



SCPI

ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

EXERCICE 2023

OTOKTONE³ⁱ

INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest



ÉDITO

2

Cette année 2023 a été une année de rupture pour le marché de l'immobilier commercial porté depuis près de 10 ans par une politique monétaire accommodante. L'inflation a conduit les banques centrales à réhausser leur taux directeur une dizaine de fois depuis fin 2022, ce qui n'a jamais été vu depuis la création de la zone euro. Cette politique monétaire a conduit en 2023 à une diminution de la collecte sur l'épargne financière en général et sur la pierre papier en particulier; et à une chute significative des montants investis dans l'immobilier commercial corrélée à une baisse des prix des actifs immobiliers dont la valorisation est étroitement corrélée aux coûts des financements à long terme.

Ce changement de contexte macro-économique a fortement impacté le marché de la pierre-papier en 2023. Ainsi, la collecte brute des SCPI a atteint 7,7 milliards € marquant un retour à la moyenne de 2018-2020 après une année 2022 exceptionnelle et certains véhicules ont enregistré des volumes de rachats importants de la part de clients institutionnels principalement. La SCPI Atlantique Mur Régions a aussi constaté une baisse de sa collecte après les montants records de 2022 mais sans subir d'augmentation significative des rachats en raison notamment de la très faible part d'institutionnels à son capital. Au final, le nombre de parts en attente de rachats au 31/12/2023 à 0,04 % du capital détenu est très limité.

Le volume investi en immobilier d'entreprises a chuté de 57 % pour l'année 2023, les investisseurs étant confrontés à un renchérissement du coût de leur financement, à une contraction de la prime de risque immobilier; à une moindre collecte et à des incertitudes relatives à la valeur des actifs. Dans ce contexte, les équipes gérant votre SCPI ont adopté une stratégie prudente et acquis un actif situé à Lyon confluence, un autre actif à construire au pied de la gare de Nantes et procédé à l'arbitrage de quelques actifs qui n'entraient plus dans la stratégie du fonds compte tenu de leur faible attractivité locative.

Les expertises réalisées arrêtées fin 2023 sur le patrimoine de votre SCPI Atlantique Mur Régions, à périmètre constant, ont conduit à un ajustement de la valeur de reconstitution par part de votre SCPI de 7 % par rapport à la valeur de reconstitution au 31 décembre 2022 matérialisant ce changement de cycle



Bruno PAIN
Président d'Otoktone³ⁱ



Alexandre GUILLAUMIN
Directeur Général
d'Otoktone³ⁱ

immobilier; elles n'ont pas nécessité d'ajustement de la valeur de la part fixée à 1 020 € depuis le 1^{er} février 2023 et qui restait alignée avec la valeur du patrimoine.

Les équipes gérant votre SCPI Atlantique Mur Régions réaliseront en 2024 des réévaluations intermédiaires pour veiller à la bonne adéquation de la valeur de la part dans l'incertitude du contexte économique actuel et dans le respect du tunnel de valorisation fixé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Malgré ce choc financier et cette forte contraction du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises, la demande locative, quoiqu'en baisse, est restée dynamique en 2023 notamment dans les métropoles régionales cœur de la stratégie d'investissement de votre SCPI. En effet, ces marchés ont des taux de vacance limités et sont en situation de sous-offre structurelle. Surtout, ces marchés sont peu impactés par la réduction des surfaces des grandes entreprises avec la mise en œuvre du télétravail, la taille moyenne des prises à bail en régions étant plus réduite (entre 400 et 1 000 m²) car orientée sur les petites et moyennes entreprises. Ainsi, la stratégie de votre SCPI Atlantique Mur Régions axée sur la distribution de revenus n'a pas été affectée par ce changement de contexte économique. En effet, grâce à une forte implication des équipes gérant votre SCPI pour commercialiser les actifs et les valoriser, et à un patrimoine diversifié sur l'ensemble du territoire et de qualité, le taux d'occupation s'est maintenu au-dessus de 90 %. Cette bonne performance immobilière a induit une amélioration du résultat de votre SCPI AMR, permettant pour le 4^e trimestre une augmentation du revenu distribué à nos porteurs tout en reconstituant son report à nouveau. Ainsi, le résultat distribué pour cette année 2023 se traduit par un rendement par part de 4,64 % sur la base d'une part à 1 004 €.

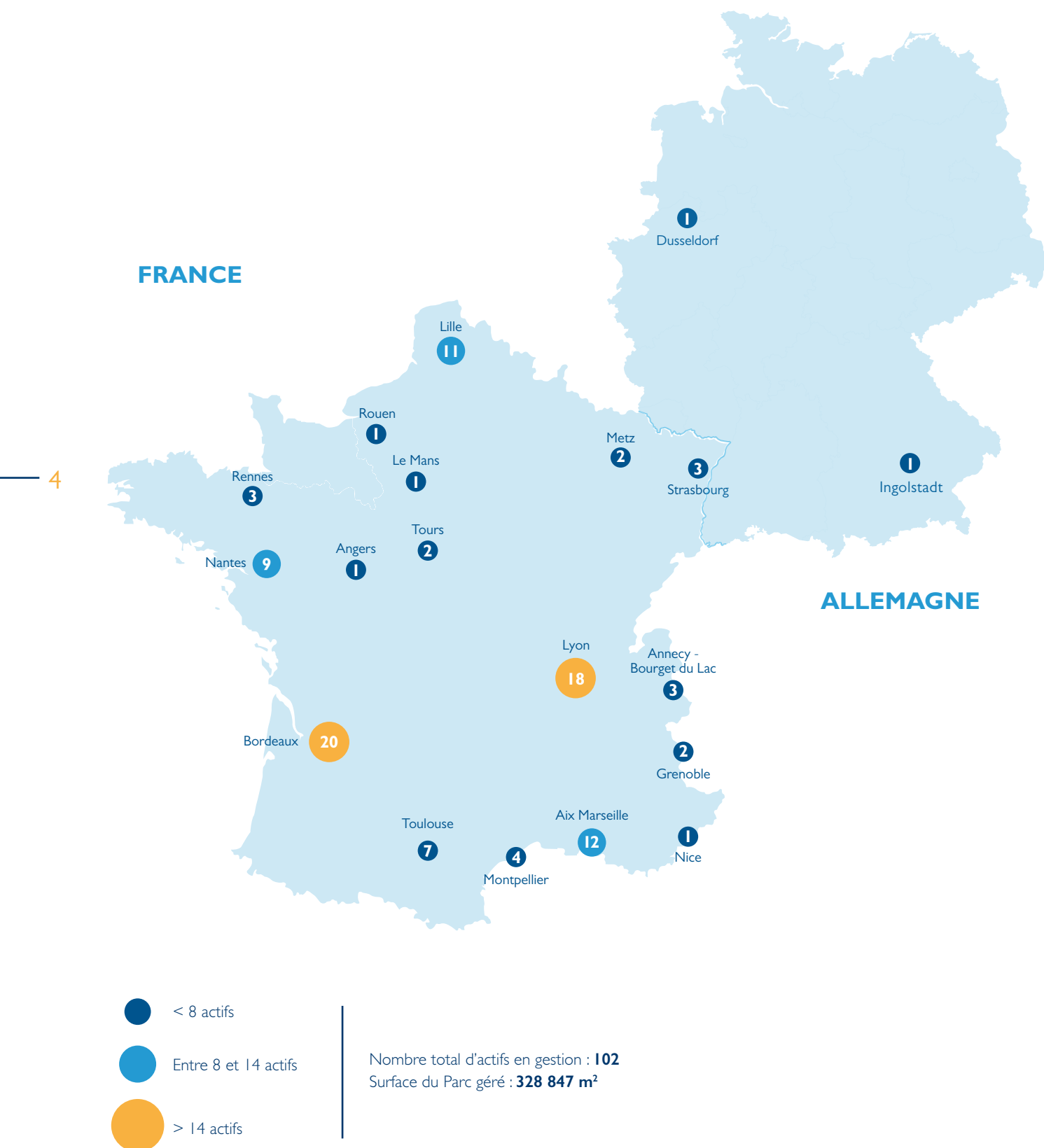
Les dernières données macro-économiques publiées en toute fin d'année et en particulier la baisse régulière de l'inflation sont des signaux positifs qui pourraient alimenter la reprise progressive du marché de l'investissement en 2024 dès lors que les valorisations des actifs se seront pleinement ajustées à ce nouveau paradigme et que les investisseurs seront pleinement convaincus des nombreuses opportunités que revêt ce nouveau cycle immobilier.



SOMMAIRE

• Organes de gestion, de contrôle et d'information au 31/12/2023	5
• Rapport de la société de gestion	6
• États financiers	16
I – État du patrimoine	16
II – Analyse de la variation des capitaux propres	18
III – Compte de résultat	19
IV – Annexes aux comptes de l'exercice	20
Note 1 - État du patrimoine	21
Note 2 - Autres actifs et passifs d'exploitation	30
Note 3 - Compte de résultat	30
Note 4 - Divers	32
• Rapport du Conseil de Surveillance	34
• Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	36
• Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	40
• Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2024	44
• Gouvernance et contrôle interne	46
• Informations en matière de durabilité	48

★ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



★ **ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'INFORMATION**

AU 31/12/2023

SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier

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

342 803 236 RCS NANTES

Note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers : n° 16-05 du 13/05/2016

SOCIÉTÉ DE GESTION

OTOKTONE³ⁱ

Société Anonyme au capital de 228 674 euros

Siège social à SAINT-GRÉGOIRE (35760) - 15, boulevard de la Boutière

Président du Conseil d'Administration de OTOKTONE³ⁱ : Bruno PAIN

Directeur Général de OTOKTONE³ⁱ : Alexandre GUILLAUMIN

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 16/07/2014 (GP-14000025), filiale de BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST (Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable - 857 500 227 RCS RENNES)

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Eric SAUER, Président

BPCEVIE représentée par Philippe PINAULT

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST représentée par Benoit CATEL

Séverine YVARD

Stéphane ANGERI

Chantal RAVAUDET

Didier MOREAU

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA

Tour Egho 2 Avenue Gambetta CS 60055 92066 Paris La Défense Cedex

EXPERTS IMMOBILIERS

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-Les-Moulineaux CEDEX

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

40-42 rue La Boétie, 75008 Paris

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

89-91 rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge

★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2024

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 2023 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 ;
 - l'évolution du capital,
 - le marché des parts,
 - la valeur des parts ;
- le patrimoine immobilier :
 - la politique de gestion et les perspectives,
 - l'évolution du patrimoine,
 - les travaux,
 - la valeur de reconstitution du patrimoine de la société,
 - la situation locative ;
- la gestion financière de la SCPI :
 - la gestion de la trésorerie,
 - la rentabilité des parts,
 - l'affectation des résultats,
 - la distribution exceptionnelle ;
- les autorisations diverses ;
- le délai de paiement ;
- capital social statuaire (dit « capital plafond ») ;
- la commission de cession d'actifs immobiliers ;
- le renouvellement du commissaire aux comptes ;
- la nomination de cinq membres du conseil de surveillance ;
- la modification statuaire.

6

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

FAITS MARQUANTS

Cette année 2023 a été une année de rupture pour le marché de l'immobilier commercial porté depuis près de 10 ans par une politique monétaire accommodante. L'inflation a conduit les banques centrales à réhausser leur taux directeur une dizaine de fois depuis fin 2022, ce qui n'a jamais été vu depuis la création de la zone euro, et ce qui a conduit en 2023 à une diminution de la collecte sur la pierre papier, à une chute significative du volume investi dans l'immobilier commercial et également à une baisse des prix des actifs immobiliers dont la valorisation est étroitement corrélée aux coûts des financements à long terme.

I. LE MARCHÉ DES PARTS

A) L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de ce trente-sixième exercice, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 30 919 070 €, auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 20 622 022 €, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 51 541 092 €. Le nombre net des parts souscrites est passé de 79 590 au 31 décembre 2022 à 50 687 au 31 décembre 2023.

Le nombre d'associés de la société a été porté à 6 523 au 31 décembre 2023.

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 2023, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus 35 441 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 3,41 % environ du nombre de parts total en circulation au 31 décembre 2023.

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

Nominal de la part : 610 euros (€)

C) LA VALEUR DES PARTS

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de Parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des souscriptions au cours de l'année	Prix de souscription au 31/12
2019	470 818 740	42 644 490	771 834	6 384	9 172 443,60	1 004,00
2020	508 237 360	37 418 620	833 176	6 511	8 949 053,60	1 004,00
2021	553 929 410	45 692 050	908 081	6 578	10 812 377,20	1 004,00
2022	602 479 310	48 549 900	987 671	6 610	11 473 310,40	1 004,00
2023	633 398 380	30 919 070	1 038 358	6 523	8 764 380,80	1 020,00

Le prix de la part était de 1 004 € jusqu'au 31 janvier 2023, puis 1 020 € à partir du 1er février 2023.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions les retraits (en euros H.T.)
2019	21 450	2,78	0	<1 mois	0
2020	27 792	3,33	0	<1 mois	0
2021	32 788	3,61	0	<1 mois	0
2022	34 686	3,51	0	<1 mois	0
2023	35 441	3,41	422	<2 mois	0

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) **1 020,00 €**
- - 10 % **- 102,00 €**
- montant versé **918,00 €**

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2022 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2023 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	943 030 621,44	51 541 092,00	994 571 713,44
+ Cessions d'immeubles	137 782 420,93	7 432 322,78	145 214 743,71
+/- Values sur cessions immeubles brutes	29 174 255,18	2 737 419,32	31 911 674,50
Commission de souscription	94 303 062,14	8 764 380,80	103 067 442,94
Prélèvements sur primes d'émissions	- 96 887 679,22	- 5 154 109,20	- 102 041 788,42
Frais d'acquisition	- 11 567 443,87	- 1 313 602,17	- 12 881 046,04
- Achats d'immeubles (hors frais) + travaux	- 1 039 917 220,95	- 80 057 856,12	- 1 119 975 077,07
- Amortissements immobilisations	4 317 410,73	413 449,63	4 730 860,36
Réserves	- 4 992 415,79	- 954 963,15	- 5 947 378,94
- Distribution de plus-value	- 20 177 556,91	- 5 473 682,50	- 25 651 239,41
- Divers (préciser) ⁽³⁾	- 3 448 733,17	- 422 112,00	- 6 260 435,09
= Somme restant à investir*	31 616 720,51	- 22 487 660,61	6 739 469,98

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.

⁽²⁾ Capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirés.

⁽³⁾ Impôts sur plus-value, commissions de cessions et régularisations gros entretiens.

* Somme prélevée sur la trésorerie et utilisation du découvert et emprunt.

2. LE PATRIMOINE IMMOBILIER

En préambule du présent chapitre, il est précisé que la SCPI Atlantique Mur Régions n'a investi que dans des immeubles en direct. Par conséquent, elle n'est pas concernée par la préconisation de l'ASPIM du 30 novembre 2022 de publier les données essentielles transparisées en quote-part de détention sous forme de tableaux distincts.

2.1. LA POLITIQUE DE GESTION ET LES PERSPECTIVES

Le volume investi en immobilier d'entreprises a chuté de 57 % pour l'année 2023, les investisseurs étant confrontés à un renchérissement du coût de leur financement, à une contraction de la prime de risque immobilier, à une moindre collecte et à des incertitudes relatives à la valeur des actifs. Les bureaux demeurent la classe d'actif la plus importante (53 %), devant les commerces, la logistique / l'activité et l'hôtellerie.

La persistance de la réduction des liquidités inhérente au resserrement monétaire et à la forte dégradation des conditions de crédit (disponibilité, coût) a impacté le marché. Les gros volumes, plus particulièrement exposés à cette problématique de financement ont fait défaut, les signatures > 100 M€ ne pesant plus que 31 % des échanges (59 % en 2019). Dans le même temps, le repli des investisseurs internationaux s'est poursuivi pour atteindre un point bas historique, à seulement 23 %. Si les différentes classes d'actifs ne sont pas totalement alignées dans leur timing de correction, plus aucune ne se positionne désormais à contrecycle : la logistique a continué de décrocher, et le commerce et l'industriel sont rentrés progressivement dans le rang.

Malgré ce choc financier et cette forte contraction du marché de l'investissement en immobilier d'entreprises, la demande locative, quoiqu'en baisse, est restée dynamique en 2023 notamment dans les métropoles régionales, cœur de la stratégie d'investissement de votre SCPI. En effet, ces marchés ont des taux de vacance limités et sont en situation de sous-offre structurelle. Surtout, ces marchés sont peu

impactés par la réduction des surfaces des grandes entreprises avec la mise en œuvre du télétravail, la taille moyenne des prises à bail en régions étant plus réduite (entre 400 et 1000 m²) car orientée sur les petites et moyennes entreprises. Ainsi, la stratégie de votre SCPI Atlantique Mur Régions axée sur la distribution de revenus n'a pas été affectée par ce changement de contexte économique. En effet, grâce à une forte implication des équipes gérant votre SCPI pour commercialiser les actifs et les valoriser, et à un patrimoine diversifié sur l'ensemble du territoire et de qualité, le taux d'occupation s'est maintenu au-dessus de 90 %.

Les dernières données macro-économiques publiées en toute fin d'année et en particulier la baisse régulière de l'inflation sont des signaux positifs qui pourraient alimenter la reprise progressive du marché de l'investissement en 2024 dès lors que les valorisations des actifs se seront pleinement ajustées à ce nouveau paradigme et que les investisseurs seront pleinement convaincus des nombreuses opportunités que revêt ce nouveau cycle immobilier.

Malgré des volumes en nette diminution, l'année 2023 se termine sur des signaux plutôt positifs et laisse entrevoir la fin des politiques monétaires restrictives. Le point haut de remontées des taux serait-il enfin atteint ? L'incertitude demeure encore sur la reprise économique mais 2024 devrait être une année de reprise progressive de l'économie et du marché de l'immobilier d'entreprises.

2.2 - ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les acquisitions, uniquement des bureaux, au cours de l'exercice 2023 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition (frais compris)	Locataires
LYON QUATUOR	22/02/2023	4 631	19 648 326	CLUB MED - DR SCHAR France - MVGROUP
LYON QUATUOR- 92 places de parkings	22/02/2023		1 689 557	
NANTES CARROUSEL*	30/03/2023	7 194	38 131 000	LHYFE
Montant Total des Acquisitions en 2023			59 468 883	

* Acquisition en VEFA

Les cessions d'immeubles au cours de l'exercice 2023 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m²	Prix d'acquisition	Date de cession	Prix de cession	+ ou - valeur nettes/cessions
BORDEAUX - Point Centre	30/03/1993	748	1 016 887	21/03/2023	1 920 000	858 125
LIMONEST - Sans Souci	08/03/1996	1 130	922 708	28/03/2023	1 700 000	724 880
LYON - Président	1996-1998	1 417	1 762 463	22/12/2023	4 800 000	2 989 715
TOULOUSE - Victoria Center	19/12/1991	1 164	1 240 956	11/10/2023	132 877	- 1 108 079
ENTZHEIM BAT A	27/02/2007	1 676	2 712 000	24/10/2023	1 663 200	- 867 733
Montant total des plus - valeurs de cessions nettes 2023						2 596 907

2.3 - LES TRAVAUX

Pour l'année 2023 des travaux de rénovation et d'amélioration du parc immobilier ont été réalisés pour un montant de 3 060 000 € HT. Parmi les principaux chantiers de cette année :

- **Le Magellan à Nantes :**
remplacement de tout le système de chauffage/rafraichissement, de la centrale de traitement d'air, de la gestion technique du bâtiment, de l'étanchéité partielle de la terrasse pour 840 000 € HT
- **République à Marcq en Baroeul :**
création d'escaliers de secours complémentaires et adaptation du bâtiment pour pouvoir accueillir une école de l'enseignement supérieur : 620 000 € HT
- **Hélène à Montpellier :**
deuxième tranche du remplacement du chauffage climatisation pour 450 000 € HT
- **Ampère à Labège :**
création d'escaliers de secours complémentaires et adaptation du bâtiment pour pouvoir accueillir une école de l'enseignement supérieur : 360 000 € HT
- **Parc du Cournaut, Canejan :**
remplacement de tout le système de chauffage rafraichissement pour un montant de 320 000 € HT
- **Euratechnologie à Lomme :**
Division de l'immeuble et création de zones de restauration et vestiaires/salles de douches en parties communes : 170 000 € HT
- **Newton à Labège :**
création d'escaliers de secours complémentaires et adaptation du bâtiment pour pouvoir accueillir une école de l'enseignement supérieur : 150 000 € HT
- **Cours du Médoc à Bordeaux :**
réfection de l'étanchéité et renforcement de l'isolation en toiture terrasse : 150 000 € HT.

2.4 - LA VALEUR DE RECONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE et JLL en leur qualité d'experts externes en évaluation, ont procédé à l'actualisation des valeurs vénale du patrimoine immobilier conformément à la réglementation. La valeur estimative du patrimoine de la société s'élève au 31 décembre 2023 à 943 871 041 € hors droits, représentant une hausse de 0,72 % par rapport au 31 décembre 2022.

Après arrêté des autres actifs et des dettes, la valeur de réalisation de la société s'établit, en fin d'exercice, à 840,90 € par part, contre 904,21 € au 31 décembre 2022.

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 1 017,10 € par part, contre 1 094,69 € au 31 décembre 2022.

★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2024

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif :

	31/12/2023		31/12/2022	
	Nombre de parts : 1 038 358		Nombre de parts : 987 671	
	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)	943 871 041	909,00	937 150 302	948,85
Valeur nette des autres actifs de la société	- 70 711 551	- 68,10	- 44 091 786	- 44,64
Actif circulant	32 538 245			
- dettes	- 102 510 454			
- prov. risques et charges	- 750 483			
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE	873 159 490	840,90	893 058 516	904,21
Frais d'acquisition et droits d'enregistrements	77 348 654	74,49	80 027 871	81,03
• droits d'enregistrements	59 966 934		62 044 080	
+ frais				
- frais				
• frais d'acquisition	17 381 720		17 983 791	
Valeur estimative de reconstitution du patrimoine	950 508 144	915,40	973 086 387	985,23
Commission de souscription rapportée à la valeur estimative de reconstitution du patrimoine (11,11 % du prix de souscription)	105 601 455	101,70	108 109 898	109,46
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ	1 056 109 599	1 017,10	1 081 196 285	1 094,69

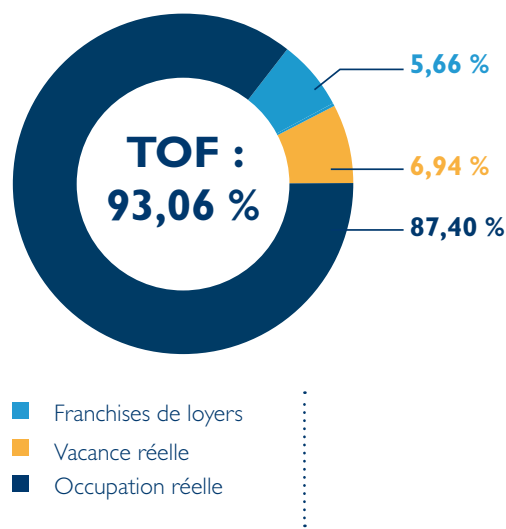
PRIX DE LA PART : 1 020,00 €

VARIATION - 0,29 %

2.5. LA SITUATION LOCATIVE

La méthode de calcul du Taux d'occupation Financier (TOF) a évolué depuis le 1^{er} janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant sur l'année des loyers et indemnités d'occupation facturés (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant sur l'année des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1^{er} janvier 2022, le numérateur inclut désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.

Le taux d'occupation financier de 93,06 %.



★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2024

Les 5 vacances les plus significatives au 31/12/2023 sont les suivantes :

Ville	Immeuble	M² vacants	Loyers potentiels H.T. des M² vacants
Metz	Grange aux Bois	3 915,00	497 205,00 €
Saint Priest	Woodstock 14	3 801,00	497 032,00 €
Toulouse	Parc de Lisieux	3 343,00	367 811,00 €
Blagnac	Aristote	3 178,00	472 745,00 €
Biot	Origami	2 105,00	368 287,50 €

Au cours de l'exercice 2023, les recettes locatives ont atteint 52 175 619 € contre 49 252 698 € en 2022, ce qui représente une augmentation de 2 922 921 €, soit 6 % par rapport au précédent exercice.

Contentieux

Il convient de noter que des provisions pour pertes et charges et pour créances douteuses d'un montant total de 1 515 187,82 € ont été constituées afin de couvrir les risques locataires et les frais de contentieux générés par la défaillance de locataires.

3. LA GESTION FINANCIÈRE DE LA SCPI

3.1 LA GESTION DE LA TRÉSORERIE

L'assemblée générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2023 a fixé à 150 M€ le montant maximum au-delà duquel la société de gestion ne peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des 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 2023.

Un placement de trésorerie en CAT Ordinaire Pro a été souscrit à la BPGO fin avril 2023 pour 3 000 000 € d'une durée de 3 mois au taux nominal de 2,70 %.

Un financement bancaire a été souscrit fin 2023 en syndication avec la BPGO, BPACA, BPBFC et BPS pour un montant de 15 M€ sur une durée de 7 ans, le taux d'intérêt est l'Euribor 3 mois + 2 %. En plus de l'emprunt, la Banque Populaire Grand Ouest accorde une autorisation de découvert de 39,6 M€ au taux de Euribor 3 mois + 0,6 %. Le ratio Loan To Value ou « LTV » représentant l'endettement de la SCPI est de 6,01% de la valeur d'expertise des immeubles

3.2 LA RENTABILITÉ DES PARTS (RAPPORTÉE AU 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)	2,60 %	3,88 %	4,72 %	5,85 %

PERFORMANCE SUR L'ANNÉE 2023 (DES REVENUS) / DISTRIBUTION SUR L'ANNÉE

PÉRIODES	1 ^{er} trimestre		2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre	Annuel
	Janvier	Février à mars				
Prix de souscription	1 004 €	1 020 €	1 020 €	1 020 €	1 020 €	1 004 € puis 1 020 €
Distribution	3,81 €	7,62 €	11,44 €*	11,43 €	11,73 €	46,03 €
Rentabilité	0,379 %	0,747 %	1,122 %	1,121 %	1,150 %	4,52%

* dont versement complémentaire de 5,50 €

Les acomptes versés sont conformes à l'objectif de rentabilité que nous nous étions fixés et représentent 46,03 €, soit 4,52 % du prix de la part au 01/01/2023.

TAUX DE DISTRIBUTION 2023

Le taux de distribution de votre SCPI à capital variable est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Pour votre SCPI Atlantique Mur Régions, le taux de distribution selon la méthode de calcul de l'ASPIM s'élève à

46,56 € / 1 004 € = 4,64 %

	Par part en €	Part en % du total distribué
Distribution (A)	46,03 €	100 %
dont distribution de résultat	43,78 €	95 %
dont distribution de plus-value*	5,45 €	12 %
dont distribution de report à nouveau	-3,20 €	- 7 %
Impôts payés par votre SCPI (B)	0,53 €	
dont fiscalité + values immobilières France	0,53 €	
dont impôt payé en Allemagne	0,00 €	
Distribution Brute (A+B)	46,56 €	

*Distribution plu-value annualisée

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Le taux de rendement global immobilier permet de communiquer sur la performance globale de la distribution + la revalorisation du patrimoine de votre SCPI durant l'année écoulée.

Il se calcule de la façon suivante :

$$\begin{aligned} &\text{Taux de distribution N} \\ &+ \\ &\text{Variation de la valeur de réalisation par part N contre N-1} \end{aligned}$$

Le taux de rendement global immobilier de votre SCPI s'élève à

4,64 % - 7,00 % = - 2,36 %

3.3 L'AFFECTATION DES RÉSULTATS

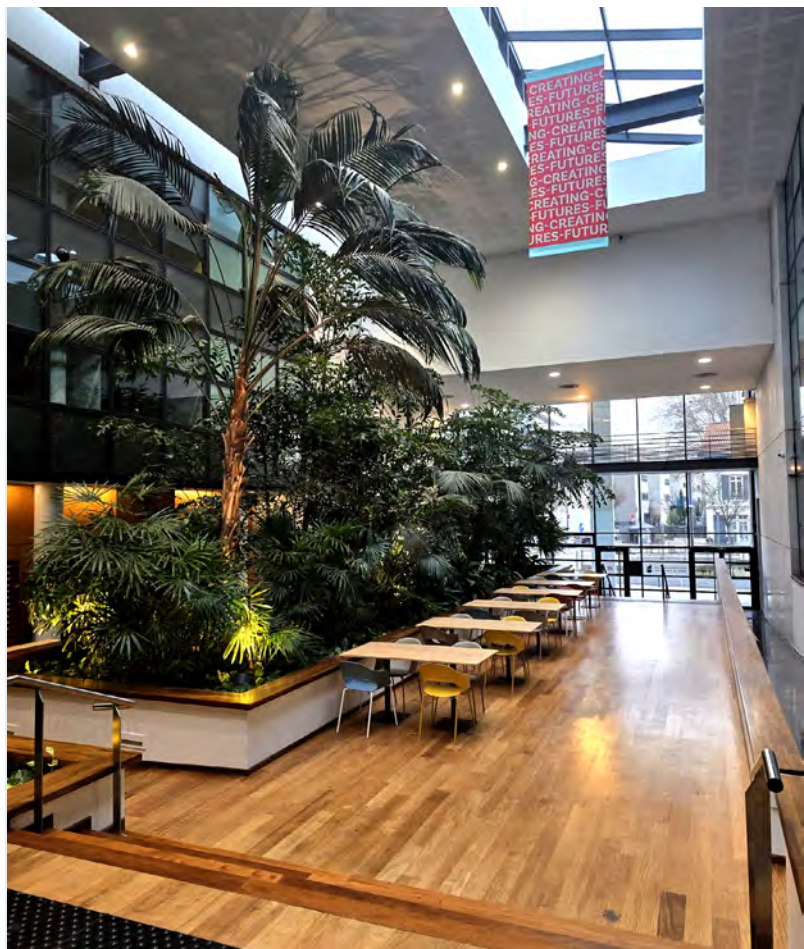
Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 43 905 248,97 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 3 127 397,47 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 47 032 646,44 €, nous vous proposons :

- De répartir une somme de 40 694 404,05 € entre les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément à l'article 32 des statuts. Il sera proposé à l'assemblée générale de prendre acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre.
- D'affecter le solde, soit la somme de 6 338 242,39 € 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.

3.4 LA DISTRIBUTION EXCEPTIONNELLE

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter une distribution exceptionnelle de 2,50 € 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 2 500 000 € sur le compte des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles.



Lyon_Confluent_2

4. LES AUTORISATIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2023 a fixé à 150 000 000 € le montant maximum au-delà duquel la société de gestion ne peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme. Cette faculté était consentie jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de la société clos le 31 décembre 2023.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2023.

La société de gestion demande à l'Assemblée Générale de maintenir 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 150 000 000 €. Nous vous précisons que la limite de 150 000 000 € correspond à 15,89 % de la valeur estimée du patrimoine à fin 2023 représentant un montant parfaitement compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI ainsi qu'avec ses capacités d'engagement.

5. DÉLAI DE PAIEMENT

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

FOURNISSEURS	FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES AU 31/12/23 DONT LE TERME EST ÉCHU				
Tranches de retard de paiement	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	TOTAL
Montant total des factures concernées H.T.	173 817			2 348	176 165
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice H.T.	1 %	0	0	0	1 %
Nombre de factures concernées					11

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

CLIENTS	FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES AU 31/12/23 DONT LE TERME EST ÉCHU				
Tranches de retard de paiement	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	TOTAL
Montant total des factures concernées H.T.	65 452	264 418	887 526	1 119 901	2 337 297
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice H.T.	0,09 %	0,37 %	1,26 %	1,59 %	3,31 %
Nombre de factures concernées					109

6. CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE (DIT «CAPITAL PLAFOND»)

Les statuts de la SCPI Atlantique Mur Régions prévoient un capital social statuaire d'un montant maximum de 800 000 000 €. Ce montant constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles peuvent être reçues sans formalité particulière.

Au 31 décembre 2023, le capital social statuaire s'élève à 633 398 380 €.

7. LA COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Pour mémoire, conformément aux statuts adoptés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mai 2022, une commission de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant des cessions immobilières, et plafonnée à 50 k€ par opération de cession. Elle est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la société. La commission de cession d'actifs immobiliers est intégralement acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cession immobilières. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente.

En 2023, il a été versé à la société de gestion au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers la somme de 104 300 € HT.

8. RENOUVELLEMENT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le mandat du commissaire aux comptes arrivant à l'échéance à l'issue de la présente assemblée générale, il est proposé aux associés de renouveler le mandat du cabinet KPMG SA, représenté par Madame Audrey MONPAS, pour une nouvelle période de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

9. LA NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

À l'issue de cette assemblée, les mandats des 5 membres du conseil de surveillance suivants arrivent à échéance :

Eric SAUER, Stéphane ANGERI, Chantal RAVAUDET, BPCE Vie, et BPGO ;

Les associés sont appelés à choisir parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage.

Les membres sortants précités sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Aucune autre candidature n'a été reçue.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur les membres du Conseil de Surveillance nommés le seront pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

10. LA MODIFICATION STATUTAIRE

Sont soumises au vote des associés, les résolutions 9 et 10 qui proposent des modifications statutaires. Les modifications portent sur :

- L'introduction d'un mécanisme de liquidité des retraits à l'article 8 des statuts, et
- La prise en compte de la nouvelle dénomination de la société de gestion à l'article 16.

Il est proposé à votre assemblée d'adopter le texte des statuts ainsi modifié, dont un exemplaire sera annexé au procès-verbal de l'assemblée, de décider que les nouveaux statuts de la SCPI Atlantique Mur Régions entreront en vigueur à compter du jour de leur vote, et que la Note d'information sera mise à jour en conséquence.



Bordeaux - Sextant

ÉTATS FINANCIERS

★ I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	Exercice 2023		Exercice 2022	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives	2.1				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	+				
Amortissements droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissements concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-				
Terrains et constructions locatives	+	889 808 367	863 650 151	854 337 408	893 670 419
Immobilisations en cours	+	80 220 890	80 220 890	43 479 765	43 479 883
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens	-	- 4 600 825		- 4 479 150	
Provisions pour risques et charges	-				
Titres financiers contrôlés					
Immobilisations financières contrôlées	+				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (Placements immobiliers)		965 428 432	943 871 041	893 338 023	937 150 302
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-				
TOTAL II (Immobilisations financières)		0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie...)	+				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	+				
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	22 772 637	22 772 637	20 294 508	20 294 508
Autres créances	+	7 937 433	7 937 433	5 287 609	5 287 609
Provisions pour dépréciation des créances	2.3 -	- 764 704	- 764 704	- 236 425	- 236 425
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement	+	0	0	0	0
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	2 081 764	2 081 764	21 948 558	21 948 558
TOTAL III (Actif d'exploitation)		32 027 129	32 027 129	47 294 250	47 294 250

ÉTATS FINANCIERS

★ I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	Exercice 2023		Exercice 2022	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION (suite)					
Provisions générales pour risques & charges	2.4	-	- 750 483	- 750 483	- 963 445
Dettes					
Dettes financières		-	- 69 440 394	- 69 440 394	- 59 449 141
Dettes d'exploitation		-	- 24 283 639	- 24 283 639	- 27 138 560
Dettes diverses	2.5	-	- 8 775 281	- 8 775 281	- 4 468 774
TOTAL IV (Passif d'exploitation)			- 103 249 796	- 103 249 796	- 92 019 919
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance		+	- 16 900	- 16 900	4 500
Produits constatés d'avance		-	528 016	528 016	629 383
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		+			
TOTAL V (Comptes de régularisation)			511 116	511 116	633 883
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)			894 716 881	849 246 237	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			873 159 490		893 058 516

17



Lyon_Confluent_2

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture 31/12/2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	602 479 310		30 919 070	633 398 380
Primes d'émission				
Primes d'émission	340 551 311		20 622 022	361 173 333
Prélèvement sur prime d'émission	- 108 455 123		- 6 467 711	- 114 922 834
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	5 547 965		-2 876 775	2 671 190
Réserves*	- 4 992 416		- 954 963	- 5 947 379
Report à nouveau	4 055 734	- 928 337		3 127 397
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2022	40 942 363	- 40 942 363		
Acomptes sur distribution 2022	- 30 882 908	30 882 908		
Acompte sur distribution 4 ^{ème} trimestre 2022		10 987 792	- 10 987 792	
Résultat de l'exercice 2023			43 905 249	43 905 249
Acomptes sur distribution 2023			- 28 688 456	- 28 688 456
TOTAL GÉNÉRAL	849 246 237	0	45 470 643	894 716 881

*Coût d'acquisition initial des éléments remplacés ou renouvelés

Plus ou moins-values nettes	
Solde au 31/12/2022	5 547 965,10
BORDEAUX POINT CENTRE	858 125,25
LIMONEST SANS SOUCI	724 879,76
DISTRIBUTION PLUS VALUE	- 5 473 682,50
VICTORIA CENTER	- 1 108 079,49
ENTZHEIM BAT A	- 867 733,03
LYON PRESIDENT	2 989 714,83
Solde au 31/12/2023	2 671 189,92

ÉTATS FINANCIERS

★ III - COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS	Note	Exercice 2023		Exercice 2022	
		31/12/2023	Totaux partiels	31/12/2022	Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE & PRODUITS ANNEXES		72 692 013		64 623 947	
Produits de l'activité immobilière					
Loyers		53 002 070		48 888 197	
Charges facturées	3.1	15 543 481		11 836 694	
Reprise de provisions gros entretiens		1 754 968		2 555 580	
Produits annexes		2 391 495		1 343 476	
PRODUITS D'EXPLOITATION		8 804 104		7 256 082	
Reprises d'amortissements d'exploitation					
Reprises de provisions d'exploitation					
Provisions pour créances douteuses		259 875		37 991	
Transfert de charges d'exploitation		8 533 664		7 196 281	
Autres Produits		10 565		21 810	
PRODUITS FINANCIERS		1 089 306		32 735	
Produits financiers		1 089 306		32 735	
Reprise de provisions sur charges financières					
PRODUITS EXCEPTIONNELS		10 526 914		29 938 851	
Produits exceptionnels	3.3	10 526 914		29 938 851	
Reprise d'amortissements & provisions exceptionnels					
TOTAL DES PRODUITS		93 112 336		101 851 615	
Solde débiteur = perte					
TOTAL DES PRODUITS		93 112 336		101 851 615	

CHARGES	Note	Exercice 2023		Exercice 2022	
		31/12/2023	Totaux partiels	31/12/2022	Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		23 396 767		18 298 478	
Charges ayant leur contrepartie en produits	3.1	15 509 160		11 836 694	
Travaux gros entretiens		1 143 308		931 577	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		1 087 017		770 003	
Dotations aux provisions pour gros entretiens		2 017 443		2 328 530	
Autres charges immobilières		3 639 839		2 431 674	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		16 639 083		18 444 191	
Commission de la société de gestion		13 108 678		15 629 272	
Diverses charges d'exploitation	3.2	1 178 766		1 256 412	
Dotation aux amortissements d'exploitation		414 980		333 578	
Dotations aux provisions d'exploitation		1 361 467		1 058 284	
Provisions pour créances douteuses		575 193		166 644	
CHARGES FINANCIÈRES		1 692 580		527 805	
Charges financières diverses		1 692 580		527 805	
Dotation aux amortissements & aux provisions - charges financières					
CHARGES EXCEPTIONNELLES		7 478 657		23 638 779	
Charges exceptionnelles	3.3	7 478 657		23 638 779	
Transfert de produits exceptionnels					
TOTAL DES CHARGES		49 207 087		60 909 251,66	
Solde créditeur = bénéfice			43 905 249		40 942 363
TOTAL GÉNÉRAL		93 112 336		101 851 615	

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

Ce trente-sixième exercice couvre la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

FAITS MARQUANTS

Cette année 2023 a été une année de rupture pour le marché de l'immobilier commercial porté depuis près de 10 ans par une politique monétaire accommodante. L'inflation a conduit les banques centrales à réhausser leur taux directeur une dizaine de fois depuis fin 2022, ce qui n'a jamais été vu depuis la création de la zone euro, et ce qui a conduit en 2023 à une diminution de la collecte sur la pierre papier, à une chute significative du volume investi dans l'immobilier commercial et également à une baisse des prix des actifs immobiliers dont la valorisation est étroitement corrélée aux coûts des financements à long terme.

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

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

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

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

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



LYON_Alpiere_VEFA

Note I - ÉTAT DU PATRIMOINE

I.1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

I.1.1 - ÉTAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ

	01/01/2023	Entrées de l'exercice	Sorties ou virements poste à poste	31/12/2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	856 912 169	70 367 047	34 662 175	892 617 041
MARSEILLE - ESPACE COLBERT		1 713 214		
AIX VERT POMONE		243 509		
MONTPELLIER - EUREKA		31 916		
RENNES LE KAIDO		60 292		
BORDEAUX MARIONNAUD		18 726 490		
NANTES LE JALLAIS		15 309		
VILLENEUVE D'ASCQ "RUE HADDOCK"		7 739		
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES-A1-B1			9 037 261	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES-A2-B2-B1			9 006 667	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES-A13-B3			9 006 667	
LYON- LE TELYCA (CALUIRE et CUIRE)		50 465		
DARDILLY "NEOVIA"		10 000		
LYON MARIETTON S-ONE		447 000		
LYON QUATUOR		19 648 326		
MARSEILLE 24 VITON BAT A		84 913		
AIX - PARC CEZANNE		15 750		
TOULOUSE - VICTORIA CENTER			1 240 956	
LABEGE " AMPERE"		300 906		
LABEGE "LE NEWTON"		126 353		
BORDEAUX POINT CENTRE			1 021 597	
BORDEAUX CANEJAN		9 690		
MEYLAN		10 293		
VILLENEUVE D'ASCQ "14 RUE HERGE"		9 388		
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES		27 159 651		
ENTZHEIM			2 711 722	
SCHILTIGHEIM		6 286		
LIMONEST - SANS SOUCI			914 694	
LYON - LE PRESIDENT			1 722 613	
LYON QUATUOR		1 689 557		
GARANTIE LOCATIVE	- 1 473 632		207 524	- 1 266 108
IMMOBILISATIONS EN COURS	43 479 765	57 696 214	20 955 089	80 220 890
MARSEILLE - ESPACE COLBERT			2 002 535	
MARSEILLE PORTE EST (VEFA)		7 943 769		
MONTPELLIER - EUREKA		279 787		
RENNES LE KAIDO			62 701	
RENNES SOLFERINO (VEFA)		15 583 658		
BORDEAUX MARIONNAUD			15 276 144	
TOURS LES LIONS D'AZUR		1 400		
NANTES LE MAGELLAN		540 808		
MARCQ-EN-BAROEUL-PARC REPUBLIQUE		618 762		
VILLENEUVE D'ASCQ "RUE HADDOCK"			7 335	
LILLE LOMME		169 800		
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES-A2-B2-B1			622 178	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES-A13-B3			505 215	
LE HUB		824		
LYON - BONNEL			12 241	
LYON - LE RODIN			102 732	
LYON- LE TELYCA (CALUIRE et CUIRE)			49 598	
LYON ALPIERRE (VEFA)		12 644 602		
LE BOURGET DU LAC EUCLIDE		5 000		
ANNECY - L'ATRIA		58 960		
MARSEILLE 24 VITON BAT A			180 496	

(1) TRVX = Travaux (2) VEFA = Vente en l'état futur d'achèvement (3) DG = Droit de garantie

★ IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des immobilisations en cours (suite)

	01/01/2023	Entrées de l'exercice	Sorties ou virements poste à poste	31/12/2023
AIX - PARC CEZANNE		131 748		
NICE MERIDIA (VEFA)		2 809 932		
TOULOUSE ARISTOTE		4 800		
BORDEAUX - COURS DU MEDOC		153 450		
BORDEAUX CANEJAN		328 883		
BORDEAUX LAC		122 269		
SAINT-PIERRE DES CORPS		9 579		
NANTES CARROUSEL (VEFA)		15 252 400		
METZ		23 333		
WASQUEHAL BAT F		9 556		
WASQUEHAL BAT G		10 000		
LOMME- LE TRIPTIC		1 099		
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES- A1&A2&A3&B2&B3		657 156		
SCHILTIGHEIM		227 104		
LYON - GERLAND		107 534		
LYON QUATUOR (DG)			2 133 913	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 216 281		27 987	3 188 294
	902 134 584	128 063 261	55 852 776	974 760 117

(1) TRVX = Travaux

Récapitulatif des placements immobiliers

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Droits réels				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
TOTAL I	0	0	0	0
Terrains & constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	879 249 313	855 839 439	846 095 900	888 389 564
Locaux d'activité	11 653 914	10 070 000	12 558 918	10 800 000
Commerces	3 636 000	3 176 561		
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
TOTAL II	894 539 227	869 086 000	858 654 819	899 189 564
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	80 220 890	74 785 041	43 479 765	37 960 738
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
TOTAL III	80 220 890	74 785 041	43 479 765	37 960 738
Participations contrôlées				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
TOTAL IV	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	974 760 117	943 871 041	902 134 584	937 150 302

Détail des placements immobiliers	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2023		Exercice 2022	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX*				879 249 313	859 016 000	846 231 244	888 389 564
ALLEMAGNE							
INGOLSTADT		2020	1 054	4 250 000	3 460 000	4 250 000	3 820 000
DUSSELDORF		2022	2 520	9 700 000	4 700 000	9 700 000	7 900 000
				13 950 000	8 160 000	13 950 000	11 720 000
FRANCE							
BRETAGNE / PAYS DE LOIRE							
ANGERS							
	39, Boulevard de Coubertin	2009	2 453	4 364 037	3 440 000	4 364 037	4 050 000
	Travaux	2013		79 518		79 518	
LE MANS							
Honoré de Balzac	Rue de Lorraine	2007	1 806	6 300 000	2 330 000	6 300 000	2 370 000
	Cession lots	2017		- 3 079 096		- 3 079 096	
NANTES							
Le Beaulieu	2, Rue de la Loire	1992	1 109	1 091 310	1 520 000	1 091 310	1 570 000
Le Magellan	Rue de Rieux	2003	2870	4 683 234	6 020 000	4 683 234	5 620 000
	Travaux			17 748		17 748	
Marcel Saupin	Allée Jacques Berque	2010	5437	15 897 507	15 100 000	15 897 507	15 200 000
Moutonnerie	131 bd Ernest Dalby	2013	2151	5 900 000	6 150 000	5 900 000	6 420 000
Le Mayflower	89 bd de la Prairie au Duc	2017	2634	8 127 024	8 060 000	8 127 024	8 100 000
Le Jallais	16 Rue du Cornulier	2021	8760	38 778 088	33 840 000	38 778 088	35 320 000
	Parking en amodiation			911 498		911 498	
	Travaux	2023		15 309			
RENNES							
Centre d'affaires Gare Sud	Centre d'affaires Gare Sud	2006	1 883	3 716 564	5 200 000	3 716 564	5 000 000
Le Kaïdo	1 & 3, rue Jules Maillard de la Gournerie	2008	2 930	5 618 510	4 675 000	5 618 510	4 730 000
	Travaux	2011		2 874		2 874	
	Travaux	2020		7 592		7 592	
	Travaux	2021		20 157		20 157	
	Travaux	2023		60 292			
Le Crysto	3, rue Louis Kérautret-Botmel	2017	1 805	4 266 000	4 660 000	4 266 000	4 660 000
	Travaux			9 152		9 152	
SAINT HERBLAIN							
Le Liberty Bât A	70, bd Marcel Paul	2014	3 817	8 091 600	7 830 000	8 091 600	8 220 000
		2015	Parking	90 000		90 000	
	Travaux	2019		960		960	
	Travaux	2020		2 969		2 969	
	Travaux	2021		4 376		4 376	
Le Liberty Bât B	68, bd Marcel Paul	2016	2 079	4 820 000	4 350 000	4 820 000	4 710 000
	Travaux	2019		7 747		7 747	
	Travaux	2020		10 308		10 308	
Naonys	12, rue des Piliers de la Chauvinière	2017	11 650	29 027 897	29 380 000	29 027 897	29 460 000
				138 843 175	132 555 000	138 767 574	135 430 000
NORMANDIE / CENTRE-VAL-DE-FRANCE							
MONT SAINT-AIGNAN							
	9, rue Linus Carl Pauling	2009	2 074	3 804 385	3 070 000	3 804 385	3 205 000
SAINT-PIERRE DES CORPS							
	8-12, rue Fabienne Landy	2009	3 706	7 664 048	5 700 000	7 664 048	6 200 000
	Travaux	2021		20 386		20 386	
TOURS							
	30, allée Ferdinand de Lesseps	2010	3 051	6 200 000	5 340 000	6 200 000	5 280 000
	Travaux			13 629		13 629	
				17 702 448	14 110 000	17 702 448	14 685 000

★ IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements
immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2023		Exercice 2022	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
NOUVELLE AQUITAINE							
BORDEAUX							
Point Centre	Av. Joseph Abria Travaux	1993				1 016 887 4 710	1 690 000
Mérignac / Pelus	Rue Pythagore	1995	782	789 686	1 180 000	789 686	1 180 000
La Porte	10-12, bd A. Gautier Travaux	1998	1 546	1 524 490 41 465 3 548	2 720 000	1 524 490 41 465 3 548	2 800 000
		2020					
Médoc	179, cours du Médoc Travaux	1999	1 644	2 004 705 47 380 8 310	4 270 000	2 004 705 47 380 8 310	4 510 000
		2020					
Le Concorde	Quai de Bacalan Travaux Cession Lots	2001	2 445	2 659 473	4 570 000	2 659 473	4 890 000
		2002	Parking	16 309		16 309	
		2021		175 522		175 522	
		2021		- 1 157 649		- 1 157 649	
Quartier du lac	Rue Dr Gabriel Péry	2007	2 913	3 586 000	4 360 000	3 586 000	4 700 000
Cité mondiale des Vins	14 à 18, quai des Chartrons	2008	599	1 170 000	1 320 000	1 170 000	1 760 000
Raveziez	Rue Chanoine Vidal Travaux	2010	2 898	7 609 000	7 800 000	7 609 000	8 100 000
		2022		241 992		241 992	
Bruges	5, avenue Raymond Manaud Travaux	2009	4 841	10 542 150 3 594	9 890 000	10 542 150 3 594	9 890 000
		2021					
Mérignac - Chatelier	4, avenue Henry Le Chatelier Travaux	2007	1 039	1 532 714	1 640 000	1 532 714	1 670 000
		2009		3 084		3 084	
Mérignac - J. Auriol	3, rue Jacqueline Auriol Travaux	2012	3 161	6 200 000 265 445	6 320 000	6 200 000 265 445	6 530 000
Le Haillan - Le Sextant Bât C	6-8, avenue des satellites	2013	1 299	3 051 846	2 580 000	3 051 846	2 990 000
Le Haillan - Le Sextant Bât D	6-8, avenue des satellites	2013	1 455	3 263 350	3 420 000	3 263 350	3 350 000
Le Haillan - Le Sextant Bât F	6-8, avenue des satellites	2012	1 299	2 885 000	2 910 000	2 885 000	2 920 000
Bruges « Pierre et Marie Curie »	4, rue Pierre et Marie Curie	2013	1 223	3 159 480	3 140 000	3 159 480	3 390 000
E'mergence	52, quai de Paludade Parkings longue durée Incentive	2015	7 456	22 199 944	31 310 000	22 199 944	33 100 000
		2019		1 110 643		1 110 643	
		2020		722 106		722 106	
Lormont Parc actif Bât A	1, rue Romain Rolland Travaux aménagement	2017	4 104	9 625 827	10 810 000	9 625 827	11 200 000
		2019		801 556		801 556	
Lormont Parc actif Bât B	1, rue Romain Rolland	2017	3 160	7 068 693	8 000 000	7 068 693	8 100 000
Infina	45-49 rue Charles Marionneau	2023	2 745	15 090 490	11 623 439		
				106 246 152	117 863 439	92 177 260	112 770 000
OCCITANIE							
TOULOUSE							
Victoria Center	20, chemin de la Porte Travaux	1991				1 240 956 1 530	500 000
Jeanne d'Arc	11, rue Matabiau	1997	1 019	927 347	2 400 000	927 347	2 570 000
Central Parc	Bd de l'Embouchure Cession lots Cession lots Cession lots	2001	1 842	1 751 334	1 370 000	1 751 334	1 480 000
		2004		1		1	
		2018	- 361	- 384 597		- 384 597	
		2019	- 576	- 503 332		- 503 332	
		2021	- 28	- 5 162		- 5 162	
Parc de Lisieux	Chemin Teynier Travaux Travaux	2008	5 445	8 040 461	4 340 000	8 040 461	4 490 000
		2009		110 507		110 507	
		2021		132 548		132 548	
Blagnac	Av. Didier Daurat	2006	3 262	5 040 167	4 430 000	5 040 167	4 800 000

Détail des placements
immobiliers (suite)

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2023		Exercice 2022	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
OCCITANIE							
MONTPELLIER							
Euréka	Zac du parc d'activité EUREKA	2008	4 171	8 239 754	7 370 000	8 239 754	7 040 000
	Travaux	2012		26 292		26 292	
	Travaux	2020		33 573		33 573	
	Travaux	2021		12 855		12 855	
	Travaux	2022		13 211		13 211	
	Travaux	2023		31 916			
Agora	81, rue Euclide	2013	6 818	15 300 000	14 640 000	15 300 000	14 690 000
M'Otion	Complément prix	2015	6 411	19 069 131	20 386 000	19 069 131	20 110 000
	Travaux	2019		146 920		146 920	
		2018		280 101		280 101	
Roch Office	Avenue de Maurin	2019	3 406	10 748 905	12 210 000	10 748 905	12 890 000
LABEGE							
Ampère	ZAC de la Grande Borde	2011	2 420	5 400 000	5 430 000	5 400 000	5 590 000
	Travaux	2023		300 906			
Newton	ZAC de la Grande Borde	2012	1 421	3 266 846	3 150 000	3 266 846	3 290 000
	Travaux	2023					
BALMA ARPEGE							
	25, avenue Galilée	2015	2 184	5 590 848	6 120 000	5 590 848	6 500 000
				83 696 885	81 846 000	84 480 197	83 950 000
AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR							
AIX EN PROVENCE							
Anthémis	Rue René Descartes	2017	2 500	7 925 000	7 690 000	7 925 000	8 080 000
Espace Mirabeau	Av. Guillibert de la Lauzière	2016	644	1 830 770	2 710 000	1 830 770	2 760 000
		2017	332	868 930		868 930	
Parc Cézanne	290, rue Galilée	2018	9 851	21 567 353	21 350 000	21 567 353	22 580 000
	Travaux Terrasse Bois	2023		15 750			
La Draille	45, impasse de la Draille	2020	1 060	2 460 000	2 180 000	2 460 000	2 270 000
Vert Pomone	851, avenue Jean Dalmas	2020	4 771	24 594 398	21 250 000	24 350 889	22 780 000
ANNECY							
	I, place Marie Curie	2004	3 861	7 404 000	8 630 000	7 404 000	8 650 000
	Travaux	2007		13 712		13 712	
	Travaux	2020		113 349		113 349	
	Travaux	2022		67 771		67 771	
BIOT							
	Sophia-Antipolis	2001	2 215	3 482 698	3 800 000	3 482 698	3 980 000
	Travaux	2010		13 081		13 081	
	Travaux	2021		680 190		680 190	
	Travaux	2022		19 731		19 731	
BOURGET DU LAC							
Euclide	3 et 11, allée Lac de Constance	2009	2 455	4 043 741	3 840 000	4 043 741	3 800 000
	Travaux	2020		68 129		68 129	
Athéna	3 et 11, allée Lac de Constance	2009	1 643	2 706 259	2 040 000	2 706 259	2 160 000
	Travaux	2020		42 196		42 196	
CALUIRE ET CUIRE							
Le Telyca	189, chemin du Bac à Traille	2004	6 078	10 435 146	13 260 000	10 435 146	14 570 000
	Œuvre d'art (arbre d'eau)	2005		11 000		11 000	
	Extension (Véranda)	2018		310 443		310 443	
	Remplacement CVC	2019		135 344		135 344	
	Travaux	2023		50 465		135 344	
L'Atrium	393, chemin du Bac à Traille	2010	3 253	5 610 000	6 570 000	5 610 000	7 110 000

★ IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2023		Exercice 2022	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (suite)							
DARDILLY							
Néovia	43, chemin des peupliers	2014	1 975	5 200 000	4 540 000	5 200 000	4 640 000
	Travaux	2016	Parking	22 228		22 228	
	Travaux	2022		15 850		15 850	
	Travaux	2023		10 000			
LIMONEST							
Le « Westing »	ZAC des Bruyères	2014	3 230	8 174 832	6 930 000	8 174 832	8 170 000
LYON							
Le Président	42, avenue G. Pompidou	1996			0	1 194 438	4 040 000
		1997				446 752	
		1998				81 423	
Le Bonnel	29, rue de Bonnel	1998	1 529	1 102 206	5 540 000	1 102 206	6 530 000
	Travaux	2020		105 381		105 381	
	Travaux	2022		39 670		39 670	
Le Rodin	26, rue Louis Blanc	2001	3 289	2 988 001	9 020 000	2 988 001	9 110 000
	Travaux			884 232		884 232	
Gerland	6, rue Maurice Carraz	2003	1 506	2 786 000	6 230 000	2 786 000	6 890 000
		2004	540	1 114 243		1 114 243	
		2008	385	871 769		871 769	
Confluent 2		2016	8 519	35 200 000	35 810 000	35 200 000	38 340 000
	Travaux	2019		602 571		602 571	
	Travaux	2022		46 430		46 430	
Le Béranger	Rue Béranger	2017	2 231	10 042 855	10 760 000	10 042 855	13 020 000
	Complément prix			413 148		413 148	
Work #1	Rue Delandine	2021	5 567	24 836 528	26 580 000	24 836 528	30 250 000
		2021	Parkings	956 577		956 577	
		2022		892 772		892 772	
Le Blok	30, rue Joannès Carret	2021	6 753	36 900 000	31 140 000	36 900 000	36 170 000
S One	1, avenue Sidoine Apollinaire	2020	3 246	13 905 273	12 460 000	13 905 273	13 980 000
	Complément prix	2023		447 000			
Gravity	1, rue Croix Barret	2020	4 860	29 246 700	23 040 000	29 246 700	26 670 000
Vela Verde	29 et 30, Avenue Général Leclerc	2022	3 098	19 012 564	15 000 000	19 012 564	19 012 564
Sidoine	Rue Béranger	2021	1 928	8 826 222	7 700 000	8 826 222	8 440 000
Quatuor	6-8 rue Tony Garnier	2023	4 631	19 648 326	17 410 000		
		2023	P	1 689 557			
CHAMPAGNE EN MONT D'OR							
	15, av. du Général de Gaulle	2018	3 946	16 522 000	14 260 000	16 522 000	16 300 000
MELYAN							
	16, chemin de Malacher	2013	5 740	15 390 603	14 550 000	15 390 603	15 267 000
	Travaux	2023		10 293			
MONTBONNOT ST-MARTIN							
	95, chemin de l'Étoile	2013	4 239	9 185 000	7 855 000	9 185 000	8 300 000
MARIGNANE							
	Quartier des Florides	2011	7 779	17 803 277	12 300 000	17 803 277	13 560 000
MARSEILLE							
Colbert	14, rue Sainte Barbe	1999	3 409	3 895 072	10 630 000	3 895 072	10 780 000
	Travaux	2023		1 713 214			
Viton	9, avenue de Viton	2003	2 661	4 422 193	5 280 000	4 422 193	5 460 000
	Travaux			549 204		549 204	
	506 Prado	2003	2 469	3 940 381	7 480 000	3 940 381	8 050 000
	41 Canebière	2003	4 328	6 500 000	9 950 000	6 500 000	9 970 000
		2022	P	20 000		20 000	
	24, avenue de Viton Bât A	2007	1 391	3 090 000	2 820 000	3 090 000	3 000 000
	Travaux			84 913			
	24, avenue de Viton Bât B	2009	501	1 205 000	1 080 000	1 205 000	1 150 000
SAINT-PIERRE							
Woodstock Bât 13	ZAC de Feuilly	2010	4 464	8 836 266	5 860 000	8 836 266	7 720 000
				413 617 806	397 415 000	391 562 736	423 489 564

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2023		Exercice 2022	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
HAUTS-DE-FRANCE							
LEZENNES							
	20, avenue Louis Neel	2011	512	1 099 879	1 030 000	1 099 879	1 070 000
LILLE							
	125-143-185, rue d'Athènes	2022	1 548	7 344 000	6 280 000	7 344 000	7 030 000
LOMME							
Euratechnopys	6, rue des Saules	2013	1 812	4 470 460	5 150 000	4 470 460	5 310 000
		2013	Parking	922 540		922 540	
Le Triptic	8, avenue des Saules	2017	1 812	11 885 285	11 630 000	11 885 285	12 330 000
		2021		222 458		222 458	
MARCQ EN BAROEUL							
	839, avenue de la République	2000	2 353	2 757 345	6 050 000	2 757 345	4 020 000
Le Hub	Rue de la Couture	2019	2 186	5 968 000	5 650 000	5 968 000	5 980 000
VILLENEUVE D'ASCO							
	Rue Haddock	2011	1 095	2 980 198	2 590 000	2 980 198	2 580 000
	Travaux	2023		7 739			
	14, rue Hergé	2011	512	1 006 794	960 000	1 006 794	960 000
	Travaux	2023		9 388			
WASQUEHAL							
	11, allée du Château Blanc	2011	936	2 340 000	2 050 000	2 340 000	2 060 000
	13, allée du Château Blanc	2011	1 056	2 450 000	2 390 000	2 450 000	2 430 000
Le Grand Cottignies Bât A1	2, rue Konrad Adenauer	2014				4 503 333	4 660 000
	Travaux	2020				14 838	
	Travaux	2021				1 337	
Le Grand Cottignies Bât B1	2, rue Konrad Adenauer	2014				4 503 333	4 710 000
	Travaux	2020				14 419	
Le Grand Cottignies Bât A2	2, rue Konrad Adenauer	2014				4 503 333	4 770 000
Le Grand Cottignies Bât B2	2, rue Konrad Adenauer	2014				4 503 333	4 080 000
Le Grand Cottignies Bât A3	2, rue Konrad Adenauer	2014				4 503 333	4 740 000
Le Grand Cottignies Bât B3	2, rue Konrad Adenauer	2014				4 503 333	4 740 000
Le Grand Cottignies Bât A1 B1 A2 B2 A3 B3	2, rue Konrad Adenauer	2014	11 480	27 159 651	27 800 000		
				70 623 737	71 580 000	70 497 553	71 470 000
GRAND-EST							
ENTZHEIM							
	1, rue Icare	2007	3 338	5 008 952	1 450 000	5 008 952	3 890 000
	Travaux			36 275		62 453	
	Cession Bat A	2023	- 1 676	- 2 504 476			
SCHILTIGHEIM							
	3, rue de la Haye	2011	1 189	2 264 285	2 050 000	2 264 285	1 880 000
	Travaux	2012		6 291		6 291	
	Travaux	2023		6 286			
ALTIS							
	21, rue le Haye	2020	2 553	7 282 700	7 040 000	7 282 700	7 180 000
		2022	Parking	27 300		27 300	
	Travaux	2022		10 834		10 834	
METZ							
	3 à 21, av. François Mitterrand	2013	8 214	21 206 025	21 770 000	21 206 025	21 925 000
			Parking	1 180 000		1 180 000	
	Travaux			44 638		44 638	
				34 569 109	32 310 000	37 093 477	34 875 000

Détail des placements
immobiliers (suite)

Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2023		Exercice 2022	
			Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES						
BUREAUX						
LOCAUX D'ACTIVITÉ			11 653 914	10 070 000	12 558 918	10 800 000
CANEJAN	Parc d'activité du Courneau Extension Travaux	2006 2016 2023	2 324 351	1 974 000 428 224 9 690	2 840 000 428 224	1 974 000 2 710 000
LIMONEST	Chemin des Ormeaux	1996			914 694	1 230 000
METZ	I, Rue de la Grange aux Bois	2011	5 659	9 242 000	7 230 000	9 242 000 6 860 000
COMMERCE			3 636 000	3 176 561	0	0
BORDEAUX INFINA- COMMERCE	45-49 rue Charles Marionneau	2022	550	3 636 000	3 176 561	
IMMOBILISATIONS EN COURS			80 220 890	74 785 041	43 479 765	37 960 737
LYON ALPIERRE		2021	6 077	22 203 447	22 203 447	9 558 846
RENNES SOLFERINO		2022	6 720	17 142 024	17 142 024	1 558 366
NANTES LE CARROUSEL		2023	7 194	15 252 400	15 252 400	
MARSEILLE PORTE EST		2022	4 919	12 483 066	12 483 066	4 539 297
VILLENEUVE D'ASCQ MOULIN DELMAR		2022	5 257	4 492 753	4 492 753	4 492 753
NICE MERIDIA		2021	2 204	3 211 351	3 211 351	401 419
LYON RODIN (TRVX)				1 170 176		1 272 908
MONTPELLIER HELENE (TRVX)				702 487		422 700
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT A3- B3 A1-B1 (TRVX)				657 156		
MARCQ EN BAROEUL (TRVX)				631 793		13 031
NANTES MAGELLAN (TRVX)				540 808		
CANEJAN (TRVX)				328 883		
SCHILTIGHEIM (TRVX)				227 104		
MARSEILLE 41 CANEBIERE (TRVX)				192 728		192 728
LOMME EURATECHNOPOLYS (TRVX)				181 800		12 000
BORDEAUX MEDOC (TRVX)				153 450		
AIX - PARC CEZANNE (TRVX)				131 748		
BORDEAUX LAC (TRVX)				122 269		
LYON GERLAND (TRVX)				107 534		
BOURGET DU LAC EUCLIDE (TRVX)				97 816		92 816
ANNECY (TRVX)				58 960		
CALUIRE ET CUIRE (TRVX)				41 146		90 744
CALUIRE ET CUIRE ATRIUM (TRVX)				40 240		40 240
METZ (TRVX)				23 333		
WASQUEHAL BAT G (TRVX)				10 000		
SAINT PIERRE DES CORPS (TRVX)				9 579		
WASQUEHAL BAT F (TRVX)				9 556		
TOULOUSE ARISTOTE (TRVX)				4 800		
MARCQ EN BAROEUL LE HUB (TRVX)				2 224		1 400
TOURS LES LIONS D'AZUR (TRVX)				1 400		
LOMME LE TRIPTIC (TRVX)				1 099		
LYON BONNEL (TRVX)				- 12 241		
BORDEAUX- MARIONNEAU		2020	3 295		15 276 144	15 276 144
LYON QUATUOR		2022			2 133 913	2 133 913
MARSEILLE COLBERT (TRVX)					2 002 535	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT B (TRVX)					622 178	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT C (TRVX)					505 215	
MARSEILLE 24 VITON (TRVX)					180 496	
RENNES KAIDO (TRVX)					62 701	
VILLENEUVE D'ASCQ RUE HADDOCK (TRVX)					7 335	
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS				974 760 117	943 871 041	843 373 299
						876 796 031

Répartition du patrimoine immobilier par type de locaux et régions

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VENALE HORS DROITS	BUREAUX		LOCAUX ACTIVITÉS		COMMERCES		TOTAL 2023	
	Valeur venale	%	Valeur venale	%	Valeur venale	%		%
RÉGION OUEST	164 949 424	17,48 %	0	0,00 %	0	0,00 %	164 949 424	17,48 %
AUTRES RÉGIONS	756 785 057	80,18 %	10 800 000	1,14 %	3 176 561	0,34 %	770 761 618	81,66 %
ALLEMAGNE	8 160 000	0,86 %	0	0,00 %	0	0,00 %	8 160 000	0,86 %
TOTAL	929 894 480	98,52 %	10 800 000	1,14 %	3 176 561	0,34 %	943 871 041	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN M²	BUREAUX	LOCAUX ACTIVITÉS	COMMERCES	TOTAL 2022
RÉGION OUEST	65 296	0	0	65 296
AUTRES RÉGIONS	286 476	8 334	550	295 360
ALLEMAGNE	3 574	0	0	3 574
TOTAL	355 347	8 334	550	364 231

I.1.2 - ÉTAT DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Ventilation par nature - Amortissements	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Usufruit	910 593	271 586		1 182 179
Emphytéose	1 023 098	54 332		1 077 430
Servitudes				
Droit du preneur				
Droit de superficie				
Concession				
Autres	2 383 720	89 062	1 530	2 471 252
TOTAL	4 317 411	414 980	1 530	4 730 860

I.2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Provisions gros entretiens

	Montant provision 2022	Dotation		Reprise		Montant provision 2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	
Dépenses sur N+1	2 922 350		1 879 959	- 52 000	- 1 507 594	3 242 715
Dépenses sur N+2	1 197 600		576 640	- 88 800	- 864 000	821 440
Dépenses sur N+3	160 200		426 270		- 118 200	468 270
Dépenses sur N+4	180 000		36 000	0	- 166 000	50 000
Dépenses sur N+5	19 000		17 400		- 18 000	18 400
TOTAL	4 479 150	0	2 936 269	- 140 800	- 2 673 794	4 600 825

Note 2 - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

2.1 - ÉTAT DES PROVISIONS SUR CRÉANCES DOUTEUSES

PRÉSENTÉES À L'ACTIF DU BILAN	PROVISIONS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2023
PROVISIONS CRÉANCES DOUTEUSES	236 425	622 696	94 417	764 704

2.2 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET AUTRES DISPONIBILITÉS

Néant au 31/12/2023

2.3 - PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES

PRÉSENTÉES AU PASSIF DU BILAN	PROVISIONS 31/12/2022	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2023
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	963 445	0	212 961	750 483

2.4 - DETTES DIVERSES

30

	2023	2022
DETTE FISCALE ET SOCIALES	2 946 452	3 187 078
DETTE SUR IMMOBILISATIONS	4 312 664	144 000
CHARGES À PAYER	1 516 165	1 137 696
AUTRES DETTES DIVERSES	-	-
TOTAL	8 775 281	4 468 774

Note 3 - COMPTE DE RÉSULTAT

3.1 - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	2023	2022
CHARGES FACTURÉES		
IMPÔT FONCIER	5 487 170	5 288 596
CHARGES LOCATIVES	10 021 990	6 548 098
TOTAL	15 509 160	11 836 694

3.2 - CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Commission de la société de gestion

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

	2023	2022
Souscriptions brutes	87 643 808	114 733 104
TOTAL COMMISSION DE SOUSCRIPTION*	8 764 381	11 473 310
Produits locatifs	52 999 959	48 880 711
Produits financiers	0	0
BASE TOTALE COMMISSION DE GESTION	52 999 959	48 880 711
Commission au taux de 8,50 %	0	0
Commission au taux de 8 %	4 239 997	3 910 457
TVA non récupérable	0	0
TOTAL COMMISSION DE GESTION	4 239 997	3 910 457
CESSIONS IMMEUBLES	10 216 077	29 895 314
Commission au taux de 1,5 % avec un plafond à 50 k €	104 300	245 505
TOTAL COMMISSION DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS	104 300	245 505
TOTAL	13 108 678	15 629 272

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

Autres charges

	2023	2022
HONORAIRES*	874 419	699 808
IMPÔTS ET TAXES	191 443	404 816
CRÉANCES IRRÉCUPÉRABLES COUVERTES PAR PROVISION	2 111	20 105
AUTRES	110 794	131 683
TOTAL	1 178 766	1 256 412

* Dont honoraires commissaires aux comptes 37 008 €.

3.3 - PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

	2023	2022
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits / cession éléments d'actifs	10 216 077	29 895 314
Autres produits exceptionnels	310 837	43 537
TOTAL	10 526 914	29 938 851
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Valeur comptable des actifs cédés	7 478 657	23 625 251
Autres charges exceptionnelles	0	13 528
TOTAL	7 478 657	23 638 779
TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 048 257	6 300 072

NOTE 4 - DIVERS

4.1 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS NE FIGURANT PAS DANS L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2023

Le ratio doit se calculer de la manière suivante :

$$(\text{Dettes} + \text{engagements immobiliers}) / (\text{Actif brut})$$

- « dettes » = emprunts bancaires, les crédit-baux immobiliers et le cas échéant les avances en comptes courants d'associés ;
- « engagements immobiliers » = VEFA et autres acquisitions payables à terme.

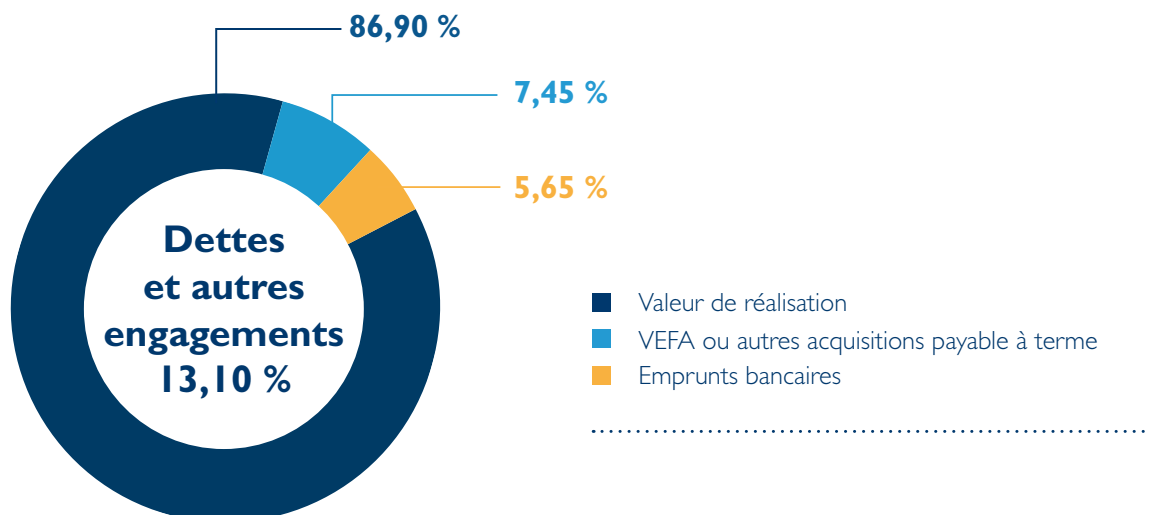
Eléments pris en considération dans le calcul du ratio Dettes et autres Engagements

Au numérateur : les engagements immobiliers, par transparence dans les participations contrôlées :

- Emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû ;
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser ;
- Comptes Courants d'associés ou autre endettement vis-à-vis des associés tiers des filiales pour le montant dû à la date d'arrêté, sauf lorsque les comptes courants sont I) pari passu entre tous les actionnaires et II) que la convention de compte courant ne prévoit aucune séniorité de leur remboursement par rapport au capital ;
- Crédit-baux immobiliers à hauteur du montant restant dû.

Au dénominateur par transparence dans les participations contrôlées :

- Valeur de réalisation de la SCPI ;
- Emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû ;
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser ;
- Crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû ;
- Comptes Courants d'associés pour le montant dû à la date d'arrêté, ou autre endettement vis-à-vis des associés.



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

	2021	% dt total des revenus	2022	% dt total des revenus	2023	% dt total des revenus
PRODUITS						
Produits de l'activité immobilière	52,01	99,48 %	50,86	99,81 %	53,35	97,46 %
Produits financiers	0,03	0,06 %	0,03	0,07 %	1,05	1,92 %
Produits d'exploitation	0,11	0,21 %	0,02	0,04 %	0,04	0,08 %
Produits exceptionnels	0,13	0,25 %	0,04	0,09 %	0,30	0,55 %
TOTAL PRODUITS	52,28	100,00 %	50,96	100,00 %	54,74	100,00 %
CHARGES⁽¹⁾						
Charges d'entretien du patrimoine dont provision nette GE	2,21	20,42 %	0,80	8,37 %	1,40	11,23 %
Autre charges immobilières	2,71	25,08 %	2,46	25,90 %	3,51	28,14 %
Sous total charges immobilières	4,92	45,50 %	3,26	34,27 %	4,90	39,37 %
Commission de gestion	4,16	38,46 %	3,96	41,66 %	4,08	32,78 %
Autres frais de gestion	1,38	12,72 %	1,27	13,38 %	1,13	9,10 %
Amortissements nets						
. Patrimoine	0,53	4,94 %	0,34	3,55 %	0,40	3,21 %
. Autres						
Provisions nettes ⁽²⁾						
. Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
. Autres créances	- 0,36	- 3,29 %	0,13	1,37 %	0,31	2,45 %
Sous total charges d'exploitation	5,72	52,84 %	5,70	59,96 %	5,92	47,54 %
Charges financières	0,18	1,66 %	0,53	5,62 %	1,63	13,09 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,01 %	0,01	0,14 %	0,00	0,00 %
TOTAL CHARGES	10,82	100,00 %	9,50	100,00 %	12,46	100,00 %
Résultat courant	41,46		41,45		42,28	
Variation report à nouveau	4,47		3,17		6,10	
Variation d'autres réserves (éventuellement)						
Revenus distribués	43,52		42,39		39,19	

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

4.3 - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

RÉSULTAT 2022	40 942 363,43
REPORT À NOUVEAU DES EXERCICES PRÉCÉDENTS	4 055 734,43
RÉSULTAT À AFFECTER	44 998 097,86
DIVIDENDES	41 870 700,39
REPORT À NOUVEAU	3 127 397,47
	44 998 097,86

NOTE 5 - ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

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

SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

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 2023, le Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée dans le cadre des statuts et dispositions légales qui régissent les Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Nous nous sommes réunis à trois reprises afin d'examiner la situation locative et financière de notre société. Pour ce faire, la société de gestion Otoktone³ⁱ, 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 semestriels d'information.

1. AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

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

Durant l'année 2023 le montant net des souscriptions recueillies a représenté 30 919 070 € auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 20 622 022 €, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 51 541 092 €. Le nombre net des parts souscrites est passé de 79 590 au 31 décembre 2022 à 50 687 au 31 décembre 2023.

Au cours de l'année 2023 et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 35 441 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 3,41 % environ du nombre de parts total, en circulation au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023 il y avait 422 parts en attente de retrait soit 0,04 % du capital.

2. CONVENTIONS

Pour l'exercice 2023, les conventions avec la société de gestion prévues à l'article 20 des statuts ont produit leurs effets. En application de l'article 19 des statuts, les commissions versées à la société de gestion Otoktone³ⁱ s'élèvent à :

- 8 764 381 € H.T. au titre de la commission de souscription ;
- 4 174 050 € H.T. au titre de la commission de gestion (sur base des loyers facturés) ;
- 104 300 € H.T. au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers ; cette commission, assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la SCPI, plafonnée à 50 k€ par cession de biens immobiliers, elle est payable à la société de gestion après la signature des actes de vente.

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 2023 représentent un investissement de 59 468 882 €. Ces acquisitions ont été faites dans les villes suivantes : Lyon et Nantes.

Les cessions réalisées au cours de l'exercice représentent un prix de vente de 10 216 077 € ; ce montant correspond à la cession de Bordeaux Point Centre, Limonest Sans Souci, Lyon Président, Toulouse Victoria Center et le bâtiment A d'Entzheim.

4. GESTION LOCATIVE ET FINANCIÈRE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2023 est de 90,40 % et le taux d'occupation financier de 93,06 % (respectivement, 90,36 % et 92,58 % au 31 décembre 2022).

Au cours de l'exercice 2023, les recettes locatives ont atteint 52 175 619 € contre 49 252 698 € en 2022, ce qui représente une augmentation de 2 922 921 €, soit 6 % 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 43 905 248,97 €. Après ajout du compte de report à nouveau des exercices précédents et du report du solde de la provision pour grosses réparations, le résultat distribuable s'élève à 47 032 646,44 €. Il est proposé à l'Assemblée Générale de distribuer 40 694 404,05 € aux associés, correspondant aux quatre acomptes trimestriels déjà versés aux associés, et d'affecter 6 338 242,39 € au compte de report à nouveau.

Il est par ailleurs proposé à l'Assemblée Générale de voter une distribution exceptionnelle de 2,50 € 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 2 500 000 € sur le compte des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2024

6. RÉSOLUTIONS

Le projet de texte des résolutions ordinaires soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons l'approuver dans son ensemble.

S'agissant des résolutions extraordinaires :

- la société de gestion ayant changé de dénomination, le Conseil est favorable à une modification des statuts afin d'intégrer cette information ;
- le Conseil est également favorable à la mise en œuvre du mécanisme de liquidité et à la mise à jour corrélative de la Note d'information

7. ÉVÈNEMENTS POST-CLOTURE

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



Origami - Biot



KMPG SA
Rue de la Terre Victoria
Parc Edonia
35768 Saint Grégoire

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société SCPI Atlantique Mur Régions,

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Atlantique Mur Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG SA, société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

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.

SA
Société de commissariat aux comptes
Siège social : Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
775726417 RCS NANTERRE

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne la provision gros entretien.

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion 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 à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par 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.821-55 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.

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 ;



KMPG SA
Rue de la Terre Victoria
Parc Edonia
35768 Saint Grégoire

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

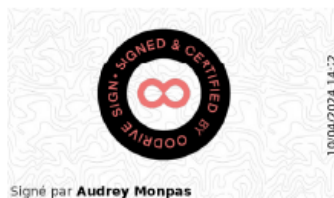
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rennes, le 10 avril 2024

KMPG SA



Audrey Monpas

Associée

KPMG SA, société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

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.

SA
Société de commissariat aux comptes
Siège social : Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
775726417 RCS NANTERRE

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023



LYON_Confluent_2_hall



KMPG SA
Rue de la Terre Victoria
Parc Edonia Bâtiment S
CS 46806
35768 Saint Grégoire Cedex

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée générale de la société SCPI Atlantique Mur Régions,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre Société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 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, le cas échéant, les informations 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'ORGANE DELIBERANT

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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.

KPMG SA, société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

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.

SA
Société de commissariat aux comptes
Siège social : Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
775726417 RCS NANTERRE

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2023

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ORGANE DELIBERANT

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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.

Conventions de commission de cessions d'actifs immobiliers prévue à l'article 19 des statuts avec la société de gestion Otoktone 3i :

- Entité concernée :

Otoktone 3i

- Nature et objet

Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers est intégralement acquise à la société de gestion après la réalisation de cession de biens immobiliers. Cette commission assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers s'élève à 1,50 % hors taxes du produit net des ventes revenant à la société civile de placement immobilier et est plafonnée à 50 000 € par cession d'actif. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de ventes.

- Modalités :

Pour l'exercice 2023, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élèvent à €104 300 hors taxes.

Conventions prévues à l'article 19 des statuts relatives à la rémunération de la société de gestion Otoktone 3i :

- Entité concernée :

Otoktone 3i

- Nature et objet

Votre société verse à la société de gestion Otoktone 3i une rémunération pour certains services rendus, selon les modalités suivantes :

- 10 % hors taxes 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 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés et produits financiers annuels nets hors taxes pour la gestion des biens sociaux et l'administration de la société,
- 5 % hors taxes du prix de cession d'une part lorsque la cession se réalise sans l'intervention d'Otoktone 3i.



KMPG SA
Rue de la Terre Victoria
Parc Edonia
35768 Saint Grégoire

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

- **Modalités :**

Pour l'exercice 2023, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier s'élèvent à €. 13 004 378 hors taxes au titre de la gestion et de l'administration, et pour l'organisation de la réalisation des augmentations de capital de l'exercice.

42

Rennes, le 10 avril 2024

KPMG SA



Signé par **Audrey Monpas**
Audrey Monpas
Associée

KPMG SA, société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

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.

SA
Société de commissariat aux comptes
Siège social : Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
775726417 RCS NANTERRE



Rennes Solferino | @Parc Architectes

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2023, tels qu'ils ont été présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 43 905 248,97 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constatant que le bénéfice de l'exercice s'élève à 43 905 248,97 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 3 127 397,47 € formant ainsi un bénéfice distribuable de 47 032 646,44 €, approuve la proposition de la société de gestion et décide :

- de répartir une somme de 40 694 404,05 € entre les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément à l'article 32 des statuts. L'assemblée générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre.
- d'affecter le solde, soit la somme de 6 338 242,39 € au compte de report à nouveau.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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-values réalisées sur cessions d'immeubles » à hauteur d'un montant d'environ 2 500 000 €, soit 2,50 € par part, sur la base du nombre de parts portant jouissance à la date de la présente assemblée.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées au 31 décembre 2023, à savoir :

- Valeur comptable : 894 716 881 €, soit 861,67 € pour une part ;
- Valeur de réalisation du patrimoine : 873 159 490 €, soit 840,90 € pour une part ;
- Valeur de reconstitution : 1 056 109 599 €, soit 1 017,10 € pour une part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions législatives et réglementaires, maintient à 150 000 000 € 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 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de commissaire aux comptes du cabinet KPMG SA, représenté par Madame Audrey MONPAS, vient à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une nouvelle période de six ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

S'agissant de la huitième résolution, il est indiqué qu'un appel à candidature a été effectué via le bulletin semestriel diffusé courant janvier 2024. À ce jour, 5 candidatures ont été portées à la connaissance de la société de gestion.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constate que les mandats des 5 membres suivants viennent à échéance à l'issue de la présente assemblée :

Eric SAUER, Stéphane ANGERI, Chantal RAVAUDET, BPCE Vie, et BPGO.

Les 5 membres sortants précités sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur les membres du Conseil de Surveillance ainsi nommés le seront pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
ARTICLE 8 – RETRAITS 8.1 - MODALITES DE RETRAITS (...) Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles sont dès leur réception inscrites sur le registre des demandes de retrait. Elles seront prises en considération et satisfaites dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la mesure où il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait. La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois avec la possibilité de prorogation de douze (12) mois supplémentaires maximum sur demande expresse de l'associé. (...)	ARTICLE 8 - RETRAITS 8.1 - MODALITES DE RETRAITS (...) Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles sont dès leur réception inscrites sur le registre des demandes de retrait. Elles seront prises en considération et satisfaites dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la mesure où il existe des demandes de souscription non investies depuis moins de douze (12) mois pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait, et dans le respect des limites précisées dans la Note d'Information. La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois avec la possibilité de prorogation de douze (12) mois supplémentaires maximum sur demande expresse de l'associé. (...)

Le reste de l'article est inchangé.

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
ARTICLE 16 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (...) La société GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le n°342 762 176, est désignée comme société de gestion de la société. (...)	ARTICLE 16 – NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (...) La société OTOKTONE ³¹ , société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le n°342 762 176, est désignée comme société de gestion de la société. (...)

Le reste de l'article est inchangé.

DIXIÈME RÉOLUTION

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

1. adopte 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 entreranno en vigueur à compter de ce jour et que la Note d'information devra être modifiée en corrélativement.

ONZIÈME RÉOLUTION

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

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE VEILLE NOTAMMENT :

- au respect de la réglementation applicable à la Société de gestion et à la SCPI ;
- au respect des conditions de l'agrément délivré par l'AMF à la société de gestion, et notamment son programme d'activité ;
- au respect de la primauté de l'intérêt des porteurs ;
- à l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'à la gestion des actifs détenus par les fonds gérés ;
- au suivi des risques identifiés dans la cartographie des risques de la société de gestion ;
- au respect des règles d'éthique professionnelle applicables à l'ensemble des collaborateurs

LE DISPOSITIF EST ORGANISÉ SELON TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les personnes assurant les fonctions opérationnelles ainsi que leurs responsables hiérarchiques. Ils visent à s'assurer du respect des politiques et des procédures mises en place par Otoktone³ⁱ.

Les contrôles permanents de second niveau relèvent du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ils sont réalisés par des personnes qui n'exercent aucune activité opérationnelle et qui sont exclusivement dédiées aux fonctions de contrôle. Ce dispositif de second niveau couvre l'ensemble des dispositifs de la société de gestion, avec une attention particulière concernant la fonction permanente de gestion des risques ainsi que la bonne réalisation des contrôles de premier niveau.

Le contrôle périodique de troisième niveau est assuré par une entité externe à Otoktone³ⁱ : la Direction de l'Audit de la Banque Populaire Grand Ouest, son actionnaire principal.

A noter que les Commissaires aux Comptes et le dépositaire d'Otoktone³ⁱ sont habilités à réaliser des missions de contrôle périodique au sens de la réglementation.

DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Otoktone³ⁱ veille à améliorer de manière continue son dispositif de maîtrise des risques auxquels elle ou son fonds géré sont exposés.

Elle a pour cela mis en place une fonction permanente de gestion des risques qui est indépendante des gérants financiers de la société de gestion.

Son rôle est d'identifier et coter les risques dans une cartographie des risques dédiée, puis de définir et piloter des indicateurs de risques. Elle tient notamment compte de l'évolution du marché immobilier, des publications de l'AMF, de l'ASPIM et de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, des stress-tests réalisés par un organisme indépendant de la SGP, et du résultat des contrôles internes.

Un Comité dédié réunissant notamment les dirigeants et le RCCI d'Otoktone³ⁱ permet de partager les conclusions de ces travaux et de décider toute action correctrice qui s'avérerait nécessaire.

Sur l'exercice 2023, la cartographie des risques a tenu compte des conditions de marché inédites et, en conséquence, Otoktone³ⁱ a

renforcé sa surveillance du risque de liquidité de votre SCPI.

PRINCIPAUX RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

La SCPI est notamment exposée aux risques suivants : risques de gestion discrétionnaire (risque que les investissements ne soient pas constamment réalisés sur les actifs ou les marchés les plus performants), de contrepartie (défaut de paiement d'un locataire), de baisse des prix immobiliers et de la valeur locative des immeubles (absence de rendement ou de perte de valeur), non renouvellement des baux (risque de locaux vacants). Ces risques sont sensiblement atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Ce risque peut se matérialiser à l'occasion de la revente d'un immeuble détenu par la SCPI ou bien lorsqu'un porteur décide de vendre ses parts.

La revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Le rachat des parts n'est possible que par compensation avec une demande de souscription correspondante ou, à défaut, à la dotation d'un fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

RISQUE DE CRÉDIT

La SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information et dans la limite d'un montant global validé en Assemblée Générale qui tient compte de ses capacités de remboursement.

RISQUE LIÉ À L'ACQUISITION EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Le contexte économique actuel peut retarder sensiblement la construction ou la livraison d'un immeuble acquis en VEFA, voire porter atteinte à la santé économique du promoteur sélectionné. La diversification du parc immobilier de la SCPI permet de limiter efficacement les conséquences d'une telle éventualité.

RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ.

Il s'agit des risques liés aux domaines environnementaux, sociaux et de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient entraîner des conséquences sur la valeur de la SCPI. Par exemple, les immeubles détenus par la SCPI sont, par nature, exposés aux événements climatiques extrêmes.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Otoktone³ⁱ est vigilante quant à la provenance et la destination des fonds s'agissant de l'actif et du passif des fonds qu'elle gère, ainsi que par rapport aux locataires des immeubles détenus par ces fonds. Pour cela, Otoktone³ⁱ met en œuvre le dispositif de sa maison mère la Banque Populaire Grand Ouest (dispositif du Groupe BPCE).

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Dans le cadre de son activité de gestion de Fonds d'Investissements Alternatifs (F.I.A., au sens de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »), Otoktone³ⁱ est susceptible de rencontrer des situations de conflits d'intérêts qui pourraient porter atteinte aux intérêts d'un ou de plusieurs porteurs de parts des fonds gérés par Otoktone³ⁱ.

Pour prévenir ces situations, Otoktone³ⁱ s'est dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, d'un registre des conflits d'intérêts et de procédures internes dédiées afin de pouvoir mettre en place toute mesure préventive nécessaire pour ne pas nuire à l'intérêt des porteurs de parts.

Les mesures préventives reposent notamment sur :

- des principes déontologiques repris dans le règlement intérieur ;
- des obligations de transparence applicables aux collaborateurs ;
- une séparation adéquate des fonctions ;
- un dispositif de contrôle spécifique assuré par le déontologue de la société de gestion.

Une politique synthétique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet d'Otoktone³ⁱ www.banquepopulaire.fr/bpgo/epargner/scpi-atlantique-mur-regions/.

Pour l'exercice 2023, aucune nouvelle situation n'a été ajoutée à la cartographie des conflits d'intérêts. En revanche, plusieurs réorganisations internes d'OTOKTONE³ⁱ intervenues au cours du 4^e trimestre 2023 ont permis d'en supprimer . Par ailleurs, deux situations ont été consignées dans le registre des situations avérées. Ces deux situations ont été traitées par des mesures préventives spécifiques.

RÉMUNÉRATION

Otoktone³ⁱ s'assure du respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »). Elle veille notamment à ce que cette politique n'interfère pas avec les critères définis dans la politique d'investissement du fonds géré.

La politique de rémunération des collaborateurs d'Otoktone³ⁱ est celle du Groupe Banque Populaire Grand Ouest. Cette politique est conforme aux exigences réglementaires en vigueur et au principe de primauté de l'intérêt des porteurs de parts.

Au cours de l'exercice, le montant total versé par Otoktone³ⁱ à la Banque Populaire Grand Ouest correspondant à la rémunération des collaborateurs détachés (soit 33 personnes) s'est élevé à 1 300 518 €. Ce montant se décompose en une part fixe de 1 216 697 € et une part variable de 83 821 €. La part de ce montant qui concerne les cadres supérieurs et les preneurs de risque est de 358 095 € pour la part fixe et 65 821 € pour la part variable.

La politique de rémunération est revue annuellement par des Comités dédiés de la Banque Populaire Grand Ouest, et contrôlée par le dispositif de contrôle interne de cette dernière.

PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

OTOKTONE³ⁱ recueille des données à caractère personnel concernant les associés et met en œuvre des mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer que les traitements de données à caractère personnel soient effectués conformément à la législation applicable. Les données sont traitées pour permettre la gestion des associés dans le cadre du respect d'obligations légales, l'exécution du contrat et la réalisation d'actions de prospection commerciale avec le consentement de l'associé.

Les données sont destinées à OTOKTONE³ⁱ, société de gestion de la SCPI, responsable de traitement. Les données font l'objet d'un traitement notamment informatisé par OTOKTONE³ⁱ, et par la Banque Populaire Grand Ouest (857 500 227 RCS Rennes), le distributeur exclusif de la SCPI.

Les données recueillies peuvent être transférées hors de l'UE dans le cadre de l'exécution du contrat si la banque du souscripteur est située à l'étranger.

La durée de conservation des données est de :

- pendant toute la durée de détention de la qualité d'associé et jusqu'à l'expiration des délais de droit commun pour les finalités liées à la détention de parts, soit pendant une durée de 5 ans à compter de la fin de détention de la qualité d'associé ;
- pendant une durée de 10 ans pour les données à caractère personnel liées aux données et documents comptables et à leurs pièces justificatives.

Les associés bénéficient d'un droit d'accès à leurs données à caractère personnel. Dans les conditions prévues par la loi, ils peuvent également demander une limitation du traitement, la rectification ou l'effacement des données les concernant, ainsi que leur portabilité, ou communiquer des directives sur le sort de ces données en cas de décès. Si le traitement est fondé sur l'intérêt légitime d'OTOKTONE³ⁱ, ils peuvent s'opposer à ce traitement s'ils justifient de raisons propres à leur situation. Ils disposent également du droit de s'opposer au traitement de leurs données à des fins de prospection commerciale.

Ces droits peuvent, sous réserve de justifier de leur identité par la production d'une copie d'identité, être exercés à tout moment à l'adresse suivante :

Par courrier postal : OTOKTONE³ⁱ, 2 rue Françoise Sagan 44800 Saint Herblain

Par courriel : SCPI_AMR_associes@bpgo.fr

S'ils souhaitent en savoir plus ou contacter le Délégué à la Protection des Données, ils peuvent écrire à l'adresse suivante : BPGORisquesOperationnelsSecuriteInformatique@bpgo.fr

Les personnes concernées ont le droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle en charge de la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel. En France, l'autorité de contrôle est la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL), 3 place de Fontenoy, TSA 80715, 75334 PARIS Cedex 07.

La présente section décrit les principes de l'approche retenue par la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS en matière de Durabilité, dans le respect des référentiels et réglementations applicables.

La démarche ESG de la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS a été définie par la société de Gestion dans le but d'obtenir le Label ISR tout en répondant aux caractéristiques d'un produit dit « article 8 » au sens du règlement SFDR. Cette démarche permet également à OTOKTONE³ⁱ de répondre aux exigences de l'article 29 de la Loi Energie Climat et du reporting annuel correspondant.

Le résultat de la mise en œuvre de cette démarche ISR sera publié dans un rapport annuel ESG dédié.

I. LE LABEL ISR

La SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS en tant qu'acteur de proximité engagé pour un immobilier durable a obtenu le Label ISR le 14 décembre 2022.

La SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS (AMR) s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) afin d'améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en développant les services disponibles, de santé, de confort et de bien-être des occupants. La SCPI s'engage ainsi à mesurer, suivre et améliorer la performance environnementale et sociale des actifs du fonds en s'appuyant sur une gouvernance renforcée.

À travers sa démarche d'investissement socialement responsable, la SCPI AMR s'engage sur les objectifs suivants :

1. Inscrire tous ses actifs dans une trajectoire bas carbone conforme à l'accord de Paris sur le climat,
2. Placer les occupants au cœur de sa politique de Gestion et maximiser les services ainsi que le bien-être et le confort de ses actifs,
3. Renforcer sa gouvernance, avec une attention particulière portée aux associés.

L'intégration de critères extra-financiers dans la démarche ESG permet d'anticiper les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance auxquels les immeubles sont confrontés, dans le but de valoriser le patrimoine sur le moyen et long terme.

Le taux minimum d'analyse extra-financière est fixé pour la SCPI AMR à 90 %. Tous les actifs font l'objet d'une évaluation ESG annuelle assortie d'un plan d'amélioration visant à l'atteinte d'une note ESG cible. Cette approche de type « best in progress » est fondée sur 37 critères, répartis en trois catégories (19 critères environnementaux,

tels que notamment les performances énergétiques, 11 critères sociaux tels que notamment la mobilité, le confort et la sécurité des occupants, et 7 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des locataires).

La note cible correspond au standard interne d'ATLANTIQUE MUR RÉGIONS, elle est fixée à 54/100. Elle est calculée sur la base d'un site « type », en indiquant le niveau minimum visé pour chacun des 37 critères.

Pour la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à la note cible, Otoktone³ⁱ veillera au maintien, au minimum, de cette évaluation. Pour la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à la note cible, la société de gestion visera une amélioration significative de cette évaluation sous 3 ans. L'évaluation devra alors soit dépasser l'évaluation minimale, soit avoir progressé de 20 points. La SCPI publiera également chaque année avant le 30 juin, en complément du présent rapport, un rapport de gestion ESG qui rendra compte de l'évolution des différents indicateurs extra-financiers retenus par la SCPI, ainsi que des événements significatifs survenus pendant l'exercice.

Ce rapport complémentaire ainsi que l'ensemble des informations sur la démarche mise en œuvre dans le cadre du label ISR, notamment le code de transparence et la politique d'engagement ISR, sont disponibles sur le site internet de la SCPI : <https://www.banquepopulaire.fr/bpgo/epargner/scpi-atlantique-mur-regions/>

2. RÈGLEMENT UE 2019/2088 DIT «SFDR» OU «DISCLOSURE»

La SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS est classée article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 (dit «Règlement Disclosure») sur la publication d'informations en matière de durabilité du fait :

- des critères environnementaux et sociaux promus dans le cadre du label ISR (critères décrits dans la politique d'engagement disponible sur le site internet de la SCPI),
- de la prise en compte des principales incidences négatives dans la politique d'investissement.

INDICATEURS PAI	MESURE
Indicateurs obligatoires	
17. Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
18. Exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)
Indicateurs supplémentaires	
19. Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré
22. Artificialisation des terres	Part de la surface non végétalisée (surfaces non végétalisées au sol, ainsi que sur les toits, terrasses et murs) par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs.

En revanche, si la SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS promeut des caractéristiques environnementales et sociales, elle ne s'engage pas à un pourcentage minimum d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR.

L'ensemble des informations sur la durabilité du produit financier est disponible sur le site internet de la SCPI sur la page de la SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS, dans la section dédiée à la publication d'information en matière de durabilité.

3. RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT «TAXINOMIE»

La SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS investit dans des immeubles en direct et, de manière très exceptionnelle, dans des placements financiers à court terme de type monétaires afin de placer un excédent ponctuel de trésorerie.

Les indicateurs de performances définis dans le cadre de sa démarche ISR permettront d'apprécier dans quelle mesure ses actifs sont alignés avec la taxinomie, étant précisé que, si l'activité de location d'actifs immobiliers est éligible à la taxinomie, la SCPI ne prend aucun engagement d'alignement minimum en la matière.

La SCPI reportera chaque année sur le taux d'alignement à la taxinomie verte européenne dans le cadre de son reporting SFDR pour les produits classés Article 8 (Annexe IV du règlement délégué SFDR).

4. ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE CLIMAT

La méthodologie d'analyse retenue par la SCPI dans le cadre de son label ISR est convergente avec les dispositions de cette réglementation qui est applicable à la société de gestion OTOKTONE³¹.

En effet, l'objectif de la démarche ISR est notamment d'inscrire les immeubles dans une trajectoire « bas carbone » conforme aux accords de Paris sur le climat. Ainsi, sur les 37 critères retenus dans la démarche d'évaluation ESG à l'échelle de l'actif, 15 critères d'évaluation concernent les émissions de carbone et 3 concernent la préservation de la biodiversité.

Cette méthodologie d'évaluation et ses résultats seront présentés dans le rapport ESG et consolidés dans le rapport « article 29 » rédigé par OTOKTONE³¹.



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)

OTOKTONE³ⁱ

INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest