SCPI
Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

GRAND OUEST
GESTION D'ACTIFS

EXERCICE
2021

BANQUE POPULAIRE
GRAND OUEST

ÉDITO

Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire et un volume d'investissement et de location en forte baisse, l'année 2021 a été une année de transition pour l'immobilier de bureaux avec un volume global d'investissement en légère diminution en France (- 8 %) mais des transactions locatives en net rebond (+ 39 %). Pour les régions, et en particulier pour les grandes métropoles régionales, la reprise a été quant à elle plus soutenue tant en investissement qu'en transaction locative ce qui renforce la pertinence de la stratégie suivie par la SCPI depuis près de 35 ans.

Dans ce contexte, votre SCPI a réalisé une année record avec 75M€ de collecte nette qui nous a permis d'acquérir 3 immeubles dont l'immeuble emblématique du Jallais qui jouxte la gare de Nantes. Votre SCPI a également pris livraison en 2021 de 3 autres immeubles sur Lyon représentant plus de 17 000 m². Nous avons également profité du départ de quelques utilisateurs pour mettre à l'arbitrage quelques actifs sortant de notre stratégie patrimoniale.

La politique de travaux qui avait été ralentie en 2020 du fait de la crise sanitaire a pu reprendre à partir de la fin d'année. La rénovation de plusieurs sites a ainsi été réalisée afin de recevoir les preneurs dans les meilleures conditions possibles, notamment sur l'immeuble le Colbert à Marseille, les immeubles Ravezies et Concorde à Bordeaux ou le Kaïdo à Rennes.

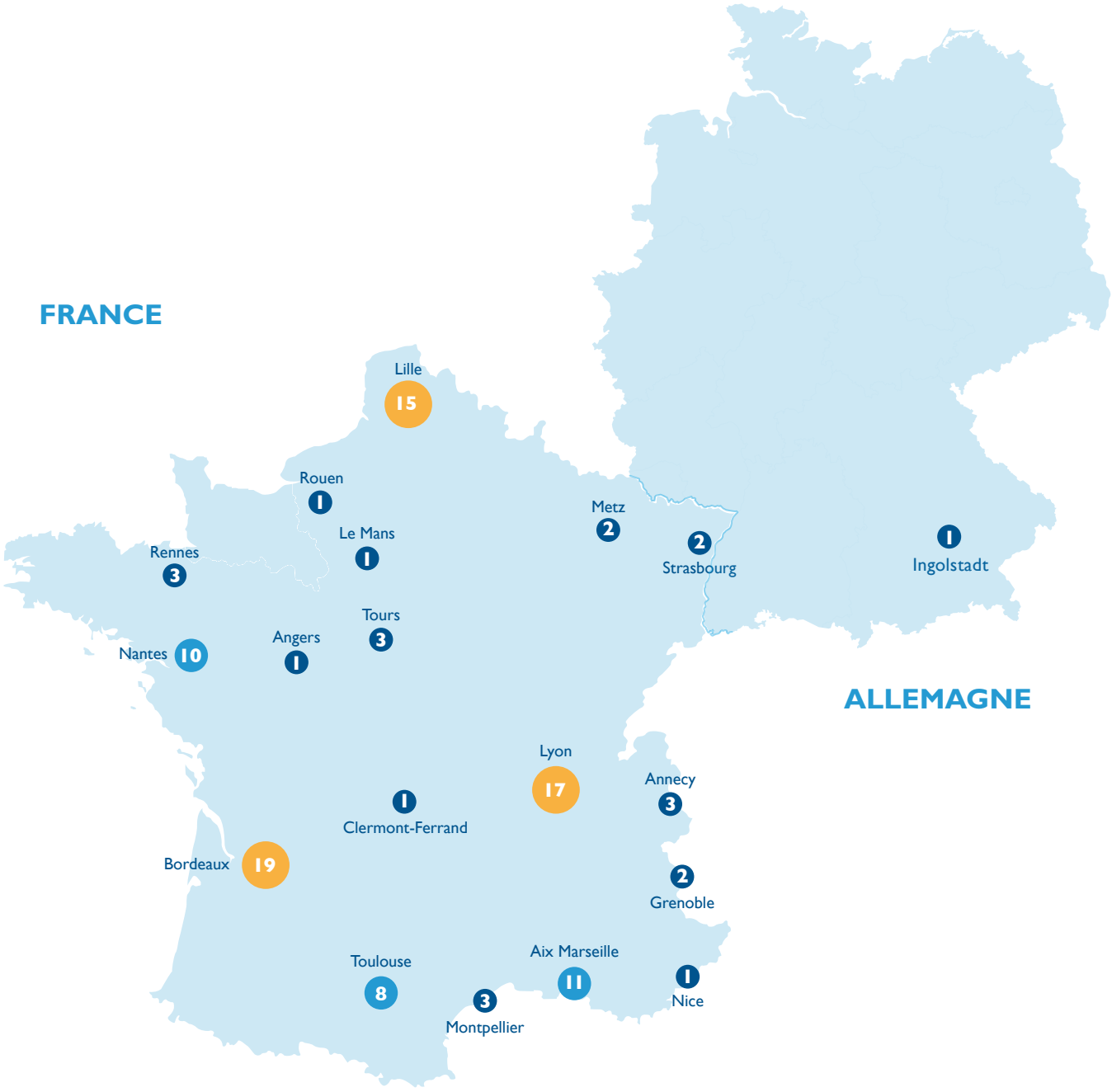
Au final, le taux de distribution annuel de votre SCPI Atlantique Mur Régions s'établit à 4,62 % contre une moyenne de distribution des SCPI de bureaux de 4,25 % (source ASPIM). L'acquisition de biens de qualité dans les grandes métropoles régionales françaises et allemandes, l'entretien régulier de votre patrimoine et la diversification des risques sont les bases de la gestion patrimoniale de la SCPI Atlantique Mur Régions depuis près de 35 ans qui continue de porter ses fruits !

Lyon_51_Sidoine_©_Studio_Erick_Saillet

SOMMAIRE

- Organes de gestion, de contrôle et d'information au 31/12/2021 **5**
- Rapport de la société de gestion **6**
- États financiers **16**
  - I – État du patrimoine **16**
  - II – Analyse de la variation des capitaux propres **18**
  - III – Compte de résultat **19**
  - IV – Annexes aux comptes de l'exercice **20**
    - Note 1 - État du patrimoine **21**
    - Note 2 - Autres actifs et passifs d'exploitation **30**
    - Note 3 - Compte de résultat **30**
    - Note 4 - Divers **32**
    - Note 5 - Événements post-clôture **33**
- 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 31 mai 2022 **44**
- Gouvernance et contrôle interne **46**

★ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
DU PATRIMOINE



- < 8 actifs
- Entre 8 et 14 actifs
- > 14 actifs

Nombre total d'actifs : **105**
Nombre total d'immeubles : **117**
Surface du Parc : **318 433,10 m²**

ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'INFORMATION

AU 31/12/2021

SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier

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

342 803 236 RCS NANTES

Visa Autorité des Marchés Financiers : N° 16-05 du 13/05/2016

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 du Conseil d'Administration 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)
Agrément n° GP-14000025 du 16/07/14

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
Eric SAUER, Président
BPCE VIE représentée par Philippe PINAULT
BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST représentée par Maurice BOURRIGAUD
Jacky COLAS
Stéphane ANGERI
Chantal RAVAUDET
Jean ROUSSEAU

COMMISSAIRES AUX COMPTES
KPMG
7, boulevard Einstein BP 41125, 44311 NANTES CEDEX 3

EXPERTS EXTERNES IMMOBILIERS
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167, quai de la bataille de stalingrad 92867 Issy-Les-Moulineaux CEDEX

JONES LANG LASALLE EXPERTISES
40-42 rue La Boétie 75008 Paris

DÉPOSITAIRE
CACEIS BANK FRANCE
1-3 place Valhubert, 75013 PARIS

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 31 mai 2022

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 2021 et vous rendre compte de l'activité de votre société pendant ledit exercice.
Avant de procéder à leur examen, nous vous proposons d'aborder successivement :

- le marché des parts ;
  - l'évolution du capital,
  - l'évolution des parts,
  - la valeur des parts ;
- le patrimoine immobilier :
  - l'évolution du patrimoine,
  - les travaux,
  - la valeur de reconstitution du patrimoine de la société ;
- la situation locative ;
- la gestion de la trésorerie ;
- la rentabilité des parts ;
- l'affectation des résultats ;
- la politique de gestion et les perspectives ;
- les autorisations diverses ;
- la commission de cession d'actifs ;
- le 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 invitions à passer au vote des résolutions qui vous sont proposées.

FAITS MARQUANTS

Aucun fait marquant en 2021.

1. LE MARCHÉ DES PARTS

A) L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de ce trente-quatrième exercice, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 45 692 050 euros, auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 29 512 570 euros, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 75 204 620 euros. Le nombre net des parts souscrites est passé de 61 342 au 31 décembre 2020 à 74 905 au 31 décembre 2021.
Le nombre des associés de la société a été porté à 6 578 au 31 décembre 2021.
L'évolution du capital sur les cinq derniers exercices de la SCPI Atlantique Mur Régions est annexée au présent rapport.

B) L'ÉVOLUTION DES PARTS

Durant l'année 2021, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus 32 788 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 3,61 % environ du nombre total de parts en circulation au 31 décembre 2021.

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
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
2021	553 929 410	45 692 050	908 081	6 578	10 812 377,20	32 788	3.61	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 1er 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.)
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
2021	32 788	3,61	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 €**

Taux de distribution 2021	4,62 %
Distribution sur résultat courant	4,40 %
Report à nouveau	0,22 %*
Distribution de plus-values	0,00 %
Impôts acquittés pour le compte de l'associé	0,00 %

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2020[1]	Durant l'année N	Total au 31/12/2021[1]
Fonds collectés[2]	787 917 641,00	75 204 620,00	863 122 261,00
+ Cessions d'immeubles	78 956 227,74	35 104 539,98	114 060 767,72
+/- Values sur cessions immeubles brutes	20 093 587,32	- 2 839 003,53	17 254 583,79
Prélèvements sur primes d'émissions	- 81 376 381,22	- 7 520 462,00	- 88 896 843,22
Frais d'acquisition	- 11 103 464,00	218 447,13	- 10 885 016,87
- Achats d'immeubles (hors frais) + travaux	- 851 681 275,63	- 105 752 791,19	- 957 434 066,82
- Amortissements immobilisations	4 181 649,17	425 095,75	4 606 744,92
Réserves	- 2 149 115,00	- 1 473 698,48	- 3 622 813,48
- Divers (préciser)[3]	- 19 442 265,71		- 19 442 265,71
= Somme restant à investir*	**- 74 603 396,33**	**- 6 633 252,34**	**- 81 236 648,67**

[1] Depuis l'origine de la société.
[2] Capitaux bruts collectés diminués du montant nominal des parts retirés.
[3] Distribution de plus-values.
* Somme prélevée sur la trésorerie et utilisation du découvert et emprunt.

2. LE PATRIMOINE IMMOBILIER

2.1 - ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les acquisitions d'immeubles, uniquement des bureaux, au cours de l'exercice 2021 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface (en m²)	Prix d'acquisition (frais compris)	Locataires
BORDEAUX MARIONNEAU*	12/03/2021	2 673	13 809 068	IDEAL GROUP
NANTES - LE JALLAIS	09/12/2021	8 758	38 778 088	NANTES SAINT NAZAIRE DÉVELOPPEMENT, GIE LOIRE OCÉAN, PLANMECA FRANCE, EIGHT ADVISORY, ADIM OUEST, CRÉDIT COOPÉRATIF, ARMORCOAST, E-VOYAGEURS TECHNOLOGIES,
NANTES - LE JALLAIS (PARKINGS)	09/12/2021		911 913	
NICE JOIA MERIDIA*	17/12/2021	2 207	8 028 378	EIFFAGE, VACANT
Montant Total des Acquisitions en 2021			**61 527 446**	

* Acquisition en VEFA

Les cessions d'immeubles au cours de l'exercice 2021 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m²	Prix d'acquisition	Date de cession	Prix de cession	+ ou - value nettes/cessions
ANGERS - LENEPVEU	06/12/1993	756	864 721	11/05/2021	1 190 000	298 347
NANTES - SÉVIGNÉ	29/12/1992	241	435 707	02/06/2021	965 900	470 960
BORDEAUX CONCORDE (LOTS)	03/07/2001	834	930 304	17/09/2021	2 875 000	1 228 556
DARDILLY MOULIN CARRON	15/07/2014	7413	25 917 654	30/09/2021	24 300 000	- 2 722 091
WASQUEHAL BÂT A1	01/12/2004	828	1 485 821	22/10/2021	1 600 000	90 179
LYON - MARIETTON	29/05/2008	1712	2 436 767	16/11/2021	3 060 000	334 119
SAUTRON	30/06/1988	1626	549 091	12/12/2021	850 000	278 607
AIX - QUATUOR	22/07/1999	1407	2 149 531	19/11/2021	3 500 000	1 148 126
TOULOUSE CP (RÉSERVES)	26/12/2001	28	5 505	30/12/2021	40 000	28 897
				Montant total des plus - values de cessions nettes 2021		**1 155 699**

2.2 - LES TRAVAUX

Pour l'année 2021, des travaux de rénovation et d'amélioration du parc immobilier ont été réalisés pour un montant de 6 260 000 € HT.

Parmi les principaux chantiers de cette année :

- **Le Ravezies à Bordeaux :**
  - Remplacement complet du système de chauffage/ rafraîchissement pour 1 365 000 € HT,
  - Division et rénovation de plateaux suite à un départ de locataire : 490 000 € HT,
- **Le Colbert à Marseille :**
  Aménagements intérieurs pour accueillir une Maison de la Solidarité pour le compte du Conseil Départemental 13 : 1 200 000 € HT,
- **Le Concorde à Bordeaux :**
  Division, rénovation des plateaux et remplacement du traitement d'air : 720 000 € HT,
- **Le Kaido à Rennes :**
  Division, rénovation des plateaux suite à un départ de locataire : 550 000 € HT,
- **Parc Grand Cottignies à Wasquehal :**
  remplacement des installations de chauffage/rafraîchissement et réfection de plateau sur le 4ème immeuble du Parc pour 305 000 € HT.

2.3 - LA VALEUR DE RECONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE et JLL en leur qualité d'experts externes en évaluation, ont procédé à l'actualisation des valeurs vénales du patrimoine immobilier conformément à la réglementation. La valeur estimative du patrimoine de la société s'élève au 31 décembre 2021 à 876 796 031 hors droits, représentant une hausse de 10,09 % par rapport au 31 décembre 2020.

Après arrêté des autres actifs et des dettes, la valeur de réalisation de la société s'établit, en fin d'exercice, à 900,20 € par part, contre 889,81 € au 31 décembre 2020.

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 1087,91€ par part, contre 1 073,76 € au 31 décembre 2020.

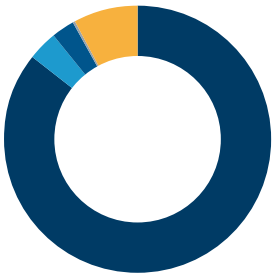
Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif :

	31/12/2021 Nombre de parts : 908 081		31/12/2020 Nombre de parts : 833 176	
	Valeur totale en €	Valeur en € rapportée à 1 part	Valeur totale en €	Valeur en € rapportée à 1 part
Valeur estimative du patrimoine immobilier (hors droit, taxes et frais)	876 796 031	965,55	796 427 126	955,89
Valeur nette des autres actifs de la société	(59 338 572)	(65,35)	(55 058 469)	(66,08)
Actif circulant 26 733 743 - dettes - 85 108 870 - prov. risques et charges - 963 445				
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE	817 457 459	900,20	741 368 657	889,81
Frais d'acquisition et droits d'enregistrements	71 668 412	78,92	63 806 031	76,58
• droits d'enregistrements	55 563 151		49 467 597	
+ frais				
- frais				
• frais d'acquisition	16 105 261		14 338 434	
Valeur estimative de reconstitution du patrimoine	889 125 872	979,13	805 174 688	966,39
Commission de souscription rapportée à la valeur estimative de reconstitution du patrimoine (11,11 % du prix de souscription)	98 781 884	108,78	89 454 908	107,37
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ	987 907 756	1 087,91	894 629 596	1 073,76

3. LA SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2021 est de 87,60 %.

Le taux d'occupation financier de 86,86%.



86,86 %

86,86 % OCCUPATION RÉELLE
2,79 % FRANCHISES DE LOYERS
1,08 % TRAVAUX
0,11 % SOUS COMPROMIS
9,17 % VACANCE RÉELLE

Au cours de l'exercice 2021, les recettes locatives ont atteint 45 808 642 € contre 44 923 125 € en 2020, ce qui représente une augmentation de 885 518 €, soit 1,97 % 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 1 071 218 € 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 26 mai 2021 a fixé à 120 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 2021 et il n'a été procédé à aucun placement de trésorerie.

Un financement bancaire a été souscrit fin 2021 en syndication avec la BPGO, BPVF, BPACA, BP BFC et BP SUD pour un montant de 32 M€ sur une durée de 7 ans et 1 mois. Le taux d'intérêt est l'Euribor 3 mois + 0,90 %. En plus de l'emprunt, la Banque Populaire Grand Ouest accorde une autorisation de découvert de 51 M€ au taux de Euribor + 0,5 %.

Le montant des intérêts sur l'exercice s'élève à 162 772,76 €.
Le ratio Loan To Value ou « LTV » représentant l'endettement de la SCPI est de 5,13 % de la valeur d'expertise des immeubles.

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

PERFORMANCE SUR L'ANNÉE 2021 (DES REVENUS) / DISTRIBUTION SUR L'ANNÉE

PÉRIODES	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	11,58 €	11,58 €	11,58 €	11,58 €
Rentabilité	4,61 %	4,61 %	4,61 %	4,61 %

Les acomptes versés sont conformes à l'objectif de rentabilité que nous nous étions fixés et représentent 46,32 €, soit 4 ,61 % 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)	2,52 %	4,28 %	5,67 %	6,07 %

6. L'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 37 652 383,29 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 5 919 969,90 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 43 572 353,19 €, nous vous proposons :

- De répartir une somme de 39 516 618,76 € 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 4 055 734,43 € au compte de report à nouveau.

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

7. LA DISTRIBUTION EXCEPTIONNELLE

Il est proposé à l'Assemblée Générale de voter une distribution exceptionnelle de 0,80 € par part sur la base du nombre de parts portant jouissance à la date de la présente assemblée, par prélèvement dans les capitaux propres d'une somme d'un montant d'environ 750 000 € sur le compte des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles.

8. LA POLITIQUE DE GESTION ET LES PERSPECTIVES

En 2021, avec un montant total de 273 Mds € investis, le marché de l'immobilier d'entreprise en Europe a retrouvé ses couleurs d'avant crise sanitaire (274 Mds € avaient été investis en 2019). Le marché Allemand conforte sa 1ère place du marché européen avec 64 Mds € investis, talonné par le Royaume Uni qui profite du développement de la logistique.

En France, le marché de l'immobilier d'entreprise est resté sur la tendance de l'année précédente, avec un montant des investissements immobiliers de 26,7 Mds €, en baisse de - 8 % par rapport à 2020, la France conservant toutefois son positionnement de 3ème marché européen. Les différentes classes d'actifs réagissent différemment : quand la logistique est en hausse de + 55 % à 6,7 Mds €, le commerce baisse de -35 % à 3 Mds €, et les bureaux baissent de – 17 % à 15,7 Mds €.

La baisse des montants investis en France affecte avant tout Paris et l'Ile de France, avec - 23 % et 12,6 Mds € investis, Les Métropoles Régionales profitent en revanche d'un regain d'intérêt de la part des investisseurs, avec une hausse des montants investis de + 23 % à 3,2 Mds €. En régions, les investisseurs plébiscitent les attraits d'un marché locatif solide et d'un risque locatif maitrisé, puisque tous les immeubles "primes" sont loués et les taux de vacance dans les métropoles restent inférieurs à 6 %. Lyon conserve son positionnement de leader des régions (avec 946 M€ investis, représentant 34 % des investissements cumulés des 10 premières villes régionales), l'arc Atlantique/Méditerranée poursuit sa performance, avec une progression de Bordeaux qui prend la 2ème place des métropoles. Nice profite de plusieurs deals d'importance, Marseille/Aix garde le cap. Toulouse souffre de l'effet d'image d'une aéronautique en difficulté. Enfin, Rennes et Nantes ont la faveur des investisseurs, mais sont pénalisées par un manque d'offre qualitative, impliquant une progression des positionnements des investisseurs sur des VEFA en blanc.
Conséquence de ce regain d'intérêt : si les prix sont globalement restés stables en 2021, cette situation risque d'évoluer en 2022-2023 avec une nouvelle tension de - 0,05 % à - 0,35 % sur les taux de rendement des zones primes.

Le marché des utilisateurs en régions a, quant à lui, repris des couleurs en 2021. Avec 1 560 600 m² négociés, en hausse de + 38 % par rapport à 2020 et revient dans la moyenne décennale. Il est intéressant de noter que la différence de surfaces négociées entre Paris/Ile de France et les Régions n'est plus que de 300 000 m². Cela démontre le dynamisme des marchés régionaux, plus résilients que la région parisienne. Ce phénomène tient notamment à la vitalité des PME/PMI qui ont été actives en 2021 et cela est notamment très marqué à Lyon où les demandes inférieures à 500 m² ont représenté 78 % des transactions.

Mais cette année 2021 a également marqué le retour des grandes demandes, avec 33 transactions supérieures à 5 000 m².

Le neuf reste important dans le marché tertiaire car il représente en moyenne 45 % des prises à bail ou ventes à utilisateurs.

Enfin, un constat important et structurant en régions : 56 % des utilisateurs ont déménagé pour prendre plus de surface. Cela démontre que même dans cette période d'incertitude ou de questionnement liés aux évolutions d'usage, les marchés en régions continuent à se développer et les parcs de bureaux poursuivent leur croissance. Un excellent indicateur pour le marché du bureau en régions.

Un focus sur le marché de Nantes qui est représentatif de la situation en région : avec 300 transactions représentant 130 000 m², Nantes a vécu une belle année 2021, soit + 51 % par rapport à 2020. 250 transactions ont porté sur des surfaces inférieures à 300 m², montrant le dynamisme du tissu local des PME/PMI. Le marché du neuf a quant à lui représenté 40 % des transactions.

9. LES AUTORISATIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2021 a fixé à 120 000 000 € 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 suretés 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 2021.
La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2021.

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 €. Nous vous précisons que la limite de 120 000 000 € correspond à 13,69 % de la valeur estimée du patrimoine à fin 2021 représentant un montant parfaitement compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI ainsi qu'avec ses capacités d'engagement.

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 31/12/21 DONT LE TERME EST ÉCHU				
Tranches de retard de paiement	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	TOTAL
Montant total des factures concernées HT	37 196			13 550	**50 746**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0	0	0	0	**0 %**
Nombre de factures concernées					**8**

CLIENTS	FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES AU 31/12/20 DONT LE TERME EST ÉCHU				
Tranches de retard de paiement	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	TOTAL
Montant total des factures concernées HT	204 992	105 053	428 023	207 279	**945 347**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0,36	0,18	0,74	0,36	**1,64**
Nombre de factures concernées					**73**

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

Les statuts de la SCPI Atlantique Mur Régions prévoient un capital social statutaire d'un montant maximum de 800 000 000 €. Ce montant constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles peuvent être reçues sans formalité particulière.
Au 31 décembre 2021, le capital social statutaire s'élève à 553 929 410 €.

12. 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 cessions 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 2021, il a été versé à la société de gestion au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers la somme de 575 235,15 € HT.

Il est proposé à l'assemblée de plafonner cette commission à 50K€ par opération de cession, et d'appliquer cette mesure à compter de l'exercice 2022. En cas d'accord, la commission de cession d'actifs immobiliers sera modifiée corrélativement dans l'objet social et la Note d'information.
La société de gestion sollicite le vote de cette résolution.

13. LA NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Du fait de l'échéance des mandats des membres du conseil de surveillance suivants : Messieurs Jacky COLAS et Jean ROUSSEAU, 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 :

- Madame Sévérine YVARD,
- Monsieur Didier MOREAU,
- SCI - AAAZ

14. MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Pour mémoire, l'assemblée générale mixte du 26 mai 2015 avait élargi les statuts de la SCPI AMR à "...tout acte ou opération conforme ou compatible avec l'objet d'une société civile de placement immobilier tel que ce dernier est prévu et défini par les dispositions légales et règlementaires actuelles et à venir..."

La société de gestion demande à adapter la Politique d'investissement afin qu'elle corresponde à l'objet tel qu'il est décrit dans les statuts. Ce qui permettra à la SCPI AMR de faire des investissements indirects, à des fins de diversification, et d'intégrer les critères qui seront arrêtés dans le cadre du projet d'obtention du label ISR.

En cas d'approbation, la Politique d'investissement sera modifiée dans la Note d'information.
La société de gestion sollicite le vote de cette résolution.

Nantes_Le_Jallais ©shooting CBRE

I- ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note		Exercice 2021		Exercice 2020	
			Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Immobilisations locatives	2.1					
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes…)		+				
Amortissements droits réels		-				
Concessions		+				
Amortissements concessions		-				
Constructions sur sol d'autrui		+				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui		-				
Terrains et constructions locatives		+	762 064 548	800 094 025	685 113 136	712 996 864
Immobilisations en cours		+	76 702 007	76 702 007	83 430 262	83 430 262
Provisions liées aux placements immobiliers						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-				
Gros entretiens		-				
Provisions pour risques et charges		-	- 4 739 200		- 5 105 117	
Titres financiers contrôlés						
Immobilisations financières contrôlées		+				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		-				
Provisions pour risques et charges		+				
TOTAL I (Placements immobiliers)			**834 027 354**	**876 796 031**	**763 438 282**	**796 427 126**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
Immobilisations financières non contrôlées		+				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées		-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		+				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		+				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-				
TOTAL II (Immobilisations financières)			**0**	**0**	**0**	**0**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION						
Actifs immobilisés		+				
Associés capital souscrit non appelé		+				
Immobilisations incorporelles		+				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie…)		+				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		+				
Créances						
Locataires et comptes rattachés		+	18 247 408	18 247 408	17 685 468	17 685 468
Autres créances		+	7 965 364	7 965 364	7 823 680	7 823 680
Provisions pour dépréciation des créances	2.3	-	- 107 773	- 107 773	- 59 015	- 59 015
Valeurs de placement et disponibilités						
Valeurs mobilières de placement		+	0	0	0	0
Fonds de remboursement		+				
Autres disponibilités		+	0	0	0	0
TOTAL III (Actif d'exploitation)			**26 104 999**	**26 104 999**	**25 450 133**	**25 450 133**

I- ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note		Exercice 2021		Exercice 2020	
			Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION (suite)						
Provisions générales pour risques & charges	2.4	-	- 963 445	- 963 445	- 1 335 701	- 1 335 701
Dettes						
Dettes financières		-	- 53 515 127	- 53 515 127	- 51 458 619	- 51 458 619
Dettes d'exploitation		-	- 23 309 569	- 23 309 569	- 24 854 522	- 24 854 522
Dettes diverses	2.5	-	- 8 284 174	- 8 284 174	- 2 883 088	- 2 883 088
TOTAL IV (Passif d'exploitation)			**- 86 072 314**	**- 86 072 314**	**- 80 531 930**	**80 531 930**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF						
Charges constatées d'avance		+	67 425	67 425	23 328	23 328
Produits constatés d'avance		-	561 318	561 318		0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		+				
TOTAL V (Comptes de régularisation)			**628 743**	**628 743**	**23 328**	**23 328**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)			**774 688 782**		**708 379 813**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE				**817 457 459**		**741 368 657**

Nantes_Le_Jallais ©shooting CBRE

II - ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture 31/12/2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	508 237 360		45 692 050	553 929 410
Primes d'émission				
Primes d'émission	279 680 281		29 512 570	309 192 851
Prélèvement sur prime d'émission	- 92 479 845		-7 302 015	-99 781 860
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	- 400 662		1 155 699	755 037
Réserves*	- 2 149 115		-1 473 698	-3 622 813
Report à nouveau	4 572 380	1 347 590		5 919 970
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2020	38 658 319	-38 658 319		
Acomptes sur distribution 2020	- 27 738 904	27 738 904		
Acompte sur distribution 4e trimestre 2020		9 571 824	-9 571 824	
Résultat de l'exercice			37 652 383	37 652 383
Acomptes sur distribution 2021			-29 356 196	-29 356 196
TOTAL GÉNÉRAL	**708 379 813**		**66 308 969**	**774 688 782**

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

	Plus ou moins-values nettes
Solde au 31/12/2020	**- 400 662,10**
ANGERS - Lenepveu	298 346,68
NANTES - Sévigné	470 959,56
BORDEAUX - Concorde (lots)	1 228 556,26
DARDILLY - Moulin Carron	- 2 722 091,16
WASQUEHAL - Bâtiment A1	90 178,65
LYON - Marietton	334 119,01
SAUTRON	278 606,78
AIX - Quatuor	1 148 126,00
TOULOUSE - CP (Réserves)	28 897,00
Solde au 31/12/2021	**755 036,68**

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

III - COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS	Note	Exercice 2021		Exercice 2020	
		31/12/2021	Totaux partiels	31/12/2020	Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE & PRODUITS ANNEXES			**60 376 469**		**60 580 846**
Produits de l'activité immobilière					
Loyers		45 808 642		44 923 125	
Charges facturées	3.1	10 245 429		10 637 712	
Reprise de provisions gros entretiens		2 901 575		3 322 467	
Produits annexes		1 420 822		1 697 543	
PRODUITS D'EXPLOITATION			**9 298 534**		**10 296 605**
Reprises d'amortissements d'exploitation					
Reprises de provisions d'exploitation					
Provisions pour créances douteuses		411 167		878 000	
Transfert de charges d'exploitation		8 788 076		9 354 453	
Autres Produits		99 291		64 152	
PRODUITS FINANCIERS			**27 904**		**28 324**
Produits financiers		27 904		28 324	
Reprise de provisions sur charges financières					
PRODUITS EXCEPTIONNELS			**38 467 037**		**2 164 121**
Produits exceptionnels	3.3	38 467 037		2 164 121	
Reprise d'amortissements & provisions exceptionnels					
TOTAL DES PRODUITS			**108 169 944**		**73 069 896**
Solde débiteur = perte					
TOTAL DES PRODUITS			**108 169 944**		**73 069 896**

CHARGES	Note	Exercice 2021		Exercice 2020	
		31/12/2021	Totaux partiels	31/12/2020	Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES			**17 846 461**		**18 470 209**
Charges ayant leur contrepartie en produits	3.1	10 245 429		10 637 712	
Travaux gros entretiens		2 255 529		2 207 581	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		334 467		212 778	
Dotations aux provisions pour gros entretiens		2 547 521		2 125 784	
Autres charges immobilières		2 463 514		3 286 354	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ			**16 997 559**		**14 662 876**
Commission de la société de gestion		15 165 439		12 785 933	
Diverses charges d'exploitation	3.2	1 249 852		1 173 710	
Dotation aux amortissements d'exploitation		485 534		340 032	
Dotations aux provisions d'exploitation		9 066		362 722	
Provisions pour créances douteuses		87 668		479	
CHARGES FINANCIÈRES			**162 773**		**89 530**
Charges financières diverses		162 773		89 530	
Dotation aux amortissements & aux provisions - charges financières					
CHARGES EXCEPTIONNELLES			**35 510 768**		**1 188 964**
Charges exceptionnelles	3.3	35 510 768		1 188 964	
Transfert de produits exceptionnels					
TOTAL DES CHARGES			**70 517 559**		**34 411 579**
Solde créditeur = bénéfice			37 652 385		38 658 318
TOTAL GÉNÉRAL			**108 169 944**		**73 069 897**

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Les comptes annuels qui vous sont soumis pour approbation ont été établis conformément aux dispositions règlementaires 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-quatrième exercice couvre la période du 01.01.2021 au 31.12.2021

FAITS MARQUANTS

Aucun fait marquant sur l'année 2021.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

Le patrimoine fait l'objet d'une expertise annuelle par deux sociétés agréées, BNP PARIBAS REAL 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 cessions d'immeubles locatifs : conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus ou moins- values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles sont inscrites au passif du bilan (capitaux propres).

Nantes_Le_Jallais

Note 1 - ÉTAT DU PATRIMOINE

1.1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

1.1.1 - ÉTAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ

	01/01/2021	Entrées de l'exercice	Sorties ou virts poste à poste	31/12/2021
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**686 894 152**	**114 185 454**	**36 680 477**	**764 399 129**
NANTES LE JALLAIS		39 690 000		
LOMME LE TRIPTIC		222 458		
LYON WORK#1		25 793 105		
LYON LE BLOK		36 900 000		
LYON SIDOINE		8 826 222		
TOULOUSE CENTRAL PARC (réserves)			5 162	
NANTES SEVIGNE			426 103	
SAUTRON			545 791	
ANGERS LE NEPVEU			859 510	
BORDEAUX CONCORDE (Lots)			1 157 649	
WASQUEHAL			1 477 902	
AIX QUATUOR			2 149 531	
LYON MARIETTON			2 436 767	
DARDILLY MOULIN CARRON			25 917 654	
BRUGES TASTA (TRVX)		3 594		
SAINT HERBLAIN LIBERTY A (TRVX)		4 376		
RENNES KAIDO (TRVX)		20 157		
MONTPELLIER HELLENE (TRVX)		71 881	59 027	
SAINT PIERRE DES CORPS (TRVX)		140 144	119 758	
BORDEAUX CONCORDE (TRVX)		497 620	322 464	
TOULOUSE PARC DE LISIEUX (TRVX)		743 084	610 536	
BIOT (TRVX)		1 272 812	592 622	
GARANTIE LOCATIVE	**- 1 654 482**	**0**	**51 708**	**- 1 602 774**
IMMOBILISATIONS EN COURS	**83 430 262**	**50 259 212**	**56 987 467**	**76 702 007**
NICE MERIDIA		401 419		
LYON ALPIERRE (DG)		1 157 160		
BORDEAUX MARIONNEAU (VEFA)		2 832 453		
MONTPELLIER ROCH OFFICE (VEFA)		4 160 000		
LYON S ONE		9 973 091		
AIX VERT POMONE (VEFA)		10 957 900		
LYON GRAVITY		17 548 020		
LYON SIDOINE			4 685 144	
LYON WORK#1			17 107 354	
LYON LE BLOK			33 210 000	
BIOT (TRVX)			1 222 694	
LYON CONFLUENT (TRVX)		750		
WASQUEHAL BAT A1 B1 (TRVX)		1 553		
LYON BONNEL (TRVX)		4 800		
WASQUEHAL BAT A3 B3 (TRVX)		6 600		
ANNECY (TRVX)		11 445		
DARDILLY NEOVIA (TRVX)		14 250		
MONTPELLIER HELLENE (TRVX)		31 731		

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des immobilisations en cours (suite)

	01/01/2021	Entrées de l'exercice	Sorties ou virts poste à poste	31/12/2021
RENNES KAIDI (TRVX)		60 432		
LYON RODIN (TRVX)		150 520		
MARSEILLE 41 CANEBIERE (TRVX)		171 728		
MARSEILLE 24 VITON (TRVX)		180 496		
WASQUEHAL BAT A2 B2 (TRVX)		320 534		
BORDEAUX RAVEZIES (TRVX)		1 129 185		
MARSEILLE COLBERT (TRVX)		1 145 145		
LIMONEST WESTING (TRVX)			2 500	
SAINT PIERRE DES CORPS (TRVX)			135 368	
TOULOUSE PARC DE LISIEUX (TRVX)			624 407	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 055 116		180 178	3 874 938
	772 725 048	**164 444 665**	**93 848 122**	**843 373 299**

Récapitulatif des placements immobiliers

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Droits réels				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
TOTAL I	**0**	**0**	**0**	**0**
Terrains & constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	754 112 374	792 253 061	676 151 916	702 261 700
Locaux d'activité	12 558 918	13 010 000	13 142 869	14 660 000
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes agées				
Cliniques				
TOTAL II	**766 671 292**	**805 263 061**	**689 294 785**	**716 921 700**
Terrains & constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	76 702 007	71 532 970	83 430 262	79 505 426
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes agées				
Cliniques				
TOTAL III	**76 702 007**	**71 532 970**	**83 430 262**	**79 505 426**
Participations contrôlées				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
TOTAL IV	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL	**843 373 299**	**876 796 031**	**772 725 048**	**796 427 126**

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers

	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2021		Exercice 2020	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX*				**754 112 374**	**792 253 061**	**676 151 916**	**702 261 700**
ALLEMAGNE							
INGOLSTADT							
		2020	1054	4 250 000	4 150 000	4 250 000	4 250 000
FRANCE							
BRETAGNE / PAYS DE LOIRE							
ANGERS							
	Rue Lenepveu	1993				859 510	1 010 000
	39, bd de Coubertin	2009	2 453	4 364 037	4 000 000	4 364 037	4 000 000
	Travaux	2013		79 518		79 518	
LE MANS							
Honoré de Balzac	Rue de Lorraine	2007	1 806	6 300 000	2 370 000	6 300 000	2 370 000
	Cession lots	2017		- 3 079 096		- 3 079 096	
NANTES							
Salorges II	Bd Salvador Allende	1989	17	8 596	1 130 000	8 596	1 100 000
		1990	220	266 481		266 481	
		1992	219	213 429		213 429	
		1993	261	249 572		249 572	
		2006	Parking	15 500		15 500	
Le Beaulieu	2, rue de la Loire	1992	1 109	1 091 310	1 560 000	1 091 310	1 450 000
Le Sévigné	2, rue Bertrand Geslin	1992				426 103	480 000
Le Magellan	Rue de Rieux	2003	2 870	4 683 234	5 300 000	4 683 234	5 250 000
	Travaux			17 748		17 748	
Marcel Saupin	Allée Jacques Berque	2010	5 437	15 897 507	15 000 000	15 897 507	15 000 000
Moutonnerie	131, bd Ernest Dalby	2013	2 151	5 900 000	6 350 000	5 900 000	5 990 000
Le Mayflower	89, bd de la Prairie au Duc	2017	2 634	8 127 024	8 040 000	8 127 024	7 500 000
Le Jallais	16 Rue du Cornulier	2021	8 760	38 778 088	39 687 803		
	Parkings en amodiation			911 913			
RENNES							
Centre d'affaires Gare Sud	Centre d'affaires Gare Sud	2006	1 883	3 716 564	4 690 000	3 716 564	4 820 000
Le Kaïdo	1 & 3, rue Jules Maillard de la Gournerie	2008	2 930	5 618 510	4 755 000	5 618 510	5 100 000
	Travaux	2011		2 874		2 874	
	Travaux	2020		7 592		7 592	
	Travaux	2021		20 157			
Le Crysto	3, rue Louis Kérautret-Botmel	2017	1 805	4 266 000	4 680 000	4 266 000	4 460 000
	Travaux			9 152		9 152	
SAINT HERBLAIN							
Le Liberty Bât A	70, bd Marcel Paul	2014	3 817	8 091 600	7 930 000	8 091 600	7 930 000
		2015	Parking	90 000		90 000	
	Travaux	2019		960		960	
	Travaux	2020		2 969		2 969	
	Travaux	2021		4 376			
Le Liberty Bât B	68, bd Marcel Paul	2016	2 079	4 820 000	4 600 000	4 820 000	4 500 000
	Travaux	2019		7 747		7 747	
	Travaux	2020		10 308		10 308	
Naonys	12, rue des Piliers de la Chauvinière	2017		29 027 897	28 900 000	29 027 897	28 900 000
				139 521 567	**139 312 803**	**101 092 647**	**99 910 000**

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2021		Exercice 2020	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
			NORMANDIE / CENTRE-VAL-DE-FRANCE				
MONT SAINT-AIGNAN							
	9, rue Linus Carl Pauling	2009	2 074	3 804 385	3 150 000	3 804 385	3 130 000
SAINT-AVERTIN							
	Les Granges Galand	1996	1 503	1 299 497	1 610 000	1 299 497	1 600 000
		2004	153	161 050		161 050	
	Cession lots	2016	- 66	- 17 456		- 17 456	
	Travaux			298 542		298 542	
SAINT-PIERRE DES CORPS							
	8-12, rue Fabienne Landy	2009	3 706	7 664 048	6 200 000	7 664 048	6 200 000
	Travaux	2021		20 386			
TOURS							
	30, allée Ferdinand de Lesseps	2010	3 051	6 200 000	5 240 000	6 200 000	5 200 000
	Travaux			13 629		13 629	
				19 444 081	**16 200 000**	**19 423 695**	**16 130 000**
			NOUVELLE AQUITAINE				
BORDEAUX							
Point Centre	Av. Joseph Abria	1993	748	1 016 887	1 650 000	1 016 887	1 530 000
	Travaux			4 710		4 710	
Mérignac / Pelus	Rue Pythagore	1995	782	789 686	1 120 000	789 686	1 150 000
La Porte	10-12, bd A. Gautier	1998	1 546	1 524 490	2 930 000	1 524 490	2 750 000
	Travaux			41 465		41 465	
		2020		3 548		3 548	
Médoc	179, cours du Médoc	1999	1 644	2 004 705	4 070 000	2 004 705	3 570 000
	Travaux			47 380		47 380	
		2020		8 310		8 310	
Le Concorde	Quai de Bacalan	2001	2 445	2 659 473	4 000 000	2 659 473	5 050 000
		2002	Parking	16 309		16 309	
	Travaux	2021		175 157			
	Cession Lots	2021		- 1 157 649			
Quartier du lac	Rue Dr Gabriel Péry	2007	2 913	3 586 000	4 690 000	3 586 000	4 230 000
Cité mondiale des Vins	14 à 18, quai des Chartrons	2008	599	1 170 000	1 710 000	1 170 000	1 590 000
Ravezies	Rue Chanoine Vidal	2010	2 898	7 609 000	8 260 000	7 609 000	7 240 000
Bruges	5, avenue Raymond Manaud	2009	4 841	10 542 150	9 940 000	10 542 150	9 590 000
	Travaux	2021		3 594			
Mérignac - Chatelier	4, avenue Henry Le Chatelier	2007	1 039	1 532 714	1 590 000	1 532 714	1 440 000
	Travaux	2009		3 084		3 084	
Mérignac - J. Auriol	3, rue Jacqueline Auriol	2012	3 161	6 200 000	6 470 000	6 200 000	6 410 000
	Travaux			265 445		265 445	
Le Haillan - Le Sextant Bât C	6-8, avenue des satellites	2013	1 299	3 051 846	3 010 000	3 051 846	3 010 000
Le Haillan - Le Sextant Bât D	6-8, avenue des satellites	2013	1 455	3 263 350	3 370 000	3 263 350	3 370 000
Le Haillan - Le Sextant Bât F	6-8, avenue des satellites	2012	1 299	2 885 000	2 960 000	2 885 000	2 960 000
Bruges "Pierre et Marie Curie"	4, rue Pierre et Marie Curie	2013	1 223	3 159 480	3 344 000	3 159 480	3 310 000
E'mergence	52, quai de Paludade	2015	7 456	22 199 944	29 180 000	22 199 944	27 000 000
	Parkings longue durée	2019		1 110 643		1 110 643	
	Incentive	2020		722 106		722 106	
Lormont Parc actif Bât A	1, rue Romain Rolland	2017	4 104	9 625 827	11 260 000	9 625 827	10 960 000
	Travaux aménagement	2019		801 556		801 556	
Lormont Parc actif Bât B	1, rue Romain Rolland	2017	3 160	7 068 693	8 100 000	7 068 693	7 840 000
				91 934 902	**107 654 000**	**92 913 801**	**103 000 000**

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2021		Exercice 2020	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
			OCCITANIE				
TOULOUSE							
Victoria Center	20, chemin de la Porte	1991	1 164	1 240 956	650 000	1 240 956	690 000
	Travaux			1 530		1 530	
Jeanne d'Arc	11, rue Matabiau	1997	1 019	927 347	2 340 000	927 347	2 300 000
Central Parc	Bd de l'Embouchure	2001	1 984	1 751 334	1 480 000	1 751 334	1 490 000
		2004		1		1	
	Cession lots	2018	- 361	- 384 597		- 384 597	
	Cession lots	2019	- 364	- 503 332		- 503 332	
	Cession lots	2021	- 28	- 5 162			
Parc de Lisieux	Chemin Teynier	2008	5 445	8 040 461	4 540 000	8 040 461	4 910 000
	Travaux	2009		110 507		110 507	
	Travaux	2021		132 548			
Blagnac	Av. Didier Daurat	2006	3 262	5 040 167	5 730 000	5 040 167	5 730 000
MONTPELLIER							
Euréka	Zac du parc d'activité EUREKA	2008	4 171	8 239 754	6 600 000	8 239 754	6 930 000
	Travaux			26 292		26 292	
	Travaux			33 573		33 573	
	Travaux	2021		12 855			
Agora	81, rue Euclide	2013	6 818	15 300 000	14 660 000	15 300 000	15 820 000
M'Otion		2015	6 411	19 069 131	19 800 000	19 069 131	19 800 000
	Complément prix	2019		146 920		146 920	
	Travaux	2018		280 101		280 101	
LABEGE							
Ampère	ZAC de la Grande Borde	2011	2 420	5 400 000	4 110 000	5 400 000	4 880 000
Newton	ZAC de la Grande Borde	2012	1 421	3 266 846	2 400 000	3 266 846	2 850 000
BALMA ARPEGE							
	25, avenue Galilée	2015	2 184	5 590 848	6 560 000	5 590 848	6 560 000
				73 718 080	**68 870 000**	**73 577 840**	**71 960 000**
			AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR				
AIX EN PROVENCE							
Le Quatuor	40, route de Galicé	1999	1 407	2 149 531	3 100 000	2 149 531	3 100 000
	Travaux	2008		42 361		42 361	
Anthémis	Rue René Descartes	2017	2 500	7 925 000	8 080 000	7 925 000	7 900 000
Espace Mirabeau	Av. Guillibert de la Lauzière	2016	644	1 830 770	2 760 000	1 830 770	2 750 000
		2017	332	868 930		868 930	
Parc Cézanne	290, rue Galilée	2018	9 851	21 567 353	23 680 000	21 567 353	23 000 000
La Draille	45, Impasse de la Draille	2020	1060	2 460 000	2 290 000	2 460 000	2 320 000
ANNECY							
	1, place Marie Curie	2004	3 861	7 404 000	8 650 000	7 404 000	8 500 000
	Travaux	2007		13 712		13 712	
		2020		113 349		113 349	
BIOT							
	Sophia-Antipolis	2001	2 215	3 482 698	3 960 000	3 482 698	3 800 000
	Travaux	2010		13 081		13 081	
	Travaux	2021		680 190			
BOURGET DU LAC							
Euclide	3 et 11, allée Lac de Constance	2009	2 455	4 043 741	3 810 000		5 950 000
		2020		68 129			
Athéna	3 et 11, allée Lac de Constance	2009	1 643	2 706 259	2 170 000		
		2020		42 196			
CALUIRE ET CUIRE							
Le Telyca	189, chemin du Bac à Traille	2004	6 078	10 435 146	14 790 000	10 435 146	14 280 000
	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	6 760 000	5 610 000	6 600 000

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2021		Exercice 2020	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (suite)							
DARDILLY							
Moulin Carron	60, chemin du Moulin Carron	2014				25 750 723	22 900 000
	Mobilier					47 827	
	Travaux	2020				206 762	
Néovia	43, chemin des peupliers	2014	1 975	5 200 000	4 870 000	5 200 000	5 100 000
		2016	Parking	22 228		22 228	
LIMONEST							
Le "Westing"	ZAC des Bruyères	2014	3 230	8 174 832	8 450 000	8 174 832	8 700 000
LYON							
Le Président	42, avenue G. Pompidou	1996	980	1 194 438	4 200 000	1 194 438	3 800 000
		1997	367	446 752		446 752	
		1998	70	81 423		81 423	
Le Bonnel	29, rue de Bonnel	1998	1 529	1 102 206	5 980 000	1 102 206	4 300 000
	Travaux			105 381		105 381	
Le Rodin	26, rue Louis Blanc	2001	3 289	2 988 001	8 960 000	2 988 001	7 700 000
	Travaux			884 232		884 232	
Gerland	6, rue Maurice Carraz	2003	1 506	2 786 000	6 850 000	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	2008				2 474 815	2 100 000
	Cession lots	2017				- 155 939	
	Travaux	2020				66 183	
Confluent 2		2016	8 519	35 200 000	37 650 000	35 200 000	38 030 000
	Travaux	2019		602 571		602 571	
Le Béranger	Rue Béranger	2017	2 231	10 042 855	13 270 000	10 042 855	11 830 000
	Complément prix			413 148		413 148	
Work #1	Rue Delandine	2021	5 567	24 836 528	25 788 036		
		2021	Parkings	956 577			
Le Blok	30 Rue Joannes Carret	2021	6753	36 900 000	36 150 000		
Sidoine	Rue Béranger	2021	2 231	8 826 222	8 826 222		
	Complément prix						
CHAMPAGNE EN MONT D'OR							
	15, av. du Général de Gaulle	2018	3 946	16 522 000	16 520 000	16 522 000	15 540 000
MELYAN							
	16, chemin de Malacher	2013	5 740	15 390 603	15 610 000	15 390 603	15 630 000
MONTBONNOT ST-MARTIN							
	95, chemin de l'Étoile	2013	4 239	9 185 000	9 212 000	9 185 000	8 980 000
MARIGNANE							
	Quartier des Florides	2011	7 779	17 803 277	13 750 000	17 803 277	15 400 000
MARSEILLE							
Colbert	14, rue Sainte Barbe	1999	3 409	3 895 072	11 130 000	3 895 072	6 600 000
	9, avenue de Viton	2003	2 661	4 422 193	5 290 000	4 422 193	5 400 000
	Travaux			549 204		549 204	
	506, Prado	2003	2 469	3 940 381	7 520 000	3 940 381	7 200 000
	41, La Canebière	2003	4 328	6 500 000	8 030 000	6 500 000	9 300 000
	24, avenue de Viton Bât A	2007	1 391	3 090 000	3 060 000	3 090 000	3 000 000
	24, avenue de Viton Bât B	2009	501	1 205 000	1 160 000	1 205 000	1 150 000
SAINT-PRIEST							
Woodstock Bât 13	ZAC de Feuilly	2010	4 469	9 233 734	8 900 000	9 233 734	8 800 000
Woodstock Bât 14	ZAC de Feuilly	2010	4 464	8 836 266	8 390 000	8 836 266	8 500 000
CLERMONT-FERRAND							
Le Magellan	63, avenue de l'Union Soviétique	2011	2 456	4 274 900	4 360 000	4 274 900	4 150 000
				317 318 377	**350 876 259**	**275 701 122**	**299 110 000**

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2021		Exercice 2020	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
			HAUTS-DE-FRANCE				
LEZENNES							
	20, avenue Louis Neel	2011	512	1 099 879	1 030 000	1 099 879	1 040 000
LOMME							
	6, rue des Saules	2013	1 812	4 470 460	5 430 000	4 470 460	5 380 000
		2013	Parking	922 540		922 540	
Le Triptic	8, avenue des Saules	2017	1812	11 885 285	12 300 000	11 885 285	12 300 000
		2021		222 458			
MARCQ EN BAROEUL							
	839, avenue de la République	2000	2 353	2 757 345	4 020 000	2 757 345	4 280 000
Le Hub	Rue de la Couture	2019	2 186	5 968 000	6 100 000	5 968 000	6 120 000
VILLENEUVE D'ASCQ							
	57, rue Moulin Delmar	2008	1 852	3 065 000	2 860 000	3 065 000	2 860 000
	Travaux	2013		354 114		354 114	
	Rue Haddock	2011	1 095	2 980 198	2 370 000	2 980 198	2 410 000
	10, rue Hergé	2011	958	2 500 000	2 040 000	2 500 000	2 070 000
	14, rue Hergé	2011	512	1 006 794	950 000	1 006 794	1 020 000
WASQUEHAL							
	16, allée du Château Blanc	2004				1 477 902	1 550 000
	Travaux	2007				12 000	
	10, allée du Château Blanc	2005	1 176	1 792 694	2 170 000	1 792 694	2 190 000
	Travaux	2006		6 000		6 000	
	11, allée du Château Blanc	2011	936	2 340 000	2 060 000	2 340 000	2 090 000
	13, allée du Château Blanc	2011	1 056	2 450 000	2 490 000	2 450 000	2 500 000
Le Grand Cottignies Bât A1	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 680 000	4 503 333	4 486 667
	Travaux	2020		14 838		14 838	
Le Grand Cottignies Bât B1	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 730 000	4 503 333	4 486 667
	Travaux			14 419		14 419	
Le Grand Cottignies Bât A2	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 780 000	4 503 333	4 486 667
Le Grand Cottignies Bât B2	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 150 000	4 503 333	4 486 667
Le Grand Cottignies Bât A3	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 170 000	4 503 333	4 486 667
Le Grand Cottignies Bât B3	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 510 000	4 503 333	4 486 667
				70 870 024	**70 860 000**	**72 137 469**	**72 730 000**
			GRAND-EST				
ENTZHEIM							
	1, rue Icare	2007	3338	5 008 952	3 930 000	5 008 952	4 050 000
	Travaux			62 453		62 453	
SCHILTIGHEIM							
OMEGA	3, rue de la Haye	2011	1189	2 264 285	1 660 000	2 264 285	2 179 000
	Travaux	2012		6 291		6 291	
ALTIS	21, rue de la Haye	2020	2553	7 282 700	7 140 000	7 282 700	7 282 700
METZ							
	3 à 21, av. François Mitterrand	2013	8214	21 206 025	21 600 000	21 206 025	21 660 000
			Parking	1 180 000		1 180 000	
	Travaux			44 638		44 638	
				37 055 344	**34 330 000**	**37 055 344**	**35 171 700**

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2021		Exercice 2020	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
LOCAUX D'ACTIVITÉ				**12 558 918**	**13 010 000**	**13 142 869**	**14 660 000**
SAUTRON	La Hubonnière	1988				545 791	580 000
	Travaux					38 160	
CANEJAN	Parc d'activité du Courneau	2006	2 324	1 974 000	2 640 000	1 974 000	2 630 000
	Extension	2016	351	428 224		428 224	
LIMONEST	Chemin des Ormeaux	1996	1 130	914 694	1 250 000	914 694	1 290 000
METZ	1, rue de la Grange aux Bois	2011	5 659	9 242 000	9 120 000	9 242 000	10 160 000
COMMERCES				**0**	**0**	**0**	**0**
IMMOBILISATIONS EN COURS				**76 702 007**	**71 532 970**	**83 430 262**	**79 505 426**
LYON GRAVITY		2020		27 784 365	27 784 365	10 236 345	10 236 345
AIX-VERT POMONE		2020		15 828 078	15 828 078	4 870 178	4 870 178
LYON S ONE		2020		12 822 545	12 822 545	2 849 455	2 849 455
MONTPELLIER ROCH OFFICE		2019		9 880 000	9 880 000	5 720 000	5 720 000
BORDEAUX- MARIONNAUD		2020		3 659 403	3 659 403	826 950	826 950
LYON ALPIERRE		2021		1 157 160	1 157 160		
NICE MERIDIA		2021		401 419	401 419		
LYON CONFLUENCE		2018				17 107 354	17 107 354
LYON LE BLOK		2019				33 210 000	33 210 000
LYON SOIDOINE		2020				4 685 144	4 685 144
BIOT (TRVX)						1 222 694	
MARSEILLE COLBERT (TRVX)				1 882 680		737 535	
MARSEILLE 41 CANEBIERE (TRVX)				192 728		21 000	
MARSEILLE 24 VITON (TRVX)				180 496			
TOULOUSE PARC DE LISIEUX (TRVX)						624 407	
MERIGNAC CHATELIER (TRVX°				70 539		38 808	
BORDEAUX RAVEZIES (TRVX)				1 594 025		464 840	
RENNES KAIDO (TRVX)				62 292		1 860	
SAINT PIERRE DES CORPS (TRVX)						135 368	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT A (TRVX)				1 553			
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT B (TRVX)				606 872		286 338	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT C (TRVX)				11 097		4 497	
LYON BONNEL (TRVX)				106 944		102 144	
LYON RODIN (TRVX)				157 720		7 200	
DARDILLY NEOVIA (TRVX)				14 250			
LYON CONFLUENT (TRVX)				42 380		41 630	
ANNECY (TRVX)				245 461		234 016	
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBLIERS				**843 373 299**	**876 796 031**	**772 725 048**	**796 427 126**

Répartition du patrimoine immobilier par type de locaux et régions

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VENALE HORS DROITS	BUREAUX		LOCAUX ACTIVITÉS		TOTAL 2021	
	Valeur vénale	%	Valeur vénale	%		%
RÉGION OUEST	139 312 803	15,9 %	0	0,00 %	139 312 803	15,9 %
AUTRES RÉGIONS	720 323 228	82,2 %	13 010 000	1,48 %	733 333 228	83,6 %
ALLEMAGNE	4 150 000	0,5 %			4 150 000	0,5 %
TOTAL	**863 786 031**	**99 %**	**130 010 000**	**1 %**	**876 796 031**	**100 %**

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN M²	BUREAUX	LOCAUX ACTIVITÉS	TOTAL 2021
RÉGION OUEST	52 100	0	52 100
AUTRES RÉGIONS	282 915	9 464	292 379
ALLEMAGNE	1 054		1 054
TOTAL	**336 069**	9 464	**345 533**

1.1.2 - ÉTAT DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Ventilation par nature - Amortissements	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Usufruit	639 121	100 777		739 898
Emphytéose	1 010 775	56 423		1 067 198
Servitudes				
Droit du preneur				
Droit de superficie				
Concession				
Autres	2 531 753	328 334	60 438	2 799 649
TOTAL	**4 181 649**	**485 534**	**60 438**	**4 606 745**

1.2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Provisions gros entretiens

	Montant provision 2020	Dotation		Reprise		Montant provision 2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
Dépenses sur N+1	3 641 917		1 801 309	- 42 001	- 2 279 225	3 122 000
Dépenses sur N+2	1 150 600		884 000	- 2 400	- 850 600	1 181 600
Dépenses sur N+3	124 200		246 000		- 109 200	261 000
Dépenses sur N+4	140 800		140 000		- 127 200	153 600
Dépenses sur N+5	47 600		21 000		- 47 600	21 000
TOTAL	**5 105 117**		**3 092 309**	**- 44 401**	**- 3 413 825**	**4 739 200**

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

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 31/12/2021
PROVISIONS CRÉANCES DOUTEUSES	59 015	87 668	38 910	107 773

2.2 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET AUTRES DISPONIBILITÉS

Néant au 31/12/2021

2.3 - PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES

PRÉSENTÉES AU PASSIF DU BILAN	PROVISIONS 31/12/2020	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2021
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 335 701	0	372 257	963 445

2.4 - DETTES DIVERSES

	2021	2020
DETTES FISCALES ET SOCIALES	2 392 857	1 822 875
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	4 943 311	-
CHARGES À PAYER	948 006	1 060 213
AUTRES DETTES DIVERSES	-	-
TOTAL	**8 284 174**	**2 883 088**

Note 3 - COMPTE DE RÉSULTAT

3.1 - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	2021	2020
CHARGES FACTURÉES		
IMPÔT FONCIER	4 553 548	4 342 294
CHARGES LOCATIVES	5 691 881	6 295 418
TOTAL	**10 245 429**	**10 637 712**

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 :

	2021	2020
Souscriptions brutes	108 123 772	89 490 536
TOTAL COMMISSION DE SOUSCRIPTION*	**10 812 377**	**8 949 054**
Produits locatifs	45 808 642	44 923 125
Produits financiers	0	0
BASE TOTALE COMMISSION DE GESTION	**45 808 642**	**44 923 125**
Commission au taux de 8,50 %	1 923 297	3 818 466
Commission au taux de 8 %	1 854 529	
Tva non récupérable	0	0
TOTAL COMMISSION DE GESTION	**3 777 827**	**3 818 466**
CESSION IMMEUBLES**	38 349 010	1 227 601
Commission au taux de 1,5 %	575 235	18 414
TOTAL COMMISSION DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS	**575 235**	**18 414**
TOTAL	**15 165 439**	**12 785 933**

* 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 1er janvier 2017, les commissions de cession d'immeubles viennent en diminution des plus/moins values réalisées.
Au 1er juin 2021 le taux de commission de gestion est passé de 8,5 % à 8 %.

Autres charges

	2021	2020
HONORAIRES*	741 676	601 756
IMPÔTS ET TAXES	461 587	565 839
CRÉANCES IRRÉCUPÉRABLES COUVERTES PAR PROVISION	26 552	903
AUTRES	20 037	5 211
TOTAL	**1 249 852**	**1 173 710**

* Dont honoraires commissaires aux comptes 28 236 €

3.3 - PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

	2021	2020
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits / cession éléments d'actifs	38 349 010	1 227 601
Autres produits exceptionnels	118 027	936 520
TOTAL	**38 467 037**	**2 164 121**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Valeur comptable des actifs cédés	35 510 006	1 188 964
Autres charges exceptionnelles	762	-
TOTAL	**35 510 768**	**1 188 964**
TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**2 956 268**	**975 157**

NOTE 4 - DIVERS

4.1 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS NE FIGURANT PAS DANS L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

	2021	2020
DETTES GARANTIES		
ENGAGEMENTS DONNÉS	52 407 076	70 755 119
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVALS, CAUTION		

- Engagement d'achat **22 700 579 €**
- Acquisition en l'état futur d'achèvement (HT) **29 706 497 €**

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

	2019	% dt total des revenus	2020	% dt total des revenus	2021	% dt total des revenus
PRODUITS						
Produits de l'activité immobilière	56,76	99,55 %	55,96	97,84 %	52,01	99,48 %
Produits financiers	0,01	0,03 %	0,03	0,06 %	0,03	0,06 %
Produits d'exploitation (1) (2)	0,01	0,01 %	0,08	0,13 %	0,11	0,21 %
Produits exceptionnels (2)	0,24	0,41 %	1,12	1,97 %	0,13	0,25 %
TOTAL PRODUITS	**57,02**	**100,00 %**	**57,19**	**100,00 %**	**52,28**	**100,00 %**
CHARGES						
Charges immobilières (1)	7,69	54,89 %	5,41	50,16 %	4,92	45,50 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges d'exploitation (2)	6,18	44,08 %	5,27	48,84 %	5,72	52,84 %
Charges exceptionnelles (2)	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %
TOTAL CHARGES	**14,01**	**100,00 %**	**10,79**	**100,00 %**	**10,82**	**100,00 %**
RÉSULTAT COURANT	43,01		46,40		41,46	
Variation report à nouveau (3)	5,92		7,11		4,47	
Variation d'autres réserves (éventuellement)						
Revenus distribués	45,61		44,78		43,52	

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

4.3 - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

RÉSULTAT 2020	38 658 318,70
REPORT À NOUVEAU DES EXERCICES PRÉCÉDENTS	4 572 379,52
RÉSULTAT À AFFECTER	**43 230 698,22**
DIVIDENDES	37 310 728,32
REPORT À NOUVEAU	5 919 969,90
	43 230 698,22

NOTE 5 - ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

L'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022 a entrainé des sanctions internationales immédiates avec des effets sur l'économie et les marchés mondiaux importants. La société a réalisé un recensement de son exposition directe ou indirecte aux effets des sanctions et du conflit. La société n'a pas identifié d'impact significatif à ce jour car peu exposée aux perturbations des chaines d'approvisionnement et à l'inflation du coût de l'énergie.

Nantes_Le_Jallais ©shooting CBRE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 31 mai 2022

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 2021, 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 semestriels 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 2021 le montant net des souscriptions recueillies a représenté 45 692 050 € auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 29 512 570 €, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 75 204 620 €. Le nombre net des parts souscrites est passé de 61 342 au 31 décembre 2020 à 74 905 au 31 décembre 2021.
Au cours de l'année 2021 et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 32 788 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 3,61 % environ du nombre de parts total, en circulation au 31 décembre 2021.
Au 31 décembre 2021, il n'y avait pas de parts en attente de retrait.

2. CONVENTIONS

Pour l'exercice 2021, 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 :

- 10 812 377 € HT au titre de la commission de souscription,
- 3 777 827 € 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 2021, les sommes versées à Grand Ouest Gestion d'Actifs s'élèvent à 575 235,15 € 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 2021 représentent un investissement de 61 527 446 €. Ces acquisitions ont été réalisées dans les villes suivantes : Bordeaux, Nantes et Nice

Les cessions réalisées au cours de l'exercice représentent un prix de vente de 38 380 900 € correspond à la cession de Angers Lenepveu, Nantes Sévigné, Lots de Bordeaux Concorde, Dardilly Moulin Carron, Wasquehal bâtiment A1, Lyon Marietton, Sautron, Aix Quatuor et 2 réserves à Toulouse Central Parc.

4. GESTION LOCATIVE ET FINANCIÈRE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2021 est de 87,60 % et le taux d'occupation financier de 86,86 % (respectivement, 87,95 % et 85,78 % au 31 décembre 2020). Au cours de l'exercice 2021, les recettes locatives ont atteint 45 808 642 € contre 44 923 125 € en 2020, ce qui représente une augmentation de 885 518 €, soit 1,97 % 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 37 652 383,29 €. 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 43 572 353,19 €. Il est proposé à l'Assemblée Générale de distribuer 39 516 618,76 € aux associés, correspondant aux quatre acomptes trimestriels déjà versés aux associés, et d'affecter 4 055 734,43 € au compte de report à nouveau.

Il est par ailleurs proposé à l'Assemblée Générale de voter une distribution exceptionnelle de 0,80 € par part, par prélèvement dans les capitaux propres d'une somme d'un montant d'environ de 750 000 € sur le compte des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles.

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

L'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022 a entrainé des sanctions internationales immédiates avec des effets sur l'économie et les marchés mondiaux importants. La société a réalisé un recensement de son exposition directe ou indirecte aux effets des sanctions et du conflit. La société n'a pas identifié d'impact significatif à ce jour car peu exposée aux perturbations des chaines d'approvisionnement et à l'inflation du coût de l'énergie.

8. NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Du fait de l'échéance des mandats des membres de conseil de surveillance suivants : Messieurs Jacky COLAS et Jean ROUSSEAU, 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 :

- Madame Sévérine YVARD,
- Monsieur Didier MOREAU,
- SCI AAAZ

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 2024.

9. MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le Conseil est favorable à l'élargissement de la Politique d'investissement, et à la modification corrélative de la Note d'Information.

10. MODIFICATION DE LA COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Le Conseil est favorable au plafonnement de la commission de cessions d'actifs immobiliers à 50K€ par opération de cession à compter de l'exercice 2022, et à la modification subséquente de la Note d'Information et de l'article 19 d) des Statuts.

Aix_en_Provence_La_Draille_Salle_de_repos

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels

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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Atlantique Mur Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 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, 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.

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 Commisaires 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 2021

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 et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.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 :

• 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

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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 8 avril 2022

KPMG SA

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 Commisaires 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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2021

Lyon_Work#1

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
sur les conventions réglementées

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 2021

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.

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.

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 Commisaires 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 2021

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 2021, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élèvent à €.575 235 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 pour la période 1er janvier au 31 mai 2021,

  - 8,0 % 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 pour la période 1er juin au 31 décembre 2021,

  - 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.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
sur les conventions réglementées

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 2021

- Modalités :

  Pour l'exercice 2021 les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier s'élèvent à €.14 590 203 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 8 avril 2022

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 commisariat 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 Commisaires 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

Nantes_Le_Jallais ©shooting CBRE

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
du 31 mai 2022

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 2021, tels qu'ils ont été présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 37 652 383,29 €, 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 37 652 383,29 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 5 919 969,90€ formant ainsi un bénéfice distribuable de 43 572 353,19€, approuve la proposition de la société de gestion et décide :

- de répartir une somme de 39 516 618,76 € 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 4 055 734,43 € au compte de report à nouveau.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, décide la répartition, entre les associés, au prorata de leur nombre de parts, d'une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles » à hauteur d'un montant d'environ 750 000 €, soit 0,80 € par part, sur la base du nombre de parts portant jouissance à la date de la présente assemblée.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées au 31 décembre 2021, à savoir :

- Valeur comptable : 774 688 782 €, soit 853,11 € pour une part ;
- Valeur de réalisation du patrimoine : 817 457 459 €, soit 900,20 € pour une part ;
- Valeur de reconstitution : 987 907 756 €, soit 1 087,91 € pour une part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions législatives et réglementaires, 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 2022.

S'agissant de la septième résolution, il est indiqué qu'un appel à candidature a été effectué via le bulletin semestriel diffusé courant janvier 2022. Trois 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 2 mandats suivants viennent à échéance à l'issue de la présente assemblée :

Messieurs Jacky COLAS et Jean ROUSSEAU,

décide que seront nommés au Conseil de Surveillance, les 2 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats dont la liste suit :

- Madame Sévérine YVARD,
- Monsieur Didier MOREAU,
- SCI - AAAZ

Conformément aux dispositions règlementaires 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 2024.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et étant rappelé que l'objet social de la SCPI AMR avait été élargi à tout acte autorisé par les dispositions légales actuelles et à venir, approuve :

1. l'aménagement de la politique d'investissement afin de permettre l'investissement indirect et l'intégration des critères ISR ;
2. la modification corrélative de la Note d'Information, sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 l'article 19 d) des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
Article 19 **d) Commission de cession d'actifs immobiliers :** Cette commission est calculée sur le montant des cessions immobilières. Une commission de cession d'actifs immobiliers est intégralement acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cessions immobilières. Cette commission assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la société. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente.	**Article 19** **d) Commission de cession d'actifs immobiliers :** Cette commission est calculée sur le montant des cessions immobilières, et plafonnée à 50 K€ par opération de cession. Elle est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la société. La commission de cession d'actifs immobiliers est intégralement acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cessions immobilières. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente.

Le reste de l'article est inchangé. Cette modification sera applicable à compter de l'exercice 2022.

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.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE SUIVI DES RISQUES VEILLE NOTAMMENT :

- au respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- au respect de la primauté de l'intérêt des porteurs ;
- à l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- au suivi des risques tels qu'ils sont définis dans la politique éponyme et dans la cartographie des risques de la société de gestion ;
- au 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 DISPOSITIF S'ORGANISE SELON TROIS NIVEAUX :

Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les personnes assumant des fonctions opérationnelles. Ils visent à s'assurer du respect des politiques et des procédures de Grand Ouest Gestion d'Actifs.
Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), ils sont réalisés par des personnes qui sont exclusivement dédiées à des fonctions de contrôle. Ce dispositif de second niveau couvre les dispositifs de contrôle de la conformité et de gestion des risques, ainsi que le contrôle des mécanismes de contrôle interne.
Le dispositif de contrôle périodique de troisième niveau est assuré par une entité externe à Grand Ouest Gestion d'Actifs : la Direction de l'Audit de la Banque Populaire Grand Ouest, son actionnaire principal. À noter que les Commissaires aux Comptes et le dépositaire de Grand Ouest Gestion d'Actifs sont habilités à réaliser des missions de contrôle périodique au sens de la règlementation.

DISPOSITIF DE SUIVI ET DE GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

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 de gestion des risques sont définies, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- identification des risques auxquels la SCPI est exposée ;
- analyse et cotation de ces risques dans une cartographie dédiée, notamment grâce à des stress tests ;
- suivi et gestion des risques selon une approche par les risques ;
- documentation de ce suivi et reporting aux instances dirigeantes.

PRINCIPAUX RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

La SCPI est plus particulièrement exposée aux risques suivants : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (défaut de paiement d'un locataire), de baisse des prix immobiliers et de la valeur locative des immeubles (absence de rendement ou de perte de valeur), non renouvellement des baux. Ces risques sont sensiblement atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

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.

Ce risque a bien été identifié dans la cartographie des risques de Grand Ouest Gestion d'actifs, il fait l'objet d'un pilotage et d'un reporting aux dirigeants. Il est également pris en compte par le stress test formalisé et réalisé par un cabinet externe. Ce rapport de stress test est conforme aux lignes directrices de l'ESMA publiées en septembre 2019 concernant les stress tests de liquidité. Les conclusions et plans d'actions associés sont présentés au Conseil de Surveillance annuellement.

RISQUE DE 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.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Grand Ouest Gestion d'Actifs reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des véhicules qu'elle gère. Pour cela, elle met en œuvre le dispositif de sa maison mère la Banque Populaire Grand Ouest (dispositif du Groupe BPCE).

RÈGLEMENT 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 atteinte 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, elle 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.

En conséquence Grand Ouest Gestion d'Actifs 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), 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 22 personnes) s'est élevé à 888 716 Euros. Ce montant se décompose en une part fixe de 821 643 Euros et une part variable de 67 073 Euros. La part de ce montant qui concerne les cadres supérieurs et les preneurs de risque est de 123 345 Euros pour la part fixe et 44 423 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.

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@bpgo.fr

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

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

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)

Conception et réalisation : Takoma

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST

GRAND OUEST
GESTION D'ACTIFS