

RAPPORT ANNUEL

2017







SOMMAIRE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....	P. 4
SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE.....	P. 5
ZOOM SUR LES ACTIFS.....	P. 6
RAPPORT DE GESTION.....	P. 7
LE MOT DU GERANT.....	P. 7
CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE OUEST CAP ATLANTIQUE.....	P. 10
PARTS DE LA SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE.....	P. 12
EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE	P. 13
DONNEES FINANCIERES.....	P. 14
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	P. 16
COMPTES ANNUELS.....	P. 17
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	P. 26
LES RESOLUTIONS.....	P. 30

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

LA SOCIETE DE GESTION



Foncières & Territoires est née en 1997 autour d'un modèle économique participatif permettant aux investisseurs et aux épargnants d'investir de façon collective sur **des actifs immobiliers de proximité**.

Président : Frédéric DURAND

Directrice Générale : Laurence NICOLAS

Et des équipes de professionnels qui sont implantées au cœur des territoires sur LYON, NANCY, STRASBOURG, et NANTES : Foncières & Territoires et sa filiale A2I : **une vingtaine d'intervenants** passionnés d'immobilier (Collecte, Investissements, Gestion immobilière, Gestion technique, syndic...).

Siège social : 22 avenue Foch CS 90737 54064 NANCY Cedex

RCS Nancy : 412 374 894

Commissaire aux Comptes : EMARGENCE – 15 bis rue Jean-Baptiste Pigalle 75009 PARIS

Garantie GALIAN ASSURANCES (RCP et fonds sous gestion)

Assurance RCP SCPI MMA Entreprises

Adhérente ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)

Adhérente IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

3 adresses :

22 Mail Pablo Picasso 40000 **NANTES**

21 Quai Antoine Riboud 69002 **LYON**

22 Avenue Foch CS 90737 54064 **NANCY** Cedex

CONFORMITE AMF DE LA SOCIETE DE GESTION

Le 1^{er} octobre 2013, **Foncières & Territoires** a obtenu auprès de l'**AMF** (Autorité des Marché Financiers) l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 13000031.

L'agrément en tant que société de gestion répondant au **régime intégral AIFM** (Alternative Investment Fund Managers Directive) a été obtenu le 30 septembre 2014, en vue notamment de bénéficier du **PASSEPORT EUROPEEN** en matière de collecte et d'investissements.

CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE DE GESTION

Le contrôle interne est à la charge du Responsable de Conformité et du Contrôle Interne, Katia DZIEBOWSKI, en collaboration avec la société de conseil AGAMA CONSEIL.

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

Au 31/12/2017, les associés sont au nombre de...

67

Immatriculée au ...

Greffe de Nantes le 30 décembre 2016

Son visa de distribution AMF

N° 17-07 du 24 mars 2017

Son siège social est situé

22 mail Pablo Picasso 44000 NANTES

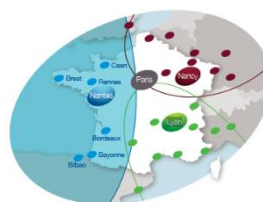
Capitalisation au 31 décembre 2017

1 889 700 €

Capital maximum

20 000 000 €

Territoire d'intervention



Commissaire aux comptes

MAZARS

Expert immobilier

GALTIER VALUATION

Conseil de Surveillance

Michel CATTIN **Président**
 ALPTIS ASSURANCES (JP. BABEY)
 AMIK HOLDING (J. CHEVRY)
 UNEP COURTAGE DIFFUSION (C. CACCIUTTOLO)
 Olivier BLICQ
 NUMA INVESTISSEMENTS (P. WOLFF)
 Eric HAUSS
 PRPHI (P. ROUAULT)
 FINANCIERE KERIBOULO (J. GUILLOT)

Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Distributions trimestrielles 2017



ZOOM SUR LES ACTIFS

 Zoom sur...
l'immeuble Imbrika, Île de Nantes
 Bâtiment Basse Consommation
 au cœur d'un Pôle d'Excellence Européen




Acquisition de 393 m² de bureaux dans un immeuble livré en 2016, grand prix des Pyramides d'argent. Situé sur l'Île de Nantes, jouxtant le Quartier de la création et les nefs des Machines de l'Île.

Locataire : Talend, leader mondial des logiciels d'intégration, spécialisé dans les Big Datas.

Montant de l'investissement : 1 070 000 €.
 Sur la base d'un rendement immobilier de 6,80%.






foncières & territoires
 SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs

RAPPORT DE GESTION

LE MOT DU GERANT

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE : collecter, investir et gérer au cœur des territoires...

2017 est le premier exercice de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE avec un visa de distribution obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 mars 2017.

La spécificité de notre SCPI est le territoire « Grand Ouest » puisqu'il regroupe l'intégralité des régions :

- Région « Normandie »
- Région « Bretagne »
- Région « Pays de la Loire »
- Région « Centre – Val de Loire »
- Région « Nouvelle Aquitaine »
- Les départements du Gers, du Lot, du Tarn, du Tarn et Garonne, de la Haute-Garonne, des Hautes-Pyrénées, de l'Ariège et de l'Aveyron

Accessoirement :

- Paris et région Ile de France
- Les DOM – TOM

La stratégie d'Investissement est qualitative et centrée sur 3 axes principaux :

- Des bureaux Haute Qualité Environnementale loués à de bonnes signatures,
- Des locaux commerciaux idéalement placés,
- Des locaux d'activités adossés à des baux commerciaux « longue durée ».

Cette première année a été l'occasion pour votre société de gestion d'appréhender ce vaste territoire, d'intensifier sa prospection et acquérir son premier actif sur NANTES et en réserver un second acquis sur le 1^{er} trimestre 2018.

L'équipe investissements poursuit sa prospection active sur BORDEAUX, RENNES et TOULOUSE où devraient se situer les prochains immeubles de SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE.

Le marché de l'immobilier d'entreprise ...

Le marché 2017 en immobilier d'entreprise a été très rythmé, porté par une croissance française qui a fortement progressé (+0,5% sur le 3^{ème} trimestre 2017, portant ainsi cette croissance à 2,00% sur un an). Les entreprises françaises n'hésitent plus à déménager en prenant à bail des nouveaux locaux à usage de bureaux ou à agrandir leurs unités de production relocalisées.

La dynamique initiée depuis 2013 sur les marchés en régions a perduré sur l'année 2017, et passe pour la seconde année consécutive la barre des 1 000 000 m² avec 1 121 000 m² de bureaux commercialisés sur les 7 principales places françaises de région. Les trois principales métropoles (Lyon, Lille et Bordeaux) concentrent 58 % de la demande placée globale.

Le hit-parade des métropoles régionales couronne une nouvelle fois Lyon, suivie par Lille et Toulouse, Bordeaux prenant la 4^{ème} place sur l'arc Atlantique.

Quant aux métropoles et agglomérations sur le territoire de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE (Nantes, Bordeaux, Toulouse, Rennes, Rouen, Orléans, Le Mans, Caen...), elles représentent près de 670 000 m² de bureaux placés soit 33% du marché en régions.

Foncières & Territoires...

Sous la direction générale de **Laurence NICOLAS**, le Pôle Investissements et Gestion est composé de :

- **Claudine JULLIER**, responsable du service,
- **Laura MARANGE**, gestionnaire immobilière, fonction « comptabilité »,
- **Alexia COUCHER**, gestionnaire, qui vient de terminer et d'obtenir son Master II en Maintenance et Exploitation des Patrimoines Immobiliers en alternance,
- **Aurélien PREVOST**, responsable technique,
- **Edouard GUYOT**, responsable des investissements
- **Jean-Baptiste BAYLET** en support du pôle gestion sur la région Rhône Alpes Méditerranée,
- **Lucie CHEVALIER** pour l'administratif.

Il a fait aboutir, sur l'ensemble des sociétés immobilières sous gestion :

- **27 locations** ou renouvellements de baux portant sur près de **22 000 m²** de locaux à usage d'activité, de bureaux et de commerces et sécurise ainsi **3 000 000 d'euros** de loyers (pour mémoire en 2016 : 19 locations sur 11 500 m² et 1,6 millions d'euros de loyers).

Ainsi, portée par une conjoncture améliorée, **votre société de gestion a doublé** ses volumes de locations et renouvellements de baux en 2017 ;

- des cessions pour **3 millions d'euros** d'actifs immobiliers qui nécessitaient des travaux pour être remis sur le marché ;

- des investissements pour **7,3 millions d'euros** sur 4 immeubles et **près de 11 500 m²** principalement en locaux d'activité , de production et de bureaux pour ses SCPI et foncières sous gestion.

A leurs côtés, le Pôle Collecte est composé de :

- **Katia DZIEBOWSKI**, responsable du service Epargne et Associés,
- **Alexia ROUX**, diplômée en 2017 d'un Master II Gestion de PATRIMOINE à Lyon, chargée d'affaires SCPI,
- **Isabelle NICOLLE**, pour l'administratif,
- **Romane THIBOUT**, en charge de la communication.

Sur l'année 2017, le pôle collecte a traité des souscriptions représentant 3,7 M€, en partie via des partenaires de distribution.

Une belle année 2018 en perspective se profile pour SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE.

L'ISF laisse place à l'IFI...

A compter de 2018, L'ISF est remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière. Comme son nom l'indique, la base d'imposition est désormais purement immobilière et votre participation entre dans le champ de l'IFI si vous y êtes assujetti.

La déclaration se fera en même temps que la déclaration de revenus 2017.

L'assemblée générale...

L'Assemblée Générale Annuelle se réunit afin de se voir présenter les actions effectuées depuis la création de la société, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017, et il lui sera demandé de bien vouloir les approuver.

Si le rythme de collecte sur notre SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE s'est accru sur 2017, certaines opportunités d'investissement ont pu être écartées faute de trésorerie disponible au moment des négociations. Aussi, conformément aux statuts, nous vous proposons d'autoriser des associés, disposant de liquidités, à réaliser des apports en comptes courant et faciliter ainsi la gestion financière de la SCPI et ses acquisitions. Une convention liant l'associé et la SCPI sera proposée, avec une rémunération de ces apports au taux légal en vigueur et un remboursement fonction de la collecte. Une huitième résolution est proposée dans ce sens à l'Assemblée Générale.

De plus, Foncières & Territoires a décidé de réduire ses honoraires de gestion à 8% à compter du 1er janvier 2018 au lieu de 10% prévus initialement dans les statuts.

Aussi, a été intégrée une résolution afin d'entériner cette décision et une autre pour pouvoir modifier les statuts en conséquence.

Par ailleurs, à la délivrance du visa de distribution de notre SCPI, l'Autorité des Marchés Financiers nous a demandé de supprimer un paragraphe de l'article 9 des statuts relatif à la rémunération de la Société de Gestion.

L'article 19 des statuts prévoyait un agrément de l'assemblée générale pour toute rémunération exceptionnelle, non listée auparavant. Or, la réglementation autorise désormais un nombre limité de rémunérations possibles pour la société de Gestion. Le paragraphe ci-dessous est donc caduc et devra être supprimé des statuts.

« Toute autre rémunération devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale ordinaire, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L214-106 du code monétaire et financier et article 24 et 25 des présents statuts. »

Cette première assemblée générale sera donc mixte puisque supprimer ce paragraphe des statuts à la demande de l'AMF relève de l'assemblée générale extraordinaire, tout comme la réduction des honoraires de gestion.

CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE LA SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

CARACTERISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2017

Total de souscriptions : 1 889 700 €

-dont capital : 1 606 000 €

-dont prime d'émission : 283 700 €

Nombre de parts : 8 030

Nombre d'associés : 67

Valeur de part : 250 €

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE a acquis sur l'exercice 2017 son premier actif dans un immeuble Haute Qualité Environnementale (HQE) au cœur de de l'Ile de NANTES :



Acquis le 22 juin 2017

1 070 000 € Acte en Mains

Un lot de bureaux de 393 m² dans l'immeuble IMBRIKA – Ile de NANTES, loués à TALEND sur la base d'un rendement immobilier brut de 6,80%*



**(loyer / investissement d'origine Acte en Mains)*

GESTION LOCATIVE

Locataire

Le locataire TALEND, leader mondial des logiciels d'intégration et spécialisé dans les Big Data, occupe les locaux situés au 1^{er} étage depuis le 15 février 2016.

Immeuble

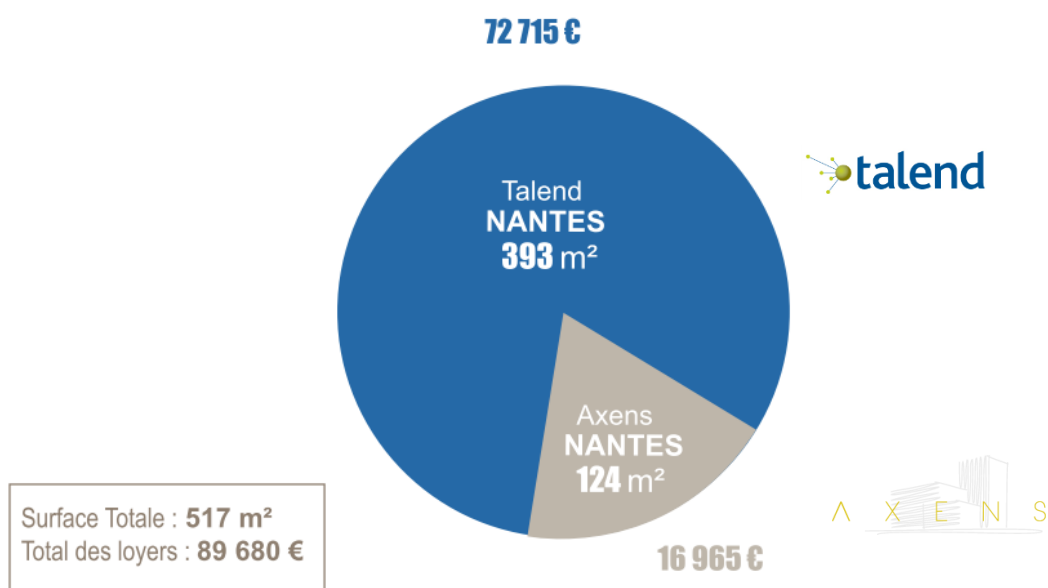
Copropriété d'un immeuble neuf Haute Qualité Environnementale (HQE), primé des Pyramides d'argent : absence de travaux à prévoir

EXPERTISES IMMOBILIERES (CBRE VALUATION)

CBRE VALUATION, expert immobilier externe en évaluation, nommé en Assemblée Générale a procédé à l'expertise pour la première année de l'immeuble « Imbrika ». De son expertise, il en ressort une valeur de l'immeuble de 1 090 000 €.

	Date d'émission du rapport	Valeur d'expertise au 31/12/2017
Immeuble « Imbrika »	19/11/2017	1 090 000 €

PANORAMA DE L'ETAT LOCATIF : PREVISIONNEL 2018



TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2017

Superficie globale (m²)	393 m²
Superficie vacante (m²)	0 m²
Taux d'occupation physique annuel	100 %
Taux d'occupation financier annuel	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers	TOTAL
PARIS						
REGION PARISIENNE						
PROVINCE	100%					100%
DOM-TOM						
ETRANGER						
TOTAL	100%					100%

SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	Surface totale au 31.12.2017	Surfaces vacantes au 31.12.2017
« IMBRIKA » à NANTES	393 m²	0 m²

PARTS DE LA SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

Date de création : 20 décembre 2016
 Date d'ouverture au public : 11 avril 2017 (visa 17-07 du 24 mars 2017)
 Prix nominal de la part : 200,00 €

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix d'entrée au 31/12
2017	1 606 000 €	1 889 700 €	8030	67	135 960 €	250 €

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

PRIX DE LA PART	AU 31.12.2017
Prix de souscription	250 €
Variation du prix de la part	-
Dividende brut versé au titre de l'exercice *	3.13 €
Taux de distribution sur la valeur de marché – VDM	5,02%

**tenant compte du délai de jouissance de 3 mois*

EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nb. Parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2017	0	0	0	n/a	n/a

EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

ACQUISITIONS

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE a acquis le 1^{er} mars 2018 un lot de bureaux de 126 m² loués à un cabinet d'architectes sur une durée ferme de 6 ans à NANTES :
 212 000 € Acte en mains sur la base d'un rendement brut immobilier de 8,32% en moyenne sur 9 ans.
 Acquisition réalisée sur fonds propres.



SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE a acquis le 29 mars 2018 un lot de bureaux d'une surface de 862 m² dans un immeuble neuf sur EURONANTES.

3 locataires dont un bail de 9 ans fermes

1 915 000 € Acte en mains sur la base d'un rendement brut immobilier de 7%.

Acquisition réalisée au moyen d'une dette de 600 000 € sur 15 ans et une dette court terme de 350 000 €



DONNEES FINANCIERES

EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS

(SUR LA BASE DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2017 : 8 030 PARTS)

	2017	En % du total des revenus
Recettes locatives brutes	5,37€	100,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0 €	
Produits divers	-	
TOTAL REVENUS (1)	5,37€	100%
Commission de gestion*	0,00 €	
Autres frais de gestion	2,55 €	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	
Charges locatives non récupérables	-	
Sous total charges externes	2,55 €	
Amortissement net	-	
- Patrimoine	-	
- Autres	-	
Provisions nettes (2)		
- Pour travaux**	0,00 €	
- Autres	-	
Intérêts d'emprunt	-	
Sous total des charges internes	0,00 €	
TOTAL CHARGES (1)	2,55 €	
Résultat courant	2,82€	
▪ Variation report à nouveau	n/a	
▪ Variation autres réserves	n/a	

- (1) : sous déduction de la partie non imputable à l'exercice et hors transfert de charges imputées sur la prime d'émission
 (2) : dotation de l'exercice diminuée des reprises hors charges imputées sur la prime d'émission

*** La société de gestion a renoncé à percevoir des honoraires de gestion sur le premier exercice**

**** 1^{ère} acquisition réalisée en juin 2017 – immeuble neuf – absence de provision gros entretien**

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31.12.2017
Fonds collectés	1 889 700 €
+ Cessions d'immeubles	0 €
+ Emprunts bancaires	0 €
- Commission de souscription	135 960 €
- Achat d'immeubles	1 020 000 €
- Frais d'acquisition (non récupérables – prélevés sur la prime d'émission)	52 250 €
- Divers prélevés sur la prime d'émission	4 851 €
= Sommes restant à investir	676 639 €

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global Exercice 2017	Par part Exercice 2017
I – Compte de résultat		
Produits de l'activité immobilière	43 094 €	5.37 €
Résultat d'exploitation	22 594 €	2.81 €
Résultat de l'exercice	22 594 €	2.81 €
II – Valeurs bilancielle		
Capital social	1 606 000 €	200,00 €
Total des capitaux propres	1 719 233 €	213.35 €
Immobilisations locatives	1 020 000 €	127.02 €
III – Patrimoine		
Valeur comptable	1 719 233 €	214,10 €
Valeur de réalisation	1 789 234 €	222,82 €
Valeur de reconstitution	1 841 484 €	229,33 €

Sur la base des expertises du patrimoine immobilier, sont déterminées trois valeurs :

- **La valeur comptable** qui reprend les capitaux propres de la SCPI
- **La valeur de réalisation** correspond à la valeur vénale des immeubles conformément à l'expertise augmentée de la valeur nette des autres actifs
- **La valeur de reconstitution** correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisitions et de recherche d'immeubles).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames et Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a le plaisir de vous transmettre son rapport pour le premier exercice social de la [SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE](#) qui s'est clôturé le 31 décembre 2017.

Le Conseil s'est réuni les 18 mai et 25 octobre 2017 afin d'échanger avec la Société de Gestion sur la stratégie de développement de notre SCPI.

Lors de chaque réunion, le Conseil de Surveillance s'est fait présenter par la Société de gestion :

- les actions menées en matière de collecte,
- les négociations en matière d'investissements puis les acquisitions réalisées,
- les éléments d'ordre administratif, comptable et financier : relations avec l'Autorité des Marchés Financiers ainsi que les aspects de trésorerie, placements, acquisitions et financement relatifs à notre SCPI.

Votre Conseil de Surveillance s'est également réuni le 13 avril 2018 pour se voir présenter les comptes de l'exercice 2017.

Le rapport annuel de Foncières & Territoires vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative et la gestion des immeubles ainsi que les perspectives pour l'année 2018.

Les premiers investissements effectués, dans des immeubles neufs sur Nantes et certifiés Haute Qualité Environnementale (HQE), confirment la preuve d'une gestion de qualité et prudentielle effectuée par la Société de Gestion dans un souci permanent de valoriser et sécuriser votre épargne.

En effet, je vous rappelle que ces trois premières acquisitions ont été réalisées sur des zones stratégiques, en obtenant des taux de rendement bruts élevés, avec des signatures de locataires de très bonne qualité.

Les comptes sociaux de [SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE](#) qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif par le Conseil de Surveillance.

Par ailleurs, le Commissaire aux Comptes a également certifié que les comptes annuels étaient réguliers et sincères.

L'ensemble de ces analyses conduit le Conseil de Surveillance à donner un avis favorable sur les projets de résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation. Aussi, nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

Je remercie les membres du Conseil de Surveillance pour leur participation active à nos travaux, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires pour l'exercice de notre mandat.

Mesdames et Messieurs, chers Associés de la [SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE](#), nous vous remercions de votre attention et nous vous invitons vivement à participer à notre Assemblée Générale Annuelle, soit de préférence en y assistant, soit en exprimant vos choix par correspondance.

**Pour le Conseil de Surveillance,
Le président
Michel CATTIN**

COMPTES ANNUELS

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La SCPI Ouest Cap Atlantique a été constituée en décembre 2016. Les comptes établis au 31/12/2017 clôturent le 1er exercice social de la société qui comporte 13 mois.

En juillet 2017, la SCPI Ouest Cap Atlantique a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier à Nantes pour 1 020 000 €.

En février et mars 2018, la SCPI Ouest Cap Atlantique poursuit ses acquisitions sur Nantes :

- un nouvel actif d'une valeur de 212 000 € acte en mains financé sur fonds propres
- un second ensemble immobilier pour 1 915 000 € acte en mains Acquisition au moyen d'une dette de 600 000 € sur 15 ans et une dette court terme de 350 000 €

REGLES ET METHODES COMPTABLES (PCG ART. 831-1/1)

Principes et conventions générales

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016, homologué par arrêté du 7 juillet 2016, publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.

Informations générales complémentaires

1) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement de l'ANC 2016-03, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine)
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
- un compte de résultat
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

2) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants. La colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la "valeur de réalisation". La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société GALTIER VALUATION en qualité d'expert immobilier indépendant.

Prélèvements sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion et les frais d'acquisition d'immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

Provisions pour gros entretien

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessités par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers.

La SCPI n'a pas identifié de gros entretien dans les 5 années à venir via son plan pluriannuel d'entretien. Cette provision sera dotée annuellement dès lors que des dépenses permettant le maintien en l'état de l'immeuble auront été identifiées dans le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien.

Les dépenses effectivement engagées se traduiront par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de gros entretien.

Autres informations

Conformément à l'article 150-73 du Plan Comptable des SCPI, sont mentionnés ci-dessous les transactions réalisées entre la Société de Gestion et la SCPI :

- Commissions de souscription prélevées par la Société de Gestion : 135 960 € (10% HT des soucriptions hormis les souscriptions des fondateurs pour lesquelles une commission de 5% a été prélevée)
- Honoraires de gestion prélevés par la Société de Gestion : Foncières & Territoires a renoncé à prélever des honoraires de gestion sur le premier exercice.

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives		
Terrains et constructions locatives	1 020 000€	1 090 000 €
Titres de participation immobilière	-	-
Immobilisations en cours	-	-
Charges à répartir sur pls exercices		
Frais de recherche des immeubles	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL I	1 020 000€	1 090 000 €
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-
Immobilisation financières	-	-
Créances		
Locataires et comptes rattachés	1 100 €	1 100 €
Autres créances	27 727 €	27 727 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Valeurs de placement disponibilités		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	730 430 €	730 430 €
Provisions générales risques charges		
Dettes		
Dettes financières	- 18 229€	- 18 229€
Dettes d'exploitation	- 41 611 €	- 41 611 €
Dettes diverses	- 183 €	- 183 €
TOTAL II	699 233 €	699 233 €
Comptes de régularisation actif passif		
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL III	0 €	0 €
Capitaux propres comptables	1 719 233 €	
Valeur estimée du patrimoine		1 789 233 €

ANALYSE ET VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital			1 606 000€	1 606 000
Capital souscrit			1 606 000 €	1 606 000 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission			90 639 €	90 639 €
Primes d'émission			283 700 €	283 700 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			-193 061 €	-193 061 €
Ecart d'évaluation				
Ecart d'évaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles				
Réserves				0 €
Report à nouveau				0 €
Résultat de l'exercice			+ 22 594 €	22 594 €
Acomptes sur distribution			0 €	0 €
Total général			1 719 233 €	1 719 233 €

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2017

	Au 31/12/2017	
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	+	38 056 €
Charges refacturées	+	5 038 €
Produits des participations contrôlées	+	
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I (produits immobiliers)	+	43 094 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	5 039 €
Travaux de gros entretien	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	
Provisions gros entretien	-	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	
Autres charges immobilières	-	210 €
Dépréciation de titres de participation contrôlés	-	
Total II (Charges immobilières)	-	5 249 €
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A (I – II)	+	37 845 €
Produits d'exploitation		
Produits d'exploitation	+	
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	
Reprise de provision d'exploitation	+	
Transfert de charges d'exploitation sur la prime d'émission	+	193 061 €
Produits divers de gestion courante	+	
Reprise de provisions pour créances douteuses	+	
Total I (produits d'exploitation)	+	193 061 €
Charges d'exploitation		
Commissions de souscription de la Société de Gestion	-	135 960 €
Honoraires de gestion	-	0 €
Charges d'exploitation de la société	-	67 891 €
Diverses charges d'exploitation (garantie bancaire)	-	3 801 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-	
Dépréciation des créances douteuses	-	
Total II (Charges d'exploitation)	-	207 652 €
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B (I – II)	-	14 591 €

Produits financiers		
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	+	
Produits d'intérêts de comptes courants	+	
Autres produits financiers	+	
Reprises de provisions sur charges financières	+	
Total I (produits financiers)		0 €
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-	
Charges d'intérêts des comptes courants	-	
Autres charges financières	-	660 €
Dépréciations	-	
Total II (Charges financières)	-	660 €
RESULTAT FINANCIER C (I – II)	-	660 €
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	+	
Reprise sur provisions exceptionnelles	+	
Total I (produits exceptionnels)		0 €
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	
Dotation aux amortissements et provisions exceptionnelles	-	
Total II (charges exceptionnelles)		0 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL D (I – II)	+	0 €
RESULTAT NET (A+B+C+D)	+	22 594 €

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Au 31/12/2017
Produits de l'exercice	43 094 €
Charges d'exploitation de la société, impôts et taxes	83 600 €
E.B.E.	-40 506 €
Dotations aux provisions d'exploitation	0 €
Autres charges de gestion courante (comm. de souscription)	135 961 €
Transfert de charges d'exploitation	199 061 €
Produits divers de gestion courante	0 €
RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)	22 594 €
Produits financiers	0 €
Charges financières	0 €
Résultat net financier	0 €
RESULTAT COURANT	22 594 €
Produits exceptionnels	0 €
Charges exceptionnelles	0 €
Résultat net des opérations exceptionnelles	0 €
RESULTAT NET COMPTABLE	22 594 €

RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice N	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives		
Habitation	-	-
Bureaux	1 020 000 €	1 090 000 €
Locaux d'activités	-	-
Commerces	-	-
Entrepôts	-	-
Résidences spécialisées	-	-
Total	1 020 000 €	1 090 000 €
Immobilisations en cours		
Habitations	-	-
Bureaux	-	-
Locaux d'activités	-	-
Commerces	-	-
Entrepôts	-	-
Résidences spécialisées	-	-
Total	-	-
Total général	1 020 000 €	1 090 000 €

LISTE DES ACTIFS :

	Date d'acquisition	Surface	Adresse
Immeuble « Imbrika »	22 juin 2017	393 m ²	74 boulevard de la Prairie au Duc 44200 NANTES

COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2017

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2017
Terrains et constructions locatives	NA	1 020 000€	-	1 020 000 €
Amodiations	NA	-	-	-
Agencements, aménagements sur construction	NA	-	-	-
Immobilisation en cours	NA	-	-	-
Titres de participation immobilière	NA	0 €	-	-
		1 020 000€		1 020 000 €

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2017	Dotations	Reprises
Provisions pour gros entretien (1)	-	-	-
Provisions pour créances douteuses (2)	-	-	-
Provisions pour litiges et risques (2)	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-
		-	

(1) Le plan pluriannuel d'entretien ne prévoit aucune dépense pour gros entretien

(2) Absence de provisions pour créances douteuses et risques, les immeubles ayant été acquis loués à des signatures de bonne qualité.

Etat des créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	1 100 €	1 100 €	
Créances fiscales	27 727 €	27 727 €	
Débiteurs divers	0 €	0 €	
	22 827 €	22 827 €	

Etat des dettes	Montants bruts	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts bancaires à 1 an maximum à l'origine	50 €	50 €		
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine	-	-		
Emprunts et dettes financières divers	18 179 €	18 179 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	41 611€	41 611 €		
Dettes fiscales (TVA)	183 €	183€		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-		
Autres dettes	-	-		
	60 023 €	60 023 €	0€	

Capital	Valeurs brutes au 31.12.2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2017
Capital souscrit	N/A	1 606 000 €		1 606 000 €
Prime d'émission	N/A	283 700 €		283 700 €
Prélèvement sur prime d'émission	N/A		- 193 061 €	- 193 061 €
	NA	1 889 700 €	- 193 061 €	1 696 639 €

Affectation du résultat 2017	
Résultat 2017	22 594 €
Réserve	0 €
Total distribuable	22 594 €
Acomptes de dividendes versés	0 €
Solde à affecter	22 594 €
Acompte de dividendes à verser	22 397 €
Autres réserves	197 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31/12/2017)

A l'assemblée générale de OUEST CAP ATLANTIQUE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier OUEST CAP ATLANTIQUE relatifs à l'exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} décembre 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note sur les « faits caractéristiques de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant la durée de l'exercice qui est de 13 mois.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Comme précisé dans la note « immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Saint-Herblain, le 25 mai 2018

Le Commissaire aux comptes
MAZARS
ARNAUD LE NÉEN

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31/12/2017)

Aux 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.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

- Une convention avec la société **Foncières et Territoires** concernant les commissions de souscription a été autorisée au cours de l'exercice. La facturation, définie initialement à hauteur de 10% HT des fonds collectés, n'a finalement porté que sur 5% des fonds liés aux fondateurs, soit un total de 135 960€ HT sur l'exercice 2017.
- Une convention avec la société **Foncières et Territoires** concernant les commissions de gestion a été autorisée au cours de l'exercice. La facturation définie initialement à hauteur de 10% HT des loyers encaissés, n'a finalement pas été établie par Foncières et Territoires sur ce premier exercice 2017.

Fait à Saint-Herblain, le 25 mai 2018

Le Commissaire aux comptes
MAZARS
ARNAUD LE NÉEN

LES RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion FONCIERES & TERRITOIRES et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos au 31 décembre 2017.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	22 594,16 €
Autres réserves	0,00 €
Total distribuable	22 594,16 €
Acompte de dividendes versés en 2017	- 0,00 €
Solde à affecter	22 594,16€
Acompte de dividendes à verser (T4)	- 22 397,49 €
Autres réserves	196,67 €

Suite à cette affectation le solde du compte « Autres réserves » est créditeur de 196,67 €.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, et le rapport du Conseil de Surveillance, approuve les conventions qui y sont visées.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution qui s'élèvent, au 31 décembre 2017, à :

- Valeur comptable	1 719 233 €	Soit 214,10 € par part
- Valeur de réalisation	1 789 234 €	Soit 222,82 € par part
- Valeur de reconstitution	1 841 484 €	Soit 229,33 € par part

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des souscriptions d'emprunts aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, en vue de réaliser des acquisitions et/ou des travaux, dans la limite de 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIEME RESOLUTION

Pour une meilleure gestion de la trésorerie et des acquisitions l'assemblée générale autorise les associés à effectuer des apports en compte courant, qui feront l'objet d'une convention et seront rémunérés au taux légal en vigueur.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Président et au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des délibérations pour remplir toutes formalités légales consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent

LES RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à revoir à la baisse ses honoraires de gestion, les fixant à 8 % Hors Taxes des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets, au lieu de 10 % Hors Taxes.

DEUXIEME RESOLUTION

Comme suite à la résolution précédente, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la modification des statuts suivante :

« Article 19 – Rémunération de la société de gestion

[...]

2. Rémunération de la société de gestion

[...]

b. Commission de gestion

La commission de gestion versée par la SCPI est fixée comme suit :

- **8,00 % Hors Taxes** (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de Gestion autorise cette dernière à modifier l'article 19.2 des statuts comme suit :

« Article 19 – Rémunération de la société de gestion

1. Répartition des frais entre la SCPI et la société de gestion

[...]

2. Rémunération de la société de gestion

[...]

a. Commission de souscription

[...]

b. Commission de gestion

[...]

c. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

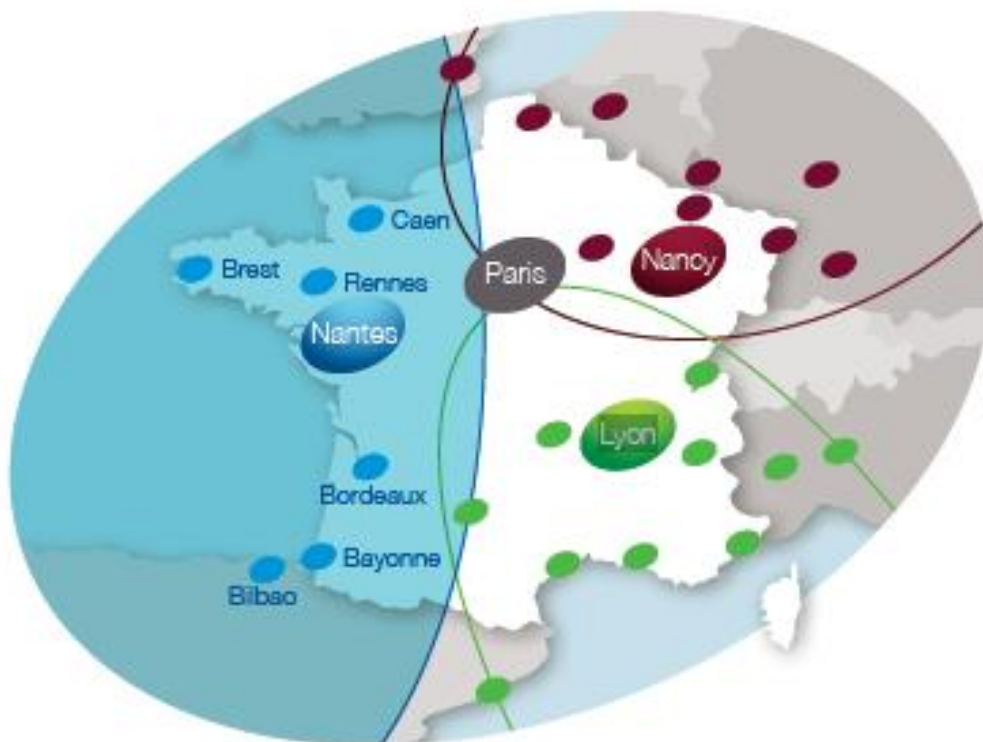
- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, [...] ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, [...] ;
- en cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession), [...]. »

~~Toute autre rémunération devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale ordinaire, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L214-106 du code monétaire et financier et article 24 et 25 des présents statuts. »~~

Les autres mentions demeurent inchangées.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Président et au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des délibérations pour remplir toutes formalités légales consécutives à l'adoption de la résolution qui précède.



SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : 22 mail Pablo Picasso 44000 NANTES
RCS Nantes 824 696 892
Visa AMF – SCPI N° 17-07 du 24 mars 2017

FONCIERES & TERRITOIRES

Société de Gestion de Portefeuille
RCS Nancy B 412 374 894
Agrément AMF n° GP-13000031 en date du 1^{er} octobre 2013

www.foncières-et-territoires.com

Tel : **09 70 650 410**
