

SCPI Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

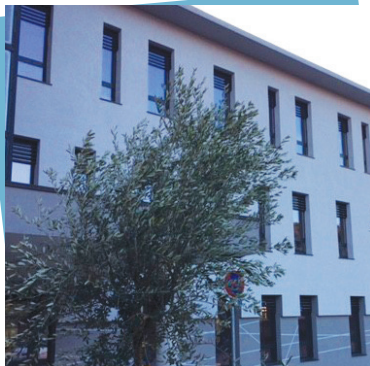


Exercice
2016

ATLANTIQUE
GÉRANCE



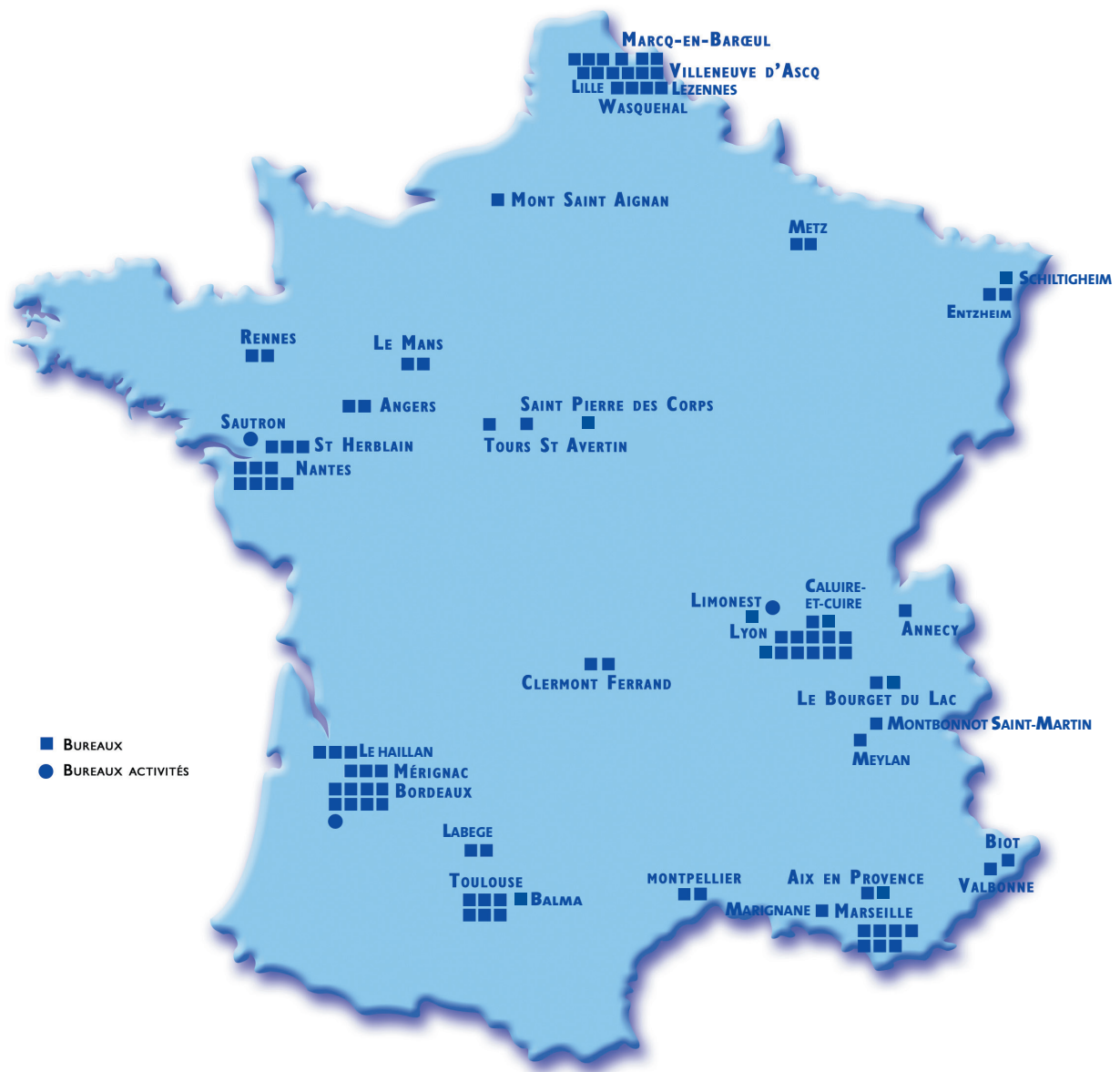




Sommaire

• Organes de gestion, de contrôle et d'information au 31/12/2016	5
• Rapport de la société de gestion	6
• États financiers	13
I - État du patrimoine	13
II - Analyse de la variation des capitaux propres	14
III - Compte de résultat	15
IV - Annexes aux comptes de l'exercice	16
Note 1 - État du patrimoine	17
Note 2 - Autres actifs et passifs d'exploitation	25
Note 3 - Compte de résultat	25
Note 4 - Divers	27
• Rapport du Conseil de Surveillance	28
• Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	30
• Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	32
• Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2017	34

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'INFORMATION au 31/12/2016**SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS**

Société Civile de Placement Immobilier

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

342 803 236 RCS NANTES

SOCIÉTÉ DE GESTION**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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE AGRÉÉE, 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

BPCE VIE (anciennement ASSURANCES BANQUE POPULAIRE VIE) représentée par Philippe PINAULT

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 30 mai 2017

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 2016 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 commission de cession d'actifs immobiliers ;
- la modification des statuts.

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

1 - LE MARCHÉ DES PARTS

A) L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de ce vingt-neuvième exercice, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 11 381 380 euros, auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 7 351 252 euros, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 18 732 632 euros. Le nombre net des parts souscrites est passé de 34 247 au 31 décembre 2015 à 18 658 au 31 décembre 2016.

Le nombre des associés de la société a été porté 5 954 au 31 décembre 2016.

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 2016, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 13 125 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 2,18 % du nombre de parts total en circulation au 31 décembre 2016.

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 €.

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	Prix de souscription au 31/12
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
2015	356 385 790	20 890 670	584 239	5 983	5 292 084,00	18 463	3,16	1 004,00
2016	367 767 170	11 381 380	602 897	5 954	3 191 013,20	13 125	2,18	1 004,00

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2017

C) LA VALEUR DES PARTS

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

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

La valeur de retrait se compose comme suit :

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

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

Taux de distribution sur valeur de marché	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de part acquéreur moyen ^(a)	974,00	974,00	1 004,00	1 004,00	1 004,00
Dividende versé au titre de l'année	53,15*	53,63*	52,34*	50,32**	50,20** (estimé)
Taux de distribution sur valeur de marché ^(b)	5,46	5,51	5,21	5,01	5,00
Variation du prix moyen de la part ^(c)	0	0	3,08	0	0
Report à nouveau cumulé par part	12,59	11,27	12,02	11,02	10,95

* Dont 2 € de plus-value /part.

** Dont 4 € 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

2 - LE PATRIMOINE IMMOBILIER

2.1 - ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les acquisitions d'immeubles au cours de l'exercice 2016 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition (frais compris)	Locataires
LYON "CONFLUENT 2"	29/01/2016	8 519,00	35 200 000	SANOFI
BORDEAUX E MERGENCE*	13/07/2016	7 374,40	22 199 944	VCF SUD OUEST - ADIM
SAINT-HERBLAIN LE LIBERTY Bât B	15/11/2016	2 078,60	4 820 000	ACCENTURE
AIX EN PROVENCE ESPACE MIRABEAU	22/12/2016	644,43	1 830 770	ACP QUALIFE
Montant total des acquisitions en 2016			64 050 714	

* Acquisition en VEFA

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2017

Les cessions d'immeubles au cours de l'exercice 2016 ont été les suivantes :

Immeuble	Date d'acquisition	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais compris	Date de cession	Prix de cession	+ ou - valeur nettes/cessions
NANTES SALORGES lots	29/09/1989	220	278 379	29/07/2016	350 000	69 281
SAINT-AVERTIN lots	18/12/1996	66	25 363	23/09/2016	54 000	21 689
Montant des plus ou moins values de cessions nettes en 2016						90 970

2.2 - LES TRAVAUX

Pour l'année 2016, la part non récupérable des travaux de rénovation et d'amélioration du parc immobilier s'est élevée à 1 253 843 € au titre des grosses réparations.

Les principaux chantiers de cette année ont été liés à des rénovations de système de chauffage/climatisation, notamment afin d'améliorer la fiabilité et la performance de certaines installations le nécessitant.

Les principaux travaux de ce type réalisés en 2016 ont été les suivants :

- immeuble le Solaris à Biot (190 K€) : remplacement du groupe froid par un système de pompe à chaleur réversible, permettant la suppression des résistances électriques individuelles énergivores ;
- tour Bretagne à Nantes (160 K€) : remise en état complète d'un plateau pour remise en location ;
- immeuble Pelus à Mérignac (130 K€) : remplacement du système obsolète de chauffage par un système à Volume de Réfrigérant Variable performant ;
- immeuble Sans Soucis à Limonest (125 K€) : remplacement de l'ancienne chaudière par une pompe à chaleur réversible et du réseau de distribution ;
- immeuble Le Telyca à Caluire et Cuire (120 K€) : première phase du remplacement intégral du système chauffage/climatisation de l'immeuble correspondant au remplacement de la pompe à chaleur.

D'autres chantiers ont concerné des mises aux normes d'accessibilité sur les sites du HB2 à Valbonne, de l'Atria à Annecy (phase 1), du Coubertin à Angers, du Rodin à Lyon (phase 1), et de multiples autres opérations réalisées plus ponctuellement sur des sujets divers.

2.3 - LA VALEUR DE RECONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, en leur qualité d'experts externes en évaluation, ont procédé à l'actualisation des valeurs vénales du patrimoine immobilier conformément à la réglementation. La valeur estimative du patrimoine de la société s'élève au 31 décembre 2016 à 554 186 571 € hors droits, représentant une hausse de 13,23 % par rapport au 31 décembre 2015.

Après arrêté des autres actifs et des dettes, la valeur de réalisation de la société s'établit, en fin d'exercice, à 879,47 € par part, contre 868,53 € au 31 décembre 2015.

La valeur de reconstitution de la société, prenant en compte l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine, s'établit, en fin d'exercice, à 1 063,41€ par part, contre 1 045,93 € au 31 décembre 2015.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2017

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif :

	31/12/2016 Nombre de parts : 602 897		31/12/2015 Nombre de parts : 584 239	
	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)	554 186 571	919,21	489 409 108	837,69
Valeur nette des autres actifs de la société	(23 954 074)	(39,73)	18 019 756	30,84
Actif circulant	17 811 596			
- dettes	- 39 641 660			
- prov. risques et charges	- 2 124 010			
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE	530 232 497	879,47	507 428 864	868,53
Frais d'acquisition et droits d'enregistrement	46 788 793	77,61	42 543 131	72,82
• droits d'enregistrement	36 274 457		32 982 877	
+ frais				
- frais				
• frais d'acquisition	10 514 335		9 560 254	
Valeur estimative de reconstitution du patrimoine	577 021 290	957,08	549 971 995	941,35
Commission de souscription rapportée à la valeur estimative de reconstitution du patrimoine (11,11 % du prix de souscription)	64 107 065	106,33	61 101 889	104,58
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ	641 128 355	1 063,41	611 073 884	1 045,93

3 - LA SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2016 est de 89,58 % et le taux d'occupation financier de 88,67 %.

Au cours de l'exercice 2016, les recettes locatives ont atteint 36 628 297 € contre 34 715 705 € en 2015, ce qui représente une augmentation de 1 912 592 €, soit 5,51 % par rapport au précédent exercice.

Il convient de noter que des provisions pour pertes et charges et pour créances douteuses d'un montant total de 2 431 079 € 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

Les assemblées générales de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2015 et du 31 mai 2016 ont fixé à 40 M€ 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 suretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2016 et il n'a pas procédé à des placements de trésorerie.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2017

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. 2016	2 ^{ème} trim. 2016	3 ^{ème} trim. 2016	4 ^{ème} trim. 2016
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	12,27 €	12,55 €*	12,42 €	12,96 €
Rentabilité	4,89 %	5,00 %	4,95 %	5,16 %

* Dont 4 € de plus-value par part.

Les acomptes versés sont conformes à l'objectif de rentabilité que nous nous étions fixés et représentent 27 227 081,28 €, soit 5,00 % du prix de la part.

PERFORMANCE SUR PLUSIEURS ANNÉES : TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

DURÉE	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
Taux de Rentabilité Interne (TRI)	3,42 %	5,66 %	6,13 %	6,64 %

6 - L'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 28 060 451,33 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 6 600 617,84 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 34 661 069,17 €, nous vous proposons :

- de répartir une somme de 27 227 081,28 € entre les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément à l'article 32 des statuts. Il sera proposé à l'assemblée générale de prendre acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre.
- d'affecter le solde, soit la somme de 7 433 987,89 € 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 3,60 € par part sur la base du nombre de parts portant jouissance à la date de la présente assemblée, par prélèvement dans les capitaux propres d'une somme d'un montant d'environ 2 185 000 € sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2017

8 - LA POLITIQUE DE GESTION ET LES PERSPECTIVES

2016 aura tenu toutes ses promesses et quelques surprises nous auront accompagnés tout au long de l'année.

Suite aux incertitudes liées au Brexit, les investisseurs ont recentré leurs capitaux vers le continent et notamment l'Allemagne, qui fait dorénavant jeu égal avec le Royaume Uni (52 Mds € d'investissement). En France, le montant des investissements en immobilier d'entreprise est proche de son record avec environ 30 Mds € investis, largement au-dessus de la moyenne des 10 dernières années (20 Mds €).

Paris a capté une grande partie des capitaux investis. La maturité et la taille du marché parisien et le manque de produits en régions en sont les principales raisons. A noter la transaction unitaire la plus élevée jamais réalisée en France avec la vente d'un immeuble place Vendôme à Paris pour 1 Md € à un fonds Norvégien.

En régions, 1,8 Mds d'euros auront été investis en bureaux, Lyon représentant environ un tiers de ces investissements. La transaction la plus significative en régions (hors portefeuille) a été réalisée à Bordeaux dans le quartier de la Gare pour environ 80 M€.

Concernant la nationalité des investisseurs, le marché a été animé majoritairement par les investisseurs français (SCPI, OPCI, assureurs...) mais les fonds asiatiques sont revenus, notamment les Coréens.

Le bureau reste toujours la classe d'actifs la plus recherchée (60 % des montants investis).

Sur les taux, compte tenu de la concurrence entre investisseurs, les taux sur les actifs les plus recherchés ont continué à baisser et le taux record en Europe pour les bureaux est désormais détenu par Paris avec 3,15 %. En régions, les taux prime ont encore baissé et devraient par exemple se réduire sur Lyon à 4,50 % dans les prochaines semaines.

Avec 1,5 millions de m², le marché utilisateur s'est très bien comporté en 2016, représentant une hausse de + 8 % par rapport à 2015 et + 15 % par rapport à la moyenne décennale.

Cette année est marquée par le retour à l'équilibre de marché, l'ensemble des tranches de surfaces ayant bénéficié de cette embellie, contrairement aux années précédentes portées par les grandes transactions supérieures à 1 000 m².

Cinq grands marchés ont réellement performé en 2016 : Lyon, Lille, Toulouse, Nantes et Bordeaux, classés par ordre de performance. Le marché d'Aix/Marseille s'est quant à lui contracté avec uniquement 110 000 m² négociés (Marseille ne représentant que 47 000 m²).

Le marché utilisateur a été essentiellement porté par les technologies de l'information et de la communication avec notamment la société Orange qui enregistre huit transactions en régions pour près de 80 000 m², le secteur public et les banques/assurances.

L'offre de bureaux de seconde main se stabilise à 75 % de l'offre existante. Mais la moitié du parc, « en l'état », peine à trouver preneur. Le neuf, quant à lui, se relance avec la production de bureaux dans les quartiers d'affaires.

Dans ce contexte, votre SCPI Atlantique Mur Régions a encore participé activement cette année à cet élan d'acquisitions en cohérence avec sa politique d'investissement. Notre présence au quotidien auprès de nos locataires et la proximité des équipes au plus près de leurs marchés visent à valoriser le parc immobilier à la fois en termes de revenus et d'occupation.

9 - LES AUTORISATIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 31 mai 2016 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 2016.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2016.

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 7,45 % de la valeur nette des immobilisations locatives à fin 2016, représentant un montant 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 30 mai 2017

10 - LA COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Pour mémoire, conformément aux statuts adoptés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2015, une commission de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant des cessions immobilières est intégralement acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cession et d'acquisition immobilières. Cette commission assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 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.

En 2016, il a été versé à la société de gestion au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers la somme de 10 037 € HT.

11 - 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. Outre des précisions terminologiques et techniques, les modifications portent notamment sur le taux de la commission de cession d'actifs immobiliers, avec une proposition à hauteur de 1,50 % HT du produit net des ventes au lieu de 2,50 %.

ÉTATS FINANCIERS

|- ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	Exercice 2016		Exercice 2015	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives	2.1				
Terrains et constructions locatives	+	507 391 962	524 956 040	466 253 025	478 006 688
Immobilisations en cours	+	29 230 531	29 230 531	11 402 420	11 402 420
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Provisions liées aux placements immobiliers					
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	2.2 -	-6 772 841		-5 515 676	
TOTAL I		529 849 652	554 186 571	472 139 769	489 409 108
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	14 420 686	14 420 686	14 017 813	14 017 813
Autres créances	+	3 657 262	3 657 262	6 383 909	6 383 909
Provisions pour dépréciation des créances	2.3 -	-307 069	-307 069	-313 038	-313 038
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement	+	0	0	0	0
Autres disponibilités	+			30 523 197	30 523 197
Provisions générales pour risques & charges	2.4 -	-2 124 010	-2 124 010	-2 162 656	-2 162 656
Dettes					
Dettes financières	-	-19 873 982	-19 873 982	-7 228 470	-7 228 470
Dettes d'exploitation	-	-17 654 348	-17 654 348	-20 402 332	-20 402 332
Dettes diverses	2.5 -	-2 113 330	-2 113 330	-2 839 232	-2 839 232
TOTAL II		-23 994 791	-23 994 791	17 979 191	17 979 191
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF & PASSIF					
Charges constatées d'avance	+	40 717	40 717	40 565	40 565
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+				
Produits constatés d'avance	-	0	0	0	0
TOTAL III		40 717	40 717	40 565	40 565
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		505 895 578		490 159 525	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			530 232 497		507 428 864

ÉTATS FINANCIERS

II - ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 31/12/2015	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	356 385 790		11 381 380	367 767 170
Prime d'émission				
Prime d'émission	181 599 103		7 351 252	188 950 355
Prélèvement sur prime d'émission	-66 267 840		-1 916 950	-68 184 790
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles*	4 453 958		-2 251 250	2 202 708
Réserves				
Report à nouveau	6 439 307	161 311		6 600 618
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2015	26 311 084	-26 311 084		
Acomptes sur distribution 2015	-18 761 877	18 761 877		
Acompte sur distribution 4 ^e trimestre 2015		7 387 896	-7 387 896	
Résultat de l'exercice			28 060 451	28 060 451
Acomptes sur distribution 2016			-19 500 934	-19 500 934
TOTAL GÉNÉRAL	490 159 525		15 736 053	505 895 578

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

	Plus-values nettes
Solde au 31/12/2015	4 453 958,05
Distribution des plus-values au 2T2016	-2 342 220,00
Cession lots Nantes Salorges	69 281,18
Cession lots Saint-Avertin	21 688,57
Solde au 31/12/2016	2 202 707,80

ÉTATS FINANCIERS

III - COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS	Note	Exercice 2016		Exercice 2015	
		31/12/2016	Totaux partiels	31/12/2015	Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE & PRODUITS ANNEXES			46 404 402		44 804 759
Produits de l'activité immobilière					
Loyers		36 628 297		34 715 705	
Charges facturées	3.1	8 659 888		9 252 612	
Produits annexes		1 116 217		836 442	
PRODUITS D'EXPLOITATION			4 470 923		4 572 774
Reprises d'amortissements d'exploitation					
Reprises de provisions d'exploitation					
Provisions pour créances douteuses		52 060		313 641	
Provisions pour grosses réparations		1 253 843		2 418 819	
Transfert de charges d'exploitation		3 141 055		1 778 840	
Autres Produits		23 965		61 473	
PRODUITS FINANCIERS			15 724		1 484
Produits financiers		15 724		1 484	
Reprise de provisions sur charges financières					
PRODUITS EXCEPTIONNELS			407 070		11 407 367
Produits exceptionnels	3.3	407 070		11 407 367	
Reprise d'amortissements & provisions exceptionnels					
TOTAL DES PRODUITS			51 298 119		60 786 384
Solde débiteur = perte					
TOTAL DES PRODUITS			51 298 119		60 786 384

CHARGES	Note	Exercice 2016		Exercice 2015	
		31/12/2016	Totaux partiels	31/12/2015	Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES			12 567 084		13 949 399
Charges ayant leur contrepartie en produits	3.1	8 659 888		9 252 612	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		240 409		104 881	
Grosses réparations		1 253 843		2 418 819	
Autres charges immobilières		2 412 945		2 173 087	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ			10 346 955		12 592 835
Diverses charges d'exploitation	3.2	3 124 739		3 228 165	
Dotation aux amortissements d'exploitation		474 115		747 507	
Dotations aux provisions d'exploitation					
Provisions pour créances douteuses		7 445		446 525	
Provisions pour grosses réparations		2 511 008		1 964 321	
Transferts de produits d'exploitation		3 241 013		5 245 783	
Autres charges		988 635		960 534	
CHARGES FINANCIÈRES			19 585		0
Charges financières diverses		19 585		0	
Dotation aux amortissements & aux provisions - charges financières					
CHARGES EXCEPTIONNELLES			304 044		7 933 066
Charges exceptionnelles	3.3	304 044		7 933 066	
Transfert de produits exceptionnels					
TOTAL DES CHARGES			23 237 668		34 475 300
Solde créditeur = bénéfice			28 060 451		26 311 084
TOTAL GÉNÉRAL			51 298 119		60 786 384

ÉTATS FINANCIERS

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 AMF n°98-07 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-neuvième exercice couvre la période du 01.01.2016 au 31.12.2016.

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

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

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 grosses réparations est calculée sur la base de 6 % du montant théorique hors taxe des loyers.

Provision pour risques et charges : cette provision n'est plus dotée depuis le 01/01/2016.

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

ÉTATS FINANCIERS

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Note 1 - ÉTAT DU PATRIMOINE

1.1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

1.1.1 - ÉTAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ

	01/01/2016	Entrées de l'exercice	Sorties ou virts poste à poste	31/12/2016
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	467 570 175	41 872 998	289 821	509 153 353
LYON CONFLUENT 2		35 200 000		
SAINT-HERBLAIN "LE LIBERTY" Bât B		4 820 000		
AIX EN PROVENCE - ESPACE MIRABEAU		1 830 770		
DARDILLY NEOVIA		22 228		
SAINT AVERTIN (cession lots)			17 456	
NANTES SALORGES (cession lots)			272 365	
GARANTIE LOCATIVE	-1 657 959			-1 657 959
IMMOBILISATIONS EN COURS	11 402 420	19 590 628	1 762 517	29 230 531
VALBONNE Sophia Antipolis Bât HB2 (TRVX)			2 517	
CANEJAN (extension bâtiment)		303 040		
METZ (Trvx)		22 073		
CLERMONT-FERRAND (Trvx)		257 711		
LE MANS (Trvx)		169 645		
LYON RODIN (Trvx)		4 760		
AIX EN PROVENCE- ANTHEMIS		5 180 000		
BALMA - ARPEGE		3 913 594		
MONTPELLIER- M'OTION		7 320 540		
LYON GERLAND CONFLUENT 2			1 760 000	
BORDEAUX - E MERGENCE		1 824 445		
LYON - BERANGER		594 821		
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 144 614	37 783	7 907	5 174 490
	482 459 250	61 501 409	2 060 246	541 900 413

Récapitulatif des placements immobiliers

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains & constructions				
Habitations				
Bureaux	499 955 238	511 376 770	458 342 185	463 862 705
Locaux d'activité	12 714 645	14 340 000	12 714 645	14 150 000
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
TOTAL I	512 669 883	525 716 770	471 056 830	478 012 705
Immobilisations en cours				
Bureaux	29 230 531	28 469 801	11 402 420	11 396 403
TOTAL II	29 230 531	28 469 801	11 402 420	11 396 403
TOTAL GÉNÉRAL	541 900 413	554 186 571	482 459 250	489 409 108

ÉTATS FINANCIERS

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2016		Exercice 2015	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX				499 955 238	511 376 770	458 342 185	463 862 705
BRETAGNE/PAYS DE LOIRE							
ANGERS							
	Rue Lenepveu	1993	756	859 510	1 040 000	859 510	1 040 000
	39, bd de Coubertin	2009	3 706	4 364 037	4 000 000	4 364 037	3 950 000
	Travaux	2013		79 518		79 518	
LE MANS							
Les Jacobins	Av. Pierre Mendès France	1993	1 267	1 172 115	1 350 000	1 172 115	1 350 000
Honoré de Balzac	Rue de Lorraine	2007	3 379	6 300 000	4 450 000	6 300 000	4 850 000
NANTES							
Salorges II	Bd Salvador Allende	1989	237	10 413	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	4 050 000	205 806	4 000 000
		2001	430	296 361		296 361	
		2002	1 738	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	1 109	1 091 310	1 460 000	1 091 310	1 460 000
Le Sévigné	2, rue Bertrand Geslin	1992	241	426 103	460 000	426 103	460 000
Le Magellan	Rue de Rieux	2003	2 870	4 683 234	4 850 000	4 683 234	4 850 000
	Travaux			17 748		17 748	
Marcel Saupin	Allée Jacques Berque	2010	5 437	15 897 507	14 500 000	15 897 507	14 500 000
Moutonnerie	131, bld Ernest Dalby	2013	2 151	5 900 000	5 900 000	5 900 000	5 900 000
RENNES							
Centre d'affaires Gare Sud	Centre d'affaires Gare Sud	2006	1 883	3 716 564	4 170 000	3 716 564	4 150 000
Le Kaïdo	1& 3, rue Jules Maillard de la Gournerie	2008	2 930	5 618 510	5 150 000	5 618 510	5 080 000
	Travaux	2011		2 874		2 874	
SAINT HERBLAIN							
	Rue du Cap Horn	1993	800	857 712	800 000	857 712	850 000
Le Liberty	70, bld Marcel Paul	2014	3817	8 091 600	7 700 000	8 091 600	7 670 000
		2015	Parking	90 000		90 000	
Le Liberty Bât B	68, bld Marcel Paul	2016	2 079	4 820 000	4 820 000		
				68 739 121	66 350 000	64 191 486	61 760 000

ÉTATS FINANCIERS

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2016		Exercice 2015	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
NORMANDIE/ CENTRE-VAL-DE-FRANCE							
MONT SAINT-AIGNAN							
	9, rue Linus Carl Pauling	2009	2074	3 804 385	3 167 000	3 804 385	3 140 000
SAINT AVERTIN							
	Les Granges Galand	1996	1 503	1 299 497	1 300 000	1 299 497	1 350 000
		2004	153	161 050		161 050	
	Cession lots Travaux	2016		-17 456		298 542	
				298 542			
SAINT-PIERRE DES CORPS							
	8-12, rue Fabienne Landy	2009	3 706	7 664 048	6 500 000	7 664 048	6 400 000
TOURS							
	30, allée Ferdinand de Lesseps	2010	3 050	6 200 000	5 700 000	6 200 000	5 700 000
				19 410 066	16 667 000	19 427 522	16 590 000
NOUVELLE AQUITAINE							
BORDEAUX							
Point Centre	Avenue Joseph Abria	1993	748	1 016 887	1 300 000	1 016 887	1 200 000
Mérignac / Pelus	Rue Pythagore	1995	782	789 686	1 037 000	789 686	990 000
La porte	10-12, bd A. Gautier Travaux	1998	1 546	1 524 490	2 300 000	1 524 490	2 300 000
				41 465		41 465	
Médoc	179, cours du Médoc Travaux	1999	1 644	2 004 705	2 860 000	2 004 705	2 760 000
				47 380		47 380	
Le Concorde	Quai de Bacalan Travaux	2001 2002	2 445 P	2 659 473 16 309	4 120 000	2 659 473 16 309	3 960 000
Quartier du lac	Rue Dr Gabriel Péry	2007	2 913	3 586 000	4 160 000	3 586 000	4 180 000
Cité mondiale des Vins	14 à 18, quai des Chartrons	2008	599	1 170 000	1 290 000	1 170 000	1 230 000
Ravezies	Rue Chanoine Vidal	2010	2 898	7 609 000	7 760 000	7 609 000	7 600 000
Bruges	5, avenue Raymond Manaud	2009	4 841	10 542 150	10 180 000	10 542 150	10 140 000
Mérignac - Chatelier	4, avenue Henry Le Chatelier Travaux	2007 2009	1 039	1 532 714 3 084	1 060 000	1 532 714 3 084	1 050 000
Mérignac - J. Auriol	3, rue Jacqueline Auriol Travaux	2012	3 161	6 200 000 265 445	6 420 000	6 200 000 265 445	6 094 481
Le Haillan - Le Sextant Bât C	6-8, avenue des satellites	2013	1 299	3 051 846	3 050 000	3 051 846	2 904 584
Le Haillan - Le Sextant Bât D	6-8, avenue des satellites	2013	1 455	3 263 350	3 360 000	3 263 350	3 199 252
Le Haillan - Le Sextant Bât F	6-8, avenue des satellites	2012	1 235	2 885 000	2 890 000	2 885 000	2 742 750
Bruges "P. et M. Curie"	4, rue Pierre et Marie Curie	2013	1 223	3 159 480	3 210 000	3 159 480	3 037 418
				51 368 464	54 997 000	51 368 464	53 388 485

ÉTATS FINANCIERS

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2016		Exercice 2015	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
OCCITANIE							
TOULOUSE							
Victoria Center	20, chemin de la Porte Travaux	1991	1 164	1 240 956 1 530	1 000 000	1 240 956 1 530	1 160 000
Jeanne d'Arc	11, rue Matabiau	1997	1 019	927 347	1 950 000	927 347	1 940 000
Central Parc	Bd de l'Embouchure	2001 2004	1 497	1 751 334 1	2 940 000	1 751 334 1	2 850 000
Parc de Lisieux	Chemin Teynier Travaux	2008 2009	5 871	8 040 461 110 507	5 250 000	8 040 461 110 507	5 250 000
Blagnac	Avenue Didier Daurat	2006	3 262	5 040 167	5 800 000	5 040 167	5 800 000
MONTPELLIER							
Euréka	Zac du parc d'activité EUREKA Travaux	2008	4 171	8 239 754 26 292	7 050 000	8 239 754 26 292	7 100 000
Agora	81, rue Euclide	2013	6 818	15 300 000	16 000 000	15 300 000	15 179 607
LABEGE							
Ampère	ZAC de la Grande Borde	2011	2 420	5 400 000	5 410 000	5 400 000	5 199 252
Newton	ZAC de la Grande Borde	2012	1 421	3 266 846	3 310 000	3 266 846	3 132 834
				49 345 195	48 710 000	49 345 195	47 611 693
Auvergne-Rhône-Alpes/ Provence-Alpes-Côte d'Azur							
AIX EN PROVENCE							
	40, route de Galicé Travaux	1999 2008	1 407	2 149 531 42 361	2 900 000	2 149 531 42 361	2 900 000
	Espace Mirabeau	2016		1 830 770	1 830 770		
ANNECY							
	1, place Marie Curie Travaux	2004 2007	3 861	7 404 000 13 712	8 316 000	7 404 000 13 712	8 263 000
BIOT							
	Sophia-Antipolis Travaux	2001 2010	2 215	3 482 698 13 081	3 500 000	3 482 698 13 081	3 600 000
BOURGET DU LAC							
	3 et 11, allée Lac de Constance	2009	4 237	6 750 000	5 556 000	6 750 000	5 740 000
CALUIRE ET CUIRE							
Le Telyca	189, chemin du Bac à Traille Oeuvre d'art (arbre d'eau)	2004 2005	5 968	10 435 146 11 000	13 000 000	10 435 146 11 000	13 000 000
L'Atrium	393, chemin du Bac à Traille	2010	3 253	5 610 000	6 000 000	5 610 000	5 830 000
DARDILLY							
	60, chemin du Moulin Carron	2014	7 413	25 726 074	24 550 000	25 726 074	24 220 000
Néovia	43, chemin des peupliers	2014 2016	1 975	5 200 000 22 228	5 000 000	5 200 000	4 950 000

ÉTATS FINANCIERS

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2016		Exercice 2015	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
AUVERGNE-RHONE-ALPES/ PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (suite)							
LIMONEST							
Le "Westing"	ZAC des Bruyères	2014	3 230	8 174 832	8 340 000	8 174 832	8 500 000
LYON							
Le Président	42, avenue G. Pompidou	1996	980	1 194 438	3 400 000	1 194 438	3 100 000
		1997	367	446 752		446 752	
		1998	70	81 423		81 423	
Le Bonnel	29, rue de Bonnel Travaux	1998	1 529	1 102 206 105 381	4 350 000	1 102 206 105 381	3 900 000
Le Rodin	26, rue Louis Blanc Travaux	2001	3 289	2 988 001 757 224	7 120 000	2 988 001 757 224	6 500 000
Gerland	6, rue Maurice Carraz	2003	1 506	2 786 000	6 220 000	2 786 000	6 000 000
		2004	540	1 114 243		1 114 243	
		2008	385	871 769		871 769	
Le Marietton	113, rue Marietton	2008	1 805	2 474 815	2 300 000	2 474 815	2 280 000
Confluent 2		2016	8 519	35 200 000	35 050 000		
MEYLAN							
	16, chemin de Malacher	2013	5 740	15 390 603	15 370 000	15 390 603	15 390 603
MONTBONNOT ST-MARTIN							
	95, chemin de l'étoile	2013	4 239	9 185 000	9 030 000	9 185 000	8 618 335
MARIGNANE							
	Quartier des Florides	2011	7 779	17 803 277	17 000 000	17 800 000	17 500 000
MARSEILLE							
Colbert	14, rue Sainte Barbe	1999	3 409	3 895 072	6 200 000	3 895 072	6 200 000
	9, avenue de Viton Travaux	2003	2 877	4 422 193 549 204	5 100 000	4 422 193 549 204	5 000 000
	506, Prado	2003	2 469	3 940 381	6 100 000	3 940 381	6 100 000
	41, La Canebière	2003	4 328	6 500 000	9 050 000	6 500 000	8 900 000
	24, avenue de Viton Bât A	2007	1 391	3 090 000	3 300 000	3 090 000	3 300 000
	24, avenue de Viton Bât B	2009	501	1 205 000	1 100 000	1 205 000	1 050 000
SAINT-PIREST							
Woodstock Bât 13	ZAC de Feuilly	2010	4 469	9 233 734	8 700 000	9 233 734	8 700 000
Woodstock Bât 14	ZAC de Feuilly	2010	4 464	8 836 266	8 500 000	8 836 266	8 500 000
VALBONNE							
Sophia Antipolis BÂT HB2	Les Taissounnières	1999	1 840	2 286 735	3 000 000	2 286 735	3 000 000
	Travaux			153 266		126 668	

ÉTATS FINANCIERS

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2016		Exercice 2015	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
AUVERGNE-RHONE-ALPES/ PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (suite)							
CLERMONT-FERRAND							
L'Atrium	7, place Henri Dunant Travaux aménagement CHU	2010	5 217	8 300 000 2 050 768	8 400 000	8 300 000 2 050 768	8 500 000
Le Magellan	63, avenue de l'Union Soviétique	2011	2 456	4 274 900	4 120 000	4 274 900	4 200 000
				227 104 084	242 402 770	190 021 210	203 741 938
HAUT-DE-FRANCE							
LEZENNES							
	20, avenue Louis Neel	2011	512	1 099 879	1 010 000	1 099 879	1 010 000
LOMME							
	6, rue des Saules	2013	1 812	4 470 460	5 430 000	4 470 460	5 180 543
		2013	Parking	922 540		922 540	
MARCQ en BAROEUL							
	839, avenue de la République	2000	2 353	2 757 345	3 920 000	2 757 345	3 580 000
VILLENEUVE D'ASCQ							
	57, rue Moulin Delmar Travaux	2008	1 852	3 065 000	2 690 000	3 065 000	2 660 000
		2013		354 114		354 114	
	Rue Haddock	2011	1 095	2 980 198	2 800 000	2 980 198	2 790 458
	10, rue Hergé	2011	958	2 500 000	2 310 000	2 500 000	2 320 000
	14, rue Hergé	2011	512	1 006 794	1 040 000	1 006 794	1 060 000
WASQUEHAL							
	16, allée du Château Blanc Travaux	2004	828	1 477 902	1 510 000	1 477 902	1 480 000
		2007		12 000		12 000	
	10, allée du Château Blanc Travaux	2005	1 176	1 792 694	2 130 000	1 792 694	2 130 000
		2006		6 000		6 000	
	11, allée du Château Blanc	2011	936	2 340 000	1 930 000	2 340 000	2 040 000
	13, allée du Château Blanc	2011	1 056	2 450 000	2 400 000	2 450 000	2 420 000
Le Grand Cottignies Bât A1	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 566 667	4 503 333	4 508 333
Le Grand Cottignies Bât B1	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 566 667	4 503 333	4 508 333
Le Grand Cottignies Bât A2	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 566 667	4 503 333	4 508 333
Le Grand Cottignies Bât B2	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 566 667	4 503 333	4 508 333
Le Grand Cottignies Bât A3	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 566 667	4 503 333	4 508 333
Le Grand Cottignies Bât B3	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 566 667	4 503 333	4 508 333
				54 254 927	54 570 000	54 254 927	53 721 001

ÉTATS FINANCIERS

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2016		Exercice 2015	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
GRAND-EST							
ENTZHEIM							
	1, rue Icare Travaux	2007	3 338	5 008 952 62 453	4 120 000	5 008 952 62 453	4 130 000
SCHILTIGHEIM							
	3, rue de la Haye Travaux	2011 2012	1 189	2 264 285 6 291	2 160 000	2 264 285 6 291	2 160 000
METZ							
	3 à 21, av. François Mitterrand Travaux	2013	8 214 Parking	21 206 025 1 180 000 5 376	21 400 000	21 206 025 1 180 000 5 376	20 759 588
				29 733 382	27 680 000	29 733 382	27 049 588
LOCAUX D'ACTIVITÉ				12 714 645	14 340 000	12 714 645	14 150 000
SAUTRON	La Hubonnière Travaux	1988	1 626	545 791 38 160	570 000	545 791 38 160	570 000
CANEJAN	Parc d'activité du Courneau	2006	2 324	1 974 000	2 470 000	1 974 000	2 280 000
LIMONEST	Chemin des Ormeaux	1996	1 130	914 694	1 200 000	914 694	1 200 000
METZ	1, rue de la Grange aux Bois	2011	5 659	9 242 000	10 100 000	9 242 000	10 100 000
COMMERCES				0	0	0	0
IMMOBILISATIONS EN COURS				29 230 531	28 469 801	11 402 420	11 396 403
AIX EN PROVENCE ANTHEMIS		2015		7 185 000	7 185 000	2 005 000	2 005 000
BALMA ARPEGE		2015		5 115 626	5 115 626	1 202 032	1 202 032
MONTPELLIER M'OTION		2015		11 134 366	11 134 366	3 813 826	3 813 826
BORDEAUX E MERGENCE		2015		4 439 989	4 439 989	2 615 544	2 615 544
LYON BERANGER		2016		594 821	594 821		
LYON GERLAND		2015				1 760 000	1 760 000
VALBONNE Sophia Antipolis Bât HB2 (TRVX)		2013				2 517	
CANEJAN (TRVX)		2013		306 540		3 500	
CLERMONT-FERRAND (TRVX)		2013		257 711			
METZ (TRVX)		2016		22 073			
LE MANS JACOBIINS (TRVX)		2016		169 645			
LYON RODIN		2016		4 760			
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS				541 900 413	554 186 571	482 459 250	489 409 108

ÉTATS FINANCIERS

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Répartition du patrimoine immobilier par type de locaux et régions

TYPE DE LOCAUX	RÉGION OUEST			AUTRES RÉGIONS			TOTAL			%		
	Nbre	M²	€	Nbre	M²	€	Nbre	M²	€	Nbre	M²	€
BUREAUX	14	31 499	61 267 005	81	212 912	438 688 232	95	244 411	499 955 237	95,96	95,79	97,52
BUREAUX - ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS	1	1 626	583 951	3	9 113	12 130 694	4	10 739	12 714 645	4,04	4,21	2,48
TOTAL I	15	33 125	61 850 956	84	222 025	450 818 926	99	255 150	512 669 882	100	100	1
%	15,15	12,98	12,06	84,85	87,02	87,94	100	100	100	100	100	100
IMMOBILISATIONS EN COURS												
BUREAUX				5	20976	28 469 802	5		28 469 802			
BUREAUX - ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS							0		0			
TRAVAUX				5		760 729	5		760 729			
TOTAL II	0		0	10		29 230 531	10		29 230 531			
TOTAL II			61 850 956			480 049 457			541 900 413			

1.1.2 - ÉTAT DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

	AMORTISSEMENTS 31/12/2015	DOTATIONS DE L'EXERCICE	SORTIES DE L'EXERCICE	AMORTISSEMENTS 31/12/2016
IMMOBILISATIONS CORPORELLES AMORTISSABLES	3 855 878	341 904	0	4 197 782
CONSTRUCTIONS/SOL D'AUTRUI	713 824	60 132		773 956
PARKINGS EN AMODIATION	234 103	72 080		306 183
TOTAL	4 803 805	474 116	0	5 277 921

1.2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Provisions grosses réparations

PRESENTÉES A L'ACTIF DU BILAN	PROVISIONS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE UTILISÉES	PROVISIONS 31/12/2016
PROVISIONS GROSSES RÉPARATIONS	5 515 676	2 511 008	1 253 843	6 772 841

ÉTATS FINANCIERS
IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Note 2 - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION**2.1 - ÉTAT DES PROVISIONS SUR CRÉANCES DOUTEUSES**

PRESENTÉES A L'ACTIF DU BILAN	PROVISIONS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2016
PROVISIONS CRÉANCES DOUTEUSES	313 038	7 445	13 414	307 069

2.2 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET AUTRES DIPONIBILITÉS

Néant au 31/12/2016.

2.3 - PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES

PRESENTÉES AU PASSIF DU BILAN	PROVISIONS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2016
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 162 656	0	38 646	2 124 010

2.4 - DETTES DIVERSES

	2016	2015
DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 659 127	2 580 219
CHARGES À PAYER	454 203	256 763
AUTRES DETTES DIVERSES	0	2 250
TOTAL	2 113 330	2 839 232

Note 3 - COMPTE DE RÉSULTAT**3.1 - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

	2016	2015
CHARGES FACTURÉES		
IMPÔT FONCIER	4 327 870	3 990 524
CHARGES LOCATIVES	4 332 018	5 262 088
TOTAL	8 659 888	9 252 612

ÉTATS FINANCIERS

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

3.2 - CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Diverses charges d'exploitation

En application de l'article 1.9 des statuts, les commissions de gestion et de cession d'actifs immobiliers se décomposent comme suit :

	2016	2015
PRODUITS LOCATIFS	36 624 680,13	34 694 911,10
PRODUITS FINANCIERS	15 724,44	1 484,09
BASE TOTALE COMMISSION DE GESTION	36 640 404,57	34 696 395,19
COMMISSION AU TAUX DE 8,50 %	3 114 434,39	2 949 193,59
TVA NON RÉCUPÉRABLE	267,32	545,94
TOTAL COMMISSION DE GESTION	3 114 701,70	2 949 739,53
CESSION IMMEUBLES	401 490,00	11 137 000,00
COMMISSION AU TAUX DE 2,5 %	10 037,25	278 425,00
TOTAL COMMISSION DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS	10 037,25	278 425,00
TOTAL	3 124 738,95	3 228 164,53

Autres charges

	2016	2015
HONORAIRES	643 680	662 265
IMPÔTS ET TAXES	316 581	251 188
CRÉANCES IRRÉCUPÉRABLES COUVERTES PAR PROVISION	6 161	32 776
AUTRES	22 212	14 304
TOTAL	988 635	960 534

3.3 - PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

	2016	2015
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits / cession éléments d'actifs	404 000	11 400 000
Autres produits exceptionnels	3 070	7 367
TOTAL	407 070	11 407 367
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Valeur comptable des actifs cédés	304 042	7 933 057
Autres charges exceptionnelles	2	9
TOTAL	304 044	7 497 178
TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	103 026	3 474 301

ÉTATS FINANCIERS

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

NOTE 4 - DIVERS

4.1 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS NE FIGURANT PAS DANS L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2016

• Engagement d'achat	9 318 857 €
• Acquisition en l'état futur d'achèvement (HT)	26 993 805 €

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

	2014	% dt total des revenus	2015	% dt total des revenus	2016	% dt total des revenus
PRODUITS						
Produits de l'activité immobilière	62,42	99,76 %	60,85	99,80 %	62,61	99,89 %
Produits financiers	0,09	0,15 %	0,00	0,00 %	0,03	0,04 %
Produits d'exploitation ^{(1) (2)}	0,01	0,01 %	0,11	0,17 %	0,04	0,06 %
Produits exceptionnels ⁽²⁾	0,05	0,08 %	0,01	0,02 %	0,01	0,01 %
TOTAL PRODUITS	62,57	100,00 %	60,97	100,00 %	62,68	100,00 %
CHARGES						
Charges immobilières	4,15	24,96 %	3,90	24,46 %	4,40	27,28 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges d'exploitation ^{(1) (2)}	12,49	75,04 %	12,04	75,54 %	11,70	72,52 %
Charges exceptionnelles ⁽²⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL CHARGES	16,65	100,00 %	15,94	100,00 %	16,13	100,00 %
RÉSULTAT COURANT	45,92		45,03		46,54	
Variation report à nouveau	11,71		11,30		12,33	
Variation d'autres réserves (éventuellement)						
Revenus distribués	46,24		44,76		45,16	

⁽¹⁾ Hors impact provision pour grosses réparations.

⁽²⁾ Hors impact des cessions et acquisitions d'immobilisations.

4.3 - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

RÉSULTAT 2015	26 311 084,15
REPORT À NOUVEAU DES EXERCICES PRÉCÉDENTS	6 439 307,44
RÉSULTAT À AFFECTER	32 750 391,59
DIVIDENDES	26 149 773,75
REPORT À NOUVEAU	6 600 617,84
	32 750 391,59

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2017

SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

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

342 803 236 RCS NANTES

Au cours de l'exercice 2016, 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 les informations et tous les documents nous permettant d'exercer notre tâche d'assistance et de contrôle. Ces informations vous ont été transmises par les bulletins trimestriels d'information qui sont également adressés aux titulaires de contrats d'assurance vie investis en parts de la SCPI.

1. AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

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

Durant l'année 2016, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 11 381 380 € auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 7 351 252 €, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 18 732 632 €. Le nombre net des parts souscrites est passé de 34 247 au 31 décembre 2015 à 18 658 au 31 décembre 2016.

Au cours de l'année 2016, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 13 125 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 2,18 % du nombre de parts total en circulation au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2016, il n'y avait pas de parts en attente de retrait.

2. CONVENTIONS

Pour l'exercice 2016, 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 :

- 3 191 013,20 € H.T. au titre de la commission de souscription ;
- 3 136 050,08 € H.T. au titre de la commission de gestion.

En application de l'article 19 des statuts, une convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier a été conclue au cours de l'exercice et approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2015. Il s'agit d'une commission de cession d'actifs immobiliers allouée à la société de gestion qui lui est intégralement acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Cette commission, assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 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 2016, les sommes versées à Atlantique Gérance s'élèvent à 10 037,25 € H.T.

3. INVESTISSEMENTS / CESSIONS

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

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

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2016 représentent un investissement de 64 050 714 €. Ces acquisitions ont été réalisées dans les villes suivantes : Lyon, Bordeaux, Saint Herblain, Aix en Provence.

Les cessions réalisées au cours de l'exercice représentent un prix de vente de 404 000 €, correspondant à la cession de lots à Nantes et Saint Avertin.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2017

4. GESTION LOCATIVE ET FINANCIÈRE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2016 est de 89,58 % et le taux d'occupation financier de 88,67 % (respectivement, 89,65 % et 87,13 % au 31 décembre 2015).

Au cours de l'exercice 2016, les recettes locatives ont atteint 36 628 297 € contre 34 715 705 € en 2015, ce qui représente une augmentation de 1 912 592 €, soit 5,51 % par rapport au précédent exercice.

5. COMPTES SOCIAUX

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

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 28 060 451,33 €. Après ajout du compte de report à nouveau des exercices précédents, le résultat distribuable s'élève à 34 661 069,17 €. Il est proposé à l'Assemblée Générale de distribuer 27 227 081,28 € aux associés, correspondant aux quatre acomptes trimestriels déjà versés aux associés, et d'affecter 7 433 987,89 € au compte de report à nouveau.

Il est par ailleurs proposé à l'Assemblée Générale de voter une distribution exceptionnelle de 3,60 € par part, par prélèvement dans les capitaux propres d'une somme d'un montant d'environ de 2 185 000 € sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles.

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 €. Ce montant est compatible avec les capacités de remboursement de votre société ainsi qu'avec ses capacités d'engagement.

7. NOMINATION D'UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Les associés suivants ont fait acte de candidature :

- Philippe CASTAGNET
- Monsieur Robert MONNIER (sollicitant le renouvellement de son mandat).

Il est ici rappelé que sera nommé au conseil de surveillance l'associé candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats ci-dessus mentionnés.

Conformément à l'article 21 des statuts, le membre du conseil de surveillance ainsi nommé le sera pour une période de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 Murs Régions.

Les modifications portent à titre général sur :

- des précisions terminologiques et techniques ;
- le taux de la commission de cession d'actifs immobiliers, article 19 d ;
- le rôle du dépositaire, article 23 ;
- les modalités de renouvellement d'un expert externe en évaluation, article 24.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels



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

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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Capital social : € 367 767 170

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions, 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 2016

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 règles et 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 22 mars 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Franck Noël
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées



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

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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Capital social : € 367 767 170

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2016

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 ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS 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.

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 2016

Convention de commission de cessions d'actifs immobiliers prévue à l'article 19 des statuts avec la société de gestion Atlantique Gérance SA :

- Personne concernée : Atlantique Gérance SA
- Nature et objet :
une commission sur les cessions d'actifs immobiliers est intégralement acquise à la société de gestion après la réalisation de cession de biens immobiliers. Cette commission 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.
- Modalités :
pour l'exercice 2016, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élèvent à €10 037 hors taxe.

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.
- Modalités :
pour l'exercice 2016, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier s'élèvent à €6 327 155,79 hors taxe au titre de la gestion et de l'administration, et pour l'organisation de la réalisation des augmentations de capital de l'exercice.

Nantes, le 22 mars 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Franck Noël
Associé

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 30 mai 2017

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 2016, tels qu'ils ont été présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 28 060 451,33 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constatant que le bénéfice de l'exercice s'élève à 28 060 451,33 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 6 600 617,84 € formant ainsi un bénéfice distribuable de 34 661 069,17 €, approuve la proposition de la société de gestion et décide :

- de répartir une somme de 27 227 081,28 € 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 7 433 987,89 € 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 réalisées sur cessions d'immeubles » à hauteur d'un montant d'environ 2 185 000 €, soit 3,60 € 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 30 mai 2017

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 2016, à savoir :

- valeur comptable : 505 895 578 €, soit 839,11 € pour une part ;
- valeur de réalisation du patrimoine : 530 232 497 €, soit 879,47 € pour une part ;
- valeur de reconstitution : 641 128 355 €, soit 1 063,41 € 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 2017.

S'agissant de la septième résolution, il est indiqué qu'un appel à candidatures a été effectué via le bulletin trimestriel du 4ème trimestre 2016 diffusé courant janvier 2017. Deux candidatures ont été portées à la connaissance de la société de gestion.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de Monsieur Robert MONNIER vient à expiration, décide que sera nommé au Conseil de Surveillance, l'associé candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats dont la liste suit :

- Monsieur Philippe CASTAGNET
- Monsieur Robert MONNIER (ce dernier sollicitant le renouvellement de son mandat).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, le membre du Conseil de Surveillance ainsi nommé le sera pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance, décide de modifier les statuts. Les modifications décrites ci-dessous, portent à titre général, sur :

- des précisions terminologiques et techniques ;
- le taux de la commission de cession d'actifs immobiliers, article 19 d ;
- le rôle du dépositaire, article 23 ;
- les modalités de renouvellement d'un expert externe en évaluation, article 24.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 30 mai 2017

Ancien article	Nouvel article
<p>Article 1 - Forme</p> <p>La société est une société civile à capital variable, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 231-1 à L 231-8 du Code de commerce, les dispositions du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents, et par les présents statuts.</p>	<p>Article 1 - Forme</p> <p>La société est une société civile de placement immobilier à capital variable, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 231-1 à L 231-8 du Code de commerce, les dispositions du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents, et par les présents statuts.</p>
<p>Article 7 - Variabilité du capital (...)</p> <p>La société de gestion propose à l'assemblée générale après audition du rapport du commissaire aux comptes la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée (...)</p>	<p>Article 7 - Variabilité du capital (...)</p> <p>La société de gestion propose à l'assemblée générale après audition du rapport du commissaire aux comptes la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (...)</p>
<p>Article 11 - Droits et obligations attachés aux parts (...)</p> <p>Les parts souscrites portent jouissance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de souscription initiale, deux mois après le dernier jour du mois auquel elles auront été souscrites (ou acquises). 	<p>Article 11 - Droits et obligations attachés aux parts (...)</p> <p>Les parts souscrites portent jouissance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de souscription, deux mois après le dernier jour du mois auquel elles auront été souscrites (ou acquises), qu'il s'agisse d'une souscription initiale ou ultérieure.
<p>Article 16 - Nomination de la société de gestion</p> <p>Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un gérant, nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.</p>	<p>Article 16 - Nomination de la société de gestion</p> <p>Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une autre société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.</p>

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 30 mai 2017

Ancien article	Nouvel article
<p>Article 19 - Rémunération de la société de gestion</p> <p>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 cessions 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.</p> <p>e) Commission de cession d'actifs immobiliers Cette commission est calculée sur le montant des travaux effectués. Le cas échéant, elle est déterminée par l'assemblée générale des associés.</p>	<p>Article 19 - Rémunération de la société de gestion</p> <p>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 cessions immobilières. Cette commission assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la société. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente .</p> <p>e) Commission de cession d'actifs immobiliers Cette commission est calculée sur le montant des travaux effectués. Elle est déterminée par l'assemblée générale des associés.</p>
<p>Article 23 - Dépositaire</p> <p>La société ou sa société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. Les rôles et missions du dépositaire sont définis par la réglementation en vigueur.</p> <p>Dans les conditions fixées par le règlement général de l'autorité des Marchés Financiers, la désignation du dépositaire est matérialisée par un contrat écrit. Ce contrat définit notamment les informations nécessaires pour permettre au dépositaire de remplir ses fonctions.</p>	<p>Article 23 - Dépositaire</p> <p>Le dépositaire a pour fonction d'assurer la garde et le contrôle des actifs, la surveillance des flux, la tenue du passif, et de façon générale toutes autres missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier ainsi que le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>La société ou sa société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la désignation du dépositaire est matérialisée par un contrat écrit. Ce contrat définit notamment les informations nécessaires pour permettre au dépositaire de remplir ses fonctions.</p>
<p>Article 24 - Expert externe en évaluation (...)</p> <p>L'expert externe en évaluation est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la société de gestion.</p>	<p>Article 24 - Expert externe en évaluation (...)</p> <p>L'expert externe en évaluation est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la société de gestion.</p> <p>En cas de renouvellement, la candidature doit être présentée au moins trois mois avant la clôture de l'exercice. La mission de l'expert externe en évaluation est définie dans une convention passée entre l'expert externe en évaluation et la société.</p>

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 30 mai 2017

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

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

DIXIÈME RÉOLUTION

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



Contact

SCPI Atlantique Mur Régions

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

2 rue Françoise Sagan - 44800 SAINT-HERBLAIN

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

ATLANTIQUE
GÉRANCE

