

SCPI

Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

OTOKTONE³ⁱ
INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

EXERCICE
2022



ÉDITO



Bruno PAIN
Président d'Otoktone 3i



Alexandre GUILLAUMIN
Directeur Général
d'Otoktone 3i

Températures records, tensions énergétiques, résurgence de l'inflation, remontée brutale des taux, l'année 2022 a été une année mouvementée pour l'économie française et les ménages et une année marquée sous le signe des incertitudes en matière d'investissement. Dans ce contexte, l'immobilier a conservé sa valeur refuge auprès des épargnants qui ont investi des montants records dans la pierre-papier. La collecte nette sur les fonds immobiliers grand public en 2022 s'est ainsi établie à 16 Milliards d'€ contre 10 Milliards d'€ en 2021. Cette forte dynamique se retrouve également sur les SCPI avec une collecte de 10 Milliards d'€ contre 7 Milliards d'€ en 2021 majoritairement investie dans les bureaux. Votre SCPI Atlantique Mur Régions a également enregistré une demande forte avec une collecte brute record de 115 Millions d'€ en 2022.

2 Le montant investi en immobilier d'entreprise en France a été significatif en 2022 puisqu'il s'est établi à 28,1 Milliards d'€ proche de la moyenne décennale. En revanche, la dynamique des régions a été excellente puisqu'elles ont représenté 42 % des volumes investis en 2022 contre moins de 30 % avant 2019. Cette dynamique se retrouve sur les bureaux en régions avec un volume investi de 3,6 Milliards d'€ en croissance de 12 % et tout proche du pic de l'exercice de 2019. Dans ce contexte votre SCPI Atlantique Mur Régions a renforcé ses positions sur les grandes métropoles régionales de plus de 100 000 m² en se portant acquéreur de huit immeubles en 2022 dont trois entièrement loués et cinq à construire qui seront livrés entre 2023 et 2025. Votre SCPI a également pris livraison en 2022 de quatre immeubles acquis en vente en l'état futur d'achèvement représentant plus de 16 000 m² situés à Lyon (x2), Aix-en-Provence et à Montpellier. En parallèle, votre SCPI a vendu en 2022 sept actifs non stratégiques représentant plus de 4 000 m².

Sur les transactions locatives, le marché a également été dynamique en 2022, avec un volume placé supérieur à la moyenne décennale et tout particulièrement dans les régions avec 1,9 Million de m² placés, un volume très proche du record de 2019. Cette tendance se retrouve sur l'ensemble des métropoles régionales françaises même si les villes de plus de 100 000 m² (Lyon, Lille, Aix/Marseille, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Rennes et Montpellier) se distinguent par

un dynamisme encore plus net. Lors de cette année 2022, les marchés régionaux, moins exposés à l'impact du télétravail et portés par une dynamique économique robuste des territoires, ont confirmé leur attractivité croissante pour les investisseurs et les entreprises ce qui contribue pleinement à la performance de votre SCPI Atlantique Mur Régions positionnée depuis 35 ans sur ces territoires. Votre SCPI a ainsi enregistré un volume significatif de transactions locatives en 2022 avec 39 baux signés représentant 28 000 m² ce qui a permis d'améliorer fortement le taux d'occupation physique et financier de votre SCPI Atlantique Mur Régions. Cette performance immobilière se traduit en 2022 par un taux de distribution de 4,61 %* sensiblement supérieur à la performance moyenne des SCPI de bureaux qui s'établit à 4,20 %**.

Cette année 2022 marquée par des températures records durant l'été, par la publication du sixième rapport du GIEC mais également par un appel public à la sobriété énergétique a été une année charnière pour la prise en compte des enjeux climatiques par les acteurs de l'immobilier et les gérants financiers. Plusieurs réglementations sont ainsi entrées en vigueur pour améliorer la performance énergétique des nouvelles constructions (RE2020) et des bâtiments existants (décret tertiaire), limiter l'artificialisation des sols (loi climat et résilience) et inciter les gérants financiers à intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion de leur actif et dans leur communication auprès de leurs investisseurs (loi énergie climat et réglementation européenne «Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR»). Dans ce contexte, votre société de gestion est très fière que votre SCPI Atlantique Mur Régions ait obtenu le label Investissement Socialement Responsable le 14 décembre dernier. Ce label matérialise les objectifs ambitieux que se fixent votre société de gestion pour que votre SCPI Atlantique Mur Régions positionne ces enjeux climatiques au cœur de sa politique de gestion et d'acquisitions. Résolument performante depuis plus de 35 ans sur les axes économiques grâce à des fondamentaux qui ont prouvé leur robustesse au fil des années et encore plus en 2022, votre SCPI Atlantique Mur Régions place désormais les enjeux extra-financier au cœur de sa stratégie afin que votre patrimoine s'adapte dès à présent aux enjeux de demain.

*Le taux de distribution selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable au 1^{er} janvier 2022, correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de l'année N, par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.
**Selon la publication ASPIM : Les fonds immobiliers grand public 2022.



SOMMAIRE

• Organes de gestion, de contrôle et d'information au 31/12/2022	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 Ordinaire du 30 mai 2023	44
• Gouvernance et contrôle interne	46
• Informations en matière de durabilité	48

★ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

4



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

Nombre total d'actifs en gestion : **103**
 Nombre total d'immeubles : **116**
 Surface du Parc géré : **327 611 m²**

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

AU 31/12/2022

SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier

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

342 803 236 RCS NANTES

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

OTOKTONE 3i

Société Anonyme au capital de 228 674 euros

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

Président du Conseil d'Administration de OTOKTONE 3i et responsable de l'information : Bruno PAIN

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

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Eric SAUER, Président

BPCEVIE représentée par Philippe PINAULT

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST représentée par Maurice BOURRIGAUD

Sévérine YVARD

Stéphane ANGERI

Chantal RAVAUDET

Didier MOREAU

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG

7, boulevard Einstein BP 41125, 44311 NANTES CEDEX 3

EXPERTS IMMOBILIERS

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

40-42 rue La Boétie, 75008 Paris

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

89-91 rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge

★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2023

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 2022 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 distribution exceptionnelle ;
- la politique de gestion et les perspectives ;
- les autorisations diverses ;
- le délai de paiement ;
- le capital social statutaire (dit « capital plafond ») ;
- la commission de cession d'actifs.

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

6

FAITS MARQUANTS

En application des huitième et neuvième résolutions adoptées lors de la dernière Assemblée Générale, la note d'information a été amendée en conséquence au niveau de la politique d'investissement et de la commission de cession des actifs immobiliers.

S'agissant de l'actualité, l'invasion de l'Ukraine par la Russie au début de l'année 2022 a entraîné un renchérissement du coût de l'énergie ainsi que des perturbations des chaînes d'approvisionnement. Ces événements ont entraîné une résurgence de l'inflation qui a été plus forte et plus longue que prévu ce qui a conduit les banques centrales à intervenir en relevant sensiblement leurs taux directeurs. Cette augmentation des taux de refinancement n'a pas eu d'effet significatif sur la valorisation des actifs immobiliers à la date de la clôture. Nous devons néanmoins rester vigilants sur l'impact de ce changement macro-économique sur la valeur des actifs immobiliers.

I. LE MARCHÉ DES PARTS

A) L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de ce trente-cinquième exercice, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 48 549 900 euros, auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 31 358 460 euros, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 79 908 360 euros. Le nombre net des parts souscrites est passé de 74 905 au 31 décembre 2021 à 79 590 au 31 décembre 2022. Le nombre des associés de la société a été porté 6 610 au 31 décembre 2022.

L'évolution du capital sur les cinq derniers exercices de la SCPI Atlantique Mur Régions est annexée au présent rapport.

B) LE MARCHÉ DES PARTS

Durant l'année 2022, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus 34 686 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 3,51 % environ du nombre de parts total en circulation au 31 décembre 2022.

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

Nominal de la part : 610 euros (€)

★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2023

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
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
2022	602 479 310	48 549 900	987 671	6 610	11 473 310,40	34 686	3,51	1 004,00

Le prix de la part est depuis le 2 janvier 2014 de 1 004 €.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions les retraits (en euros H.T.)
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
2022	34 686	3,51	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 €**

★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2023

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2021 ⁽¹⁾	Durant l'année N	Total au 31/12/2022 ⁽¹⁾
Fonds collectés ⁽²⁾	863 122 261,00	79 908 360,44	943 030 621,44
+ Cessions d'immeubles	1 14 060 767,72	23 721 653,21	137 782 420,93
+/- Values sur cessions immeubles brutes	22 904 191,85	6 270 063,33	29 174 255,18
Prélèvements sur primes d'émissions	- 88 896 843,22	- 7 990 836,00	- 96 887 679,22
Frais d'acquisition	- 10 885 016,87	- 682 427,00	- 11 567 443,87
- Achats d'immeubles (hors frais) + travaux	- 957 434 066,82	- 82 483 154,13	- 1 039 917 220,95
- Amortissements immobilisations	4 606 744,92	- 289 334,19	4 317 410,73
Réserves	- 3 622 813,48	- 1 369 602,31	- 4 992 415,79
- Distribution de plus-value	- 19 442 265,71	- 735 291,20	- 20 177 556,91
- Divers (préciser) ⁽³⁾	- 2 640 889,46	- 807 843,71	- 3 448 733,17
= Somme restant à investir*	- 78 227 930,07	15 541 588,44	- 62 686 341,63

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.

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

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

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

8

2. LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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

2.1 - ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les acquisitions, uniquement des bureaux, au cours de l'exercice 2022 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition (frais compris)	Locataires
LYON ALPIERRE*	03/02/2022	6 077	23 857 739	
SCHILTIGHEIM Altis - 5 places de parkings	20/06/2022		27 300	
DUSSELDORF	31/07/2022	2 520	10 758 284	FASHIONETTE AG
LYON - Velaverde	31/08/2022	3 098	19 012 564	ECEMA
LILLE -Art City**	05/12/2022	1 548	7 344 000	STARTWAY PARTNERS, LF LILLE EUROPE, SAS SOVITRA 53
RENNES SOLFERINO*	22/11/2022	6 720	31 167 316	VINCI
MARSEILLE EST*	15/12/2022	4 919	22 696 483	INSEE
BORDEAUX MARIONNEAU COMMERCE*	24/11/2022	540	3 636 000	CARREFOUR
VILLENEUVE D'ASCQ GREEN LINE*	15/12/2022	5 257	14 730 338	
Montant Total des Acquisitions en 2022			133 230 024	

* Acquisition en VEFA

** Immeuble acheté à une entité du Groupe BPCE : une expertise immobilière préalable à l'investissement a été réalisée

★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2023

Les cessions d'immeubles au cours de l'exercice 2022 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m ²	Prix d'acquisition	Date de cession	Prix de cession	+ ou - value nettes/cessions
CLERMONT-FERRAND Magellan	08/06/2011	2 456	4 274 900	28/04/2022	4 325 000	- 29 900
SAINT-AVERTIN	1996-2004	1590	1 453 644	01/06/2022	2 700 000	897 247
WASQUEHAL CI	15/11/2005	1176	1 792 694	08/07/2022	2 400 000	535 010
NANTES Salorges	1993-2006	717	762 039	25/07/2022	1 820 000	966 767
VILLENEUVE D'ASCQ 10 Rue Hergé	08/11/2011	958	2 642 218	07/12/2022	3 100 000	423 910
SAINT-PIREST Woodstock 13	02/12/2010	4469	9 422 387	08/12/2022	10 550 000	1 077 613
VILLENEUVE D'ASCQ Moulin Delmar	26/03/2008	1852	3 277 369	15/12/2022	5 400 000	1 657 572
Montant total des plus - values de cessions nettes 2022						5 528 220

2.2 - LES TRAVAUX

Pour l'année 2023, des travaux de rénovation et d'amélioration du parc immobilier ont été réalisés pour un montant de 2 890 000 € H.T. Parmi les principaux chantiers de cette année :

- **Le Rodin à Lyon :**
Ravalement des deux façades de l'immeuble, et remplacement intégral des menuiseries extérieures et des stores pour 1 100 000 € H.T.,
- **Parc Grand Cottignies à Wasquehal :**
Remplacement des installations de chauffage/rafraîchissement sur les deux derniers immeubles du Parc pour 500 000 € H.T.,
- **Hélène à Montpellier :**
Première tranche du remplacement du chauffage climatisation pour 200 000 € H.T.,
- **Parc Cézanne à Aix en Provence :**
Division et rénovation du bâtiment I pour remise en location, et création d'une zone de convivialité au bénéfice de tous les locataires : 150 000 € H.T.

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 2022 à 937 150 302 € hors droits, représentant une hausse de 6,88 % par rapport au 31 décembre 2021.

Après arrêté des autres actifs et des dettes, la valeur de réalisation de la société s'établit, en fin d'exercice, à 904,21 € par part, contre 900,20 € au 31 décembre 2021.

La valeur de reconstitution de la société, prenant en compte l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine, s'établit, en fin d'exercice, à 1 094,69 € par part, contre 1 087,91 € au 31 décembre 2021.

★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2023

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif :

	31/12/2022		31/12/2021	
	Nombre de parts : 987 671		Nombre de parts : 908 081	
	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)	937 150 302	948,85	876 796 031	965,55
Valeur nette des autres actifs de la société	(44 091 786)	(44,64)	(59 338 572)	(65,35)
Actif circulant	47 928 133			
- dettes	- 91 056 474			
- prov. risques et charges	- 963 445			
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE	893 058 516	904,21	817 457 459	900,20
Frais d'acquisition et droits d'enregistrements	80 027 871	81,03	71 668 412	78,92
• droits d'enregistrements	62 044 080		55 563 151	
+ frais				
- frais				
• frais d'acquisition	17 983 791		16 105 261	
Valeur estimative de reconstitution du patrimoine	973 086 387	985,23	889 125 872	979,13
Commission de souscription rapportée à la valeur estimative de reconstitution du patrimoine (11,11 % du prix de souscription)	108 109 898	109,46	98 781 884	108,78
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ	1 081 196 285	1 094,69	987 907 756	1 087,91

10

3. LA SITUATION LOCATIVE

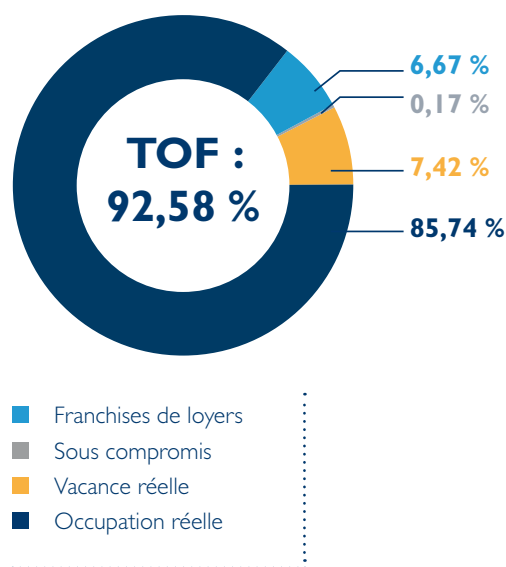
Afin de faciliter la comparaison des SCPI, l'ASPIM a publié de nouvelles règles de calcul du TOF (disponibles sur le site de l'ASPIM www.aspim.fr).

Votre SCPI a mis en œuvre ces nouvelles règles à compter de cet exercice, voici leur effet sur les données affichées :

- Jusqu'à présent, le TOF affiché dans le rapport annuel 2021 et les précédents bulletins semestriels était calculé par la division :
 - du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,
 - par :
 - le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.
- À l'avenir, le calcul intègrera au numérateur les éléments suivants : locaux vacants mais indisponibles à la location car :
 - Locaux sous franchise de loyer ;
 - Locaux mis à disposition d'un futur locataire ;
 - Locaux vacants faisant l'objet de travaux de restructuration ;
 - Locaux sous promesse de vente.

En conséquence, le TOF 2022 calculé selon l'ancienne méthode est de 85,74 %. Le TOF calculé selon cette nouvelle méthode est de 92,58 %.

Le taux d'occupation financier de 92,58 %.



★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2023

Les 5 vacances les plus significatives au 31/12/2022 sont les suivantes :

Ville	Immeuble	M ² vacants	Loyers potentiels H.T. des M ² vacants
Metz	C570 – Grange aux bois	5 658 m ²	718 682 €
Toulouse	C324 – Parc de Lisieux	3 339 m ²	400 778 €
Lyon	C714 – Work#1	2 449 m ²	624 535 €
Entzheim	C673 – Rue Icare	2 401 m ²	300 125 €
Biot	C062 – Origami	2 215 m ²	352 565 €
Bordeaux	C342 – Ravezies	1 746 m ²	296 820 €

Au cours de l'exercice 2022, les recettes locatives ont atteint 49 252 698 € contre 45 808 642 € en 2021, ce qui représente une augmentation de 3 444 056 €, soit 7,5 % par rapport au précédent exercice.

Contentieux

Il convient de noter que des provisions pour pertes et charges et pour créances douteuses d'un montant total de 1 199 869,96 € 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 2022 et aucun placement de trésorerie n'a été réalisé.

Un financement bancaire a été souscrit fin 2022 en syndication avec la BPGO, BPVF, BPACA, BP BFC et BP SUD pour un montant de 20 M € sur une durée de 7 ans et 9 mois. Le taux d'intérêt est l'Euribor 3 mois + 1,20 %. En plus de l'emprunt, la Banque Populaire Grand Ouest accorde une autorisation de découvert de 42 M € au taux de Euribor + 0,5 %.

Le montant des intérêts sur l'exercice s'élève à 527 804,51 €.

Le ratio Loan To Value ou «LTV» représentant l'endettement de la SCPI est de 5,55 % de la valeur d'expertise des immeubles.

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

PERFORMANCE SUR PLUSIEURS ANNÉES : TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

DURÉE	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
Taux de Rentabilité Interne (TRI)	2,44 %	4,21 %	5,15 %	5,84 %

PERFORMANCE SUR L'ANNÉE 2022 (DES REVENUS) / DISTRIBUTION SUR L'ANNÉE

PÉRIODES	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre	Annuel
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	11,43 €	11,42 €*	11,43 €	11,43 €	45,71 €
Rentabilité	1,138 %	1,137 %	1,138 %	1,138 %	4,55 %

* dont versement complémentaire de 0,80 €

Les acomptes versés sont conformes à l'objectif de rentabilité que nous nous étions fixés et représentent 45,71 €, soit 4,55 % du prix de la part.

TAUX DE DISTRIBUTION 2022

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

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

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

46,25 € / 1 004 € = 4,61 %

	Par part en €	Part en % du total distribué
Distribution (A)	45,71 €	100 %
dont distribution de résultat	43,91 €	96 %
dont distribution de plus-value	0,80 €	2 %
dont distribution de report à nouveau	1,00 €	2 %
Impôts payés par votre SCPI (B)	0,54 €	
dont fiscalité + values immobilières France	0,50 €	
dont impôt payé en Allemagne	0,04 €	
Distribution Brute (A+B)	46,25 €	

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

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

Il se calcule de la façon suivante :

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

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

4,61 % + 0,44 % = 5,05 %

6. L'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 40 942 363,43 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 4 055 734,43 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 44 998 097,86 €, nous vous proposons :

- De répartir une somme de 41 870 700,39 € 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 3 127 397,47 € 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 5,50 € par part sur la base du nombre de parts portant jouissance à la date de la présente assemblée, par prélèvement dans les capitaux propres d'une somme d'un montant d'environ 5 500 000 € sur le compte des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles.



8. LA POLITIQUE DE GESTION ET LES PERSPECTIVES

En 2022, le marché de l'immobilier d'entreprise en Europe a accusé une baisse de -15 % des volumes investis, avec 247 Mds € contre 273 Mds € en 2021. Malgré un début d'année porteur, le coup d'arrêt constaté au 4^{ème} trimestre, avec une baisse des volumes de -58 %, explique cette morosité. Comme chaque année, le marché Allemand domine, se positionnant toujours sur la 1^{ère} place du marché européen, recherché des investisseurs américains (22 % du total investi), suivi du Royaume-Uni, lui aussi porté par l'appétence des investisseurs américains (20 %) et par le retour des investisseurs asiatiques (17 %).

En France, le marché de l'immobilier d'entreprise fait preuve de stabilité avec 28,1 Mds € investis (à comparer aux 27,7 Mds € de 2021), positionnant toujours la France comme 3^{ème} marché européen. Même si le bureau continue à représenter la moitié des montants investis (13,8 Mds €), cette classe d'actif accuse une baisse de -15 %, sur un rythme identique à celui de la logistique (-13 % à 4,7 Mds €), alors que le commerce, l'activité et les services sont en hausse de +55 % à 9,4 Mds €.

Et sur les bureaux, une tendance se confirme : les régions se sont très nettement démarquées du marché francilien. Sur Paris et l'Ile de France, les investissements en bureaux enregistrent une baisse historique de -21 % et 10,5 Mds € investis, expliquée par la réduction des opérations d'ampleur et le retrait du marché d'un volume global d'actifs de 6,5 Mds € au dernier trimestre de l'année. Dans le même temps, en Régions, le marché des bureaux est resté très dynamique, avec une nouvelle hausse de +12 % des montants investis, à 3,5 Mds €. Les marchés des régions sont en effet moins exposés à l'impact du télétravail et aux aléas de l'activité mondiale. Ces marchés sont aussi moins offreurs, et savent proposer des opportunités d'investissement dans des immeubles neufs répondant à toutes les attentes des utilisateurs. Les marchés des Régions s'inscrivent ainsi très clairement dans les stratégies de diversification des investisseurs.

Sans surprise, le classement des métropoles régionales reste hiérarchisé sur la tendance des années précédentes : Lyon conserve son positionnement de leader des régions (avec 1,1 Mds € investis), les zones de Aix/Marseille et Lille se disputant les 2^{ème} et 3^{ème} places avec des montants investis de 450/460 M €. Après une année 2021 tonitruante à la 2^{ème} place des métropoles, Bordeaux se repositionne à un niveau conforme aux montants investis sur Nantes,

Toulouse, Montpellier, Nice et Rennes (entre 150 et 250 M € sur l'année).

Toutefois, les perspectives économiques et géopolitiques incertaines, l'accélération de l'inflation, les hausses des taux d'intérêt modifient l'appréciation des investisseurs sur la valorisation des actifs d'immobilier d'entreprise. Dans un contexte chahuté, les rendements des actifs s'ajustent de façon plus ou moins marquée, entre de +30 et +70 bp, selon les métropoles, la qualité des actifs proposés (notamment au niveau environnemental), l'emplacement (dans un contexte où les entreprises sont en recherche de centralité), et la qualité des locataires et leur durée d'engagement.

Contrairement au marché de l'investissement, le marché utilisateur aura été très actif en 2022. Avec 1 882 000 m² négociés en régions, il retrouve des niveaux de la période d'avant Covid19. Ceci démontre la très bonne résilience du marché en régions qui représente aujourd'hui 47 % des transactions en métropole versus 30 % il y a une décennie.

Les dynamiques sont cependant différentes selon les villes. Nous pouvons constater que les marchés supérieurs à 100 000 m² poursuivent leur progression quand les plus petits marchés ont pu enregistrer des baisses de volumes de la demande placée.

Les petites et moyennes surfaces auront soutenu l'activité, représentant 52 % des transactions. Ceci démontre la qualité et la profondeur des marchés en régions. Le Secteur Public aura représenté 29 % de la demande placée.

Dans ce contexte, le loyer prime augmente sur l'ensemble des marchés où le neuf de centre-ville est en tension. Ceci est le cas notamment à Lyon, Lille, Bordeaux et Nantes.

Dans un contexte de hausse de taux et de complexité de financement, nous anticipons de potentiels reports de la demande d'utilisateurs à l'acquisition vers le marché locatif. L'enjeu pour les propriétaires demeurera de savoir rester à l'écoute et maintenir leurs immeubles aux meilleurs standards afin de les rendre attractifs auprès de cette demande qui pourrait être croissante en régions.

9. LES AUTORISATIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 26 mai 2022 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 sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme. Cette faculté était consentie jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de la société clos le 31 décembre 2022.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2022.

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 150 000 000 €. Nous vous précisons que la limite de 150 000 000 € correspond à 16,01 % de la valeur estimée du patrimoine à fin 2022 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 31/12/22 DONT LE TERME EST ÉCHU				TOTAL
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	
Tranches de retard de paiement					
Montant total des factures concernées H.T.	363 327			2 348	365 675
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice H.T.	2 %	0	0	0,0	2 %
Nombre de factures concernées					7

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

CLIENTS	FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES AU 31/12/22 DONT LE TERME EST ÉCHU				TOTAL
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	
Tranches de retard de paiement					
Montant total des factures concernées H.T.	175 169	91 403	619 005	532 898	1 418 474
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice H.T.	0,28 %	0,14 %	0,97 %	0,84 %	2,23 %
Nombre de factures concernées					93

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 2022, le capital social statutaire s'élève à 602 479 310 €.

15

12. LA COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Pour mémoire, conformément aux statuts adoptés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mai 2022, une commission de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant des cessions immobilières, et plafonnée à 50 k € par opération de cession. Elle est égale à 1,50 % H.T. du produit net des ventes revenant à la société. La commission de cession d'actifs immobiliers est intégralement acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cession immobilières. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente.

En 2022, il a été versé à la société de gestion au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers la somme de 245 504,71 € H.T.

	Note	Exercice 2022		Exercice 2021	
		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	+	854 337 408	893 670 419	762 064 548	800 094 025
Immobilisations en cours	+	43 479 765	43 479 883	76 702 007	76 702 007
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens	-	- 4 479 150		- 4 739 200	
Provisions pour risques et charges	-				
Titres financiers contrôlés					
Immobilisations financières contrôlées	+				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (Placements immobiliers)		893 338 023	937 150 302	834 027 354	876 796 031
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	+	20 294 508	20 294 508	18 247 408	18 247 408
Autres créances	+	5 287 609	5 287 609	7 965 364	7 965 364
Provisions pour dépréciation des créances	2.3 -	- 236 425	- 236 425	- 107 773	- 107 773
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement	+	0	0	0	0
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	21 948 558	21 948 558	0	0
TOTAL III (Actif d'exploitation)		47 294 250	47 294 250	26 104 999	26 104 999

	Note	Exercice 2022		Exercice 2021	
		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	- 963 445
Dettes					
Dettes financières		-	- 59 449 141	- 59 449 141	- 53 515 127
Dettes d'exploitation		-	- 27 138 560	- 27 138 560	- 23 309 569
Dettes diverses	2.5	-	- 4 468 774	- 4 468 774	- 8 284 174
TOTAL IV (Passif d'exploitation)			- 92 019 919	- 92 019 919	- 86 072 314
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance		+	4 500	4 500	67 425
Produits constatés d'avance		-	629 383	629 383	561 318
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		+			
TOTAL V (Comptes de régularisation)			633 883	633 883	628 743
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)			849 246 237		774 688 782
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE				893 058 516	817 457 459



Lyon - Gravity

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture 31/12/2021	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	553 929 410		48 549 900	602 479 310
Primes d'émission				
Primes d'émission	309 192 851		31 358 460	340 551 311
Prélèvement sur prime d'émission	- 99 781 860		- 8 673 263	- 108 455 123
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	755 037		4 792 928	5 547 965
Réserves*	- 3 622 813		- 1 369 603	- 4 992 416
Report à nouveau	5 919 970	- 1 864 235		4 055 734
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2021	37 652 383	- 37 652 383		
Acomptes sur distribution 2021	- 29 356 196	29 356 196		
Acompte sur distribution 4 ^{ème} trimestre 2021		10 160 423	- 10 160 423	
Résultat de l'exercice 2022			40 942 363	40 942 363
Acomptes sur distribution 2022			- 30 882 908	- 30 882 908
TOTAL GÉNÉRAL	774 688 783		74 557 455	849 246 237

*Coût d'acquisition initial des éléments remplacés ou renouvelés

Plus ou moins-values nettes	
Solde au 31/12/2021	755 036,68
CLERMONT FERRAND	- 29 900,00
ST AVERTIN Equinoxe	897 246,87
WASQUEHAL Château Blanc	535 009,79
DISTRIBUTION PLUS VALUE	- 735 291,20
NANTES LES SALORGES	966 767,46
VILLENEUVE D'ASQ 10 rue Hergé	423 910,32
ST PRIEST Woodstock Bat 13	1 077 612,83
VILLENEUVE D'ASQ Moulin Delmar	1 657 572,35
Solde au 31/12/2022	5 547 965,10

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

PRODUITS	Note	Exercice 2022		Exercice 2021	
		31/12/2022	Totaux partiels	31/12/2021	Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE & PRODUITS ANNEXES			64 623 947		60 376 469
Produits de l'activité immobilière					
Loyers		48 888 197		45 808 642	
Charges facturées	3.1	11 836 694		10 245 429	
Reprise de provisions gros entretiens		2 555 580		2 901 575	
Produits annexes		1 343 476		1 420 822	
PRODUITS D'EXPLOITATION			7 256 082		9 298 534
Reprises d'amortissements d'exploitation					
Reprises de provisions d'exploitation					
Provisions pour créances douteuses		37 991		411 167	
Transfert de charges d'exploitation		7 196 281		8 788 076	
Autres Produits		21 810		99 291	
PRODUITS FINANCIERS			32 735		27 904
Produits financiers		32 735		27 904	
Reprise de provisions sur charges financières					
PRODUITS EXCEPTIONNELS			29 938 851		38 467 037
Produits exceptionnels	3.3	29 938 851		38 467 037	
Reprise d'amortissements & provisions exceptionnels					
TOTAL DES PRODUITS			101 851 615		108 169 944
Solde débiteur = perte					
TOTAL DES PRODUITS			101 851 615		108 169 944

CHARGES	Note	Exercice 2022		Exercice 2021	
		31/12/2022	Totaux partiels	31/12/2021	Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES			18 298 478		17 846 461
Charges ayant leur contrepartie en produits	3.1	11 836 694		10 245 429	
Travaux gros entretiens		931 577		2 255 529	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		770 003		334 467	
Dotations aux provisions pour gros entretiens		2 328 530		2 547 521	
Autres charges immobilières		2 431 674		2 463 514	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ			18 444 191		16 997 559
Commission de la société de gestion		15 629 272		15 165 439	
Diverses charges d'exploitation	3.2	1 256 412		1 249 852	
Dotation aux amortissements d'exploitation		333 578		485 534	
Dotations aux provisions d'exploitation		1 058 284		9 066	
Provisions pour créances douteuses		166 644		87 668	
CHARGES FINANCIÈRES			527 805		162 773
Charges financières diverses		527 805		162 773	
Dotation aux amortissements & aux provisions - charges financières					
CHARGES EXCEPTIONNELLES			23 638 779		35 510 768
Charges exceptionnelles	3.3	23 638 779		35 510 768	
Transfert de produits exceptionnels					
TOTAL DES CHARGES			60 909 252		70 517 560,26
Solde créditeur = bénéfice			40 942 363		37 652 383
TOTAL GÉNÉRAL			101 851 615		108 169 944

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

Ce trente-cinquième exercice couvre la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

FAITS MARQUANTS

En application des huitième et neuvième résolutions adoptées lors de la dernière Assemblée Générale, la note d'information a été amendée en conséquence au niveau de la politique d'investissement et de la commission de cession des actifs immobiliers.

S'agissant de l'actualité, l'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022 a entraîné 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. Néanmoins, nous devons rester vigilants quant aux perturbations des chaînes d'approvisionnement et à l'inflation du coût de l'énergie.

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.

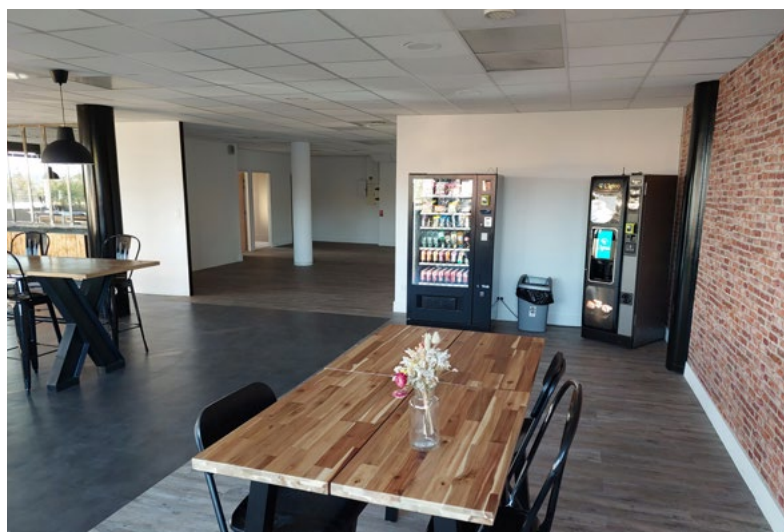
Les créances sur les locataires, dont le recouvrement est devenu incertain, font l'objet d'une provision destinée à couvrir le risque de perte potentielle après déduction éventuelle de la TVA et du dépôt de garantie.

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

20



Aix en Provence - Parc Cézanne - Réfection Cafétéria

Note I - ÉTAT DU PATRIMOINE

I.1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

I.1.1 - ÉTAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ

	01/01/2022	Entrées de l'exercice	Sorties ou virts poste à poste	31/12/2022
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	764 399 129	117 175 197	24 662 156	856 912 169
DUSSELDORF		9 700 000		
MONTPELLIER ROCH OFFICE		10 748 905		
LYON S ONE		13 905 273		
LYON GRAVITY		29 246 700		
LYON VELA VERDE		19 012 564		
LYON WORK#1		892 772		
AIX EN PROVENCE VERT POMONE		24 350 889		
LILLE ART CITY		7 344 000		
NANTES SALORGES II			753 578	
SAINT AVERTIN			1 443 091	
SAINT PRIEST WORDSTOCK 13			9 233 734	
CLERMONT-FERRAND LE MAGELLAN			4 274 900	
VILLENEUVE D'ASCQ MOULIN DELMAR			3 065 000	
VILLENEUVE D'ASCQ 10 RUE HERGE			2 500 000	
WASQUEHAL CHÂTEAU BLANC			1 921 836	
BIOT (TRVX) ⁽¹⁾		19 731		
BORDEAUX CONCORDE (TRVX) ⁽¹⁾		365		
MONTPELLIER EUREKA (TRVX) ⁽¹⁾		74 252	61 040	
BORDEAUX RAVEZIES (TRVX) ⁽¹⁾		1 311 561	1 069 569	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES AI (TRVX) ⁽¹⁾		1 337		
SCHILTIGHEIM ALTIS (TRVX) ⁽¹⁾		38 134		
LYON BONNEL (TRVX) ⁽¹⁾		100 973	61 303	
DARDILLY NEOVIA (TRVX) ⁽¹⁾		15 850		
LYON CONFLUENT (TRVX) ⁽¹⁾		46 430		
ANNECY (TRVX) ⁽¹⁾		245 461	177 690	
MARSEILLE 41 CANEBIERE (PARKINGS)		120 000	100 000	
NANTES LE JALLAIS (PARKINGS)			415	
GARANTIE LOCATIVE	- 1 602 774		129 142	- 1 473 632
IMMOBILISATIONS EN COURS	76 702 007	35 097 360	68 319 601	43 479 765
BORDEAUX MARIONNEAU (VEFA) ⁽²⁾		11 616 741		
LYON ALPIERRE (VEFA) ⁽²⁾		8 401 686		
MARSEILLE PORTE EST (VEFA) ⁽²⁾		4 539 297		
VILLENEUVE D'ASCQ MOULIN DELMAR		4 492 753		
LYON QUATUOR (DG) ⁽³⁾		2 133 913		
RENNES SOLFERINO (VEFA) ⁽²⁾		1 558 366		
LYON GRAVITY			27 784 365	
AIX VERT POMONE			15 828 078	
LYON S ONE			12 822 545	
MONTPELLIER ROCH OFFICE			9 880 000	
LYON CONFLUENT 2 (TRVX) ⁽¹⁾			42 380	
LYON RODIN (TRVX) ⁽¹⁾		1 115 188		
WASQUEHAL BAT A3 B3 (TRVX) ⁽¹⁾		494 119		
MONTPELLIER HELLENE (TRVX) ⁽¹⁾		352 161		
MARSEILLE COLBERT (TRVX) ⁽¹⁾		119 855		
BOURGET DU LAC EUCLIDE (TRVX) ⁽¹⁾		92 816		

(1) TRVX = Travaux

(2) VEFA = Vente en l'état futur d'achèvement

(3) DG = Droit de garantie

Détail des immobilisations en cours (suite)

	01/01/2022	Entrées de l'exercice	Sorties ou virts poste à poste	31/12/2022
CALUIRE ET CUIRE - TELYCA (TRVX) ⁽¹⁾		90 744		
CALUIRE ET CUIRE - ATRIUM (TRVX) ⁽¹⁾		40 240		
WASQUEHAL BAT A2 B2 (TRVX) ⁽¹⁾		15 306		
MARCQ EN BAROEUL (TRVX) ⁽¹⁾		13 031		
LOMME EURATECHNOPOLYS (TRVX) ⁽¹⁾		12 000		
VILLENEUVE D'ASCQ HADDOCK (TRVX) ⁽¹⁾		7 335		
MARCQ EN BAROEUL LE HUB (TRVX) ⁽¹⁾		1 400		
RENNES KAIDO (TRVX) ⁽¹⁾		409		
BORDEAUX RAVEZIES (TRVX) ⁽¹⁾			1 594 025	
ANNECY ATRIA (TRVX) ⁽¹⁾			245 461	
LYON BONNEL (TRVX) ⁽¹⁾			106 944	
DARDILLY NEOVIA (TRVX) ⁽¹⁾			14 250	
WASQUEHAL BAT A1 B1 (TRVX) ⁽¹⁾			1 553	
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 874 938		658 656	3 216 281
	843 373 299	152 272 557	93 769 556	902 134 584

⁽¹⁾ TRVX = Travaux

Récapitulatif des placements immobiliers

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Exercice 2022		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Droits réels				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
TOTAL I	0	0	0	0
Terrains & constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	846 095 900	888 389 564	754 112 374	792 253 061
Locaux d'activité	12 558 918	10 800 000	12 558 918	13 010 000
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
TOTAL II	858 654 819	899 189 564	766 671 292	805 263 061
Terrains & constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	43 479 765	37 960 738	76 702 007	71 532 970
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
TOTAL III	43 479 765	37 960 738	76 702 007	71 532 970
Participations contrôlées				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
TOTAL IV	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	902 134 584	937 150 302	843 373 299	876 796 031

Détail des placements
immobiliers

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2022		Exercice 2021	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX*				846 095 900	888 389 564	754 112 374	792 253 061
ALLEMAGNE							
INGOLSTADT							
		2020	1 054	4 250 000	3 820 000	4 250 000	4 150 000
DUSSELDORF							
		2022	2 520	9 700 000	7 900 000		
				13 950 000	11 720 000	4 250 000	4 150 000
FRANCE							
BRETAGNE / PAYS DE LOIRE							
ANGERS							
	39, Boulevard de Coubertin Travaux	2009	2 453	4 364 037	4 050 000	4 364 037	4 000 000
		2013		79 518		79 518	
LE MANS							
Honoré de Balzac	Rue de Lorraine Cession lots	2007	1 806	6 300 000	2 370 000	6 300 000	2 370 000
		2017		- 3 079 096		- 3 079 096	
NANTES							
Salorges II	Bd Salvador Allende	1989				8 596	1 130 000
		1990				266 481	
		1992				213 429	
		1993				249 572	
		2006				15 500	
Le Beaulieu	2, rue de la Loire	1992	1 109	1 091 310	1 570 000	1 091 310	1 560 000
Le Sévigné	2, rue Bertrand Geslin	1992					
Le Magellan	Rue de Rieux Travaux	2003	2 870	4 683 234 17 748	5 620 000	4 683 234 17 748	5 620 000
Marcel Saupin	Allée Jacques Berque	2010	5 437	15 897 507	15 200 000	15 897 507	15 000 000
Moutonnerie	131, bd Ernest Dalby	2013	2 151	5 900 000	6 420 000	5 900 000	6 350 000
Le Mayflower	89, bd de la Prairie au Duc	2017	2 634	8 127 024	8 100 000	8 127 024	8 040 000
Le Jallais	16, rue du Cornulier Parkings en amodiation	2021	8 760	38 778 088 911 498	35 320 000	38 778 088 911 913	39 687 803
RENNES							
Centre d'affaires Gare Sud	Centre d'affaires Gare Sud	2006	1 883	3 716 564	5 000 000	3 716 564	4 690 000
Le Kaïdo	1 & 3, rue Jules Maillard de la Gournerie Travaux	2008	2 930	5 618 510	4 730 000	5 618 510	4 755 000
	Travaux	2011		2 874		2 874	
	Travaux	2020		7 592		7 592	
	Travaux	2021		20 157		20 157	
Le Crysto	3, rue Louis Kérautret- Botmel Travaux	2017	1 805	4 266 000	4 660 000	4 266 000	4 680 000
				9 152		9 152	
SAINT HERBLAIN							
Le Liberty Bât A	70, bd Marcel Paul	2014	3 817	8 091 600	8 220 000	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		4 376	
Le Liberty Bât B	68, bd Marcel Paul	2016	2 079	4 820 000	4 710 000	4 820 000	4 600 000
	Travaux	2019		7 747		7 747	
	Travaux	2020		10 308		10 308	
Naonys	12, rue des Piliers de la Chauvinière	2017		29 027 897	29 460 000	29 027 897	28 900 000
				138 767 574	135 430 000	139 521 567	139 312 803

Détail des placements
immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2022		Exercice 2021	
				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	3 205 000	3 804 385	3 150 000
SAINT-AVERTIN							
	Les Granges Galand	1996				1 299 497	1 610 000
		2004				161 050	
	Cession lots	2016				- 17 456	
	Travaux					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		20 386	
TOURS							
	30, allée Ferdinand de Lesseps	2010	3 051	6 200 000	5 280 000	6 200 000	5 240 000
	Travaux			13 629		13 629	
				17 702 448	14 685 000	19 444 081	16 200 000
NOUVELLE AQUITAINE							
BORDEAUX							
Point Centre	Av. Joseph Abria	1993	748	1 016 887	1 690 000	1 016 887	1 650 000
	Travaux			4 710		4 710	
Mérignac / Pelus	Rue Pythagore	1995	782	789 686	1 180 000	789 686	1 120 000
La Porte	10-12, bd A. Gautier	1998	1 546	1 524 490	2 800 000	1 524 490	2 930 000
	Travaux	2020		41 465		41 465	
				3 548		3 548	
Médoc	179, cours du Médoc	1999	1 644	2 004 705	4 510 000	2 004 705	4 070 000
	Travaux	2020		47 380		47 380	
				8 310		8 310	
Le Concorde	Quai de Bacalan	2001	2 445	2 659 473	4 890 000	2 659 473	4 000 000
		2002	Parking	16 309		16 309	
	Travaux	2021		175 522		175 522	
	Cession Lots	2021		- 1 157 649		- 1 157 649	
Quartier du lac	Rue Dr Gabriel Péry	2007	2 913	3 586 000	4 700 000	3 586 000	4 690 000
Cité mondiale des Vins	14 à 18, quai des Chartrons	2008	599	1 170 000	1 760 000	1 170 000	1 710 000
Raveziez	Rue Chanoine Vidal	2010	2 898	7 609 000	8 100 000	7 609 000	8 260 000
	Travaux	2022		241 992			
Bruges	5, avenue Raymond Manaud	2009	4 841	10 542 150	9 890 000	10 542 150	9 940 000
	Travaux	2021		3 594		3 594	
Mérignac - Chatelier	4, avenue Henry Le Chatelier	2007	1 039	1 532 714	1 670 000	1 532 714	1 590 000
	Travaux	2009		3 084		3 084	
Mérignac - J. Auriol	3, rue Jacqueline Auriol	2012	3 161	6 200 000	6 530 000	6 200 000	6 470 000
	Travaux			265 445		265 445	
Le Haillan - Le Sextant Bât C	6-8, avenue des satellites	2013	1 299	3 051 846	2 990 000	3 051 846	3 010 000
Le Haillan - Le Sextant Bât D	6-8, avenue des satellites	2013	1 455	3 263 350	3 350 000	3 263 350	3 370 000
Le Haillan - Le Sextant Bât F	6-8, avenue des satellites	2012	1 299	2 885 000	2 920 000	2 885 000	2 960 000
Bruges « Pierre et Marie Curie »	4, rue Pierre et Marie Curie	2013	1 223	3 159 480	3 390 000	3 159 480	3 344 000
E'mergence	52, quai de Paludade	2015	7 456	22 199 944	33 100 000	22 199 944	29 180 000
	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	11 200 000	9 625 827	11 260 000
	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	8 100 000
				92 177 260	112 770 000	91 934 902	107 654 000

Détail des placements
immobiliers (suite)

	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2022		Exercice 2021	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
OCCITANIE							
TOULOUSE							
Victoria Center	20, chemin de la Porte Travaux	1991	1 164	1 240 956 1 530	500 000	1 240 956 1 530	650 000
Jeanne d'Arc	11, rue Matabiau	1997	1 019	927 347	2 570 000	927 347	2 340 000
Central Parc	Bd de l'Embouchure	2001	1 842	1 751 334	1 480 000	1 751 334	1 480 000
		2004		1		1	
		2018	- 361	- 384 597		- 384 597	
		2019	- 576	- 503 332		- 503 332	
Parc de Lisieux	Chemin Teynier	2021		- 5 162		- 5 162	
		2008	5 445	8 040 461	4 490 000	8 040 461	4 540 000
		2009		110 507		110 507	
Blagnac	Av. Didier Daurat	2021		132 548		132 548	
		2006	3 262	5 040 167	4 800 000	5 040 167	5 730 000
MONTPELLIER							
Euréka	Zac du parc d'activité EUREKA Travaux	2008	4 171	8 239 754	7 040 000	8 239 754	6 600 000
		2012		26 292		26 292	
		2020		33 573		33 573	
		2021		12 855		12 855	
		2022		13 211			
Agora	81, rue Euclide	2013	6 818	15 300 000	14 690 000	15 300 000	14 660 000
M'Otion	Complément prix Travaux	2015	6 411	19 069 131	20 110 000	19 069 131	19 800 000
		2019		146 920		146 920	
		2018		280 101		280 101	
Roch Office	Avenue de Maurin	2019	3 406	10 748 905	12 890 000		
LABEGE							
Ampère	ZAC de la Grande Borde	2011	2 420	5 400 000	5 590 000	5 400 000	4 110 000
Newton	ZAC de la Grande Borde	2012	1 421	3 266 846	3 290 000	3 266 846	2 400 000
BALMA ARPEGE							
	25, avenue Galilée	2015	2 184	5 590 848	6 500 000	5 590 848	6 560 000
				84 480 197	83 950 000	73 718 080	68 870 000
AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR							
AIX EN PROVENCE							
Anthémis	Rue René Descartes	2017	2 500	7 925 000	8 050 000	7 925 000	8 080 000
Espace Mirabeau	Av. Guillaibert de la Lauzière	2016	644	1 830 770	2 710 000	1 830 770	2 760 000
		2017	332	868 930		868 930	
Parc Cézanne	290, rue Galilée	2018	9 851	21 567 353	22 580 000	21 567 353	23 680 000
La Draille	45, impasse de la Draille	2020	1 060	2 460 000	2 270 000	2 460 000	2 290 000
Vert Pomone	851, avenue Jean Dalmas	2020	4 771	24 350 889	22 780 000		
ANNECY							
	1, place Marie Curie Travaux	2004	3 861	7 404 000	8 660 000	7 404 000	8 650 000
		2007		13 712		13 712	
		2020		113 349		113 349	
		2022		67 771			
BIOT							
	Sophia-Antipolis Travaux	2001	2 215	3 482 698	3 980 000	3 482 698	3 960 000
		2010		13 081		13 081	
		2021		680 190		680 190	
		2022		19 731			
BOURGET DU LAC							
Euclide	3 et 11, allée Lac de Constance Travaux	2009	2 455	4 043 741	3 800 000	4 043 741	3 810 000
		2020		68 129		68 129	
Athéna	3 et 11, allée Lac de Constance Travaux	2009	1 643	2 706 259	2 160 000	2 706 259	2 170 000
		2020		42 196		42 196	
CALUIRE ET CUIRE							
Le Telyca	189, chemin du Bac à Traille Œuvre d'art (arbre d'eau) Extension (Véranda) Remplacement CVC	2004	6 078	10 435 146	14 570 000	10 435 146	14 790 000
		2005		11 000		11 000	
		2018		310 443		310 443	
		2019		135 344		135 344	
L'Atrium	393, chemin du Bac à Traille	2010	3 253	5 610 000	7 110 000	5 610 000	6 760 000

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2022		Exercice 2021	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (suite)							
DARDILLY							
Néovia	43, chemin des peupliers	2014	1 975	5 200 000	4 640 000	5 200 000	5 100 000
	Travaux	2016 2022	Parking	22 228 15 850		22 228	
LIMONEST							
Le « Westing »	ZAC des Bruyères	2014	3 230	8 174 832	8 170 000	8 174 832	8 450 000
LYON							
Le Président	42, avenue G. Pompidou	1996 1997 1998	980 367 70	1 194 438 446 752 81 423	4 040 000	1 194 438 446 752 81 423	4 200 000
Le Bonnel	29, rue de Bonnel Travaux	1998 2020 2022	1 529	1 102 206 105 381 39 670	6 530 000	1 102 206 105 381	5 980 000
Le Rodin	26, rue Louis Blanc Travaux	2001	3 289	2 988 001 884 232	9 110 000	2 988 001 884 232	8 960 000
Gerland	6, rue Maurice Carraz	2003 2004 2008	1 506 540 385	2 786 000 1 114 243 871 769	6 890 000	2 786 000 1 114 243 871 769	6 850 000
Confluent 2	Travaux Travaux	2016 2019 2022	8 519	35 200 000 602 571 46 430	38 340 000	35 200 000 602 571	37 650 000
Le Béranger	Rue Béranger Complément prix	2017	2 231	10 042 855 413 148	13 020 000	10 042 855 413 148	13 270 000
Work #1	Rue Delandine	2021 2021 2022	5 567 Parkings	24 836 528 956 577 892 772	30 250 000	24 836 528 956 577	25 788 036
Le Blok	30, rue Joannès Carret	2021	6 753	36 900 000	36 170 000	36 900 000	36 150 000
S One	1, avenue Sidoine Apollinaire	2020	3 246	13 905 273	13 980 000		
Gravity	1, rue Croix Barret	2020	4 860	29 246 700	26 670 000		
Vela Verde	29 et 30, Avenue Général Leclerc	2022	3 098	19 012 564	19 012 564		
Sidoine	Rue Béranger Complément prix	2021	1 928	8 826 222	8 440 000	8 826 222	8 826 222
CHAMPAGNE EN MONT D'OR							
	15, av. du Général de Gaulle	2018	3 946	16 522 000	16 300 000	16 522 000	16 520 000
MELYAN							
	16, chemin de Malacher	2013	5 740	15 390 603	15 267 000	15 390 603	15 610 000
MONTBONNOT ST-MARTIN							
	95, chemin de l'Étoile	2013	4 239	9 185 000	8 300 000	9 185 000	9 212 000
MARIGNANE							
	Quartier des Florides	2011	7 779	17 803 277	13 560 000	17 803 277	13 750 000
MARSEILLE							
Colbert	14, rue Sainte Barbe	1999	3 409	3 895 072	10 780 000	3 895 072	11 130 000
	9, avenue de Viton Travaux	2003	2 661	4 422 193 549 204	5 460 000	4 422 193 549 204	5 290 000
	506, Prado	2003	2 469	3 940 381	8 050 000	3 940 381	7 520 000
	41, La Canebière	2003 2022	4 328 Parking	6 500 000 20 000	9 970 000	6 500 000	8 030 000
	24, avenue de Viton Bât A	2007	1 391	3 090 000	3 000 000	3 090 000	3 060 000
	24, avenue de Viton Bât B	2009	501	1 205 000	1 150 000	1 205 000	1 160 000
SAINT-PIREST							
Woodstock Bât 13	ZAC de Feuilly	2010				9 233 734	8 900 000
Woodstock Bât 14	ZAC de Feuilly	2010	4 464	8 836 266	7 720 000	8 836 266	8 390 000
CLERMONT-FERRAND							
Le Magellan	63, avenue de l'Union Soviétique	2011				4 274 900	4 360 000
				391 427 392	423 489 564	317 318 377	350 876 259

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2022		Exercice 2021	
				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	1 070 000	1 099 879	1 030 000
LILLE							
	125-143-185, rue d'Athènes	2022	1 548	7 344 000	7 030 000		
LOMME							
Euratechnoplys	6, rue des Saules	2013	1 812	4 470 460	5 310 000	4 470 460	5 430 000
		2013	Parking	922 540		922 540	
Le Triptic	8, avenue des Saules	2017	1 812	11 885 285	12 330 000	11 885 285	12 320 000
		2021		222 458		222 458	
MARCQ EN BAROEUL							
	839, avenue de la République	2000	2 353	2 757 345	4 020 000	2 757 345	4 020 000
Le Hub	Rue de la Couture	2019	2 186	5 968 000	5 980 000	5 968 000	6 100 000
VILLENEUVE D'ASCO							
	57, rue Moulin Delmar Travaux	2008				3 065 000	2 860 000
		2013				354 114	
	Rue Haddock	2011	1 095	2 980 198	2 580 000	2 980 198	2 370 000
	10, rue Hergé	2011				2 500 000	2 040 000
	14, rue Hergé	2011	512	1 006 794	960 000	1 006 794	950 000
WASQUEHAL							
	10, allée du Château Blanc Travaux	2005				1 792 694	2 170 000
		2006				6 000	
	11, allée du Château Blanc	2011	936	2 340 000	2 060 000	2 340 000	2 060 000
	13, allée du Château Blanc	2011	1 056	2 450 000	2 430 000	2 450 000	2 490 000
Le Grand Cottignies Bât A1	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 660 000	4 503 333	4 680 000
	Travaux	2020		14 838		14 838	
	Travaux	2021		1 337			
Le Grand Cottignies Bât B1	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 710 000	4 503 333	4 730 000
	Travaux	2020		14 419		14 419	
Le Grand Cottignies Bât A2	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 770 000	4 503 333	4 780 000
Le Grand Cottignies Bât B2	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 080 000	4 503 333	4 150 000
Le Grand Cottignies Bât A3	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 065	4 503 333	4 740 000	4 503 333	4 170 000
Le Grand Cottignies Bât B3	2, rue Konrad Adenauer	2014	2 069	4 503 333	4 740 000	4 503 333	4 510 000
				70 497 553	71 470 000	70 870 024	70 860 000
GRAND-EST							
ENTZHEIM							
	1, rue Icare Travaux	2007	3 338	5 008 952	3 890 000	5 008 952	3 930 000
				62 453		62 453	
SCHILTIGHEIM							
OMEGA	3, rue de la Haye Travaux	2011	1 189	2 264 285	1 880 000	2 264 285	1 660 000
		2012		6 291		6 291	
ALTIS	21, rue de la Haye	2020	2 553	7 282 700	7 180 000	7 282 700	7 140 000
	Travaux	2022	Parking	27 300			
		2022		10 834			
METZ							
	3 à 21, av. François Mitterrand	2013	8 214	21 206 025	21 925 000	21 206 025	21 660 000
	Travaux		Parking	1 180 000		1 180 000	
				44 638		44 638	
				37 093 477	34 875 000	37 055 344	34 330 000

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M ²	Exercice 2021		Exercice 2020	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
LOCAUX D'ACTIVITÉ				12 558 918	10 800 000	12 558 918	13 010 000
CANEJAN	Parc d'activité du Courneau	2006	2 324	1 974 000	2 710 000	1 974 000	2 640 000
	Extension	2016	351	428 224		428 224	
LIMONEST	Chemin des Ormeaux	1996	1 130	914 694	1 230 000	914 694	1 250 000
METZ	1, rue de la Grange aux Bois	2011	5 659	9 242 000	6 860 000	9 242 000	9 120 000
COMMERCES				0	0	0	0
IMMOBILISATIONS EN COURS				43 479 765	37 960 738	76 702 007	71 532 970
LYON GRAVITY		2020				27 784 365	27 784 365
AIX- VERT POMONE		2020				15 828 078	15 828 078
LYON S ONE		2020				12 822 545	12 822 545
MONTPELLIER ROCH OFFICE		2019				9 880 000	9 880 000
BORDEAUX- MARIONNAUD		2020	3 213	15 276 144	15 276 144	3 659 403	3 659 403
LYON ALPIERRE		2021	6 077	9 558 846	9 558 846	1 157 160	1 157 160
MARSEILLE PORTE EST		2022	4 919	4 539 297	4 539 297		
VILLENEUVE D'ASCQ MOULIN DELMAR		2022	5 257	4 492 753	4 492 753		
LYON QUATUOR		2022		2 133 913	2 133 913		
RENNES SOLFERINO		2022	6 720	1 558 366	1 558 366		
NICE MERIDIA		2021	2 204	401 419	401 419	401 419	401 419
MARSEILLE COLBERT (TRVX)				2 002 535		1 882 680	
LYON RODIN (TRVX)				1 272 908		157 720	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT B (TRVX)				622 178		606 872	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT C (TRVX)				505 215		11 097	
MERIGNAC CHATELIER (TRVX)				422 700		70 539	
MARSEILLE 41 CANEBIERE (TRVX)				192 728		192 728	
MARSEILLE 24 VITON (TRVX)				180 496		180 496	
BOURGET DU LAC EUCLIDE (TRVX)				92 816			
CALUIRE ET CUIRE (TRVX)				90 744			
RENNES KAIDO (TRVX)				62 701		62 292	
CALUIRE ET CUIRE ATRIUM (TRVX)				40 240			
MARCQ EN BAROEUL (TRVX)				13 031			
LOMME EURATECHNOPOLYS (TRVX)				12 000			
VILLENEUVE D'ASCQ RUE HADDOCK (TRVX)				7 335			
MARCQ EN BAROEUL LE HUB (TRVX)				1 400			
BORDEAUX RAVEZIES (TRVX)						1 594 025	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT A (TRVX)						1 553	
LYON BONNEL (TRVX)						106 944	
DARDILLY NEOVIA (TRVX)						14 250	
LYON CONFLUENT (TRVX)						42 380	
ANNECY (TRVX)						245 461	
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS				902 134 584	937 150 302	843 373 299	876 796 031

Répartition du patrimoine immobilier par type de locaux et régions

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VENALE HORS DROITS	BUREAUX		LOCAUX ACTIVITÉS		TOTAL 2022	
	Valeur vénale	%	Valeur vénale	%		%
RÉGION OUEST	136 988 366	14,62 %	0	0,00 %	136 988 366	14,62 %
AUTRES RÉGIONS	777 641 936	82,98 %	10 800 000	1,15 %	788 441 936	84,13 %
ALLEMAGNE	11 720 000	1,25 %	0	0,00 %	11 720 000	1,25 %
TOTAL	926 350 302	98,85 %	10 800 000	1,15 %	937 150 302	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN M²	BUREAUX	LOCAUX ACTIVITÉS	TOTAL 2022
RÉGION OUEST	58 102	0	58 102
AUTRES RÉGIONS	284 946	9 464	294 410
ALLEMAGNE	3 574	0	3 574
TOTAL	346 622	9 464	356 086

I.1.2 - ÉTAT DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Ventilation par nature - Amortissements	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Usufruit	739 898	170 695		910 593
Emphytéose	1 067 198	55 900	100 000	1 023 098
Servitudes				
Droit du preneur				
Droit de superficie				
Concession				
Autres	2 799 649	106 984	522 913	2 383 720
TOTAL	4 606 745	333 578	622 913	4 317 411

I.2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Provisions gros entretiens

	Montant provision 2021	Dotation		Reprise		Montant provision 2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	
Dépenses sur N+1	3 122 000		1 287 750	- 15 000	- 1 472 400	2 922 350
Dépenses sur N+2	1 181 600		784 000	- 8 000	- 760 000	1 197 600
Dépenses sur N+3	261 000		105 000		- 205 800	160 200
Dépenses sur N+4	153 600		138 000	- 10 000	- 101 600	180 000
Dépenses sur N+5	21 000		13 000		- 15 000	19 000
TOTAL	4 739 200	0	2 327 750	- 33 000	- 2 554 800	4 479 150

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

PRÉSENTÉES À L'ACTIF DU BILAN	PROVISIONS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2022
PROVISIONS CRÉANCES DOUTEUSES	107 773	166 644	37 991	236 425

2.2 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET AUTRES DISPONIBILITÉS

Néant au 31/12/2022

2.3 - PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES

PRÉSENTÉES AU PASSIF DU BILAN	PROVISIONS 31/12/2021	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2022
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	963 445	0	0	963 445

2.4 - DETTES DIVERSES

30

	2022	2021
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 187 078	2 392 857
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	144 000	4 943 311
CHARGES À PAYER	1 137 696	948 006
AUTRES DETTES DIVERSES	-	-
TOTAL	4 468 774	8 284 174

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

	2022	2021
CHARGES FACTURÉES		
IMPÔT FONCIER	5 288 596	4 553 548
CHARGES LOCATIVES	6 548 098	5 691 881
TOTAL	11 836 694	10 245 429

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 :

	2022	2021
Souscriptions brutes	114 733 104	108 123 772
TOTAL COMMISSION DE SOUSCRIPTION*	11 473 310	10 812 377
Produits locatifs	48 880 711	45 808 642
Produits financiers	0	0
BASE TOTALE COMMISSION DE GESTION	48 880 711	45 808 642
Commission au taux de 8,50 %	0	1 923 297
Commission au taux de 8 %	3 910 457	1 854 529
TVA non récupérable	0	0
TOTAL COMMISSION DE GESTION**	3 910 457	3 777 827
CESSIONS IMMEUBLES	29 895 314	38 349 010
Commission au taux de 1,5 % avec un plafond à 50 k €	245 505	575 235
TOTAL COMMISSION DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS***	245 505	575 235
TOTAL	15 629 272	15 165 439

* 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».

**Au 1^{er} juin 2021, le taux de commission de gestion est passé de 8,5 % à 8 %.

***Depuis le 1^{er} janvier 2017, les commissions de cession d'immeubles viennent en diminution des plus/moins-values réalisées.

Autres charges

	2022	2021
HONORAIRES*	699 808	741 676
IMPÔTS ET TAXES	404 816	461 587
CRÉANCES IRRÉCUPÉRABLES COUVERTES PAR PROVISION	20 105	26 552
AUTRES	131 683	20 037
TOTAL	1 256 412	1 249 852

* Dont honoraires commissaires aux comptes 30 877 €.

3.3 - PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

	2022	2021
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits / cession éléments d'actifs	29 895 314	38 349 010
Autres produits exceptionnels	43 537	118 027
TOTAL	29 938 851	38 467 037
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Valeur comptable des actifs cédés	23 625 251	35 510 006
Autres charges exceptionnelles	13 528	762
TOTAL	23 638 779	35 510 768
TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	6 300 072	2 956 268

NOTE 4 - DIVERS

4.1 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS NE FIGURANT PAS DANS L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

Le ratio doit se calculer de la manière suivante :

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

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

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

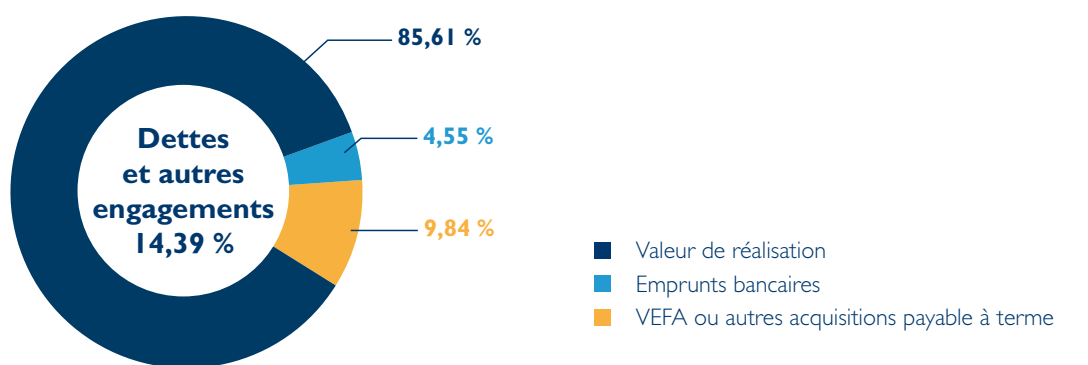
Au numérateur : les engagements immobiliers, par transparence dans les participations contrôlées :

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

Au dénominateur par transparence dans les participations contrôlées :

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

32



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

	2020	% dt total des revenus	2021	% dt total des revenus	2022	% dt total des revenus
PRODUITS						
Produits de l'activité immobilière	55,96	97,84 %	52,01	99,48 %	50,86	97,28 %
Produits financiers	0,03	0,06 %	0,03	0,06 %	0,03	0,06 %
Produits d'exploitation ^{(1) (2)}	0,08	0,13 %	0,11	0,21 %	0,02	0,04 %
Produits exceptionnels ⁽²⁾	1,12	1,97 %	0,13	0,25 %	0,04	0,08 %
TOTAL PRODUITS	57,19	100,00 %	52,28	100,00 %	50,96	97,47 %
CHARGES						
Charges immobilières ⁽¹⁾	5,41	50,16 %	4,92	45,50 %	3,26	30,11 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges d'exploitation ⁽²⁾	5,27	48,84 %	5,72	52,84 %	5,70	52,69 %
Charges exceptionnelles ⁽²⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,01	0,14 %
TOTAL CHARGES	10,79	100,00 %	10,82	100,00 %	9,50	100,00 %
RÉSULTAT COURANT	46,40		41,46		41,45	
Variation report à nouveau	7,11		4,47		3,17	
Variation d'autres réserves (éventuellement)						
Revenus distribués	44,78		43,52		42,39	

⁽¹⁾ Nette de provision pour gros entretiens

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

4.3 - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

RÉSULTAT 2021	37 652 383,29
REPORT À NOUVEAU DES EXERCICES PRÉCÉDENTS	5 919 969,90
RÉSULTAT À AFFECTER	43 572 353,19
DIVIDENDES	39 516 618,76
REPORT À NOUVEAU	4 055 734,43
	43 572 353,19

NOTE 5 - ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

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

SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social à SAINT-HERBLAIN (44800) - 2, rue Françoise Sagan
342 803 236 RCS NANTES

Au cours de l'exercice 2022, 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 Otoktone 3i nous a tenus régulièrement informés des activités de votre société, des décisions qu'elle a prises dans le cadre de sa gestion et elle a mis à notre disposition toutes les informations et tous les documents nous permettant d'exercer notre tâche d'assistance et de contrôle. Ces informations vous ont été transmises par les bulletins semestriels d'information.

1. AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

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

Durant l'année 2022, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 48 549 900 € auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 31 358 460 €, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 79 908 360 €. Le nombre net des parts souscrites est passé de 74 905 au 31 décembre 2021 à 79 590 au 31 décembre 2022.

Au cours de l'année 2022 et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 34 686 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 3,51 % environ du nombre de parts total, en circulation au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, il n'y avait pas de parts en attente de retrait.

2. CONVENTIONS

Pour l'exercice 2022, 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 Otoktone 3i s'élèvent à :

- 11 473 310 € H.T. au titre de la commission de souscription ;
- 3 910 457 € H.T. 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 Ordinaire 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 % H.T. du produit net des ventes revenant à la SCPI, plafonnée à 50 k € par cession. (résolution approuvée lors de l'AG du 31/05/2022). Elle est payable à la société de gestion après la signature des actes de vente. Pour 2022, les sommes versées à Otoktone 3i s'élèvent à 245 505 € H.T.

3. INVESTISSEMENTS / CESSIONS

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

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

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2022 représentent un investissement de 133 230 024 €. Ces acquisitions ont été faites dans les villes suivantes : Lyon, Lille, Rennes, Marseille et en Allemagne.

Les cessions réalisées au cours de l'exercice représentent un prix de vente de 30 295 000 € ; ce montant correspond à la cession de Clermont-Ferrand Magellan, Saint-Avertin, Wasquehal C1, Nantes Salorges, Saint-Priest Woodstock 13, Villeneuve d'Ascq 10 rue Hergé et Moulin Delmar.

4. GESTION LOCATIVE ET FINANCIÈRE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2022 est de 90,36 % et le taux d'occupation financier de 92,58 % (respectivement, 87,60 % et 86,86 % au 31 décembre 2021).

Au cours de l'exercice 2022, les recettes locatives ont atteint 48 888 197 € contre 45 808 642 € en 2021, ce qui représente une augmentation de 3 079 554 €, soit 6,29 % 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 40 942 363,43 €. 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 44 998 097,86 €. Il est proposé à l'Assemblée Générale de distribuer 41 870 700,39 € aux associés, correspondant aux quatre acomptes trimestriels déjà versés aux associés, et d'affecter 3 127 397,47 € au compte de report à nouveau.

Il est par ailleurs proposé à l'Assemblée Générale de voter une distribution exceptionnelle de 5,50 € par part sur la base du nombre de parts portant jouissance à la date de la présente assemblée, par prélèvement dans les capitaux propres d'une somme d'un montant d'environ 5 500 000 € sur le compte des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles.

6. AUTORISATIONS DIVERSES

Nous sommes favorables à l'augmentation 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 150 000 000 €. Ce montant est compatible avec les capacités de remboursement de votre société ainsi qu'avec ses capacités d'engagement.

7. ÉVÈNEMENTS POST-CLOTURE

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



Lyon - Vela Verde HD ©Thomas Manillier



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 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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

Société anonyme d'expertise comptable et de
commissariat aux comptes à directoire et conseil
de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'ordre à Paris sous
le n° 14-30080101 et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes de Versailles.

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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne la provision gros entretien.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.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.



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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la 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 30 mars 2023

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 Commissaires aux Comptes de Versailles.

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

★ 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 2022



Dusseldorf



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 2022

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

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

Société anonyme d'expertise comptable et de
commissariat aux comptes à directoire et conseil
de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'ordre à Paris sous
le n° 14-30080101 et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes de Versailles.

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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2022

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

- Entité concernée :

Otoktone 3i

- Nature et objet

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

- Modalités :

Pour l'exercice 2022, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élèvent à €245 505 hors taxes.

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

- Entité concernée :

Otoktone 3i

- Nature et objet
 - 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,
 - 8,0 % 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,
 - 5,00 % hors taxes du prix de cession d'une part lorsque la cession se réalise sans l'intervention d'Otoktone 3i.



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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

- Modalités :

Pour l'exercice 2022, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier s'élèvent à €. 15 383 767 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 30 mars 2023

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 Commissaires aux Comptes de Versailles.

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



Montpellier_Roch Office_I @Julien Thomazo

★ RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

du 30 mai 2023

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 2022, tels qu'ils ont été présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 40 942 363,43 €, 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.

44

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 40 942 363,43 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 4 055 734,43 € formant ainsi un bénéfice distribuable de 44 998 097,86 €, approuve la proposition de la société de gestion et décide :

- de répartir une somme de 41 870 700,39 € 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 3 127 397,47 € 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 5 500 000 €, soit 5,50 € par part, sur la base du nombre de parts portant jouissance à la date de la présente assemblée.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

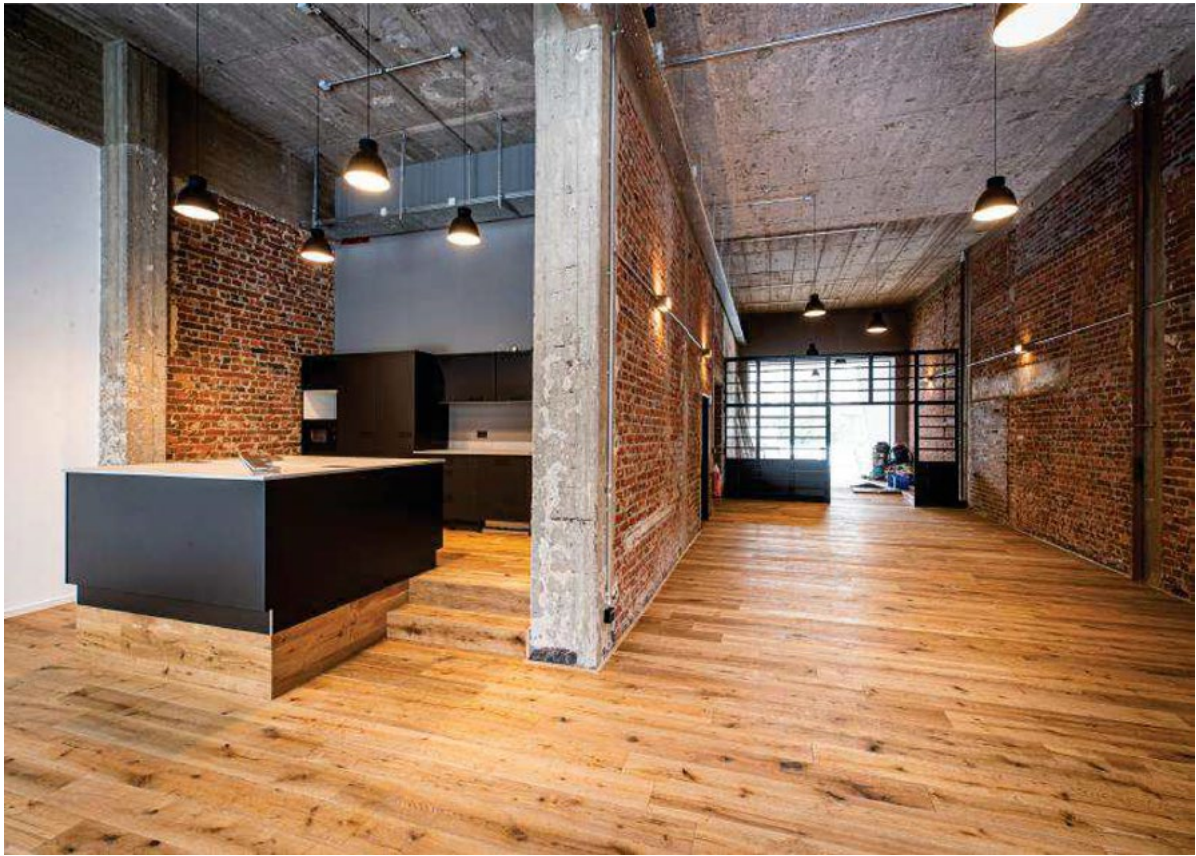
- L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale ordinaire, conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier; après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées au 31 décembre 2022, à savoir :
- Valeur comptable : 849 246 237 €, soit 859,85 € pour une part ;
- Valeur de réalisation du patrimoine : 893 058 516 €, soit 904,21 € pour une part ;
- Valeur de reconstitution : 1 081 196 285 €, soit 1 094,69 € 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 150 000 000 € le montant maximum au-delà duquel la société de gestion ne peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme. Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de la société clos le 31 décembre 2023.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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



Dusseldorf

DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE VEILLE

NOTAMMENT :

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

LE DISPOSITIF EST ORGANISÉ SELON TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les personnes assurant les fonctions opérationnelles ainsi que leurs responsables hiérarchiques. Ils visent à s'assurer du respect des politiques et des procédures mises en place par Otoktone 3i.

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

Le contrôle périodique de troisième niveau est assuré par une entité externe à Otoktone 3i : la Direction de l'Audit de la Banque Populaire Grand Ouest, son actionnaire principal.

À noter que les Commissaires aux Comptes et le dépositaire d'Otoktone 3i sont habilités à réaliser des missions de contrôle périodique au sens de la réglementation.

L'année 2022 a été marquée par un renforcement sensible des moyens alloués au dispositif de contrôle de second niveau.

DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Otoktone 3i veille à améliorer de manière continue son dispositif de maîtrise des risques auxquels elle ou son fonds géré sont exposés.

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

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

Un Comité dédié réunissant notamment les dirigeants et le RCCI d'Otoktone 3i permet de partager les conclusions de ces travaux et de décider toute action correctrice qui s'avérerait nécessaire.

Sur l'exercice 2022, la cartographie des risques a été remaniée compte tenu du renforcement de la gouvernance et des moyens alloués au contrôle interne intervenu en cours d'exercice. Elle a également été complétée des risques liés au label ISR.

PRINCIPAUX RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

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

RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

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

RISQUE DE CRÉDIT

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

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

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

RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ.

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

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Otoktone 3i est vigilante quant à la provenance et la destination des fonds s'agissant de l'actif et du passif des fonds qu'elle gère, ainsi que par rapport aux locataires des immeubles détenus par ces fonds. Pour cela, Otoktone 3i met en œuvre le dispositif de sa maison mère la Banque Populaire Grand Ouest (dispositif du Groupe BPCE).

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Dans le cadre de son activité de gestion de Fonds d'Investissements Alternatifs (F.I.A., au sens de la directive 2011/61/UE dite «AIFM»), Otoktone 3i est susceptible de rencontrer des situations de conflits d'intérêts qui pourraient porter atteinte aux intérêts d'un ou de plusieurs porteurs de parts des fonds gérés par Otoktone 3i.

Pour prévenir ces situations, Otoktone 3i s'est dotée d'une politique de gestion des conflits d'intérêts, d'une cartographie des conflits d'intérêts, d'un registre des conflits d'intérêts et de procédures internes dédiées afin de pouvoir mettre en place toute mesure préventive nécessaire pour ne pas nuire à l'intérêt des porteurs de parts.

Les mesures préventives reposent notamment sur :

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

Une politique synthétique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet d'Otoktone 3i www.banquepopulaire.fr/bpgo/epargner/scpi-atlantique-mur-regions/.

RÉMUNÉRATION

Otoktone 3i s'assure du respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite «Directive AIFM»). Elle veille notamment à ce que cette politique n'interfère pas avec les critères définis dans la politique d'investissement du fonds géré.

La politique de rémunération des collaborateurs d'Otoktone 3i est celle du Groupe Banque Populaire Grand Ouest. Cette politique est conforme aux exigences réglementaires en vigueur et au principe de primauté de l'intérêt des porteurs de parts.

Au cours de l'exercice, le montant total versé par Otoktone 3i à la Banque Populaire Grand Ouest correspondant à la rémunération des collaborateurs détachés (soit 30 personnes) s'est élevé à 1 136 099 €. Ce montant se décompose en une part fixe de 1 069 259 € et une part variable de 66 840 €. La part de ce montant qui concerne les cadres supérieurs et les preneurs de risque est de 198 366 € pour la part fixe et 38 508 € pour la part variable.

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

PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

OTOKTONE 3i recueille des données à caractère personnel concernant les associés et met en œuvre des mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer que les traitements de données à caractère personnel soient effectués conformément à la législation applicable. Les données sont traitées pour permettre la gestion des associés dans le cadre du respect d'obligations légales, l'exécution du contrat et la réalisation d'actions de prospection commerciale avec le consentement de l'associé.

Les données sont destinées à OTOKTONE 3i, société de gestion de la SCPI, responsable de traitement. Les données font l'objet d'un traitement notamment informatisé par OTOKTONE 3i, et par la Banque Populaire Grand Ouest (857 500 227 RCS Rennes), le distributeur exclusif de la SCPI.

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

La durée de conservation des données est de :

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

Les associés bénéficient d'un droit d'accès à leurs données à caractère personnel. Dans les conditions prévues par la loi, ils peuvent également demander une limitation du traitement, la rectification ou l'effacement des données les concernant, ainsi que leur portabilité, ou communiquer des directives sur le sort de ces données en cas de décès. Si le traitement est fondé sur l'intérêt légitime d'OTOKTONE 3i, 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 :

OTOKTONE 3i,
2, rue Françoise Sagan
44800 Saint Herblain

Par courriel : SCPI_AMR_associes@bpgo.fr

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

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

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

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

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

I. LE LABEL ISR

La SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS en tant qu'acteur de proximité engagé pour un immobilier durable a obtenu l'Investissement Socialement Responsable (ISR) le 14 décembre 2022.

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

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

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

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

Le taux minimum d'analyse extra-financière est fixé pour la SCPI AMR à 90 %. Tous les actifs font l'objet d'une évaluation ESG annuelle assortie d'un plan d'amélioration visant à l'atteinte d'une note ESG

cible. Cette approche de type « best in progress » est fondée sur 37 critères, répartis en trois catégories (19 critères environnementaux, 11 critères sociaux tels que notamment la mobilité, le confort et la sécurité des occupants, et 7 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des locataires).

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

Pour la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à la note cible, Otoktone 3i veillera au maintien, au minimum, de cette évaluation. Pour la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à la note cible, la société de gestion visera une amélioration significative de cette évaluation sous 3 ans. L'évaluation devra alors soit dépasser l'évaluation minimale, soit avoir progressé de 20 points.

La SCPI publiera également chaque année avant le 30 juin, au même endroit et en complément du présent rapport, un rapport de gestion ESG qui rendra compte de l'évolution des différents indicateurs extra-financiers retenus par la SCPI, ainsi que des événements significatifs survenus pendant l'exercice.

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

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

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

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

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

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

3. RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT «TAXINOMIE»

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

Les indicateurs de performances définis dans le cadre de sa démarche ISR permettront d'apprécier dans quelle mesure ses actifs sont alignés avec la taxinomie. Le fonds reportera chaque année sur le taux d'alignement à la taxinomie verte européenne dans le cadre de son reporting SFDR pour les produits classés Article 8 (Annexe IV du règlement délégué SFDR).

4. ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE CLIMAT

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

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

Cette méthodologie d'évaluation et ses résultats seront présentés dans le rapport ESG.



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)