

SCPI

ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

EXERCICE 2024

OTOKTONE 3i

INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest

ÉDITO



Bruno PAIN
Président d'Otoktone[3i]



Alexandre GUILLAUMIN
Directeur Général
d'Otoktone[3i]

Chers Associés,

Cette année 2024 a été une année perturbée pour l'immobilier d'entreprises et la pierre-papier. En effet, les volumes investis en immobilier d'entreprises s'établissent en 2024 à un montant sensiblement inférieur à la moyenne décennale mais qui rebondit sur le dernier trimestre avec près de 5 Md€ d'investissement. Les régions ont toutefois capté plus de la moitié de ces investissements, un montant en croissance par rapport à l'année dernière soulignant un attrait structurel des régions pour les investisseurs. Les montants investis en bureaux en régions occupent encore la première place en termes de montant investi mais sont en baisse en 2024 et inférieurs à la moyenne quinquennale. Les bureaux ont pâti en 2024 d'une image dégradée, conséquence notamment des difficultés rencontrées par les actifs situés dans la périphérie parisienne qui souffrent des effets du télétravail et présentent des taux de vacances très élevés. Dans ce contexte, les équipes gérant votre SCPI ont réaffirmé leur conviction forte sur le bureau et profité du contexte pour se porter acquéreur en co-investissement d'un actif de bureau très bien positionné et présentant de belles perspectives de création de valeur ainsi que de locaux d'activité à la frontière belge pour diversifier le patrimoine. Nos équipes ont également procédé à l'arbitrage de quelques actifs qui ne présentaient plus des garanties suffisantes sur leur relocation à l'échéance des baux existants.

La baisse des montants investis constatée sur le marché est notamment la conséquence de la diminution de la part des investissements réalisés par des acteurs étrangers et des institutionnels que ce soit des assurances/mutuelles ou des SCPI. Pour l'année 2024, le marché des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) a en effet connu une collecte nette annuelle de 3,5 milliards d'euros, marquant une baisse de plus d'un tiers par rapport à 2023 mais avec un rebond sur le dernier trimestre. Les SCPI à prépondérance bureaux ont également été impactées, enregistrant une collecte nette de 92 millions d'euros un montant en très net retrait par rapport à 2023. La SCPI Atlantique Mur Régions a quant à elle collecté 22 M€ en 2024 et enregistré une tendance en ligne avec le marché. Ces difficultés en matière de collecte sont la conséquence des dévalorisations enregistrées sur le marché avec une baisse moyenne de 7 % des prix de la part en 2024 après une baisse de 7 % en 2023. Votre SCPI n'a pas échappé à la nécessité de réviser le prix de sa part en mai dernier mais affiche une belle résistance avec une baisse inférieure à la moyenne du marché.

Le taux de distribution moyen est de 4,4 % pour les SCPI de bureaux tandis qu'il s'établit en hausse à 4,61 % pour la SCPI Atlantique Mur Régions pour une valeur de part à 1020 € (valeur au 1er janvier) et de 5,21 % pour une valeur de part de 905 €. L'augmentation de ce taux de distribution reflète que la demande locative, quoiqu'en baisse, est restée dynamique en 2024 notamment dans les régions françaises cœur de la stratégie d'investissement de votre SCPI. En effet, ces marchés ont des taux de vacance limités et sont en situation de sous-offre structurelle. Ainsi, les taux d'occupation physique et financier du patrimoine se sont améliorés reflétant la qualité du parc d'immeuble détenus et renforçant la capacité de votre véhicule à offrir à ses associés un bon niveau de distribution.

SOMMAIRE

- Organes de gestion, de contrôle et d'information au 31/12/2024 **5**
- Rapport de la société de gestion **6**
- États financiers **18**
  - I – État du patrimoine **18**
  - II – Analyse de la variation des capitaux propres **20**
  - III – Compte de résultat **21**
  - IV – Annexes aux comptes de l'exercice **22**
    - Note 1 - État du patrimoine **23**
    - Note 2 - Autres actifs et passifs d'exploitation **32**
    - Note 3 - Compte de résultat **33**
    - Note 4 - Divers **34**
    - Note 5 - Evènements post-clôture **35**
- Rapport du Conseil de Surveillance **36**
- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels **38**
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées **42**
- Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2025 **46**
- Gouvernance et contrôle interne **48**
- Informations en matière de durabilité **50**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
DU PATRIMOINE



< 8 actifs

Entre 8 et 14 actifs

> 14 actifs

Nombre total d'actifs en gestion : **101**
Surface du Parc géré : **333 704 m²**

ORGANES DE GESTION,
DE CONTRÔLE ET D'INFORMATION

AU 31/12/2024

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] : Bruno PAIN

Directeur Général de OTOKTONE[3i] et responsable de l'information : Alexandre GUILLAUMIN

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

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
Eric SAUER, Président
BPCE VIE représentée par Philippe PINAULT
BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST représentée par Benoit CATEL
Sévérine YVARD
Stéphane ANGERI
Chantal RAVAUDET
Didier MOREAU

COMMISSAIRES AUX COMPTES
KPMG SA
Tour Eqho 2 Avenue Gambetta CS 60055 92066 Paris La Défense Cedex

EXPERTS IMMOBILIERS
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-Les-Moulineaux CEDEX

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

DÉPOSITAIRE
CACEIS BANK
89-91 rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 10 juin 2025

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 2024 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 :

1. Le marché des parts :
   - 1.1 L'évolution du capital
   - 1.2 Le marché des parts
   - 1.3 La valeur des parts
   - 1.4 L'emploi de fonds
2. Le patrimoine immobilier :
   - 2.1 Le point marché et perspectives
   - 2.2 L'évolution du patrimoine
   - 2.3 Les travaux
   - 2.4 La valeur de reconstitution du patrimoine de la société
   - 2.5 La transparisation des comptes
   - 2.6 La situation locative
3. La gestion financière de la SCPI :
   - 3.1 La gestion de la trésorerie
   - 3.2 La rentabilité des parts
   - 3.3 L'affectation des résultats
4. Les autorisations diverses
5. Le délai de paiement
6. Le capital social statutaire (dit « capital plafond »)
7. La commission de cession d'actifs immobiliers
8. La nomination de membres du conseil de surveillance
9. La modification statutaire

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

FAITS MARQUANTS

En cohérence avec l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprises, le marché des SCPI a enregistré en 2024 une baisse de la valeur du patrimoine géré en particulier sur les bureaux. Ainsi, 24 % des SCPI ont enregistré une baisse du prix de leur part pour une baisse moyenne pondérée en 2024 de 4,5 % et de 7,1 % sur les SCPI à prédominance de bureaux. Cette forte baisse sur les SCPI à prépondérance de bureaux s'inscrit après avoir enregistré une baisse moyenne pondérée de la valeur des parts de 7,1 % en 2023. Dans ce contexte, la SCPI Atlantique Mur Régions a enregistré début mai une baisse de 11 % de la valeur de sa part en cohérence avec le marché.

1. LE MARCHÉ DES PARTS

1.1 L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de ce trente-septième exercice, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 10 743 320 euros, auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 6 287 120 euros, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 17 030 440 euros. Le nombre net des parts souscrites est passé de 50 687 au 31 décembre 2023 à 17 612 au 31 décembre 2024.
Le nombre des associés de la société a été porté à 6 362 au 31 décembre 2024.
L'évolution du capital sur les cinq derniers exercices de la SCPI Atlantique Mur Régions est annexée au présent rapport.

1.2 LE MARCHÉ DES PARTS

Durant l'année 2024, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus 48 915 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 4,63 % environ du nombre de parts total en circulation au 31 décembre 2024.

Date de création de la SCPI : 13/10/1987
Nominal de la part : 610 euros (€)

1.3 LA VALEUR DES PARTS

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de Parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des souscriptions au cours de l'année	Prix de souscription au 31/12
2020	508 237 360	37 418 620	833 176	6 511	8 949 053,60	1 004,00
2021	553 929 410	45 692 050	908 081	6 578	10 812 377,20	1 004,00
2022	602 479 310	48 549 900	987 671	6 610	11 473 310,40	1 004,00
2023	633 398 380	30 919 070	1 038 358	6 523	8 764 380,80	1 020,00
2024	644 141 700	10 743 320	1 055 970	6 362	6 401 849,50	905,00

Le prix de la part était de 1 020 € jusqu'au 1er mai 2024, puis 905 € à partir du 2 mai 2024.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions les retraits (en euros H.T.)
2020	27 792	3,33	0	< 1 mois	0
2021	32 788	3,61	0	< 1 mois	0
2022	34 686	3,51	0	< 1 mois	0
2023	35 441	3,41	422	< 2 mois	0
2024	48 915	4,63	757	< 2 mois	0

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

La valeur de retrait se compose comme suit :

- prix de souscription (nominal et prime d'émission) **905,00 €**
- - 10 % **- 90,50 €**
- montant versé **814,50 €**

1.4 L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2023(1)	Durant l'année N	Total au 31/12/2024(1)
Fonds collectés (2)	994 571 713	17 030 440	1 011 602 153
+ cessions d'immeubles	145 214 744	33 251 550	178 466 294
+ divers (préciser) (3)	36 642 535	- 5 588 120	31 054 415
+ emprunts	40 000 000	21 865 771	61 865 771
- commission de souscription avec prime d'émission	- 1 025 655	- 1 088 534	- 2 114 188
- achat d'immeubles	- 1 119 975 077	- 56 329 176	- 1 176 304 253
- investissement indirects	-	- 2 957 441	- 2 957 441
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 12 881 046	47 377	- 12 833 669
- divers (préciser) (4)	- 37 859 053	- 3 953 299	- 33 324 681
= Somme restant à investir*	**44 688 161**	**2 278 567**	**55 454 400**

(1) Depuis l'origine de la société.

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

(3) +/- values sur cession immeubles brutes, amortissement immobilisations.

(4) Réserves, impôts sur plus-value, distribution plus-value, commissions de cessions et régul provisions gros entretiens.

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

2. LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'année 2024 a confirmé les tendances observées à la fin de 2023 concernant l'économie française et l'immobilier d'entreprise. Avec une inflation maîtrisée et une croissance économique qui stagne autour de 1 %, la Banque Centrale Européenne a poursuivi sa stratégie de baisse des taux d'intérêt. Cependant, cette baisse se fait sentir lentement dans l'économie qui s'adapte encore à ce nouveau contexte.

2.1 LA POLITIQUE DE GESTION ET LES PERSPECTIVES

S'agissant du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, les évolutions sont contrastées selon les secteurs. Le volume total des transactions en 2024 s'élève à 12,1 milliards d'euros, avec une nette progression au 4ème trimestre. Les opérations de moins de 50 millions d'euros ont constitué 49 % des volumes, témoignant d'une dynamique renforcée pour les investissements de taille modeste. Le secteur de la logistique s'est particulièrement distingué, affichant un volume d'investissement de 4 milliards d'euros, soit une augmentation de +100 % par rapport à 2023. Cela en fait la classe d'actif la plus prisée par les investisseurs. En revanche, bien que les taux sur ces segments soient stabilisés, les bureaux et les commerces ont enregistré une forte décompression, offrant ainsi une meilleure visibilité aux investisseurs et une prime de risque reconstituée.

Au terme de l'année 2024, le marché des bureaux a totalisé 4,9 milliards d'euros d'investissements, marquant une diminution d'environ 26 % par rapport à l'année précédente. Cependant, une reprise a été observée au 4ème trimestre avec une croissance de 60 % par rapport au 3ème trimestre. Les transactions se sont majoritairement concentrées sur des opérations inférieures à 50 millions d'euros, principalement situées à Paris et dans les grandes métropoles régionales.

En outre, les investisseurs ont manifesté leur intention de diversifier leur allocation immobilière, en explorant à la fois différentes typologies d'actifs et une variété de zones géographiques. Cette démarche témoigne d'une volonté d'optimiser les rendements tout en réduisant les risques associés à une concentration excessive sur un seul segment ou une seule région. Dans ce contexte, les métropoles régionales se révèlent particulièrement attractives, captant près de 55 % des transactions immobilières. Cela représente un volume d'environ 7,6 milliards d'euros investis sur ces territoires, soulignant ainsi l'intérêt croissant pour ces marchés en dehors de la seule région parisienne.

Malgré ces performances disparates selon les secteurs, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a montré des signes de stabilisation en fin d'année, offrant des perspectives plus optimistes pour 2025. Cela s'explique par i) une stabilisation des taux prime, qui permet une meilleure visibilité pour les investisseurs, ii) un rebond du volume des transactions au dernier trimestre et iii) une demande soutenue sur la logistique et certains segments du commerce.

Le marché utilisateur est lui aussi ralenti, influencé par divers facteurs économiques et structurels qui paralysent les développements ou prises de décisions des entreprises. Néanmoins, les métropoles régionales conservent des taux de vacances limités et sont encore pour certaines, en pénurie d'offre, notamment sur les centralités. Ainsi, la distribution de revenus de la SCPI Atlantique Murs Région n'a pas été affectée par cette évolution du contexte économique. Grâce à son positionnement exclusivement régional et une forte implication des équipes de gestion, le taux d'occupation a été maintenu au-dessus de 90 %.

2.2 L'ÉVOLUTION DES ACQUISITIONS

Les acquisitions, uniquement des bureaux, au cours de l'exercice 2024 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m²	Prix d'acquisition frais compris	Locataires
LYON ALPIERRE*	07/03/2024	6 194	27 621 576	BAYER ELLISPHERE APEC
NEUVILLE - LECLERC PARC 1	21/06/2024	1 358	1 180 000	VS SCENES & AUDIOVISION RL ISOLATION VENTILATION
RONCQ -EUROCIT 13	21/06/2024	1 157	1 000 000	TRANSPORT STOCK AND LOG
RONCQ -EUROCIT 15	21/06/2024	733	695 000	RAYONNANCE DISTRIBUTION
RENNES SOLFERINO*	12/12/2024	6 775	31 167 316	SCI ADIM OUEST SOGEA BRETAGNE BTP
Montant total des acquisitions en 2024			**61 663 892**	

* Acquisition en VEFA

Les titres de participation

Votre SCPI a co-investi dans la SCI Bellamy avec un autre fonds géré par OTOKTONE[3i]. Les deux fonds ont co-investi à des conditions identiques (financières, juridiques et temporelles notamment).

Nom	Affectation	Date d'acquisition	Nombre d'immeuble	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Valeur nette comptable
SCI BELLAMY	Titres & créances	03/10/2024	1	7 246 m²	19 445 000	20 016 643

Quote part de détention dans les SCI/OPCI (en %)

SCI/OPCI	Sociétés gérées par Otoktone[3i]		Sociétés non gérées par Otoktone[3i]
	SCPI AMR	IMMOCAP RÉGIONS 1	
SCI BELLAMY	30,66 %	69,34 %	

Les cessions d'immeubles au cours de l'exercice 2024 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m²	Prix d'acquisition	Date de cession	Prix de cession	+ ou - value nettes/cessions
MERIGNAC - AURIOL	10/07/2012	3161	6 200 000	05/04/2024	5 528 250	- 671 750
CHAMPAGNE AU MONT D'OR - Le Castellet	31/07/2018	3946	16 522 000	18/04/2024	12 400 000	- 4 122 000
DARDILLY - Fin de Garantie Locative						163 944
BORDEAUX - Cité Mondiale	10/07/2008	599	1 170 000	12/07/2024	1 500 000	281 366
LABEGE - Ampère	03/11/2011	2420	5 400 000	25/10/2024	5 076 758	- 705 148
LABEGE - Newton	12/07/2012	1421	3 266 846	25/10/2024	2 980 162	- 462 040
				Montant total des plus ou moins values de cessions nettes 2024		**- 5 515 627**

2.3 LES TRAVAUX

Pour l'année 2024, les principaux travaux de rénovation et d'amélioration du parc immobilier ont été réalisés pour un montant de 1 527 000 € HT au titre de la provision pour Gros entretien, et de 1 920 000 € HT au titre des Immobilisations.

Les principaux chantiers de cette année impactant la Provision pour Gros Entretien sont :

- **Le Magellan à Nantes :** rénovation de plateaux libérés pour 180 000 € HT
- **L'Atria à Annecy :** division et rénovation de plateaux pour 207 000 € HT
- **Le Woodstock 14 :** rénovation de plateaux et local d'activité pour 90 000 € HT
- **Le Rodin à Lyon :** rénovation de plateaux et remplacement de l'alarme incendie pour 97 000 € HT
- **La Grange aux Bois à Metz :** début d'un chantier de transformation du bâtiment en ERP : 72 000 € HT

Les principaux chantiers impactant les Immobilisations sur 2024 ont été les suivants :

- **Aristote à Blagnac :** rénovation complète des plateaux et des parties communes. Remplacement du chauffage/rafraichissement et installation d'une GTB. Chantier d'un montant de 1 161 000 € HT
- **Parc Cezanne à Aix en Provence :** remplacement de l'installation de chauffage/rafraîchissement du bâtiment H pour 232 000 € HT (dépense 2024)
- **Bâtiment Château Blanc G, à Wasquehal :** remplacement de l'installation l'installation de chauffage/rafraichissement : 200 000 € HT
- **L'Atria à Annecy :** rénovation et mise aux normes des sanitaires pour 185 000 € HT
- **Le Magellan à Nantes :** division du bâtiment pour relocation : 142 000 € HT

2.4 LA VALEUR DE RECONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE et JLL en leur qualité d'experts externes en évaluation, ont procédé à l'actualisation des valeurs vénales du patrimoine immobilier conformément à la réglementation. La valeur estimative du patrimoine de la société s'élève au 31 décembre 2024 à 863 305 863 € hors droits, représentant une baisse de 8,54 % par rapport au 31 décembre 2023.

Après arrêté des autres actifs et des dettes, la valeur de réalisation de la société s'établit, en fin d'exercice, à 735,45 € par part, contre 840,90 € au 31 décembre 2023.

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 898,00 € par part, contre 1 017,10 € au 31 décembre 2023.

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif :

	31/12/2024 Nombre de parts : 1 055 970		31/12/2023 Nombre de parts : 1 038 358	
	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)	863 305 863	909,00	943 871 041	909,00
Valeur nette des autres actifs de la société	- 86 696 668	- 82,10	- 70 711 551	- 68,10
Actif circulant 33 230 558 Compte regul 595 169 Actif immobilisé 3 585 421 - dettes - 123 225 500 - prov. risques et charges - 882 316				
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE	776 609 195	735,45	873 159 490	840,90
Frais d'acquisition et droits d'enregistrements	76 834 222	72,76	77 348 654	74,49
• droits d'enregistrements	59 568 105		59 966 934	
+ frais				
- frais				
• frais d'acquisition	17 266 117		17 381 720	
Valeur estimative de reconstitution du patrimoine	853 443 416	808,21	950 508 144	915,40
Commission de souscription rapportée à la valeur estimative de reconstitution du patrimoine (11,11 % du prix de souscription)	94 817 564	89,79	105 601 455	101,70
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ	948 260 980	898,00	1 056 109 599	1 017,10

PRIX DE LA PART :	**905,00**	**1 020,00 €**
VARIATION	**- 0,78 %**	**- 0,29 %**

2.5 LA TRANSPARISATION DES COMPTES

Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention*

Type d'actifs	Bureaux	Locaux d'activites	Alternatif (Mixte Bureau - Commerces)	SCI Bellamy	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	318 908	11 502	3 294	2 222	335 926
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	891 369 415	14 528 914	18 726 490	5 457 480	930 082 299
Valeurs estimées du patrimoine	837 135 862	12 470 000	13 700 000	5 914 314	869 220 176

*Uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention.

Financements mis en place

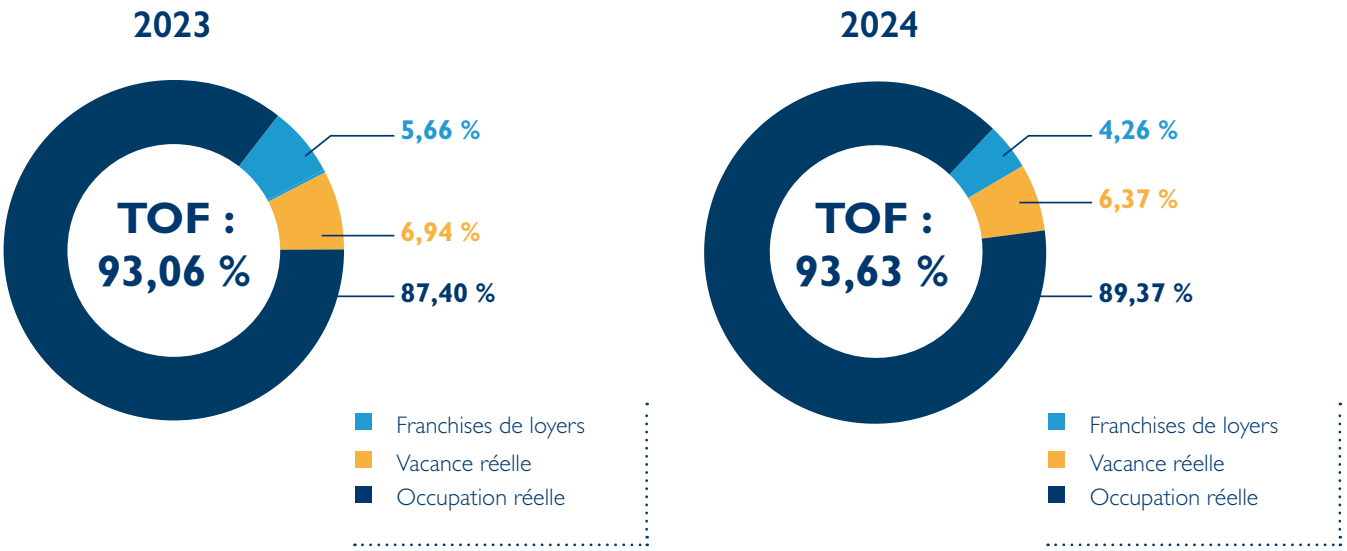
	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	61 702 877	3 761 982	65 464 859
Emprunts affectés à l'exploitation	0	0	0
Lignes de crédits	0	0	0
Découverts bancaires	15 778 377	0	15 778 377

Résultats retenus en % de détention

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	56 775 478	108 265	56 883 743
Charges non récupérables	3 094 060	61 850	3 155 910
Travaux non récupérables et gros entretien	1 326 300	0	1 326 300
Impact des douteux	1 161 325	0	1 161 325
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	4 542 038	8 661	4 550 699
Autres charges d'exploitation	5 530 318	0	5 530 318
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	2 725 242	46 296	2 771 538
Autres charges financières	162 212	0	162 212
Produits financiers	2 729 096	0	2 729 096
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	298 884	3 095	

2.6 LA SITUATION LOCATIVE

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



Les 5 vacances les plus significatives au 31/12/2024 sont les suivantes :

Ville	Immeuble	M² vacants	Loyers potentiels H.T. des M² vacants
St-Priest	St Priest - Woodstock Bât 14	3 939,20	497 032,00 €
Toulouse	Toulouse - Lisieux	3 343,00	367 730,00 €
Metz	Metz - Grange Aux Bois	2 607,00	331 089,00 €
Biot	Biot - Origami	2 104,50	368 287,50 €
Caluire-Et-Cuire	Caluire Et Cuire - Telyca	1 720,50	314 625,00 €

Au cours de l'exercice 2024, les recettes locatives ont atteint 56 775 478 € contre 53 002 070 € en 2023, ce qui représente une augmentation de 3 773 408 €, soit 7,1 % 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 2 808 344,56 € ont été constituées afin de couvrir les risques locataires et les frais de contentieux générés par la défaillance de locataires.

3. LA GESTION FINANCIÈRE DE LA SCPI

3.1 LA GESTION DE LA TRÉSORERIE

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2023 a fixé à 150 M€ le montant maximum au-delà duquel la société de gestion ne peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés 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 2024.
Des placements de trésorerie en CAT Ordinaire Pro ont été souscrits fin avril 2024 à la Banque Populaire Grand Ouest pour 2 000 000 € sur une durée de 3 mois au taux nominal de 3,20 % ainsi qu'au Crédit Coopératif pour 130 000 € sur une durée de 5 ans aux taux progressifs de 2,60 à 3,10 %.

Deux financements bancaires ont été souscrits à l'été 2024 ; un auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 13 M€ sur une durée de 10 ans au taux d'intérêt Euribor 3 mois + 1,10 et un second auprès du CIC Nord-Ouest pour un montant de 3 600 000 € au taux fixe de 4,40 %. Au 31/12/2024, la SCPI Atlantique Mur Régions a une ligne d'autorisation de découvert de 34,4 M€ à la Banque Populaire Grand Ouest, au taux de Euribor 3 mois + 0,6 %.
Le ratio Loan To Value ou « LTV » représentant l'endettement de la SCPI est de 8,97 % de la valeur d'expertise des immeubles.

3.2 LA RENTABILITÉ DES PARTS (RAPPORTÉE AU PRIX DE LA PART)

PERFORMANCE SUR PLUSIEURS ANNÉES : TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

DURÉE	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
Taux de Rentabilité Interne (TRI)	0,79 %	2,97 %	4,18 %	5,50 %

REPPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART SUR L'ANNÉE 2024 (DES REVENUS) / DISTRIBUTION SUR L'ANNÉE

PÉRIODES	1er trimestre	2ème trimestre		3ème trimestre	4ème trimestre	Annuel
		Avril	Mai à juin			
Prix de souscription	1 020 €	1 020 €	905 €	905 €	905 €	1020 € puis 905 €
Distribution	11,73 €	3,92 €	7,84 €*	11,76 €	11,88 €	47,13 €
Rentabilité	1,150 %	0,384 %	0,866 %	1,299 %	1,313 %	5, 01 %
Report à Nouveau cumulé par Part(1)						6,63 €

* dont versement complémentaire de 2,50 €

(1) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les acomptes versés sont conformes à l'objectif de rentabilité que nous nous étions fixés et représentent 47,13 €, soit 4,62 % du prix de la part.

TAUX DE DISTRIBUTION 2024

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 1er 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

47,30 € / 1 020 € = 4,64 %

	Par part en €	Part en % du total distribué
Distribution (A)	**47,13 €**	**100 %**
dont distribution de résultat	47,27 €	96 %
dont distribution de plus-value*	2,50 €	5 %
dont distribution de report à nouveau	- 0,64 €	- 1 %
Impôts payés par votre SCPI (B)	0,17 €	
dont fiscalité + values immobilières France	0,17 €	
dont impôt payé en Allemagne	0,00 €	
Distribution Brute (A+B)	47,30 €	

*Distribution plus-value annualisée

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

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

Il se calcule de la façon suivante :

Taux de distribution N
+
Variation de la valeur de réalisation par part N contre N-1

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

4,64 % - 12,54 % = - 7,90 %

3.3 L'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 46 913 135,37 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 6 338 242,39 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 53 251 377,76 €, nous vous proposons :

- De répartir une somme de 46 247 967,14 € entre les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément à l'article 32 des statuts. Il sera proposé à l'Assemblée Générale de prendre acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre.
- D'affecter le solde, soit la somme de 7 003 410,62 € 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.



Quatuor - Lyon

4. LES AUTORISATIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 30 mai 2023 a fixé à 150 000 000 € le montant maximum au-delà duquel la société de gestion ne peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme. Cette faculté était consentie jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de la société clos le 31 décembre 2023.
La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2024.

La société de gestion propose à l'Assemblée Générale de fixer l'autorisation de contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des suretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme, à hauteur de 200 000 000 €. Nous vous précisons que la limite de 200 000 000 € correspond à 23,17 % de la valeur estimée du patrimoine à fin 2024, représentant un montant parfaitement compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI ainsi qu'avec ses capacités d'engagement.

5. LE DÉLAI DE PAIEMENT

La SCPI veille à l'application des délais de règlement fournisseurs conformément aux articles L441-14 et D441-6 du code du commerce.

FOURNISSEURS	FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES AU 31/12/24 DONT LE TERME EST ÉCHU				
Tranches de retard de paiement	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	**TOTAL**
Montant total des factures concernées H.T.	611 647			0	**611 647**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice H.T.	2 %	0	0	0	**2 %**
Nombre de factures concernées					**10**
Nombre de factures exclues relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées	4				
Délai de paiement de référence utilisé pour le calcul des retards	Délais contractuels : en fonction du fournisseur				
	Délais légaux : date d'échéance				

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 31/12/24 DONT LE TERME EST ÉCHU				
Tranches de retard de paiement	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Au-delà	**TOTAL**
Montant total des factures concernées H.T.	982 045	430 536	812 144	3 485 033	**5 709 758**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice H.T.	1 %	1 %	1 %	5 %	**8 %**
Nombre de factures concernées					**100**
Nombre de factures exclues relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées	0				
Délai de paiement de référence utilisé pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 1er jour du trimestre pour les factures à terme (à échoir), dernier jour du trimestre pour les factures à terme échu. À réception pour les autres factures				
	Délais légaux : (condition du bail)				

6. LE 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 2024, le capital social statutaire s'élève à 644 141 700 €.

7. LA COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

En 2024, il a été versé à la société de gestion au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers la somme de 22 500 € HT.

8. LA NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

À l'issue de cette assemblée, les mandats des 2 membres du conseil de surveillance suivants arrivent à échéance :
Madame Sévérine YVARD, Monsieur Didier MOREAU ;

La société de gestion a reçu 4 candidatures :
- Madame Sévérine YVARD
- Monsieur Didier MOREAU
- Monsieur Philippe CASTAGNET
- SCI AAAZ représentée par Jocelyn BLANC

Conformément aux dispositions règlementaires en vigueur les membres du Conseil de Surveillance nommés le seront pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 20**27.**

9. LA MODIFICATION STATUTAIRE

Est soumise au vote des associés, la résolution 7 qui présente une modification statutaire introduisant la faculté de consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social, conformément aux dispositions de l'article L. 214-102 II du code monétaire et financier.

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



Crédit photo © Tristan Deschamps

I- ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note		Exercice 2024		Exercice 2023	
			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		+	919 100 737	801 104 166	889 808 367	863 650 151
Immobilisations en cours		+	73 213 139	62 201 697	80 220 890	80 220 890
Provisions liées aux placements immobiliers						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-				
Gros entretiens		-	- 3 819 205		- 4 600 825	
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)			**988 494 671**	**863 305 863**	**965 428 432**	**943 871 041**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
Immobilisations financières non contrôlées		+	**2 763 889**	**2 763 889**		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées		-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôléees		+				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôléees		+	**193 552**	**193 552**		
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-				
TOTAL II (Immobilisations financières)			**2 957 441**	**2 957 441**	**0**	**0**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION						
Actifs immobilisés		+				
Associés capital souscrit non appelé		+				
Immobilisations incorporelles		+				
Immobilisations corporelles d'exploitation		+	627 980	627 980		
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		+	25 421 379	25 421 379	22 772 637	22 772 637
Autres créances		+	7 277 321	7 277 321	7 937 433	7 937 433
Provisions pour dépréciation des créances	2.3	-	- 1 926 029	- 1 926 029	- 764 704	- 764 704
Valeurs de placement et disponibilités						
Valeurs mobilières de placement		+	131 491	131 491	0	0
Fonds de remboursement		+				
Autres disponibilités		+	2 326 397	2 326 397	2 081 764	2 081 764
TOTAL III (Actif d'exploitation)			**33 858 539**	**33 858 539**	**32 027 129**	**32 027 129**

I- ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note		Exercice 2024		Exercice 2023	
			Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION (suite)						
Provisions générales pour risques & charges	2.4	-	- 882 316	- 882 316	- 750 483	- 750 483
Dettes						
Dettes financières		-	- 90 354 327	- 90 354 327	- 69 440 394	- 69 440 394
Dettes d'exploitation		-	- 28 370 982	- 28 370 982	- 24 283 639	- 24 283 639
Dettes diverses	2.5	-	- 4 500 192	- 4 500 192	- 8 775 281	- 8 775 281
TOTAL IV (Passif d'exploitation)			**- 124 107 816**	**- 124 107 816**	**- 103 249 796**	**- 103 249 796**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF						
Charges constatées d'avance		+	0	0	- 16 900	- 16 900
Produits constatés d'avance		-	595 169	595 169	528 016	528 016
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		+				
TOTAL V (Comptes de régularisation)			**595 169**	**595 169**	**511 116**	**511 116**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)			**901 798 005**		**894 716 881**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE				**776 609 196**		**873 159 490**



Agora - Montpellier

II - ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture 31/12/2023	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	633 398 380		10 743 320	644 141 700
Primes d'émission				
Primes d'émission	361 173 333		6 287 120	367 460 453
Prélèvement sur prime d'émission	- 114 922 834		- 1 655 667	- 116 578 502
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	2 671 190		- 8 103 727	- 5 432 537
Réserves*	- 5 947 379		- 1 218 989	- 7 166 368
Report à nouveau	3 127 397	3 210 845		6 338 242
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	43 905 249	- 43 905 249		
Acomptes sur distribution 2023	- 28 688 456	28 688 456		
Acompte sur distribution 4ème trimestre 2023		12 005 948	- 12 005 948	
Résultat de l'exercice 2024			46 913 135	46 913 135
Acomptes sur distribution 2024			- 33 878 119	- 33 878 119
TOTAL GÉNÉRAL	**894 716 881**	**0**	**7 081 124**	**901 798 005**

*Coût d'acquisition initial des éléments remplacés ou renouvelés

	Plus ou moins-values nettes
Solde au 31/12/2023	**2 671 189,92**
MERIGNAC AURIOL	- 671 750,00
DARDILLY- FIN DE GARANTIE LOCATIVE	163 944,41
CHAMPAGNE AU MONT D'OR- LE CASTELLET	- 4 122 000,00
BORDEAUX CITE MONDIALE	281 366,00
DISTRIBUTION PLUS VALUE	- 2 588 100,00
LABEGE AMPERE	- 705 148,00
LABEGE NEWTON	- 462 039,56
Solde au 31/12/2024	**- 5 432 537,23**

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

III - COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS	Note	Exercice 2024		Exercice 2023	
		31/12/2024	Totaux partiels	31/12/2023	Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE & PRODUITS ANNEXES			**75 228 168**		**72 692 013**
Produits de l'activité immobilière					
Loyers		56 775 478		53 002 070	
Charges facturées	3.1	14 852 462		15 543 481	
Reprise de provisions gros entretiens		1 893 761		1 754 968	
Produits annexes		1 706 468		2 391 495	
PRODUITS D'EXPLOITATION			**12 792 522**		**8 804 104**
Reprises d'amortissements d'exploitation					
Reprises de provisions d'exploitation					
Provisions pour créances douteuses		60 399		259 875	
Transfert de charges d'exploitation		12 727 665		8 533 664	
Autres Produits		4 457		10 565	
PRODUITS FINANCIERS			**2 734 544**		**1 089 306**
Produits financiers		2 734 544		1 089 306	
Reprise de provisions sur charges financières					
PRODUITS EXCEPTIONNELS			**27 790 209**		**10 526 914**
Produits exceptionnels	3.3	27 790 209		10 526 914	
Reprise d'amortissements & provisions exceptionnels					
TOTAL DES PRODUITS			**118 545 443**		**93 112 336**
Solde débiteur = perte					
TOTAL DES PRODUITS			**118 545 443**		**93 112 336**

CHARGES	Note	Exercice 2024		Exercice 2023	
		31/12/2024	Totaux partiels	31/12/2023	Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES			**21 166 031**		**23 396 767**
Charges ayant leur contrepartie en produits	3.1	14 827 953		15 509 160	
Travaux gros entretiens		1 259 931		1 143 308	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		544 802		1 087 017	
Dotations aux provisions pour gros entretiens		1 222 140		2 017 443	
Autres charges immobilières		3 311 205		3 639 839	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ			**14 328 689**		**16 639 083**
Commission de la société de gestion		10 966 388		13 108 678	
Diverses charges d'exploitation	3.2	1 373 008		1 178 766	
Dotation aux amortissements d'exploitation		430 687		414 980	
Dotations aux provisions d'exploitation		205 050		1 361 467	
Provisions pour créances douteuses		1 221 724		575 193	
Provisions pour risque divers et locataires		131 832		0	
CHARGES FINANCIÈRES			**2 892 902**		**1 692 580**
Charges financières diverses		2 892 902		1 692 580	
Dotation aux amortissements & aux provisions - charges financières					
CHARGES EXCEPTIONNELLES			**33 244 686**		**7 478 657**
Charges exceptionnelles	3.3	33 244 686		**7 478 657**	
Transfert de produits exceptionnels					
TOTAL DES CHARGES			**71 632 307**		**49 207 087**
Solde créditeur = bénéfice			46 913 135		43 905 249
TOTAL GÉNÉRAL			**118 545 443**		**93 112 336**

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Les comptes annuels qui vous sont soumis pour approbation ont été établis conformément aux dispositions règlementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Ils sont présentés en application du règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016, homologué le 07 juillet 2016.
Ce trente-septième exercice couvre la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

FAITS MARQUANTS

Aucun fait marquant en 2024 à mentionner.

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 semestrielle 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 a été dotée en 2024.

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).



Alpierre - Lyon

Note 1 - ÉTAT DU PATRIMOINE

1.1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

1.1.1 - ÉTAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ

	01/01/2024	Entrée de l'exercice	Sorties ou virts poste à poste	31/12/2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**892 617 041**	**63 337 143**	**32 986 105**	**922 968 078**
LABEGE "AMPERE"			5 700 906	
LABEGE "LE NEWTON"			3 393 199	
BORDEAUX LAC		10 457		
BORDEAUX CITE MONDIALE DES VINS			1 170 000	
MERIGNAC "J AURIOL"			6 200 000	
RENNES SOLFERINO		31 167 316		
LORMONT B		7 000		
SAINT-PIERRE DES CORPS		9 579		
NANTES LE MAGELLAN		1 064		
NANTES LE JALLAIS		536		
METZ LA HALLE		2 917		
MARCQ-EN-BAROEUL-PARC REPUBLIQUE		632 602		
WASQUEHAL BÂT F		10 956		
LE HUB		8 879		
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES-A1&A2&A3&B2&B3		186 968		
NEUVILLE EN FERRAIN LELCERC PARC 1		1 180 000		
RONCQ EUROCIT 13		1 000 000		
RONCQ EUROCIT 15		695 000		
SCHILTIGHEIM		78 486		
LYON - LE RODIN		652 021		
LYON - GERLAND		36 690		
CHAMPAGNE AU MONT D'OR			16 522 000	
LYON ALPIERRE		27 621 576		
LE BOURGET DU LAC EUCLIDE		35 095		
GARANTIE LOCATIVE	**- 1 266 108**		**0**	**- 1 266 108**
IMMOBILISATIONS EN COURS	**80 220 890**	**35 065 720**	**42 073 470**	**73 213 139**
MARSEILLE - ESPACE COLBERT		5 231		
AIX - PARC CEZANNE		237 248		
NICE MERIDIA (VEFA)		3 933 905		
MARSEILLE PORTE EST (VEFA)		7 496 946		
TOULOUSE - CENTRAL PARC		197		
TOULOUSE ARISTOTE		1 160 970		
BORDEAUX - COURS DU MEDOC		1 986		
BORDEAUX CANEJAN		3 166		
BORDEAUX LAC			8 477	
RENNES SOLFERINO			17 142 024	
SAINT-PIERRE DES CORPS			9 579	
TOURS LES LIONS D'AZUR		79 254		
MONTBONNOT ST MARTIN		19 965		
NANTES LE MAGELLAN		148 431		
NANTES MARCEL SAUPIN		78 279		
SAINT HERBLAIN FUTURA		53 330		
NANTES CARROUSEL (VEFA)		15 252 400		
METZ LA HALLE		133 750		
MARCQ-EN-BAROEUL-PARC REPUBLIQUE			538 335	
WASQUEHAL BÂT F			7 566	
WASQUEHAL BÂT G		200 000		
LILLE LOMME		14 250		
LE HUB			2 224	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES-A1&A2&A3&B2&B3			656 469	
LILLE ART CITY		2 363		
VILLENEUVE D'ASCQ -MOULIN DELMAR 2 (VEFA)		5 818 484		
ENTZHEIM		36 142		

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

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Immobilisations en cours (suite)

	01/01/2024	Entrée de l'exercice	Sorties ou virts poste à poste	31/12/2024
SCHILTIGHEIM			214 187	
LYON - BONNEL		12 241		
LYON - LE RODIN			1 085 811	
LYON - GERLAND			107 534	
LYON- LE TELYCA (CALUIRE et CUIRE)		12 420		
CALUIRE ET CUIRE- ATRIUM		2 788		
WOODSTOCK BÂT 14		106 086		
LIMONEST "WESTING"		4 470		
LYON ALPIERRE			22 203 447	
LE BOURGET DU LAC EUCLIDE			97 816	
ANNECY - L'ATRIA		239 982		
MONT SAINT AIGNAN LE SOHO		11 437		
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 188 294		265 445	2 922 849
	974 760 117	**98 402 862**	**75 325 020**	**997 837 959**

1.1.2 - RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Droits réels				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Mixte				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
TOTAL I	**0**	**0**	**0**	**0**
Terrains & constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	891 369 415	780 206 000	879 249 313	855 839 439
Locaux d'activité	14 528 914	12 470 000	11 653 914	10 070 000
Mixte	18 726 490	13 700 000	3 636 000	3 176 561
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
TOTAL II	**924 624 819**	**806 376 000**	**894 539 227**	**869 086 000**
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	73 213 140	56 929 862	80 220 890	74 785 041
Locaux d'activité				
Mixte				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
TOTAL III	**73 213 140**	**56 929 862**	**80 220 890**	**74 785 041**
Participations contrôlées				
Titres de participation	2 763 889	2 763 889	0	0
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	193 552	193 552	0	0
TOTAL IV	**2 957 441**	**2 957 441**	**0**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL	**1 000 795 401**	**866 263 303**	**974 760 117**	**943 871 041**

IV- ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

1.1.3 - DÉTAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2024		Exercice 2023	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX*				**891 369 415**	**780 206 000**	**864 158 823**	**844 216 000**
ALLEMAGNE							
INGOLSTADT		2020	1045	4 250 000	3 220 000	4 250 000	3 460 000
DUSSELDORF		2022	2314	9 700 000	3 900 000	9 700 000	4 700 000
				13 950 000	**7 120 000**	**13 950 000**	**8 160 000**
FRANCE							
BRETAGNE / PAYS DE LOIRE							
ANGERS							
	39, Boulevard de Coubertin	2009	2453	4 364 037	4 370 000	4 364 037	3 440 000
	Travaux	2013		79 518		79 518	
LE MANS							
Honoré de Balzac	Rue de Lorraine	2007	1806	6 300 000	2 320 000	6 300 000	2 330 000
	Cession lots	2017		-3 079 096		-3 079 096	
NANTES							
Le Beaulieu	2, Rue de la Loire	1992	1107	1 091 310	1 770 000	1 091 310	1 520 000
Le Magellan	Rue de Rieux	2003	2855	4 683 234	8 180 000	4 683 234	6 020 000
	Travaux			18 812		17 748	
Marcel Saupin	Allée Jacques Berque	2010	5408	15 897 507	15 400 000	15 897 507	15 100 000
Moutonnerie	131 Bld Ernest Dalby	2013	2158	5 900 000	6 010 000	5 900 000	6 150 000
Le Mayflower	89 Bld de la Prairie auDuc	2017	2635	8 127 024	8 220 000	8 127 024	8 060 000
Le Jallais	16 Rue du Cornulier	2021	8760	38 778 088	27 880 000	38 778 088	33 840 000
	Parking en amodiation			911 498		911 498	
	Travaux	2023 / 2024		15 845		15 309	
RENNES							
Centre d'affaire Gare Sud	Centre d'affaires Gare Sud	2006	1 883	3 716 564	5 200 000	3 716 564	5 000 000
Le Kaïdo	1 & 3, rue Jules Maillard de la Gournerie	2008	2 930	5 618 510	4 675 000	5 618 510	4 730 000
	Travaux	2011		2 874		2 874	
	Travaux	2020		7 592		7 592	
	Travaux	2021		20 157		20 157	
	Travaux	2023		60 292			
Le Crysto	3 rue Louis Kérautret-Botmel	2017	1805	4 266 000	4 050 000	4 266 000	4 660 000
	Travaux			9 152		9 152	
Le Solférino	Boulevard Solférino	2024	6775	31 167 316	21 220 000		
SAINT-HERBLAIN							
Le Liberty Bât A	70, Bld Marcel Paul	2014	3817	8 091 600	7 710 000	8 091 600	7 830 000
		2015	P	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, Bld Marcel Paul	2016	2079	4 820 000	4 680 000	4 820 000	4 350 000
	Travaux	2019		7 747		7 747	
	Travaux	2020		10 308		10 308	
Naonys	12-12 Rue des piliers de la Chauvinière	2017	11831	29 027 897	25 710 000	29 027 897	29 380 000
				170 012 091	**146 720 000**	**138 843 175**	**132 555 000**
NORMANDIE / CENTRE-VAL-DE-FRANCE							
MONT SAINT-AIGNAN							
	9, Rue Linus Carl Pauling	2009	1963	3 804 385	2 800 000	3 804 385	3 070 000
SAINT-PIERRE DES CORPS							
	8-12, Rue Fabienne Landy	2009	3601	7 664 048	5 400 000	7 664 048	5 700 000
	Travaux	2021		20 386		20 386	
	Travaux	2024		9 579			
TOURS							
	30 Allée Ferdinand de Lesseps	2010	3051	6 200 000	5 000 000	6 200 000	5 340 000
	Travaux			13 629		13 629	
				17 712 027	**13 200 000**	**17 702 448**	**14 110 000**

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2024		Exercice 2023	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
NOUVELLE AQUITAINE							
BORDEAUX							
Mérignac/ Pelus	Rue Pythagore	1995	779	789 686	1 150 000	789 686	1 180 000
La porte	10,12 Bd A. Gautier	1998	1712	1 524 490	2 710 000	1 524 490	2 720 000
	Travaux			41 465		41 465	
		2020		3 548		3 548	
Médoc	179 Cours du Médoc	1999	1506	2 004 705	3 940 000	2 004 705	4 270 000
	Travaux			47 380		47 380	
		2020		8 310		8 310	
Le Concorde	Quai de Bacalan	2001	1600	2 659 473	4 480 000	2 659 473	4 570 000
		2002	P	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	2913	3 586 000	4 290 000	3 586 000	4 360 000
	Travaux	2024		10 457			
Cité mondiale des Vins	14 à 18 quai des Chartrons	2008				1 170 000	1 320 000
Ravezies	Rue chanoine Vidal	2010	2865	7 609 000	7 830 000	7 609 000	7 800 000
	Travaux	2022		241 992		241 992	
Bruges	5, Avenue Raymond Manaud	2009	4807	10 542 150	9 190 000	10 542 150	9 890 000
	Travaux	2021		3 594		3 594	
Mérignac-Chatelier	4 Avenue Henry Le Chatelier	2007	1019	1 532 714	1 740 000	1 532 714	1 640 000
	Travaux	2009		3 084		3 084	
Mérignac-J. Auriol	3, Rue Jacqueline Auriol	2012				6 200 000	6 320 000
	Travaux					265 445	
Le Haillan-Le Sextant Bât C	6-8, Avenue des satellites	2013	1231	3 051 846	2 550 000	3 051 846	2 580 000
Le Haillan-Le Sextant Bât D	6-8, Avenue des satellites	2013	1455	3 263 350	3 100 000	3 263 350	3 420 000
Le Haillan-Le Sextant Bât F	6-8, Avenue des satellites	2012	1231	2 885 000	2 630 000	2 885 000	2 910 000
BRUGES "Pierre et Marie Curie"	4, Rue Pierre et Marie Curie	2013	1223	3 159 480	2 720 000	3 159 480	3 140 000
E'MERGENCE	52 Quai de Paludade	2015	7458	22 199 944	25 780 000	22 199 944	31 310 000
	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	4104	9 625 827	9 520 000	9 625 827	10 810 000
	Travaux aménagement	2019		801 556		801 556	
LORMONT Parc actif Bât B	1 Rue Romain Rolland	2017	3160	7 068 693	7 490 000	7 068 693	8 000 000
	Travaux	2024		7 000			
				83 537 675	**89 120 000**	**91 155 663**	**106 240 000**
OCCITANIE							
TOULOUSE							
Jeanne d'Arc	11, rue Matabiau	1997	1029	927 347	2 890 000	927 347	2 400 000
Central Parc	Bd de l'embouchure	2001	1892	1 751 334	1 430 000	1 751 334	1 370 000
		2004		1		1	
	Cession lots	2018	- 361	- 384 597		- 384 597	
	Cession lots	2019	- 576	- 503 332		- 503 332	
	Cession lots	2021	- 28	- 5 162		- 5 162	
Parc de Lisieux	Chemin Teynier	2008	5472	8 040 461	4 370 000	8 040 461	4 340 000
	Travaux	2009		110 507		110 507	
	Travaux	2021		132 548		132 548	
Blagnac	Avenue Didier Daurat	2006	3178	5 040 167	5 620 000	5 040 167	4 430 000

IV- ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2024		Exercice 2023	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
			OCCITANIE				
MONTPELLIER							
Euréka	Zac du parc d'activité EUREKA	2008	4000	8 239 754	7 060 000	8 239 754	7 370 000
	Travaux	2012		26 292		26 292	
	Travaux	2020		33 573		33 573	
	Travaux	2021		12 855		12 855	
	Travaux	2022		13 211		13 211	
	Travaux	2023		31 916		31 916	
Agora	81, Rue Euclide	2013	6967	15 300 000	13 710 000	15 300 000	14 640 000
M'Otion		2015	6408	19 069 131	18 496 000	19 069 131	20 386 000
	Complément prix	2019		146 920		146 920	
	Travaux	2018		280 101		280 101	
Roch Office	Avenue de Maurin	2019	3406	10 748 905	10 300 000	10 748 905	12 210 000
LABEGE							
Ampère	ZAC de la Grande Borde	2011				5 400 000	5 430 000
	Travaux	2023				300 906	
Newton	ZAC de la Grande Borde	2012				3 266 846	3 150 000
	Travaux	2023				126 353	
BALMA							
L'Arpège	25 Avenue Galilée	2015	2184	5 590 848	6 000 000	5 590 848	6 120 000
				74 602 780	**69 876 000**	**83 696 885**	**81 846 000**
			AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR				
AIX EN PROVENCE							
Anthémis	Rue René Descartes	2017	2504	7 925 000	7 180 000	7 925 000	7 690 000
Espace Mirabeau	Avenue Guillibert de la Lauzière	2016	644	1 830 770	2 390 000	1 830 770	2 580 000
		2017	332	868 930		868 930	
Parc Cézanne	290 Rue Galilée	2018	10725	21 567 353	20 570 000	21 567 353	21 350 000
	Travaux Terrasse Bois	2023		15 750		15 750	
La Draille	45 Impasse de la Draille	2020	1060	2 460 000	2 140 000	2 460 000	2 180 000
Vert Pomone	851 Avenue Jean Dalmas	2020	4771	24 594 398	19 200 000	24 594 398	21 250 000
ANNECY							
	1, Place Marie Curie	2004	3935	7 404 000	9 510 000	7 404 000	8 630 000
	Travaux	2007		13 712		13 712	
	Travaux	2020		113 349		113 349	
	Travaux	2022		67 771		67 771	
BIOT							
	Sophia-Antipolis	2001	2105	3 482 698	3 700 000	3 482 698	3 800 000
	Travaux	2010		13 081		13 081	
	Travaux	2021		680 190		680 190	
	Travaux	2022		19 731		19 731	
BOURGET DU LAC							
Euclide	3 et 11, Allée lac de Constance	2009	2455	4 043 741	4 210 000	4 043 741	3 840 000
	Travaux	2020		68 129		68 129	
	Travaux	2022 / 2024		35 095			
Athéna	3 et 11, Allée lac de Constance	2009	1644	2 706 259	2 100 000	2 706 259	2 040 000
	Travaux	2020		42 196		42 196	
CALUIRE ET CUIRE							
Le Telyca	189, Chemin du bac à Traille	2004	5530	10 435 146	11 640 000	10 435 146	13 260 000
	Œuvre d'art (arbre d'eau)	2005		11 000		11 000	
	Extension (Véranda)	2018		310 443		310 443	
	Remplacement CVC	2019		135 344		135 344	
	Travaux	2023		50 465		50 465	
L'Atrium	393, Chemin du Bac à Traille	2010	3253	5 610 000	5 170 000	5 610 000	6 570 000

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2024		Exercice 2023	
				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	1975	5 200 000	4 200 000	5 200 000	4 540 000
		2016	P	22 228		22 228	
	Travaux	2022		15 850		15 850	
	Travaux	2023		10 000		10 000	
LIMONEST							
Le "Westing"	ZAC des Bruyères	2014	3239	8 174 832	6 220 000	8 174 832	6 930 000
LYON							
Le Bonnel	29, rue de Bonnel	1998	1529	1 102 206	4 760 000	1 102 206	5 540 000
	Travaux			145 051		145 051	
Le Rodin	26, Rue Louis Blanc	2001	3420	2 988 001	7 400 000	2 988 001	9 020 000
	Travaux			1 536 253		884 232	
Gerland	6, rue Maurice Carraz	2003	1592	2 786 000	6 330 000	2 786 000	6 230 000
		2004	540	1 114 243		1 114 243	
		2008	385	871 769		871 769	
	Travaux	2023 / 2024		36 690			
Confluent 2		2016	9148	35 200 000	31 320 000	35 200 000	35 810 000
	Travaux	2019		602 571		602 571	
	Travaux	2022		46 430		46 430	
Le Béranger	Rue béranger	2017	2221	10 042 855	9 480 000	10 042 855	10 760 000
	Complément prix			413 148		413 148	
Work#1	Rue Delandine	2021	5567	24 836 528	22 470 000	24 836 528	26 580 000
		2021	pkgs	956 577		956 577	
	Complément prix	2022		892 772		892 772	
Le Blok	30 Rue Joannès Carret	2021	6764	36 900 000	26 000 000	36 900 000	31 140 000
S One	1 Avenue Sidoine Apollinaire	2020	3240	13 905 273	11 000 000	13 905 273	12 460 000
	Complément prix	2023		447 000		447 000	
Gravity	1 rue Croix Barret	2020	4928	29 246 700	19 730 000	29 246 700	23 040 000
Vela Verde	29-30 Avenue Générakl Leclerc	2022	3098	19 012 564	12 360 000	19 012 564	15 000 000
Sidoine	51 Avenue Sidoine Appolonaire	2021	1912	8 826 222	6 480 000	8 826 222	7 700 000
Alpierre	74, Rue Gorge de Loup	2024	6194	27 621 576	20 020 000		
Quatuor	6-8 rue Tony Garnier	2023	4631	19 648 326	14 960 000	19 648 326	17 410 000
		2023	P	1 689 557		1 689 557	
CHAMPAGNE EN MONT D'OR							
	15 Avenue du Général de Gaulle	2018				16 522 000	14 260 000
MELYAN							
	16, Chemin de Malacher	2013	5740	15 390 603	13 540 000	15 390 603	14 550 000
	Travaux	2023		10 293		10 293	
MONTBONNOT ST-MARTIN							
	95, Chemin de l'étoile	2013	4239	9 185 000	7 620 000	9 185 000	7 855 000
MARIGNANE							
	Quartier des Florides	2011	7779	17 803 277	11 160 000	17 803 277	12 300 000
MARSEILLE							
Colbert	14 Rue Sainte Barbe	1999	3420	3 895 072	10 220 000	3 895 072	10 630 000
	Travaux	2023		1 713 214		1 713 214	
Viton	9, Avenue de Viton	2003	2661	4 422 193	5 270 000	4 422 193	5 280 000
	Travaux			549 204		549 204	
506 Prado	506 Prado	2003	2496	3 940 381	7 940 000	3 940 381	7 480 000
41 Canebière	41 Canebière	2003	4480	6 500 000	9 840 000	6 500 000	9 950 000
		2022	P	20 000		20 000	
24, Avenue de Viton Bât A	24, Avenue de Viton Bât A	2007	1391	3 090 000	2 810 000	3 090 000	2 820 000
	Travaux			84 913		84 913	
24, Avenue de Viton Bât B	24, Avenue de Viton Bât B	2009	501	1 205 000	1 060 000	1 205 000	1 080 000
SAINT-PRIEST							
Woodstock Bât 14	ZAC de Feuilly	2010	4464	8 836 266	5 800 000	8 836 266	5 860 000
				425 441 189	**365 800 000**	**413 617 806**	**397 415 000**

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2024		Exercice 2023	
				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	920 000	1 099 879	1 030 000
LILLE							
	125-143-185 Rue d'Athènes	2022	1548	7 344 000	4 970 000	7 344 000	6 280 000
LOMME							
Euratechnolopys	6, Rue des saules	2013	1925	4 470 460	4 240 000	4 470 460	5 150 000
		2013	P	922 540		922 540	
Le Triptic	8 Avenue des Saules	2017	4018	11 885 285	9 020 000	11 885 285	11 630 000
		2021	P	222 458		222 458	
MARCQ EN BAROEUL							
	839, Avenue de la République	2000	2530	2 757 345	6 250 000	2 757 345	6 050 000
	Travaux	2024		632 602			
Le Hub	Rue de la Couture	2019	2161	5 968 000	4 400 000	5 968 000	5 650 000
	Travaux	2024		8 879			
VILLENEUVE D'ASCQ							
Haddock	Rue Haddock	2011	1095	2 980 198	2 200 000	2 980 198	2 590 000
	Travaux	2023		7 739		7 739	
14 Hergé	14, Rue Hergé	2011	454	1 006 794	740 000	1 006 794	960 000
	Travaux	2023		9 388		9 388	
WASQUEHAL							
	11, Allée du Château Blanc	2011	935	2 340 000	1 790 000	2 340 000	2 050 000
	Travaux	2024		10 956			
	13, Allée du Château Blanc	2011	1057	2 450 000	2 130 000	2 450 000	2 390 000
Le Grand Cottignies bât A1 B1 A2 B2 A3 B3	2, Rue Konrad Adenauer	2014	11480	27 159 651	23 210 000	27 159 651	27 800 000
	Travaux	2023 / 2024		186 968			
				71 463 142	**59 870 000**	**70 623 737**	**71 580 000**
			GRAND-EST				
ENTZHEIM							
	1, Rue Icare	2007	3338	5 008 952	2 120 000	5 008 952	1 450 000
	Travaux			36 275		36 275	
	Cession Bât A	2023	- 1676	-2 504 476		-2 504 476	
SCHILTIGHEIM							
	3, Rue de la Haye	2011	1189	2 264 285	1 910 000	2 264 285	2 050 000
	Travaux	2012		6 291		6 291	
	Travaux	2023 / 2024		84 772		6 286	
ALTIS							
	21 Rue le Haye	2020	2553	7 282 700	5 800 000	7 282 700	7 040 000
		2022	P	27 300		27 300	
	Travaux	2022		10 834		10 834	
METZ							
	3 à 21 Av. François Mitterand	2013	8172	21 206 025	18 670 000	21 206 025	21 770 000
			P	1 180 000		1 180 000	
	Travaux			47 555		44 638	
				34 650 512	**28 500 000**	**34 569 109**	**32 310 000**

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2024		Exercice 2023	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
LOCAUX D'ACTIVITÉ				**14 528 914**	**12 470 000**	**11 653 914**	**10 070 000**
CANEJAN	Parc d'activité du Courneau	2006	2324	1 974 000	2 740 000	1 974 000	2 840 000
	Extension	2016	351	428 224		428 224	
	Travaux	2023		9 690		9 690	
METZ	1, Rue de la Grange aux Bois	2011	5579	9 242 000	6 850 000	9 242 000	7 230 000
NEUVILLE EN FERRAIN							
Leclerc Parc 1	15, Rue du Vertuquet	2024	1358	1 180 000	1 150 000		
RONCQ							
Eurocit 13	22, Avenue de l'Europe	2024	1157	1 000 000	1 059 053		
MIXTE				**18 726 490**	**13 700 000**	**18 726 490**	**14 800 000**
BORDEAUX- INFINA - COMMERCES + BUREAU	45-49 rue Charles Marionneau	2022 / 2023	3294	18 726 490	13 700 000	**18 726 490**	**14 800 000**
IMMOBILISATIONS EN COURS				**73 213 140**	**56 929 862**	**80 220 890**	**74 785 041**
NANTES LE CARROUSEL		2023	7194	30 504 800	23 120 890	15 252 400	15 252 400
MARSEILLE PORTE EST		2022	4919	19 980 012	16 316 077	12 483 066	12 483 066
VILLENEUVE D'ASCQ MOULIN DELMAR		2022	5257	10 311 237	10 943 237	4 492 753	4 492 753
NICE MERIDIA		2021	2204	7 145 256	6 549 658	3 211 351	3 211 351
TOULOUSE ARISTOTE (TRVX)				1 165 770		4 800	
MONTPELLIER HELENE (TRVX)				702 487		702 487	
NANTES MAGELLAN (TRVX)				689 239		540 808	
AIX - PARC CEZANNE (TRVX)				368 996		131 748	
CANEJAN (TRVX)				332 049		328 883	
ANNECY (TRVX)				298 942		58 960	
WASQUEHAL BÂT G (TRVX)				210 000		10 000	
LOMME EURATECHNOPOLYS (TRVX)				196 050		181 800	
MARSEILLE 41 CANEBIERE (TRVX)				192 728		192 728	
BORDEAUX MEDOC (TRVX)				155 436		153 450	
METZ - LA HALLE (TRVX)				133 750			
BORDEAUX LAC (TRVX)				113 792		122 269	
ST PRIEST - WOODSTOCK BÂT 14 (TRVX)				106 086			
MARCQ EN BAROEUL (TRVX)				93 458		631 793	
LYON RODIN (TRVX)				84 365		1 170 176	
TOURS LES LIONS D'AZUR (TRVX)				80 654		1 400	
NANTES - MARCEL SAUPIN (TRVX)				78 279			
CALUIRE ET CUIRE (TRVX)				53 566		41 146	
SAINT HERBLAIN - NAONYS (TRVX)				53 330			
CALUIRE ET CUIRE ATRIUM (TRVX)				43 028		40 240	
ENTZHEIM - PLEIN SUD (TRVX)				36 142			
METZ (TRVX)				23 333		23 333	
MONTBONNOT - NOVESPARC (TRVX)				19 965			
SCHILTIGHEIM (TRVX)				12 917		227 104	
MONT ST AIGNAN - LE SOHO (TRVX)				11 437			
MARSEILLE - COLBERT (TRVX)				5 231			
LIMONEST - WESTING (TRVX)				4 470			
LILLE - ART CITY (TRVX)				2 363			
WASQUEHAL BÂT F (TRVX)				1 990		9 556	
LOMME LE TRIPTIC (TRVX)				1 099		1 099	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BÂT A3-B3 A1-B1 (TRVX)				688		657 156	
TOULOUSE - CENTRAL PARC I & II (TRVX)				197			
RENNES SOLFERINO						17 142 024	17 142 024
SAINT PIERRE DES CORPS (TRVX)						9 579	
MARCQ EN BAROEUL LE HUB (TRVX)						2 224	
LYON BONNEL (TRVX)						-12 241	
LYON GERLAND (TRVX)						107 534	
LYON ALPIERRE						22 203 447	22 203 447

IV - ANNEXES AUX COMPTES DE L'EXERCICE

Détail des placements immobiliers (suite)	Localisation	Année d'achat	M²	Exercice 2024		Exercice 2023	
				Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES							
BUREAUX							
BOURGET DU LAC EUCLIDE (TRVX)						97 816	
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS				**997 837 959**	**863 305 862**	**974 760 117**	**943 871 041**

1.1.4 - RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER PAR TYPE DE LOCAUX ET RÉGIONS

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS	BUREAUX		LOCAUX ACTIVITÉS		MIXTE		TOTAL 2024	
	Valeur vénale	%	Valeur vénale	%	Valeur vénale	%		%
AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	388 665 735	45,02 %	0	0,00 %	0	0,00 %	388 665 735	45,02 %
BRETAGNE / PAYS DE LOIRE	169 840 890	19,67 %	0	0,00 %	0	0,00 %	169 840 890	19,67 %
NOUVELLE AQUITAINE	89 120 000	10,32 %	0	0,00 %	13 700 000	1,59 %	102 820 000	11,91 %
HAUTS-DE-FRANCE	70 813 237	8,20 %	2 880 000	0,33 %	0	0,00 %	73 693 237	8,54 %
OCCITANIE	69 876 000	8,09 %	2 740 000	0,32 %	0	0,00 %	72 616 000	8,41 %
GRAND-EST	28 500 000	3,30 %	6 850 000	0,79 %	0	0,00 %	35 350 000	4,09 %
NORMANDIE / CENTRE-VAL-DE-FRANCE	13 200 000	1,53 %	0	0,00 %	0	0,00 %	13 200 000	1,53 %
ALLEMAGNE	7 120 000	0,82 %	0	0,00 %	0	0,00 %	7 120 000	0,82 %
TOTAL	**837 135 862**	**96,97 %**	**12 470 000**	**1,44 %**	**13 700 000**	**1,59 %**	**863 305 862**	**100,00 %**

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN M²	BUREAUX	LOCAUX ACTIVITÉS	MIXTE	TOTAL 2024
AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES- COTE D'AZUR	143 634	0	0	143 634
BRETAGNE / PAYS DE LOIRE	65 693	0	0	65 693
NOUVELLE AQUITAINE	37 063	0	3 294	40 357
OCCITANIE	33 571	2 675	0	36 246
HAUTS-DE-FRANCE	32 972	3 248	0	36 220
GRAND-EST	13 576	5 579	0	19 155
NORMANDIE / CENTRE-VAL-DE-FRANCE	8 615	0	0	8 615
ALLEMAGNE	3 359	0	0	3 359
TOTAL	**338 482**	**11 502**	**3 294**	**353 278**

1.1.5 - ÉTAT DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Ventilation par nature Amortissements	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Usufruit	1 182 179	287 293		1 469 472
Emphytéose	1 077 430	54 332		1 131 762
Servitudes				
Droit du preneur				
Droit de superficie				
Concession				
Autres	2 471 252	89 062	265 445	2 294 869
TOTAL	**4 730 860**	**430 687**	**265 445**	**4 896 102**

1.2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Provisions gros entretiens	Montant provision 2023	Dotation		Reprise		Montant provision 2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
Dépenses sur N+1	3 242 715	3 000	1 257 547	- 110 000	- 1 767 908	2 625 354
Dépenses sur N+2	821 440		564 960		- 524 908	861 492
Dépenses sur N+3	468 270		135 699		- 444 270	159 699
Dépenses sur N+4	50 000		130 400		- 30 000	150 400
Dépenses sur N+5	18 400		22 260		- 18 400	22 260
TOTAL	**4 600 825**	**3 000**	**2 110 866**	**- 110 000**	**- 2 785 486**	**3 819 205**

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 31/12/24
PROVISIONS CRÉANCES DOUTEUSES	764 704	1 310 390	149 066	1 926 029

2.2 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET AUTRES DISPONIBILITÉS

CERTIFICAT DE DÉPOT NÉGOCIABLE	MONTANT	DATE D'OUVERTURE	DURÉE	INTÉRÊTS À RECEVOIR AU 31/12/2024
COMPTE À TERME	130 000	23/07/2024	5 ANS	1 491

2.3 - PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES

PRESENTÉES AU PASSIF DU BILAN	PROVISIONS 31/12/2023	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2024
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	750 483	169 130	37 298	882 316

2.4 - DETTES DIVERSES

	2024	2023
DETTES FISCALES ET SOCIALES	3 221 381	2 946 452
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	-	4 312 664
CHARGES À PAYER	1 278 811	1 516 165
AUTRES DETTES DIVERSES	-	-
TOTAL	**4 500 192**	**8 775 281**

Note 3 - COMPTE DE RÉSULTAT

3.1 - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	2024	2023
CHARGES FACTURÉES		
Impôt foncier	5 546 398	5 487 170
Charges locatives	9 281 554	10 021 990
TOTAL	**14 827 953**	**15 509 160**

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 cessions d'actifs se décomposent comme suit :

	2024	2023
Souscriptions brutes	64 018 495	87 643 808
TOTAL COMMISSION DE SOUSCRIPTION*	**6 401 850**	**8 764 381**
Produits locatifs	56 775 478	52 999 959
Produits financiers	0	0
BASE TOTALE COMMISSION DE GESTION	**56 775 478**	**52 999 959**
Commission au taux de 8 %	4 542 038	4 239 997
TVA non récupérable	0	0
TOTAL COMMISSION DE GESTION	**4 542 038**	**4 239 997**
Cessions immeubles	27 485 170	10 216 077
Commission au taux de 1,5 % avec un plafond à 50 k€	22 500	104 300
TOTAL COMMISSION DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS	**22 500**	**104 300**
TOTAL	**10 966 388**	**13 108 678**

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

Autres charges

	2024	2023
HONORAIRES*	841 379	874 419
IMPÔTS ET TAXES	345 456	191 443
CRÉANCES IRRÉCUPÉRABLES COUVERTES PAR PROVISION	0	2 111
AUTRES (SERVICES BANCAIRES...)	186 174	110 794
TOTAL	**1 373 008**	**1 178 766**

* Dont honoraires commissaires aux comptes 35 294 €.

3.3 - PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

	2024	2023
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits / cession éléments d'actifs	27 485 170	10 216 077
Autres produits exceptionnels	305 039	310 837
TOTAL	**27 790 209**	**10 526 914**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Valeur comptable des actifs cédés	33 238 532	7 478 657
Autres charges exceptionnelles	6 155	0
TOTAL	**33 244 686**	**7 478 657**
TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**- 5 454 477**	**3 048 257**

NOTE 4 - DIVERS

4.1 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS NE FIGURANT PAS DANS L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2024

Le ratio doit se calculer de la manière suivante :

(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

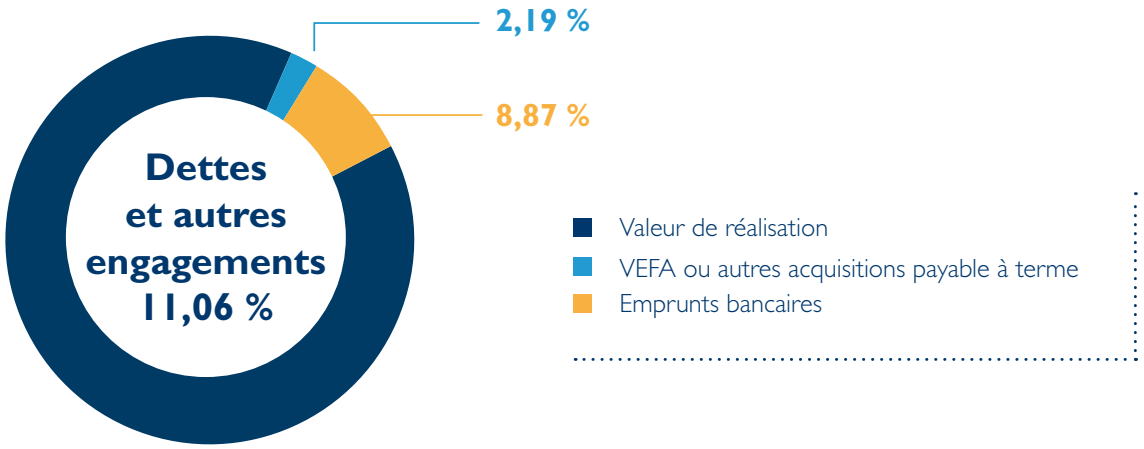
Eléments pris en considération dans le calcul du ratio Dettes et autres Engagements

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



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

	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
PRODUITS										
Produits de l'activité immobilière	55,96	97,84 %	52,01	99,48 %	50,86	99,81 %	53,35	97,46 %	55,38	95,01 %
Produits financiers	0,03	0,06 %	0,03	0,06 %	0,03	0,07 %	1,05	1,92 %	2,59	4,44 %
Produits d'exploitation	0,08	0,13 %	0,11	0,21 %	0,02	0,04 %	0,04	0,08 %	0,03	0,05 %
Produits exceptionnels	1,12	1,97 %	0,13	0,25 %	0,04	0,09 %	0,30	0,55 %	0,29	0,50 %
TOTAL PRODUITS	**57,19**	**100,00%**	**52,28**	**100,00%**	**50,96**	**100,00%**	**54,74**	**100,00%**	**58,29**	**100,00%**
CHARGES[1]										
Charges d'entretien du patrimoine dont provision nette GE	1,47	13,61 %	2,21	20,42 %	0,80	8,37 %	1,40	11,23 %	0,75	5,38 %
Autre charges immobilières	3,94	36,55 %	2,71	25,08 %	2,46	25,90 %	3,51	28,14 %	3,14	22,62 %
Sous total charges immobilières	**5,41**	**50,16 %**	**4,92**	**45,50 %**	**3,26**	**34,27 %**	**4,90**	**39,37 %**	**3,88**	**28,01 %**
Commission de gestion	4,58	42,47 %	4,16	38,46 %	3,96	41,66 %	4,08	32,78 %	4,30	31,03 %
Autres frais de gestion	1,33	12,35 %	1,38	12,72 %	1,27	13,38 %	1,13	9,10 %	1,30	9,38 %
Amortissements nets										
• Patrimoine	0,41	3,78 %	0,53	4,94 %	0,34	3,55 %	0,40	3,21 %	0,41	2,94 %
• Autres										
Provisions nettes[2]										
• Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
• Autres créances	- 1,05	- 9,76 %	- 0,36	- 3,29 %	0,13	1,37 %	0,31	2,45 %	1,22	8,83 %
Sous total charges d'exploitation	5,27	48,84 %	5,72	52,84 %	5,70	59,96 %	5,92	47,54 %	7,23	52,19 %
Charges financières	0,11	1,00 %	0,18	1,66 %	0,53	5,62 %	1,63	13,09 %	2,74	19,76 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,01	0,14 %	0,00	0,00 %	0,01	0,04 %
TOTAL CHARGES	10,79	100,00 %	10,82	100,00 %	9,50	100,00 %	12,46	100,00 %	13,86	100,00 %
Résultat courant	46,40		41,46		41,45		42,28		44,43	
Variation report à nouveau	7,11		4,47		3,17		6,10		6,63	
Variation d'autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués	44,78		43,52		42,39		39,19		43,80	

[1] Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

[2] Dotation de l'exercice diminuée des reprises

4.3 - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

RESULTAT 2023	43 905 248,97
REPORT À NOUVEAU DES EXERCICES PRÉCÉDENTS	3 127 397,47
RESULTAT À AFFECTER	**47 032 646,44**
DIVIDENDES	40 694 404,05
REPORT À NOUVEAU	6 338 242,39
	47 032 646,44

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.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Atlantique Mur Régions du 10 Juin 2025

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 2024, 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 cinq reprises afin d'examiner la situation locative et financière de notre société. Pour ce faire, la société de gestion Otoktone OTOKTONE[3i], nous a tenus régulièrement informés des activités de votre société, des décisions qu'elle a prises dans le cadre de sa gestion. 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 2024 le montant net des souscriptions recueillies a représenté 10 743 320 € auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 6 287 120 €, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 17 030 440 €. Le nombre net des parts souscrites est passé de 50 687 au 31 décembre 2023 à 17 612 au 31 décembre 2024.

Au cours de l'année 2024 et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 48 915 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 4,63 % environ du nombre total de parts, en circulation au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, il y avait 757 parts en attente de retrait soit 0,07 % du capital.

2. CONVENTIONS

Pour l'exercice 2024, les conventions avec la société de gestion prévues à l'article 20 des statuts ont produit leurs effets. En application de l'article 19 des statuts, les commissions versées à la société de gestion OTOKTONE[3i] s'élèvent à :

- 6 401 850 € H.T. au titre de la commission de souscription ;
- 4 542 038 € H.T. au titre de la commission de gestion (sur base des loyers facturés) ;
- 22 500 € H.T. au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers ; cette commission, assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la SCPI, plafonnée à 50 k€ par cession de biens immobiliers, elle est payable à la société de gestion après la signature des actes de vente.

3. INVESTISSEMENTS / CESSIONS

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

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

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2024 représentent un investissement de 30 496 576 €. Ces acquisitions ont été faites dans les villes suivantes : Lyon, Roncq et Neuville-en-Ferrain.

Les cessions réalisées au cours de l'exercice représentent un prix de vente de 27 485 170 € ; ce montant correspond à la cession des immeubles Auriol à Merignac, Le Castellet à Champagne au Mont d'Or, Cité Mondiale à Bordeaux, Ampère et Newton à Labège.

4. GESTION LOCATIVE ET FINANCIÈRE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2024 est de 91,1 % et le taux d'occupation financier de 93,6 % (respectivement, 90,4 % et 93,1 % au 31 décembre 2023).

Au cours de l'exercice 2024, les recettes locatives ont atteint 56 775 478 € contre 53 002 070 € en 2023, ce qui représente une augmentation de 3 773 408 €, soit 7,1 % 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 46 913 135,37 €. 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 53 251 377,76 €. Il est proposé à l'Assemblée Générale de distribuer 46 247 967,14 € aux associés, correspondant aux quatre acomptes trimestriels déjà versés aux associés, et d'affecter 7 003 410,62 € au compte de report à nouveau.

6. AUTORISATIONS DIVERSES

Nous sommes favorables au renouvellement de l'autorisation à donner à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme, à hauteur de 200 000 000 € et dans les limites compatibles avec les capacités de remboursement de votre société.

7. NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Du fait de l'échéance des mandats de 2 membres du Conseil de Surveillance, il y a eu une information relative à l'ouverture de candidature dans le bulletin semestriel du mois de janvier 2025. Les associés sont appelés à choisir 2 membres parmi les 4 candidats qui se sont présentés.

8. MODIFICATION DES STATUTS

Il est proposé d'insérer à l'article 2 des statuts relatif à l'objet, la faculté pour la SCPI, conformément aux dispositions de l'article L. 214-102 II du code monétaire et financier de consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social.

Le Conseil est favorable à cette modification.
Nous vous invitons donc à l'approuver ainsi que la mise à jour corrélative de la Note d'information.

9. ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

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



Montpellier_Agora2

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels

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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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

Société anonyme à conseil d'administration
Headquarters:
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2024

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Comme précisé dans la note Informations sur les règles générales d'évaluation de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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

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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- 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 ;

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

Société anonyme à conseil d'administration
Headquarters:
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

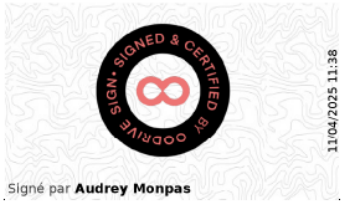
Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2024

- 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 11 avril 2025

KPMG SA



Audrey MONPAS
Associée



Quatuor - Lyon

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées

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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Société anonyme à conseil d'administration
Headquarters:
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 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 2024

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

***Conventions de commission de cessions d'actifs immobiliers prévue à l'article 19 des statuts avec la société de gestion 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 2024, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élèvent à € 22 500 hors taxes.

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

- Entité concernée :

Otoktone 3i

- Nature et objet

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

- 10 % hors taxes du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse, pour l'organisation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements,
- 8 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés et produits financiers annuels nets hors taxes pour la gestion des biens sociaux et l'administration de la société,
- 5 % hors taxes du prix de cession d'une part lorsque la cession se réalise sans l'intervention d'Otoktone 3i.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées

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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

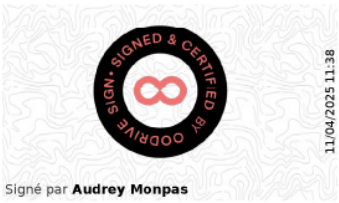
- Modalités :

Pour l'exercice 2024, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier s'élèvent à :

- 6 401 850 € H.T. au titre de la commission de souscription ;
- 4 542 038 € H.T. au titre de la commission de gestion (sur base des loyers facturés).

Rennes, le 11 avril 2025

KPMG S.A.



Audrey Monpas
Associée

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

Société anonyme à conseil d'administration
Headquarters:
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



GreenLine - Lille

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 10 juin 2025

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 2024, tels qu'ils ont été présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 46 913 135,37 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale ordinaire, constatant que le bénéfice de l'exercice s'élève à 46 913 135,37 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 6 338 242,39 € formant ainsi un bénéfice distribuable de 53 251 377,76 €, approuve la proposition de la société de gestion et décide :

- de répartir une somme de 46 247 967,14 € entre les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément à l'article 32 des statuts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre.
- d'affecter le solde, soit la somme de 7 003 410,62 € au compte de report à nouveau.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale ordinaire, conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées au 31 décembre 2024, à savoir :

- Valeur comptable : 901 798 005 €, soit 854,00 € pour une part ;
- Valeur de réalisation du patrimoine : 776 609 195 €, soit 735,45 € pour une part ;
- Valeur de reconstitution : 948 260 980 €, soit 898,00 € pour une part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale ordinaire, conformément aux dispositions législatives et réglementaires, fixe à 200 000 000 € 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 2025.

S'agissant de la sixième résolution, il est indiqué qu'un appel à candidature a été effectué via le bulletin semestriel diffusé courant janvier 2025 ; 4 candidatures ont été portées à la connaissance de la société de gestion.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale ordinaire, constate que les mandats des 2 membres suivants viennent à échéance à l'issue de la présente assemblée :

Madame Séverine YVARD, et Monsieur Didier MOREAU,

Décide que sera nommé au Conseil de Surveillance l'associé qui aura recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats suivants :

Madame Séverine YVARD, Monsieur Didier MOREAU, Monsieur Philippe CASTAGNET, SCI AAAZ représentée par Jocelyn BLANC

Il est rappelé que sera nommé au Conseil de Surveillance les 2 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats ci-dessus mentionnés.

Conformément aux dispositions règlementaires en vigueur les membres du Conseil de Surveillance ainsi nommés le seront pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2027.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale extraordinaire, connaissance prise des motifs de la société de gestion et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, confirme la faculté pour la Société, conformément aux dispositions de l'article L. 214-102 II du Code monétaire et financier, de consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social.
En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 2 des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
ARTICLE 2 – OBJET (…) Pour les besoins de cette gestion, la société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du Code de la construction et de l'habitation. Et de façon générale, la société peut effectuer : tout acte et toute opération conforme ou compatible avec l'objet d'une société civile de placement immobilier tel que ce dernier est prévu et défini par les dispositions légales et règlementaires actuelles et à venir ; (…)	**ARTICLE 2 – OBJET** **(…)** Pour les besoins de cette gestion, la société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du Code de la construction et de l'habitation. Et de façon générale, la société peut effectuer : • tout acte et toute opération conforme ou compatible avec l'objet d'une société civile de placement immobilier tel que ce dernier est prévu et défini par les dispositions légales et règlementaires actuelles et à venir, **y compris l'octroi d'avances en comptes courants aux sociétés dans lesquelles elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social conformément aux dispositions de l'article L. 214-102 II du Code monétaire et financier ;** (…)

Le reste de l'article est inchangé.

HUITIEME RÉSOLUTION

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

1. adopte le texte des nouveaux statuts qui régiront désormais la SCPI Atlantique Mur Régions et dont un exemplaire sera annexé au présent procès-verbal ;
2. décide que les nouveaux statuts entreront en vigueur à compter de ce jour et que la Note d'information devra être modifiée en corrélativement.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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 concernant la fonction permanente de gestion des risques ainsi que la bonne réalisation des contrôles de premier niveau.

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

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

Ce dispositif n'a pas connu d'évolution significative sur l'exercice 2024.

DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Otoktone[3i] veille à améliorer de manière continue son dispositif de maîtrise des risques auxquels elle ou ses fonds gérés 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'avèrerait nécessaire.

Pour l'exercice 2024, et à l'instar de 2023, le principal risque identifié par la cartographie des risques reste la liquidité, notamment compte des conditions du marché immobilier. Ainsi, OTOKTONE[3i] a complété son dispositif de suivi des risques par de nouveaux indicateurs spécifiques visant a mieux encadrer les conditions de liquidité de votre SCPI.

PRINCIPAUX RISQUES AUXQUELS VOTRE SCPI EST EXPOSÉE

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

Les SCPI sont notamment exposées 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 votre SCPI.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Ce risque peut se matérialiser à l'occasion de la revente d'un immeuble détenu par votre SCPI ou bien lorsque de nombreux porteurs décident de vendre leurs parts.

Le risque lors de la revente est limité par la politique d'investissement de votre SCPI, qui permet de sélectionner des immeubles moins exposés à ce risque.

Le rachat des parts n'est pas garanti : il n'est possible que par compensation avec une demande de souscription correspondante ou, à défaut, à la dotation d'un fonds de remboursement. Le vendeur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait. OTOKTONE[3i] a mis en place un suivi spécifique de ce risque, qui est atténué par la diversification des porteurs de parts de votre SCPI.

RISQUE DE CRÉDIT

Votre SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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 votre SCPI permet de limiter les conséquences d'une telle éventualité.

RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ.

Il s'agit des risques liés aux domaines environnementaux, sociaux et de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient entraîner des conséquences sur la valeur de votre SCPI. Par exemple, les immeubles sont, par nature, exposés aux évènements climatiques extrêmes (chaleurs extrêmes, inondations). Il s'agit d'un risque suivi notamment dans le cadre du label ISR obtenu par votre SCPI.

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 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 de 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

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

Pour l'exercice 2024, la cartographie des conflits d'intérêts d'OTOKTONE[3i] a été complétée pour tenir compte de ses projets de développement et ainsi de préserver l'intérêt de l'ensemble des porteurs de parts des fonds gérés par OTOKTONE[3i], dont votre SCPI.

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 34 personnes) s'est élevé à 1 432 292,77 euros. Ce montant se décompose en une part fixe de 1 357 545,35 euros et une part variable de 74 747,42 euros. La part de ce montant qui concerne les cadres supérieurs et les preneurs de risque est de 464 787 euros pour la part fixe et 67 547 euros 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 votre SCPI.

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

La durée de conservation des données est la suivante :

- 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.

INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

La présente section décrit les principes de l'approche retenue par la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS en matière de Durabilité, dans le respect des référentiels et réglementations applicables.
La démarche ESG de la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS a été définie par la société de Gestion dans le but d'obtenir le Label ISR tout en répondant aux caractéristiques d'un produit dit « article 8 » au sens du règlement SFDR. Cette démarche permet également à OTOKTONE [3i] de répondre aux exigences de l'article 29 de la Loi Energie Climat et du reporting annuel correspondant.
Le résultat de la mise en œuvre de cette démarche ISR sera publié chaque année dans un rapport annuel ESG dédié.

1. LE LABEL ISR

LLa SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS en tant qu'acteur de proximité engagé pour un immobilier durable a obtenu le Label ISR le 14 décembre 2022.
La SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS (AMR) s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) afin d'améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en développant les services disponibles, de santé, de confort et de bien-être des occupants. La SCPI s'engage ainsi à mesurer, suivre et améliorer la performance environnementale et sociale des actifs du fonds en s'appuyant sur une gouvernance renforcée.
À travers sa démarche d'investissement socialement responsable, la SCPI AMR s'engage sur les objectifs suivants :

- Inscrire tous ses actifs dans une trajectoire bas carbone conforme à l'accord de Paris sur le climat,
- 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,
- Renforcer sa gouvernance, avec une attention particulière portée aux associés.

L'intégration de critères extra-financiers dans la démarche ESG permet d'anticiper les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance auxquels les immeubles sont confrontés, dans le but de valoriser le patrimoine sur le moyen et long terme.
Le taux minimum d'analyse extra-financière est fixé pour la SCPI AMR à 90 %. Tous les actifs font l'objet d'une évaluation ESG annuelle assortie d'un plan d'amélioration visant à l'atteinte d'une note ESG cible. Cette approche de type « best in progress » est fondée sur 37 critères, répartis en trois catégories (19 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques, 11 critères sociaux tels que notamment la mobilité, le confort et la sécurité des occupants, et 7 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des locataires).
La note cible correspond au standard interne d'ATLANTIQUE MUR RÉGIONS, elle est fixée à 54/100. Elle est calculée sur la base d'un site « type », en indiquant le niveau minimum visé pour chacun des 37 critères.
Pour la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à la note cible, 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, 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 évènements significatifs survenus pendant l'exercice.
Ce rapport complémentaire ainsi que l'ensemble des informations sur la démarche mise en œuvre dans le cadre du label ISR, notamment le code de transparence et la politique d'engagement ISR, sont disponibles sur le site internet de la SCPI : https://www.banquepopulaire.fr/bpgo/epargner/scpi-atlantique-mur-regions/

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

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

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

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

En revanche, si la SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS promeut des caractéristiques environnementales et sociales, elle ne s'engage pas à un pourcentage minimum d'investissements durables au sens de la règlementation SFDR.
L'ensemble des informations sur la durabilité du produit financier est disponible sur le site internet de la SCPI sur la page de la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS, dans la section dédiée à la publication d'information en matière de durabilité.

3. RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT «TAXINOMIE»

La SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS investit dans des immeubles en direct (activité éligible à la taxinomie) et, de manière très exceptionnelle, dans des placements financiers à court terme de type monétaires afin de placer un excédent ponctuel de trésorerie.
Les indicateurs de performances définis dans le cadre de sa démarche ISR permettront d'apprécier dans quelle mesure ses actifs sont alignés avec la taxinomie, étant précisé que, si l'activité de location d'actifs immobiliers est éligible à la taxinomie, la SCPI ne prend aucun engagement d'alignement minimum en la matière.
La SCPI reportera chaque année sur le taux d'alignement à la taxinomie verte européenne dans le cadre de son reporting SFDR pour les produits classés Article 8 (Annexe IV du règlement délégué SFDR).

4. ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE CLIMAT

La méthodologie d'analyse retenue par la SCPI dans le cadre de son label ISR est convergente avec les dispositions de cette règlementation qui est applicable à la société de gestion OTOKTONE[3i].
En effet, l'objectif de la démarche ISR est notamment d'inscrire les immeubles dans une trajectoire « bas carbone » conforme aux accords de Paris sur le climat. Ainsi, sur les 37 critères retenus dans la démarche d'évaluation ESG à l'échelle de l'actif, 15 critères d'évaluation concernent les émissions de carbone et 3 concernent la préservation de la biodiversité.
Cette méthodologie d'évaluation et ses résultats seront présentés dans le rapport ESG et consolidés dans le rapport « article 29 » rédigé par OTOKTONE[3i].

CONTACT

SCPI Atlantique Mur Régions

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

2, rue Françoise Sagan - 44800 SAINT-HERBLAIN

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

Conception et réalisation : Takoma

OTOKTONE 3i
INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE
Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest