminée par l'assemblée générale des associés. »

• Modifications relatives au Conseil de Surveillance

- Durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance passant de 6 à 3 ans (article 21 des statuts modifiés) ;

• Modifications relatives aux Assemblées Générales

- Ajout de la convocation aux Assemblées Générales par voie électronique (article 25 des statuts modifiés) ;
- Ajout de la transmission des documents afférents aux Assemblées Générales par voie électronique (article 29 des statuts modifiés).

• Renumerotation subséquente des articles des statuts**NEUVIÈME RÉSOLUTION**

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.

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

Contact

Atlantique Mur Régions

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
SIRET 342 803 236 000 21 - RCS Nantes - Code APE 6820B
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

1 rue Françoise Sagan - Saint-Herblain - 44919 NANTES CEDEX 9

Tél. 02 72 79 40 40

ATLANTIQUE
GÉRANCE

