

# SCPI

## Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

GRAND OUEST  
GESTION D'ACTIFS



EXERCICE  
2020

## ÉDITO

Dans 20 ans, nous nous souviendrons tous de l'année 2020 - année de la COVID-19. Pourtant, si vous conservez ce rapport annuel, que vous l'ouvrez dans 20 ans, il vous sera difficile d'y voir les impacts de la crise tant votre SCPI a démontré sa résistance au cours de cette année.

Bien sûr, il y a eu des retards sur les chantiers et quelques annulations de prises à bail, mais plus de 99 % des loyers ont été payés. Votre SCPI a pris ses responsabilités et a accompagné ses locataires qui ont subi des fermetures administratives – notamment les restaurants, agences de voyages. Ces derniers représentent moins de 2 % du total des loyers, l'impact a donc été très faible.

Dans ce contexte, nous pouvons nous féliciter de notre 1<sup>ère</sup> acquisition en Allemagne. Un petit immeuble situé en Bavière et occupé par la Deutsche Bahn. Le marché immobilier allemand est solide et stable. C'est ce que nous recherchons dans le cadre de la gestion patrimoniale de la SCPI. Le symbole est d'autant plus fort que cette année a montré l'importance du couple franco-allemand pour le soutien de l'économie de la zone euro.

L'autre thématique qui nous tient à cœur est celle du développement durable avec l'acquisition du premier immeuble en bois massif pour la SCPI et le démarrage de notre démarche qui vise à réduire nos consommations d'énergie. C'est un important chantier sur lequel travaille les équipes de Grand Ouest Gestion d'Actifs et pour lequel nous aurons l'occasion de vous informer régulièrement de l'avancée.

En 2021, nous travaillerons à maîtriser l'évolution de la vacance locative. Le marché reste actif mais la situation sanitaire entraîne des retards dans les prises à bail. La force de la reprise dépendra maintenant de la capacité à vacciner rapidement les populations.



## SOMMAIRE

• Organes de gestion, de contrôle et d'information au 31/12/2020	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	20
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 26 mai 2021	44
• Gouvernance et contrôle interne	46

## ★ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



Nombre total d'actifs : **108**  
 Nombre total d'immeubles : **120**  
 Surface du Parc : **310 233,40 m<sup>2</sup>**

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

AU 31/12/2020

### SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier

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

342 803 236 RCS NANTES

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS (ANCIENNEMENT ATLANTIQUE GÉRANCE)

Société Anonyme au capital de 228 674 €

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

Président et Directeur Général de GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS et responsable de l'information : Bruno PAIN

Société de gestion de portefeuille agréée, Filiale de BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST

Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable

857 500 227 RCS RENNES

#### COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Robert MONNIER, Président

BPCE VIE représentée par Philippe PINAULT

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST représentée par Maurice BOURRIGAUD

Jacky COLAS

Patrick FONTAINE

Pierre MARTINEZ

Jean ROUSSEAU

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG

7, boulevard Einstein BP 41 125, 44311 NANTES CEDEX 3

#### EXPERTS EXTERNES IMMOBILIERS

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

19 rue des Capucines, 75001 PARIS

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

40-42 rue La Boétie, 75008 PARIS

#### DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

1-3 place Valhubert, 75013 PARIS

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 2020 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 patrimoine,
  - les travaux,
  - la valeur de reconstitution du patrimoine de la société ;
- le patrimoine immobilier ;
- la situation locative ;
- la gestion de la trésorerie ;
- la rentabilité des parts ;
- l'affectation des résultats ;
- la politique de gestion et les perspectives ;
- les autorisations diverses ;
- la commission de cession d'actifs ;
- délai de paiement
- la nomination d'un membre du conseil de surveillance.

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

## FAITS MARQUANTS

La crise sanitaire liée à la pandémie de Covid 19 que nous connaissons depuis environ un an, depuis la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n°2020-290 du 23 mars 2020, a créé des conditions particulières pour la préparation et l'établissement des comptes de la société pour cet exercice 31/12/2020. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles associées ont induit des conséquences pour la société, en terme d'adaptations des conditions de l'activité, ainsi que sur l'organisation interne de la société et de la société de gestion et l'adaptation nécessaire des procédures de contrôle interne. Cette crise a également induit des conséquences pour les entreprises locataires des biens immobiliers, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que parfois sur leurs perspectives d'avenir. Dans ce contexte, les comptes au 31/12/2020 ont été préparés en tenant compte de cette situation, sans qu'il soit nécessaire de comptabiliser de provisions significatives.

## I. LE MARCHÉ DES PARTS

### A) L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de ce trente-troisième exercice, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 37 418 620 euros, auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 24 168 748 euros, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 61 587 368 euros. Le nombre net des parts souscrites est passé de 69 909 au 31 décembre 2019 à 61 342 au 31 décembre 2020. Le nombre des associés de la société a été porté 6 511 au 31 décembre 2020.

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 2020, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus 27 792 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 3,33 % environ du nombre de parts total en circulation au 31 décembre 2020.

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	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 31/12	Prix de souscription au 31/12
2016	367 767 170	11 381 380	602 897	5 954	3 191 013,20	13 125	2,18	1 004,00
2017	385 008 210	17 241 040	631 161	6 003	4 864 982,40	20 192	3,20	1 004,00
2018	428 174 250	43 166 040	701 925	6 193	8 985 197,60	18 730	2,67	1 004,00
2019	470 818 740	42 644 490	771 834	6 384	9 172 443,60	21 450	2,78	1 004,00
2020	508 237 360	37 418 620	833 176	6 511	8 949 053,60	27 792	3,33	1 004,00

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

### 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 <sup>er</sup> 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.)
2016	13 125	2,18	0	<1 mois	0
2017	20 192	3,20	50	<1 mois	0
2018	18 730	2,67	0	<1 mois	0
2019	21 450	2,78	0	<1 mois	0
2020	27 792	3,33	0	<1 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) **1 004,00 €**
- - 10 % **- 100,40 €**
- montant versé **903,60 €**

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

Taux de distribution sur valeur de marché	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de part acquéreur moyen <sup>(a)</sup>	1004	1004	1004	1004	1004
Dividende versé au titre de l'année	50,20*	50,37**	50,22	48,90	47,28 (estimé)
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(b)</sup>	5	5,02	5	4,87	4,71
Variation du prix moyen de la part <sup>(c)</sup>	0	0	0	0	0
Report à nouveau cumulé par part	10,95	13,08***	11,46***	8,53***	5,49***

\* Dont 4 € de plus-value par part

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

\*\*\* Dont report provision grosses réparations suite changement méthode comptable (820 k€).

<sup>(a)</sup> Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de part acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

<sup>(b)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division : du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

<sup>(c)</sup> La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

**Emploi des fonds**

	Total au 31/12/2019 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2020 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	726 330 273,00	61 587 368,00	787 917 641,00
+ Cession d'immeubles	77 774 790,10	1 181 437,64	78 956 227,74
+/- Values sur cession immeubles brutes	20 026 550,96	67 036,36	20 093 587,32
Prélèvements sur primes d'émission	- 75 222 111,61	- 6 154 269,61	- 81 376 381,22
Frais d'acquisition	- 10 748 268,06	- 355 195,94	- 11 103 464,00
- Achats d'immeubles (hors frais) + travaux	- 781 192 136,28	- 70 489 139,35	- 851 681 275,63
- Amortissements immobilisations	3 841 617,35	340 031,82	4 181 649,17
Réserves	- 659 170,42	- 1 489 944,58	- 2 149 115,00
- Divers (préciser) <sup>(3)</sup>	- 19 442 265,71		- 19 442 265,71
<b>= Somme restant à investir*</b>	<b>- 59 290 720,67</b>	<b>- 15 312 675,66</b>	<b>- 74 603 396,33</b>

<sup>(1)</sup> Depuis l'origine de la société.

<sup>(2)</sup> Capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirés.

<sup>(3)</sup> Distribution de plus-values.

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

8 **2. LE PATRIMOINE IMMOBILIER**

**2.1 - ÉVOLUTION DU PATRIMOINE**

Les acquisitions d'immeubles, uniquement des bureaux, au cours de l'exercice 2020 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition (frais compris)	Locataires
AIX EN PROVENCE - LA DRAILLE	10/04/2020	1 060	2 460 000	VOLTALIA
INGLOSTADT (ALLEMAGNE)	01/10/2020	1 054	4 612 722	DEUTSCHE BAHN
SCHILTIGHEIM ALTIS	25/11/2020	2 553	7 282 700	ARTÉLIA
LYON MARIETTON S ONE*	25/03/2020	3 240	14 247 273	
LYON GRAVITY*	14/12/2020	4 700	29 246 700	SLCI
AIX EN PROVENCE - VERT POMONE*	16/12/2020	4 841	24 350 889	OTAN
LYON 51 SIDOINE*	18/12/2020	1 863	8 518 444	CARRÉ D'OR
<b>Montant Total des Acquisitions en 2020</b>			<b>90 718 728</b>	

\* Acquisition en VEFA

Les cessions d'immeubles au cours de l'exercice 2020 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition	Date de cession	Prix de cession	+ ou - value nettes/cessions
LE MANS - JACOBINS	30/07/1993	1110	1 011 469	21/12/2020	1 300 000	18 463
<b>Montant total des plus - values de cessions nettes 2020</b>						<b>18 463</b>

**2.2 - LES TRAVAUX**

Pour l'année 2020, des travaux de rénovation et d'amélioration du parc immobilier ont été réalisés pour un montant de 6104 K€ HT.

Parmi les principaux chantiers de cette année :

- **L'Origami (ex Solaris) à Biot :**  
poursuite de la réhabilitation du bâtiment et études pour la création de parkings extérieurs pour 1 175 k€ HT,
- **Le Colbert à Marseille :**  
poursuite de la rénovation : transformation en immeuble pouvant recevoir du public, mises aux normes PMR et sécurité incendie - pour 850 k€ HT,
- **L'Atria à Annecy :**  
réfection des réseaux hydrauliques de chauffage/rafraîchissement pour 490 k€ HT,
- **Immeubles Athéna et Euclide à Bourget du Lac :**  
remplacement des installations de chauffage/rafraîchissement pour 490 k€ HT,
- **Parc de Lisieux à Toulouse :**  
poursuite du remplacement des installations de chauffage rafraîchissement et de l'isolation en toiture sur l'ensemble des immeubles du parc pour 430 k€ HT. Renforcement des structures bâtiments pour 780 k€ HT,
- **Le Hélène à Montpellier :**  
réfection et division de plateaux suite sortie locataire, ravalement des façades et réfection des sanitaires pour 375 k€ HT,
- **Le 29 Bonnel à Lyon :**  
désamiantage et remplacement de la couverture, réfection du patio. Travaux menés par la copropriété : 315 k€ HT,
- **Parc Grand Cottignies à Wasquehal :**  
remplacement des installations de chauffage/rafraîchissement et réfection de plateau sur le 3<sup>ème</sup> immeuble du Parc pour 250 K€.

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

CREDIT FONCIER EXPERTISE, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE et JLL en leur qualité d'experts externes en évaluation, ont procédé à l'actualisation des valeurs vénales du patrimoine immobilier conformément à la réglementation. La valeur estimative du patrimoine de la société s'élève au 31 décembre 2020 à 796 427 126 € hors droits, représentant une hausse de 9,38 % par rapport au 31 décembre 2019.

Après arrêté des autres actifs et des dettes, la valeur de réalisation de la société s'établit, en fin d'exercice, à 889,81 € par part, contre 890,94 € au 31 décembre 2019.

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 1 073,76 € par part, contre 1 079,86 € au 31 décembre 2019.

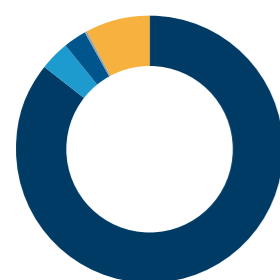
Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif :

	31/12/2020 Nombre de parts : 833 176		31/12/2019 Nombre de parts : 771 834	
	Valeur totale en €	Valeur en € rapportée à 1 part	Valeur totale en €	Valeur en € rapportée à 1 part
<b>Valeur estimative du patrimoine immobilier (hors droit, taxes et frais)</b>	796 427 126	955,89	728 139 396	943,39
Valeur nette des autres actifs de la société	(55 058 469)	(66,08)	(40 481 288)	(52,45)
Actif circulant	25 473 460			
- dettes	- 79 196 229			
- prov. risques et charges	- 1 335 701			
<b>VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE</b>	741 368 657	889,81	687 658 108	890,94
Frais d'acquisition et droits d'enregistrements	63 806 031	76,58	62 471 592	80,94
• droits d'enregistrements	49 467 597		48 433 032	
+ frais				
- frais				
• frais d'acquisition	14 338 434		14 038 560	
<b>Valeur estimative de reconstitution du patrimoine</b>	805 174 688	966,39	750 129 700	971,88
Commission de souscription rapportée à la valeur estimative de reconstitution du patrimoine (11,11 % du prix de souscription)	89 454 908	107,37	83 339 410	107,98
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ</b>	894 629 596	1 073,76	833 469 110	1 079,86

### 3. LA SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2020 est de 87,95 %.

Le taux d'occupation financier de 85,78 %.



**85,78 %**

85,78 % OCCUPATION RÉELLE  
3,54 % FRANCHISES DE LOYERS  
2,73 % TRAVAUX  
0,24 % SOUS COMPROMIS  
7,71 % VACANCE RÉELLE

Au cours de l'exercice 2020, les recettes locatives ont atteint 44 923 125 € contre 41 151 126 € en 2019, ce qui représente une augmentation de 3 771 999 €, soit 9,17 % par rapport au précédent exercice.

Il convient de noter que des provisions pour pertes et charges et pour créances douteuses d'un montant total de 1 394 716 € ont été constituées afin de couvrir les risques locataires et les frais de contentieux générés par la défaillance de locataires.

### 4. LA GESTION DE LA TRÉSORERIE

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2020 a fixé à 100 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 2020 et il n'a pas procédé à des placements de trésorerie.

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

#### PERFORMANCE SUR L'ANNÉE 2020 (DES REVENUS) / DISTRIBUTION SUR L'ANNÉE

PÉRIODES	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	11,82 €	11,82 €	11,82 €	11,82 €
Rentabilité	4,71 %	4,71 %	4,71 %	4,71 %

Les acomptes versés sont conformes à l'objectif de rentabilité que nous nous étions fixés et représentent 47,28 €, soit 4,71 % du prix de la part.

#### PERFORMANCE SUR PLUSIEURS ANNÉES : TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

DURÉE	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
Taux de Rentabilité Interne (TRI)	2,59 %	4,34 %	5,81 %	6,26 %

### 6. L'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 38 658 318,70 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 4 572 379,52 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 43 230 698,22 €, nous vous proposons :

- De répartir une somme de 37 310 728,32 € 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 5 919 969,90 € au compte de report à nouveau.

Nous souhaitons que cette proposition emporte votre approbation et que vous voudrez bien donner à la société de gestion quitus de sa gestion sur l'exercice.

## 7. LA POLITIQUE DE GESTION ET LES PERSPECTIVES

Le marché de l'immobilier d'entreprise a été affecté par la crise sanitaire. Le montant des investissements immobiliers en France aura été de 28 Mds € en baisse d'environ 35 % par rapport à 2019. Le marché Allemand a quant à lui mieux résisté avec 59 Mds € d'investissement en baisse de 19 %. Le marché Allemand est devenu à cette occasion le premier marché Européen, passant largement devant le Royaume Uni.

Le premier trimestre a été très actif car certaines opérations qui n'ont pu se signer en 2019 ont glissé sur le début 2020. Le deuxième trimestre a été celui du confinement et de la sidération. Le troisième celui de la reprise de l'activité et le dernier trimestre celui de la prudence entre reprise et re-confinement.

Cette tendance est observée sur Paris IDF comme en régions. Le montant investi en région représente 2,5 Mds €, soit une baisse de 34 % par rapport à 2019 (année exceptionnelle) mais de -9 % par rapport à la moyenne 5 ans et +19 % par rapport à la moyenne décennale.

La baisse est générale dans toutes les grandes métropoles régionales sauf certaines comme Nantes et Rennes qui voient le montant des investissements augmenter par rapport à l'année précédente. Lyon, 42 % des investissements, reste toujours le marché le plus actif en régions.

Concernant les prix, nous avons assisté à une hiérarchisation des taux. Le prix des immeubles sans risque a continué à grimper, l'offre sur ce type de bien étant rare en 2020 et les investisseurs préférant sécuriser leurs fonds. À l'inverse pour les immeubles qui présentent des risques de localisation, des m<sup>2</sup> en blanc... leurs prix ont été revus à la baisse, les investisseurs valorisant plus fortement la prise de risque.

Le marché de l'utilisateur en Régions, avec 1 245 000 m<sup>2</sup> placés en 2020, a été fortement impacté par la crise sanitaire de la Covid-19. Alors que le premier trimestre avait débuté sur le même rythme que l'année 2019 (année record avec 1 953 000 m<sup>2</sup> négociés), le premier confinement survenu en mars est venu mettre un vrai coup de frein. Les entreprises, entre confinement et déconfinement, et la nécessité d'études sur des évolutions de leurs modes de travail, sont entrées dans une période de réflexion et d'attentisme entraînant une baisse du volume de transactions de 42 % par rapport à 2019 et de 18 % par rapport à la moyenne décennale.

Dans ce contexte, nous avons pu constater que les Grandes Entreprises ont réellement stoppé leur décision impactant fortement les grosses transactions. Le volume des méga deals supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> a baissé de 50 % et celui des clés en mains locatifs de 42 %. En revanche, nous avons pu noter que le marché de la petite et moyenne surface aura mieux résisté. Les PME ayant eu des projets les auront en effet menés à leur terme.

Les grandes places de marché, à savoir Lyon (217 000 m<sup>2</sup> négociés, - 50 %), Lille (139 000 m<sup>2</sup> négociés, - 47 %) et Toulouse (63 000 m<sup>2</sup>, - 50 %) ont été fortement impactées.

À l'inverse, les marchés de l'Arc Atlantique, Bordeaux (121 000 m<sup>2</sup>) et Nantes (87 000 m<sup>2</sup>) ont mieux résisté. Enfin, le marché d'Aix-Marseille, toujours soutenu par le public et le parapublic, avec 136 000 m<sup>2</sup> négociés, a su conserver son rythme habituel de transactions.

Pour finir sur une note positive, les principaux cabinets de commercialisation de la place, qui étaient encore inquiets début septembre avec une relance timide, ont pu constater une bonne reprise des demandes sur le dernier trimestre avec la réalisation de transactions. Le marché a été fortement impacté entre mars et octobre et l'insuffisance de grandes transactions.

## 8. LES AUTORISATIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2020 a fixé à 100 000 000 € 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 2020.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2020.

La société de gestion demande à l'Assemblée Générale de fixer l'autorisation de contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme, à hauteur de 120 000 000 €. Cette demande d'augmentation s'inscrit dans le cadre de la politique de gestion et des perspectives d'investissement. Nous vous précisons que la limite de 120 000 000 € correspond à 15,07 % de la valeur estimée du patrimoine à fin 2020 représentant un montant parfaitement compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI ainsi qu'avec ses capacités d'engagement.

## 9. LA COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Pour mémoire, conformément aux statuts adoptés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2015 une commission de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant des cessions immobilières est intégralement acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cession et d'acquisition immobilières. Cette commission assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la société. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente.

En 2020, il a été versé à la société de gestion au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers la somme de 18 414 € HT.

## 10. DÉLAI DE PAIEMENT

La SCPI veille à l'application des délais de règlement fournisseurs conformément aux articles L441-6-1 et D441-4 du code du commerce.

FOURNISSEURS	FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES AU 31/12/20 DONT LE TERME EST ÉCHU				TOTAL
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	
Tranches de retard de paiement					
Montant total des factures concernées HT	12 995			58 823	71 818
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0	0	0	0	0 %
Nombre de factures concernées					12

CLIENTS	FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES AU 31/12/20 DONT LE TERME EST ÉCHU				TOTAL
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	
Tranches de retard de paiement					
Montant total des factures concernées HT	104 377	52 763	26 884	589 809	773833
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0	0	0	0	0,01
Nombre de factures concernées					159

## 11. NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Du fait de l'échéance des mandats des membres de conseil de surveillance suivants : Messieurs Patrick FONTAINE et Pierre MARTINEZ, de BPCEVIE et de Banque Populaire Grand Ouest, et de la démission de Monsieur Robert MONNIER avec effet à l'issue de l'assemblée générale, les associés sont appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage.

Et, les associés suivants ont fait acte de candidature :

- Monsieur ANGERI Stéphane,
- Monsieur CASTAGNET Philippe,
- Madame RAVAUDET Chantal,
- Monsieur SAUER Eric,
- BPCEVIE,
- Banque Populaire Grand Ouest.

## 12. L'AUGMENTATION DU MONTANT DU CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE (DIT «CAPITAL PLAFOND»)

Résolution soumise à la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les statuts de la SCPI Atlantique Mur Régions prévoient un capital social statuaire d'un montant maximum de 600 000 000 €. Ce montant constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles peuvent être reçues sans formalité particulière.

Au 31 décembre 2020, le capital social statuaire s'élève à 508 237 360 €. Eu égard à l'évolution des souscriptions, il est proposé aux associés d'augmenter le montant du capital social statuaire de 600 000 000 € à 800 000 000 €.

La révision du montant du capital social statuaire relève de la compétence d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

En cas de vote favorable selon les conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Extraordinaire, l'article 6 des statuts de la SCPI Atlantique Mur Régions sera mis à jour comme suit :

Actuelle formulation de l'article 6 :

« ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social est divisé en parts sociales de 610 € de nominal attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Le capital social statuaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité particulière est fixé à six cents millions d'euros (600 000 000 euros).

Le montant du capital social statuaire pourra être augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ou par la société de gestion sur autorisation donnée en Assemblée Générale Extraordinaire. »

Formulation de l'article 6 en cas de vote favorable :

« ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social est divisé en parts sociales de 610 € de nominal attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Le capital social statuaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité particulière est fixé à huit cents millions d'euros (800 000 000 euros).

Le montant du capital social statuaire pourra être augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ou par la société de gestion sur autorisation donnée en Assemblée Générale Extraordinaire. »

De plus, les statuts seront la note d'information sera mise à jour (article 4 « Variabilité du capital » de l'Introduction).

## 13. MODIFICATION DE LA COMMISSION DE GESTION

Résolution soumise à la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

En rétribution des missions de gestion au sein de la SCPI Atlantique Mur Régions, la société de gestion perçoit des honoraires, calculés sur la base de 8,5 % des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Souhaitant rendre plus de valeurs aux associés, la société de gestion consent à une réduction de ladite commission à 8,00 % des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

En cas de vote favorable selon les conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Extraordinaire, l'alinéa b) de l'article 19 sera modifié en conséquence de la manière suivante :

Actuelle formulation de l'alinéa e) de l'article 19 :

« En rémunération des missions de gestion ci-dessus définies, la société de gestion perçoit des honoraires, d'un montant HT égal à 8,5 % des produits des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts. »

Formulation en cas de vote favorable :

« En rémunération des missions de gestion ci-dessus définies, la société de gestion perçoit des honoraires, d'un montant HT égal à 8 % des produits des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts. »



Crédit photo : Tristan Deschamps



	Note	Exercice 2020		Exercice 2019	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>Immobilisations locatives</b>	2.1				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	+				
Amortissements droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissements concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-				
Terrains et constructions locatives	+	685 113 136	712 996 864	669 482 736	698 046 403
Immobilisations en cours	+	83 430 262	83 430 262	30 092 993	30 092 993
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens		- 5 105 117		- 6 301 800	
Provisions pour risques et charges					
<b>Titres financiers contrôlés</b>					
Immobilisations financières contrôlées	-				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>		<b>763 438 282</b>	<b>796 427 126</b>	<b>693 273 929</b>	<b>728 139 396</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
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	-				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
<b>Actifs immobilisés</b>					
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie...)	+				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	+				
<b>Créances</b>					
Locataires et comptes rattachés	+	17 690 674	17 690 674	19 737 793	19 737 793
Autres créances	+	7 818 474	7 818 474	7 758 187	7 758 187
Provisions pour dépréciation des créances	2.3 -	- 59 015	- 59 015	- 159 502	- 159 502
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>					
Valeurs mobilières de placement	+	0	0	0	0
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	0	0	0	0
<b>TOTAL III (Actif d'exploitation)</b>		<b>25 450 133</b>	<b>25 450 133</b>	<b>27 336 478</b>	<b>27 336 478</b>

	Note	Exercice 2020		Exercice 2019	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION (suite)</b>					
Provisions générales pour risques & charges	2.4 -	- 1 335 701	- 1 335 701	- 2 112 735	- 2 112 735
<b>Dettes</b>					
Dettes financières	-	- 51 458 619	- 51 458 619	- 34 667 809	- 34 667 809
Dettes d'exploitation	-	- 24 854 522	- 24 854 522	- 26 241 101	- 26 241 101
Dettes diverses	2.5 -	- 2 883 088	- 2 883 088	- 5 021 733	- 5 021 733
<b>TOTAL IV (Passif d'exploitation)</b>		<b>- 80 531 930</b>	<b>- 80 531 930</b>	<b>- 68 043 378</b>	<b>- 68 043 378</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avance	+	23 328	23 328	225 612	225 612
Produits constatés d'avance	-		0		0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+				
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>		<b>23 328</b>	<b>23 328</b>	<b>225 612</b>	<b>225 612</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>708 379 813</b>		<b>652 792 641</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>741 368 657</b>		<b>687 658 108</b>



Crédit photo : Tristan Deschamps

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture 31/12/2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	470 818 740		37 418 620	508 237 360
Primes d'émission				
Primes d'émission	255 511 533		24 168 748	279 680 281
Prélèvement sur prime d'émission	- 85 970 380		- 6 509 465	- 92 479 845
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	- 419 125		18 463	- 400 662
Réserves*	- 659 170		- 1 489 945	- 2 149 115
Report à nouveau	6 582 362	- 2 009 983		4 572 380
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2019	33 194 097	- 33 194 097		
Acomptes sur distribution 2019	- 26 265 416	26 265 416		
Acompte sur distribution 4 <sup>e</sup> trimestre 2019		8 938 664	- 8 938 664	
Résultat de l'exercice			38 658 319	38 658 319
Acomptes sur distribution 2020			- 27 738 904	- 27 738 904
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>652 792 642</b>		<b>55 587 171</b>	<b>708 379 813</b>

\*Coût d'acquisition initial des éléments remplacés ou renouvelés.

	Plus ou moins-values nettes
<b>Solde au 31/12/2019</b>	<b>- 419 125,44</b>
Cession Le Mans Jacobins	18 463,34
<b>Solde au 31/12/2020</b>	<b>- 400 662,10</b>

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

PRODUITS	Note	Exercice 2020		Exercice 2019	
		31/12/2020	Totaux partiels	31/12/2019	Totaux partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE &amp; PRODUITS ANNEXES</b>			<b>60 580 846</b>		<b>55 804 622</b>
Produits de l'activité immobilière					
Loyers		44 923 125		41 151 126	
Charges facturées	3.1	10 637 712		10 404 449	
Reprise de provisions gros entretiens		3 322 467		1 589 966	
Produits annexes		1 697 543		2 659 081	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>10 296 605</b>		<b>8 892 736</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation					
Reprises de provisions d'exploitation					
Provisions pour créances douteuses		878 000		121 485	
Transfert de charges d'exploitation		9 354 453		8 767 238	
Autres Produits		64 152		4 013	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>28 324</b>		<b>11 484</b>
Produits financiers		28 324		11 484	
Reprise de provisions sur charges financières					
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			<b>2 164 121</b>		<b>7 652 791</b>
Produits exceptionnels	3.3	2 164 121		7 652 791	
Reprise d'amortissements & provisions exceptionnels					
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>73 069 896</b>		<b>72 361 633</b>
Solde débiteur = perte					
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>73 069 896</b>		<b>72 361 633</b>

CHARGES	Note	Exercice 2020		Exercice 2019	
		31/12/2020	Totaux partiels	31/12/2019	Totaux partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>			<b>18 470 209</b>		<b>17 929 830</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	3.1	10 637 712		10 404 449	
Travaux gros entretiens		2 207 581		1 655 328	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		212 778		102 021	
Dotations aux provisions pour gros entretiens		2 125 784		2 067 309	
Autres charges immobilières		3 286 354		3 700 723	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>			<b>14 662 876</b>		<b>14 121 736</b>
Commission de la société de gestion		12 785 933		12 668 114	
Diverses charges d'exploitation	3.2	1 173 710		1 089 539	
Dotations aux amortissements d'exploitation		340 032		289 544	
Dotations aux provisions d'exploitation		362 722		61 431	
Provisions pour créances douteuses		479		13 108	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			<b>89 530</b>		<b>112 105</b>
Charges financières diverses		89 530		112 105	
Dotations aux amortissements & aux provisions - charges financières					
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>1 188 964</b>		<b>7 003 865</b>
Charges exceptionnelles	3.3	1 188 964		7 003 865	
Transfert de produits exceptionnels					
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>34 411 579</b>		<b>39 167 536</b>
Solde créditeur = bénéfice			38 658 318		33 194 097
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>73 069 897</b>		<b>72 361 633</b>

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-troisième exercice couvre la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

## FAITS MARQUANTS

La crise sanitaire liée à la pandémie de Covid 19 que nous connaissons depuis environ un an, depuis la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n°2020-290 du 23 mars 2020, a créé des conditions particulières pour la préparation et l'établissement des comptes de la société pour cet exercice 31/12/2020. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles associées ont induit des conséquences pour la société, en terme d'adaptations des conditions de l'activité, ainsi que sur l'organisation interne de la société et de la société de gestion et l'adaptation nécessaire des procédures de contrôle interne. Cette crise a également induit des conséquences pour les entreprises locataires des biens immobiliers, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que parfois sur leurs perspectives d'avenir. Dans ce contexte, les comptes au 31/12/2020 ont été préparés en tenant compte de cette situation, sans qu'il soit nécessaire de comptabiliser de provisions significatives.

Le patrimoine fait l'objet d'une expertise annuelle par de trois sociétés agréées, la Société FONCIER EXPERTISE et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION 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.

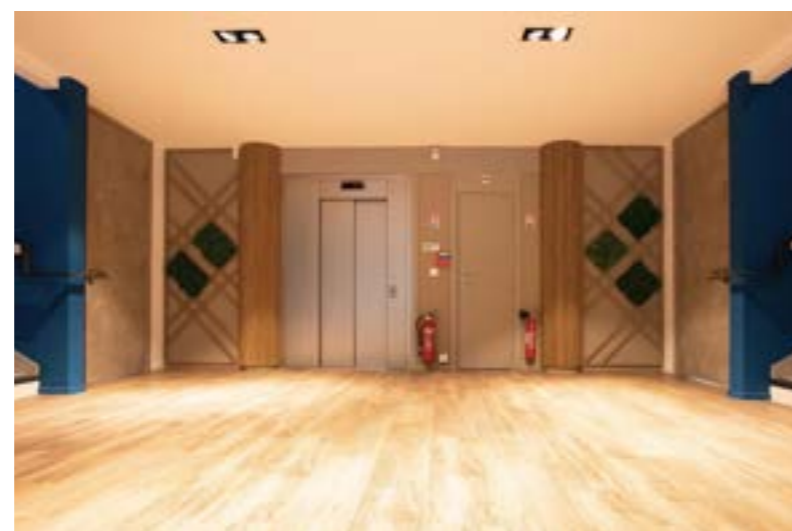
Plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles locatifs : conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles sont inscrites au passif du bilan (capitaux propres).

## 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.



## Note I - ÉTAT DU PATRIMOINE

### I.1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

#### I.1.1 - ÉTAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ

	01/01/2020	Entrées de l'exercice	Sorties ou virements poste à poste	31/12/2020
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>672 628 028</b>	<b>16 760 012</b>	<b>2 493 888</b>	<b>686 894 152</b>
INGOLSTADT		4 250 000		
AIX LA DRAILLE		2 460 000		
SCHILTIGHEIM-ALTIS		7 282 700		
LE MANS JACOBINS			1 003 943	
ANNECY		252 381	139 032	
BORDEAUX EMERGENCE		722 106		
BORDEAUX- PORTE		3 548		
BORDEAUX-MEDOC		8 310		
BOURGET DU LAC ATHENA		283 182	240 985	
BOURGET DU LAC EUCLIDE		457 213	389 084	
CALUIRE ET CUIRE		2 915		
DARDILLY-MOULIN CARRON		166 931		
LYON MARIETTON		137 376	71 193	
MONTPELLIER HELLENE		104 863	71 289	
RENNES KAIDO		7 592		
SAINT HERBLAIN LIBERTY A		2 969		
SAINT HERBLAIN LIBERTY B		10 308		
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES A		607 618	578 361	
<b>GARANTIE LOCATIVE</b>	<b>- 1 654 482</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 1 654 482</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	<b>28 298 847</b>	<b>56 363 992</b>	<b>1 232 576</b>	<b>83 430 262</b>
AIX- VERT POMONE		4 870 178		
LYON GRAVITY		10 236 345		
LYON LE BLOK		20 295 000		
LYON S ONE		2 849 455		
LYON SIDOINE		4 685 144		
LYON WORK #1		7 450 958		
MONTPELLIER ROCH OFFICE		2 080 000		
LYON MARINNAUD		826 950		
LYON BONNEL (TRVX)		98 897		
LYON RODIN (TRVX)		7 200		
BIOT (TRVX)		1 156 241		
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT B (TRVX)		203 683		
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT C (TRVX)		3 430		
SAINT PIERRE DES CORPS (TRVX)		40 187		
MONTPELLIER HELLENE (TRVX)		38 808		
ANNECY (TRVX)		22		
RENNES KAIDO		1 860		
LIMONEST WESTING (TRVX)		2 500		
LYON CONFLUENT (TRVX)		41 630		
TOULOUSE PARC DE LISIEUX (TRVX)		433 419		
BORDEAUX RAVEZIES		459 440		
MARSEILLE COLBERT (TRVX)		582 644		

## Détail des immobilisations en cours (suite)

	01/01/2020	Entrées de l'exercice	Sorties ou virts poste à poste	31/12/2020
VILLENEUVE D'ASCQ MOULIN DELMAR (TRVX)			2 200	
BOURGET DU LAC ATHENA (TRVX)			92 320	
LYON MARIETTON (TRVX)			135 314	
BOURGET DU LAC EUCLIDE (TRVX)			154 855	
DARDILLY MOULIN CARRON (TRVX)			242 264	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT A (TRVX)			605 624	
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	4 144 954	87 657	177 495	4 055 116
	<b>703 417 346</b>	<b>73 211 661</b>	<b>3 903 959</b>	<b>772 725 048</b>

## Récapitulatif des placements immobiliers

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Droits réels				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>TOTAL I</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Terrains & constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	676 151 916	702 261 700	661 975 630	687 308 000
Locaux d'activité	13 142 869	14 660 000	13 142 869	14 620 000
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>TOTAL II</b>	<b>689 294 785</b>	<b>716 921 700</b>	<b>675 118 499</b>	<b>701 928 000</b>
Terrains & constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	83 430 262	79 505 426	28 298 847	26 211 396
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>TOTAL III</b>	<b>83 430 262</b>	<b>79 505 426</b>	<b>28 298 847</b>	<b>26 211 396</b>
Participations contrôlées				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
<b>TOTAL IV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>772 725 048</b>	<b>796 427 126</b>	<b>703 417 346</b>	<b>728 139 396</b>

## Détail des placements immobiliers

Localisation	Année d'achat	M <sup>2</sup>	Exercice 2020		Exercice 2019	
			Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>						
<b>BUREAUX*</b>			<b>676 151 916</b>	<b>702 261 700</b>	<b>661 975 631</b>	<b>687 308 000</b>
<b>ALLEMAGNE</b>						
<b>INGOLSTADT</b>						
	2020	1054	4 250 000	4 250 000		
<b>FRANCE</b>						
<b>BRETAGNE / PAYS DE LOIRE</b>						
<b>ANGERS</b>						
	Rue Lenepveu	1993	756	859 510	1 010 000	859 510
	39, bd de Coubertin Travaux	2009 2013	2 453	4 364 037 79 518	4 000 000	4 364 037 79 518
<b>LE MANS</b>						
Les Jacobins	Av. Pierre Mendès France Travaux Cession lots	1993 2017 2017				1 172 115 180 767 - 171 445
Honoré de Balzac	Rue de Lorraine Cession lots	2007 2017	1 806	6 300 000 - 3 079 096	2 370 000	6 300 000 - 3 079 096
<b>NANTES</b>						
Salorges II	Bd Salvador Allende	1989 1990 1992 1993 2006	17 220 219 261 Parking	8 596 266 481 213 429 249 572 15 500	1 100 000	8 596 266 481 213 429 249 572 15 500
Le Beaulieu	2, rue de la Loire	1992	1 109	1 091 310	1 450 000	1 091 310
Le Sévigné	2, rue Bertrand Geslin	1992	241	426 103	480 000	426 103
Le Magellan	Rue de Rieux Travaux	2003	2 870	4 683 234 17 748	5 300 000	4 683 234 17 748
Marcel Saupin	Allée Jacques Berque	2010	5 437	15 897 507	15 000 000	15 897 507
Moutonnerie	131, bd Ernest Dalby	2013	2 151	5 900 000	5 990 000	5 900 000
Le Mayflower	89, bd de la Prairie au Duc	2017	2 634	8 127 024	7 500 000	8 127 024
<b>RENNES</b>						
Centre d'affaires Gare Sud	Centre d'affaires Gare Sud	2006	1 883	3 716 564	4 820 000	3 716 564
Le Kaïdo	1 & 3, rue Jules Maillard de la Gournerie Travaux	2008 2011 2020	2 930	5 618 510 2 874 7 592	5 100 000	5 618 510 2 874
Le Crysto	3, rue Louis Kérautret-Botmel Travaux	2017	1 805	4 266 000 9 152	4 460 000	4 266 000 9 152
<b>SAINT HERBLAIN</b>						
Le Liberty Bât A	70, bd Marcel Paul Travaux	2014 2015 2019 2020	3 817 Parking	8 091 600 90 000 960 2 969	7 930 000	8 091 600 90 000 960
Le Liberty Bât B	68, bd Marcel Paul Travaux	2016 2019 2020	2 079	4 820 000 7 747 10 308	4 500 000	4 820 000 7 747
Naonys	12, rue des Piliers de la Chauvinière	2017		29 027 897	28 900 000	29 027 897
				<b>101 092 647</b>	<b>99 910 000</b>	<b>102 253 215</b>
						<b>99 750 000</b>

## Placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2020		Exercice 2019	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>							
<b>BUREAUX</b>							
<b>NORMANDIE / CENTRE-VAL-DE-FRANCE</b>							
<b>MONT SAINT-AIGNAN</b>							
	9, rue Linus Carl Pauling	2009	2 074	3 804 385	3 130 000	3 804 385	3 060 000
<b>SAINT-AVERTIN</b>							
	Les Granges Galand	1996	1 503	1 299 497	1 600 000	1 299 497	1 300 000
		2004	153	161 050		161 050	
	Cession lots Travaux	2016	- 66	- 17 456		- 17 456	
				298 542		298 542	
<b>SAINT-PIERRE DES CORPS</b>							
	8-12, rue Fabienne Landy	2009	3 706	7 664 048	6 200 000	7 664 048	6 200 000
<b>TOURS</b>							
	30, allée Ferdinand de Lesseps Travaux	2010	3 051	6 200 000	5 200 000	6 200 000	5 200 000
				13 629		13 629	
				<b>19 423 695</b>	<b>16 130 000</b>	<b>19 423 695</b>	<b>15 760 000</b>
<b>NOUVELLE AQUITAINE</b>							
<b>BORDEAUX</b>							
	Point Centre	Av. Joseph Abria Travaux	1993	748	1 016 887	1 530 000	1 016 887
					4 710	4 710	1 490 000
	Mérignac / Pelus	Rue Pythagore	1995	782	789 686	1 150 000	789 686
	La Porte	10-12, bd A. Gautier Travaux	1998	1 546	1 524 490	2 750 000	1 524 490
					41 465	41 465	2 530 000
			2020		3 548		
	Médoc	179, cours du Médoc Travaux	1999	1 644	2 004 705	3 570 000	2 004 705
					47 380	47 380	3 290 000
			2020		8 310		
	Le Concorde	Quai de Bacalan	2001	2 445	2 659 473	5 050 000	2 659 473
			2002	Parking	16 309	16 309	4 870 000
	Quartier du lac	Rue Dr Gabriel Péry	2007	2 913	3 586 000	4 230 000	3 586 000
	Cité mondiale des Vins	14 à 18, quai des Chartrons	2008	599	1 170 000	1 590 000	1 170 000
	Ravezies	Rue Chanoine Vidal	2010	2 898	7 609 000	7 240 000	7 609 000
	Bruges	5, avenue Raymond Manaud	2009	4 841	10 542 150	9 590 000	10 542 150
	Mérignac - Chatelier	4, avenue Henry Le Chatelier Travaux	2007	1 039	1 532 714	1 440 000	1 532 714
			2009		3 084	3 084	1 340 000
	Mérignac - J. Auriol	3, rue Jacqueline Auriol Travaux	2012	3 161	6 200 000	6 410 000	6 200 000
					265 445	265 445	6 300 000
	Le Haillan - Le Sextant Bât C	6-8, avenue des satellites	2013	1 299	3 051 846	3 010 000	3 051 846
	Le Haillan - Le Sextant Bât D	6-8, avenue des satellites	2013	1 455	3 263 350	3 370 000	3 263 350
	Le Haillan - Le Sextant Bât F	6-8, avenue des satellites	2012	1 299	2 885 000	2 960 000	2 885 000
	Bruges "Pierre et Marie Curie"	4, rue Pierre et Marie Curie	2013	1 223	3 159 480	3 310 000	3 159 480
	E'mergence	52, quai de Paludade Parkings longue durée Incentive	2015	7 456	22 199 944	27 000 000	22 199 944
			2019		1 110 643	1 110 643	25 410 000
			2020		722 106		
	Lormont Parc actif Bât A	1, rue Romain Rolland Travaux aménagement	2017	4 104	9 625 827	10 960 000	9 625 827
			2019		801 556	801 556	10 240 000
	Lormont Parc actif Bât B	1, rue Romain Rolland	2017	3 160	7 068 693	7 840 000	7 068 693
							8 710 000
					<b>92 913 801</b>	<b>103 000 000</b>	<b>92 179 837</b>
							<b>100 460 000</b>

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2020		Exercice 2019	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>							
<b>BUREAUX</b>							
<b>OCCITANIE</b>							
<b>TOULOUSE</b>							
	Victoria Center	20, chemin de la Porte Travaux	1991	1 164	1 240 956	690 000	1 240 956
					1 530	1 530	760 000
	Jeanne d'Arc	11, rue Matabiau	1997	1 019	927 347	2 300 000	927 347
	Central Parc	Bd de l'Embouchure	2001	1 984	1 751 334	1 490 000	1 751 334
			2004		1	1	1 550 000
		Cession lots	2018	- 361	- 384 597	- 384 597	- 384 597
		Cession lots	2019	- 364	- 503 332	- 503 332	- 503 332
	Parc de Lisieux	Chemin Teynier Travaux	2008	5 445	8 040 461	4 910 000	8 040 461
			2009		110 507	110 507	4 910 000
	Blagnac	Av. Didier Daurat	2006	3 262	5 040 167	5 730 000	5 040 167
							5 480 000
<b>MONTPELLIER</b>							
	Euréka	Zac du parc d'activité EUREKA Travaux Travaux	2008	4 171	8 239 754	6 930 000	8 239 754
					26 292	26 292	7 080 000
					33 573		
	Agora	81, rue Euclide	2013	6 818	15 300 000	15 820 000	15 300 000
	M'Otion	Complément prix Travaux	2015	6 411	19 069 131	19 800 000	19 069 131
			2019		146 920	146 920	19 700 000
			2018		280 101	280 701	
<b>LABEGE</b>							
	Ampère	ZAC de la Grande Borde	2011	2 420	5 400 000	4 880 000	5 400 000
	Newton	ZAC de la Grande Borde	2012	1 421	3 266 846	2 850 000	3 266 846
							3 120 000
<b>BALMA ARPEGE</b>							
		25, avenue Galilée	2015	2 184	5 590 848	6 560 000	5 590 848
							6 560 000
					<b>73 577 840</b>	<b>71 960 000</b>	<b>73 544 267</b>
							<b>72 840 000</b>
<b>AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR</b>							
<b>AIX EN PROVENCE</b>							
	Le Quatuor	40, route de Galice Travaux	1999	1 407	2 149 531	3 100 000	2 149 531
			2008		42 361	42 361	3 100 000
	Anthémis	Rue René Descartes	2017	2 500	7 925 000	7 900 000	7 925 000
	Espace Mirabeau	Av. Guillaibert de la Lauzière	2016	644	1 830 770	2 750 000	1 830 770
			2017		868 930	868 930	2 750 000
	Parc Cézanne	290, rue Galilée	2018	9 851	21 567 353	23 000 000	21 567 353
	La Draille	45, Impasse de la Draille	2020	1 060	2 460 000	2 320 000	2 460 000
<b>ANNECY</b>							
		1, place Marie Curie Travaux	2004	3 861	7 404 000	8 500 000	7 404 000
			2007		13 712	13 712	8 550 000
			2020		113 349		
<b>BIOT</b>							
		Sophia-Antipolis Travaux	2001	2 215	3 482 698	3 800 000	3 482 698
			2010		13 081	13 081	3 800 000
<b>BOURGET DU LAC</b>							
		3 et 11, allée Lac de Constance	2009	4 098	6 750 000	5 950 000	6 750 000
			2020		110 325		6 040 000
<b>CALUIRE ET CUIRE</b>							
	Le Telyca	189, chemin du Bac à Traille	2004	6 078	10 435 146	14 280 000	10 435 146
		Œuvre d'art (arbre d'eau)	2005		11 000		11 000
		Extension (Véranda)	2018		310 443		307 878
		Remplacement CVC	2019		135 344		134 994
	L'Atrium	393, chemin du Bac à Traille	2010	3 253	5 610 000	6 600 000	5 610 000
							6 500 000

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M <sup>2</sup>	Exercice 2020		Exercice 2019	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>							
<b>BUREAUX</b>							
<b>AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (suite)</b>							
<b>DARDILLY</b>							
Moulin Carron	60, chemin du Moulin Carron Mobilier Travaux	2014	7 413	25 750 723	22 900 000	25 750 723	22 800 000
		2020		47 827 206 762			
Néovia	43, chemin des peupliers	2014	1 975	5 200 000	5 100 000	5 200 000	5 100 000
		2016	Parking	22 228		22 228	
<b>LIMONEST</b>							
Le "Westing"	ZAC des Bruyères	2014	3 230	8 174 832	8 700 000	8 174 832	8 700 000
<b>LYON</b>							
Le Président	42, avenue G. Pompidou	1996	980	1 194 438	3 800 000	1 194 438	3 600 000
		1997	367	446 752		446 752	
		1998	70	81 423		81 423	
Le Bonnel	29, rue de Bonnel Travaux	1998	1 529	1 102 206	4 300 000	1 102 206	4 200 000
				105 381			
Le Rodin	26, rue Louis Blanc Travaux	2001	3 289	2 988 001	7 700 000	2 988 001	7 700 000
				884 232		884 232	
Gerland	6, rue Maurice Carraz	2003	1 506	2 786 000	6 800 000	2 786 000	6 800 000
		2004	540	1 114 243		1 114 243	
		2008	385	871 769		871 769	
Le Marietton	113, rue Marietton Cession lots Travaux	2008	1 712	2 474 815	2 100 000	2 474 815	2 100 000
		2017		- 155 939		- 155 939	
		2020		66 183			
Confluent 2	Travaux	2016	8 519	35 200 000	38 030 000	35 200 000	38 570 000
		2019		602 571		602 571	
Le Béranger	Rue Béranger Complément prix	2017	2 231	10 042 855	11 830 000	10 042 855	11 580 000
				413 148		413 148	
<b>CHAMPAGNE EN MONT D'OR</b>							
	15, av. du Général de Gaulle	2018	3 946	16 522 000	15 540 000	16 522 000	15 540 000
<b>MELYAN</b>							
	16, chemin de Malacher	2013	5 740	15 390 603	15 630 000	15 390 603	15 650 000
<b>MONTBONNOT ST-MARTIN</b>							
	95, chemin de l'Étoile	2013	4 239	9 185 000	8 980 000	9 185 000	8 860 000
<b>MARIGNANE</b>							
	Quartier des Florides	2011	7 779	17 803 277	15 400 000	17 803 277	16 300 000
<b>MARSEILLE</b>							
Colbert	14, rue Sainte Barbe	1999	3 409	3 895 072	6 600 000	3 895 072	6 000 000
	9, avenue de Viton Travaux	2003	2 661	4 422 193	5 400 000	4 422 193	5 400 000
				549 204		549 204	
	506, Prado	2003	2 469	3 940 381	7 200 000	3 940 381	7 200 000
	41, La Canebière	2003	4 328	6 500 000	9 300 000	6 500 000	9 300 000
	24, avenue de Viton Bât A	2007	1 391	3 090 000	3 000 000	3 090 000	3 000 000
	24, avenue de Viton Bât B	2009	501	1 205 000	1 150 000	1 205 000	1 150 000
<b>SAINT-PIREST</b>							
Woodstock Bât 13	ZAC de Feuilley	2010	4 469	9 233 734	8 800 000	9 233 734	8 750 000
Woodstock Bât 14	ZAC de Feuilley	2010	4 464	8 836 266	8 500 000	8 836 266	8 500 000
<b>CLERMONT-FERRAND</b>							
Le Magellan	63, avenue de l'Union Soviétique	2011	2 456	4 274 900	4 150 000	4 274 900	4 120 000
				<b>275 701 122</b>	<b>299 110 000</b>	<b>272 693 762</b>	<b>297 500 000</b>

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M <sup>2</sup>	Exercice 2020		Exercice 2019	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>							
<b>BUREAUX</b>							
<b>HAUTS-DE-FRANCE</b>							
<b>LEZENNES</b>							
	20, avenue Louis Neel	2011	512	1 099 879	1 040 000	1 099 879	1 060 000
<b>LOMME</b>							
	6, rue des Saules	2013	1 812	4 470 460	5 380 000	4 470 460	5 480 000
		2013	Parking	922 540		922 540	
Le Triptic	8, avenue des Saules	2017	1 812	11 885 285	12 300 000	11 885 285	12 410 000
<b>MARCQ EN BAROEUL</b>							
	839, avenue de la République	2000	2 353	2 757 345	4 280 000	2 757 345	4 240 000
Le Hub	Rue de la Couture	2019	2 186	5 968 000	6 120 000	5 968 000	5 968 000
<b>VILLENEUVE D'ASCO</b>							
	57, rue Moulin Delmar Travaux	2008	1 852	3 065 000	2 860 000	3 065 000	2 860 000
		2013		354 114		354 114	
	Moulin Delmar	2011	1 095	2 980 198	2 410 000	2 980 198	2 610 000
	10, rue Hergé	2011	958	2 500 000	2 070 000	2 500 000	2 220 000
	14, rue Hergé	2011	512	1 006 794	1 020 000	1 006 794	1 000 000
<b>WASQUEHAL</b>							
	16, allée du Château Blanc Travaux	2004	828	1 477 902	1 550 000	1 477 902	1 570 000
		2007		12 000		12 000	
	10, allée du Château Blanc Travaux	2005	1 176	1 792 694	2 190 000	1 792 694	2 160 000
		2006		6 000		6 000	
	11, allée du Château Blanc	2011	936	2 340 000	2 090 000	2 340 000	2 070 000
	13, allée du Château Blanc	2011	1 056	2 450 000	2 500 000	2 450 000	2 460 000
Le Grand Cottignies Bât A1	2, rue Konrad Adenauer Travaux	2014	2 065	4 503 333	4 486 667	4 503 333	4 533 333
		2020		14 838			
Le Grand Cottignies Bât B1	2, rue Konrad Adenauer Travaux	2014	2 069	4 503 333	4 486 667	4 503 333	4 533 333
				14 419			
Le Grand Cottignies Bât A2	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 486 667	4 503 333	4 533 333
Le Grand Cottignies Bât B2	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 486 667	4 503 333	4 533 333
Le Grand Cottignies Bât A3	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 486 667	4 503 333	4 533 333
Le Grand Cottignies Bât B3	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 486 667	4 503 333	4 533 333
				<b>72 137 469</b>	<b>72 730 000</b>	<b>72 108 212</b>	<b>73 308 000</b>
<b>GRAND-EST</b>							
<b>ENTZHEIM</b>							
	1, rue Icare Travaux	2007	3338	5 008 952	4 050 000	5 008 952	4 050 000
				62 453		62 453	
<b>SCHILTIGHEIM</b>							
	3, rue de la Haye Travaux	2011	1 189	2 264 285	2 179 000	2 264 285	2 210 000
		2012		6 291		6 291	
<b>ALTIS</b>							
	21, rue de la Haye	2020	2553	7 282 700	7 282 700		
<b>METZ</b>							
	3 à 21, av. François Mitterrand Travaux	2013	8214	21 206 025	21 660 000	21 206 025	21 430 000
			Parking	1 180 000		1 180 000	
				44 638		44 638	
				<b>37 055 344</b>	<b>35 171 700</b>	<b>29 772 644</b>	<b>27 690 000</b>

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M <sup>2</sup>	Exercice 2020		Exercice 2019	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>				<b>13 142 869</b>	<b>14 660 000</b>	<b>13 142 869</b>	<b>14 620 000</b>
SAUTRON	La Hubonnière Travaux	1988	1 626	545 791 38 160	580 000	545 791 38 160	550 000
CANEJAN	Parc d'activité du Courneau Extension	2006	2 324	1 974 000	2 630 000	1 974 000	2 520 000
LIMONEST	Chemin des Ormeaux	1996	1 130	914 694	1 290 000	914 694	1 260 000
METZ	1, rue de la Grange aux Bois	2011	5 659	9 242 000	10 160 000	9 242 000	10 290 000
<b>COMMERCES</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				<b>83 430 262</b>	<b>79 505 426</b>	<b>28 298 847</b>	<b>26 211 396</b>
LYON CONFLUENCE		2018		17 107 354	17 107 354	9 656 396	9 656 396
MONTPELLIER ROCH OFFICE		2019		5 720 000	5 720 000	3 640 000	3 640 000
LYON LE BLOK		2019		33 210 000	33 210 000	12 915 000	12 915 000
AIX-VERT POMONE		2020		4 870 178	4 870 178		
LYON S ONE		2020		2 849 455	2 849 455		
LYON GRAVITY		2020		10 236 345	10 236 345		
LYON SOIDOINE		2020		4 685 144	4 685 144		
BORDEAUX- MARIIONNAUD		2020		826 950	826 950		
BIOT (TRVX)				1 222 694		66 453	
MARSEILLE COLBERT (TRVX)				737 535		154 891	
MARSEILLE 41 CANEBIERE (TRVX)				21 000		21 000	
TOULOUSE PARC DE LISIEUX (TRVX)				624 407		190 987	
MERIGNAC CHATELIER (TRVX°)				38 808			
BORDEAUX RAVEZIES (TRVX)				464 840		5 400	
RENNES KAIDO (TRVX)				1 860			
SAINT PIERRE DES CORPS (TRVX)				135 368		95 181	
VILLENEUVE D'ASCQ MOULIN DELMAR (TRVX)						2 200	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT A (TRVX)						605 624	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT B (TRVX)				286 338		82 655	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT C (TRVX)				4 497		1 067	
LYON BONNEL (TRVX)				102 144		3 247	
LYON RODIN (TRVX)				7 200			
LYON MARIETTON (TRVX)						135 314	
LIMONEST -WESTING (TRVX)				2 500			
DARDILLY MOULIN CARRON (TRVX)						242 264	
LYON CONFLUENT (TRVX)				41 630			
BOURGET DU LAC EUCLIDE (TRVX)						154 855	
BOURGET DU LAC ATHENA (TRVX)						92 320	
ANNECY (TRVX)				234 016		233 994	
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				<b>772 725 048</b>	<b>796 427 126</b>	<b>703 417 346</b>	<b>728 139 396</b>

## Répartition du patrimoine immobilier par type de locaux et régions

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VENALE HORS DROITS	BUREAUX		LOCAUX ACTIVITÉS		TOTAL 2020	
	Valeur vénale	%	Valeur vénale	%		%
RÉGION OUEST	99 910 000	12,5 %	580 000	0,07 %	100 490 000	12,6 %
AUTRES RÉGIONS	677 607 126	85,1 %	14 080 000	1,77 %	691 687 126	86,8 %
ALLEMAGNE	4 250 000	0,5 %			4 250 000	0,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>781 767 126</b>	<b>98 %</b>	<b>14 660 000</b>	<b>2 %</b>	<b>796 427 126</b>	<b>100 %</b>

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN M <sup>2</sup>	BUREAUX	LOCAUX ACTIVITÉS	TOTAL 2020
RÉGION OUEST	44 338	1 626	45 964
AUTRES RÉGIONS	284 206	9 464	293 670
ALLEMAGNE	1 054		1 054
<b>TOTAL</b>	<b>329 598</b>	<b>11 090</b>	<b>340 688</b>

## I.1.2 - ÉTAT DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Ventilation par nature - Amortissements	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Usufruit	536 457	102 664		639 121
Emphytéose	954 352	56 423		1 010 775
Servitudes				
Droit du preneur				
Droit de superficie				
Concession				
Autres	2 350 808	180 945		2 531 753
<b>TOTAL</b>	<b>3 841 617</b>	<b>340 032</b>	<b>0</b>	<b>4 181 649</b>

## I.2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

## Provisions gros entretiens

	Montant provision 2019	Dotation		Reprise		Montant provision 2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	
Dépenses sur N+1	4 668 400,00	30 000,00	1 492 101,00	- 2 548 584,00		3 641 917,00
Dépenses sur N+2	928 800,00	12 000,00	857 800,00	- 648 000,00		1 150 600,00
Dépenses sur N+3	531 600,00		57 600,00	- 465 000,00		124 200,00
Dépenses sur N+4	74 000,00		136 800,00	- 70 000,00		140 800,00
Dépenses sur N+5	99 000,00		45 600,00	- 97 000,00		47 600,00
<b>TOTAL</b>	<b>6 301 800,00</b>	<b>42 000,00</b>	<b>2 589 901</b>	<b>0,00</b>	<b>- 3 828 584,00</b>	<b>5 105 117,00</b>

## Note 2 - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

## 2.1 - ÉTAT DES PROVISIONS SUR CRÉANCES DOUTEUSES

PRÉSENTÉES A L'ACTIF DU BILAN	PROVISIONS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2020
PROVISIONS CRÉANCES DOUTEUSES	159 502	9 749	110 236	59 015

## 2.2 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET AUTRES DIPONIBILITÉS

Néant au 31/12/2020

## 2.3 - PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES

PRÉSENTÉES AU PASSIF DU BILAN	PROVISIONS 31/12/2019	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2020
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 112 735	0	777 033	1 335 701

## 2.4 - DETTES DIVERSES

	2020	2019
DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 822 875	2 183 185
DETTES SUR IMMOBILISATIONS		2 086 268
CHARGES À PAYER	1 060 213	734 399
AUTRES DETTES DIVERSES		17 881
<b>TOTAL</b>	<b>2 883 088</b>	<b>5 021 734</b>

## Note 3 - COMPTE DE RÉSULTAT

## 3.1 - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	2020	2019
CHARGES FACTURÉES		
IMPÔT FONCIER	4 342 294	4 005 367
CHARGES LOCATIVES	6 295 418	6 399 082
<b>TOTAL</b>	<b>10 637 712</b>	<b>10 404 449</b>

## 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 :

	2020	2019
Souscriptions brutes	89 490 536	91 724 436
<b>TOTAL COMMISSION DE SOUSCRIPTION*</b>	<b>8 949 054</b>	<b>9 172 444</b>
Produits locatifs	44 923 125	41 111 748
Produits financiers	0	11 484
<b>BASE TOTALE COMMISSION DE GESTION</b>	<b>44 923 125</b>	<b>41 123 232</b>
Commission au taux de 8,50 %	3 818 466	3 495 475
Tva non récupérable	0	195
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>	<b>3 818 466</b>	<b>3 495 670</b>
CESSION IMMEUBLES**	1 227 601	0
Commission au taux de 2,5 %	18 414	0
<b>TOTAL COMMISSION DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS</b>	<b>18 414</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>12 785 933</b>	<b>12 668 114</b>

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

\*\* Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les commissions de cession d'immeubles viennent en diminution des plus/moins values réalisées.

## Autres charges

	2020	2019
HONORAIRES*	601 756	521 761
IMPÔTS ET TAXES	565 839	508 526
CRÉANCES IRRÉCUPÉRABLES COUVERTES PAR PROVISION	903	56 127
AUTRES	5 211	3 125
<b>TOTAL</b>	<b>1 173 710</b>	<b>1 089 539</b>

\* Dont honoraires commissaires aux comptes 28 627 €

## 3.3 - PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

	2020	2019
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits / cession éléments d'actifs	1 227 601	7 470 500
Autres produits exceptionnels	936 520	182 291
<b>TOTAL</b>	<b>2 164 121</b>	<b>7 652 791</b>
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Valeur comptable des actifs cédés	1 188 964	7 003 864
Autres charges exceptionnelles		1
<b>TOTAL</b>	<b>1 188 964</b>	<b>7 003 865</b>
<b>TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>975 157</b>	<b>648 926</b>



## NOTE 4 - DIVERS

## 4.1 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS NE FIGURANT PAS DANS L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2020

	2020	2019
<b>DETTES GARANTIES</b>		
ENGAGEMENTS DONNÉS	70 755 119	46 858 893
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVALS, CAUTION		
	<b>0 €</b>	
• Engagement d'achat		
• Acquisition en l'état futur d'achèvement (HT)	<b>70 755 €</b>	

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

	2018	% dt total des revenus	2019	% dt total des revenus	2020	% dt total des revenus
<b>PRODUITS</b>						
Produits de l'activité immobilière	56,28	99,72 %	56,76	99,55 %	55,96	97,84 %
Produits financiers	0,08	0,14 %	0,01	0,03 %	0,03	0,06 %
Produits d'exploitation <sup>(1) (2)</sup>	0,08	0,14 %	0,01	0,01 %	0,08	0,13 %
Produits exceptionnels <sup>(2)</sup>	0,00	0,00 %	0,24	0,41 %	1,12	1,97 %
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>56,44</b>	<b>100,00 %</b>	<b>57,02</b>	<b>100,00 %</b>	<b>57,19</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>						
Charges immobilières <sup>(1)</sup>	5,89	47,93 %	7,69	54,89 %	5,41	50,16 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges d'exploitation <sup>(2)</sup>	6,27	51,08 %	6,18	44,08 %	5,27	48,84 %
Charges exceptionnelles <sup>(2)</sup>	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>12,28</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,01</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,79</b>	<b>100,00 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>44,16</b>		<b>43,01</b>		<b>46,40</b>	
Variation report à nouveau <sup>(3)</sup>	9,38		5,92		7,11	
Variation d'autres réserves (éventuellement)						
Revenus distribués	46,25		45,61		44,78	

<sup>(1)</sup> Nette de provision pour gros entretiens.<sup>(2)</sup> Hors impact des cessions et acquisitions d'immobilisations.<sup>(3)</sup> Dont solde de la provision grosses réparations suite changement plan comptable.

## 4.3 - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

<b>RÉSULTAT 2019</b>	33 194 097,20
<b>REPORT À NOUVEAU DES EXERCICES PRÉCÉDENTS</b>	6 582 362,22
<b>RÉSULTAT À AFFECTER</b>	<b>39 776 459,42</b>
<b>DIVIDENDES</b>	35 204 079,90
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	4 572 379,52
	<b>39 776 459,42</b>

## 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 2020, le Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée dans le cadre des statuts et dispositions légales qui régissent les Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Nous nous sommes réunis à trois reprises afin d'examiner la situation locative et financière de notre société. Pour ce faire, la société de gestion Grand Ouest Gestion d'Actifs, nous a tenus régulièrement informés des activités de votre société, des décisions qu'elle a prises dans le cadre de sa gestion et elle a mis à notre disposition toutes les informations et tous les documents nous permettant d'exercer notre tâche d'assistance et de contrôle. Ces informations vous ont été transmises par les bulletins trimestriels d'information qui sont également adressés aux titulaires de contrats d'assurance vie investis en parts de la SCPI.

### 1. AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Depuis le 9 mai 1995, notre SCPI fonctionne avec un capital variable. Durant l'année 2020 le montant net des souscriptions recueillies a représenté 37 418 620 € auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 24 168 748 €, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 61 587 368 €. Le nombre net des parts souscrites est passé de 69 909 au 31 décembre 2019 à 61 342 au 31 décembre 2020.

Au cours de l'année 2020 et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 27 792 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 3,33 % environ du nombre de parts total, en circulation au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, il n'y avait pas de parts en attente de retrait.

### 2. CONVENTIONS

Pour l'exercice 2020, les conventions avec la société de gestion prévues à l'article 19 des statuts ont produit leurs effets. Les sommes versées à la société de gestion Grand Ouest Gestion d'Actifs s'élèvent à :

- 8 949 053,60 € HT au titre de la commission de souscription,
- 3 818 466 € HT au titre de la commission de gestion (sur base des loyers facturés)

En application de l'alinéa d de l'article 19 des statuts, une convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier a été conclue au cours de l'exercice et approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2015. Il s'agit d'une commission de cession d'actifs immobiliers allouée à la société de gestion qui lui est intégralement acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Cette commission, assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la SCPI (résolution approuvée lors de l'AG du 30/05/2017). Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente. Pour 2020, les sommes versées à Grand Ouest Gestion d'Actifs s'élèvent à 18 414,02 € HT.

### 3. INVESTISSEMENTS / CESSIONS

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

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

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2020 représentent un investissement de 90 718 728 €. Ces acquisitions ont été réalisées dans les villes suivantes : Aix en Provence, Lyon, Schiltigheim et Ingolstadt (Allemagne).

Une seule cession réalisée au cours de l'exercice : les lots du "Jacobins" au Mans pour un prix de vente de 1 300 000 €.

### 4. GESTION LOCATIVE ET FINANCIÈRE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2020 est de 87,95 % et le taux d'occupation financier de 85,78 % (respectivement, 85,99 % au 31 décembre 2020).

Au cours de l'exercice 2020, les recettes locatives ont atteint 44 923 125 € contre 41 151 126 € en 2019, ce qui représente une augmentation de 3 771 999 €, soit +9,17 % 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 38 658 318,70 €. 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 43 230 698,22 €. Il est proposé à l'Assemblée Générale de distribuer 37 310 728,32 € aux associés, correspondant aux quatre acomptes trimestriels déjà versés aux associés, et d'affecter 5 919 969,90 € au compte de report à nouveau.

### 6. AUTORISATIONS DIVERSES

Nous sommes favorables au maintien de l'autorisation à donner à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine, à hauteur de 120 000 000 €. Ce montant est compatible avec les capacités de remboursement de votre société ainsi qu'avec ses capacités d'engagement.

### 7. ÉVÈNEMENTS POST-CLOTURE

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

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

Du fait de l'échéance des mandats des membres de conseil de surveillance suivants : Messieurs Patrick FONTAINE et Pierre MARTINEZ, de BPCE VIE et de Banque Populaire Grand Ouest, et de la démission de Monsieur Robert MONNIER avec effet à l'issue de l'assemblée générale, les associés sont appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage.

Et, les associés suivants ont fait acte de candidature :

- Monsieur ANGERI Stéphane,
- Monsieur CASTAGNET Philippe,
- Madame RAVAUDET Chantal,
- Monsieur SAUER Eric,
- BPCEVIE,
- Banque Populaire Grand Ouest.

Il est rappelé que seront nommés au conseil de surveillance les associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats ci-dessus mentionnés. Conformément à l'article 21 des statuts, les membres du conseil de surveillance ainsi nommés le seront pour une période de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



Crédit photo : Tristan Deschamps



**KPMG 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 2020

A l'Assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier 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 Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

##### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures,

KPMG SA  
société française membre du réseau  
KPMG constitué de cabinets  
indépendants adhérents de 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 2020

telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 l'estimation de 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 Civile de Placement Immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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 :



**KPMG 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 2020

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rennes, le 6 avril 2021

KPMG S.A.

Arnaud Fromont  
Associé

KPMG SA  
société française membre du réseau  
KPMG constitué de cabinets  
indépendants adhérents de KPMG  
International Limited, une société de  
droit anglais ("private company limited  
by guarantee").

Société anonyme d'expertise comptable et de  
commissariat aux comptes à directeur 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.

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 2020





**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 2020

Mesdames, Messieurs les Associés,

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 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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 française membre du réseau  
KPMG constitué de cabinets  
indépendants adhérents de 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 2020

#### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 Grand Ouest Gestion d'Actifs :**

- **Personne concernée :**

Grand Ouest Gestion d'Actifs

- **Nature et objet :**

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

- **Modalités :**

Pour l'exercice 2020, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élèvent à € 18 414,02 hors taxes.

**Convention prévue à l'article 19 des statuts avec Grand Ouest Gestion d'Actifs**

- **Personne concernée :**

Grand Ouest Gestion d'Actifs

- **Nature et objet :**

La rémunération de Grand Ouest Gestion d'Actifs se présente comme suit :

- 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,
- 8,50 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés et produits financiers annuels nets hors taxe pour la gestion des biens sociaux et l'administration de la société,
- 5,00 % hors taxes du prix de cession d'une part lorsque la cession se réalise sans l'intervention de Grand Ouest Gestion d'Actifs.



**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 2020

• **Modalités :**

Pour l'exercice 2020 les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier s'élèvent à € 12 767 519,60 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.

Rennes, le 6 avril 2021  
KPMG S.A.

Arnaud Fromont  
Associé



KPMG SA  
société française membre du réseau  
KPMG constitué de cabinets  
indépendants adhérents de 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

## 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 2020, tels qu'ils ont été présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 38 658 318,70 €, 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 38 658 318,70 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 4 572 379,52 € formant ainsi un bénéfice distribuable de 43 230 698,22 €, approuve la proposition de la société de gestion et décide :

- de répartir une somme de 37 310 728,32 € 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 5 919 969,90 € au compte de report à nouveau.

## QUATRIÈME 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 2020, à savoir :

- Valeur comptable : 708 379 813 €, soit 850,22 € pour une part ;
- Valeur de réalisation du patrimoine : 741 368 657 €, soit 889,81 € pour une part ;
- Valeur de reconstitution : 894 629 596 € soit 1073,76 € pour une part.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions législatives et réglementaires, fixe à 120 000 000 € 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 2021.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constate que les mandats des experts externes en évaluation, venant à expiration ce jour, un appel d'offre a été fait au terme duquel BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, et JONES LANG LASALLE EXPERTISES ont été sélectionnés, renouvelle les mandats de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, et JONES LANG LASALLE EXPERTISES pour une période de 5 ans, soit à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025.

*S'agissant de la septième résolution, il est indiqué qu'un appel à candidature a été effectué via le bulletin semestriel diffusé courant janvier 2021. À ce jour, 6 candidatures ont été portées à la connaissance de la société de gestion.*

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constatant que les 4 mandats suivants viennent à échéance à l'issue de la présente assemblée :

Messieurs Patrick FONTAINE, Pierre MARTINEZ, BPCE Vie, et BPGO,

et prenant acte de la démission de :

Monsieur Robert MONNIER avec effet à l'issue de cette assemblée, décide que seront nommés au Conseil de Surveillance, les cinq associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats dont la liste suit :

- Monsieur ANGERI Stéphane,
- Monsieur CASTAGNET Philippe,
- Madame RAVAUDET Chantal,
- Monsieur SAUER Eric,
- BPCEVIE, sollicitant le renouvellement de son mandat,
- Banque Populaire Grand Ouest, sollicitant le renouvellement de son 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 2023.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

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

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
<p><b>Article 6 – Capital Social Statutaire</b> Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité particulière est fixé à six cents millions d'euros (600 000 000 euros).</p>	<p><b>Article 6 - Capital Social Statutaire</b> Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité particulière est fixé à huit cents millions d'euros (800 000 000 euros).</p>

Le reste de l'article est inchangé.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
<p><b>Article 19 – Rémunération de la société de gestion</b> <b>b) Commission de gestion</b> En rémunération des missions de gestion ci-dessus définies, la société de gestion perçoit des honoraires, d'un montant HT égal à 8,5 % des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.</p>	<p><b>Article 19 – Rémunération de la société de gestion</b> <b>b) Commission de gestion</b> En rémunération des missions de gestion ci-dessus définies, la société de gestion perçoit des honoraires, d'un montant HT égal à 8 % des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.</p>

Le reste de l'article est inchangé.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

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

## ONZIÈME RÉSOLUTION

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

## PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

### LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

### LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne, qui a pour objectif de vérifier et compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants afin de s'assurer du respect des normes et réglementations en vigueur.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

## PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Grand Ouest Gestion d'Actifs reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

## SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

### PROFIL DE RISQUE

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

### RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

### RISQUE DE MARCHÉ IMMOBILIER

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Pour piloter ce risque - depuis 2020, la SCPI fait l'objet de stress tests de liquidité formalisés réalisés par un cabinet externe. Les rapports de stress tests sont conformes aux lignes directrices de l'ESMA publiées en septembre 2019 concernant les stress tests de liquidité. Ils suivent également les meilleures pratiques de marché en matière de stress tests et intègrent les recommandations de l'AMF, telles que spécifiées dans le guide publié en février 2017 notamment. Les conclusions et plans d'actions associés seront présentés au Conseil de Surveillance annuellement.

### RISQUE LIÉ AU CRÉDIT

L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

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

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du dit promoteur.

### RISQUE DE GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

## SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

### ÉVALUATION DES RISQUES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion des risques de Grand Ouest Gestion d'Actifs est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

Grand Ouest Gestion d'Actifs a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

## REGLEMENT UE 2019/2088 DIT "SFDR" OU "DISCLOSURE"

Le règlement Disclosure impose aux investisseurs d'expliquer comment ils prennent en compte les risques liés au développement durable dans leurs décisions d'investissement, d'expliquer les incidences négatives éventuelles de leurs produits, de mesurer et quantifier ces incidences, et enfin, le cas échéant, de décrire les caractéristiques des produits financiers qu'ils présentent comme durables.

Le règlement Disclosure s'impose à la fois à Grand Ouest Gestion d'Actifs en sa qualité de société de gestion de fonds d'investissement alternatif (FIA) et en tant que gestionnaire de FIA, et à votre SCPI en tant que FIA.

L'application de ce règlement implique la classification des fonds gérés en trois catégories ci-après détaillées :

- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable
- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et/ou qui n'ont pas un objectif d'investissement durable, et plus généralement qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

Indépendamment de la classification retenue, la documentation précontractuelle des fonds doit comprendre une description des risques

en matière de durabilité, ou expliquer de façon claire et concise en quoi leur application au fonds n'est pas pertinente.

Le risque en matière de durabilité se définit comme suit : événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement produits financiers qui intègrent les risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement doivent le décrire.

La société de gestion a identifié les risques en matière de durabilité ci-après, qu'elle gère de manière active, de telle sorte qu'elle peut vous confirmer que, si ces risques devaient survenir, l'occurrence et l'impact financier sont limités.

Ces risques se regroupent autour de cinq grandes familles :

1. Risques réputationnels
2. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux
3. Risques de responsabilité liés au changement climatique
4. Risques physiques liés au changement climatique
5. Risques de transition liés au changement climatique
6. Risques liés à la biodiversité

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI et telle qu'arrêtée par la société de gestion, est la suivante : Article 6.



### PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

#### OBJET

Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, Grand Ouest Gestion d'Actifs est potentiellement susceptible de rencontrer des situations de conflits d'intérêts. Ces situations, sont définies comme étant susceptibles de porter atteintes aux intérêts d'un ou de plusieurs porteurs de parts de Grand Ouest Gestion d'Actifs.

Elles sont encadrées par une cartographie des conflits d'intérêts et des procédures sont mises en place au niveau du Groupe Banque Populaire Grand Ouest. Conformément à la réglementation en vigueur, Grand Ouest Gestion d'Actifs s'engage à prendre toutes les mesures raisonnables lui permettant de détecter les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'apparaître entre elle et ses porteurs de parts d'une part, ou entre des porteurs de parts d'autre part.

#### PÉRIMÈTRE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts de ses clients, Grand Ouest Gestion d'Actifs a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe auquel elle appartient. Dans le cadre de gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, Grand Ouest Gestion d'Actifs se base sur les principes suivants :

- des principes déontologiques : intégrité, équité, impartialité, respect du secret professionnel et primauté des intérêts du porteur de parts sont des principes qui occupent une place prépondérante parmi les règles auxquelles les collaborateurs de Grand Ouest Gestion d'Actifs doivent se conformer;
- la séparation des fonctions au niveau des activités exercées, afin que les collaborateurs agissent de manière indépendante,
- l'encadrement et la prévention par la mise en place de procédures internes et de mesures applicables à l'ensemble des collaborateurs du groupe qui encadrent les dispositifs susmentionnés,
- la mise en place d'un dispositif de contrôle au niveau de toutes les activités permettant de veiller à la prévention des conflits d'intérêts ou aux mesures correctives à prendre.

Pour faire face à ces situations, Grand Ouest Gestion d'Actifs doit :

- A. Identifier l'opération génératrice du conflit d'intérêts,
- B. Si Grand Ouest Gestion d'Actifs décide d'accepter l'opération et la situation de conflit d'intérêts qu'elle génère, il met en œuvre les dispositifs permanents permettant de gérer de manière appropriée la situation afin d'éviter de porter sensiblement atteinte aux intérêts du porteur de parts.

Grand Ouest Gestion d'Actifs en conséquence informera le porteur de parts au travers des supports d'information si les procédures mises en place ne permettent pas de garantir avec une certitude raisonnable que le risque de porter atteinte à ses intérêts sera évité. Dès lors que certains conflits d'intérêts ne peuvent pas être correctement traités dans le cadre des points a) ou b), dans ce cas, Grand Ouest Gestion d'Actifs communique sur support durable aux porteurs de parts, avant d'agir pour leur compte, les informations nécessaires, sur la nature et l'origine de ces conflits afin que ceux-ci puissent prendre leur décision en connaissance de cause.

### RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au 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 (« Directive AIFM »). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

La politique de rémunération des collaborateurs de Grand Ouest Gestion d'Actifs est celle du Groupe BPGO. 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 Grand Ouest Gestion d'Actifs à la Banque Populaire Grand Ouest correspondant à la rémunération des collaborateurs détachés (soit 20 personnes) s'est élevé à 837 886,62 euros. Ce montant se décompose en une part fixe de 791 236,62 euros et une part variable de 46 650 euros. La part de ce montant qui concerne les cadres supérieurs et les preneurs de risque est de 102 588 euros pour la part fixe et 23 800 euros pour la part variable. La Banque Populaire Grand Ouest a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impacté par les dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « Population Identifiée »). La Banque Populaire Grand Ouest a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, la Banque Populaire Grand Ouest a mis en place, pour l'ensemble de son personnel détaché auprès de Grand Ouest Gestion d'Actifs, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

### DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

Merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;

### PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

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

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 de Grand Ouest Gestion d'Actifs, 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 :

GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS,  
2 rue Françoise Sagan 44800 Saint Herblain  
Par courriel : SCPI\_AMR\_associes@bpggo.fr

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



## 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)

