

A modern building facade featuring a grid of reflective panels in various shades of blue and grey, creating a dynamic, pixelated effect. The building is multi-storied with visible windows and balconies. The sky is clear and blue.

# SCPI

## ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

# EXERCICE 2025

### OTOKTONE<sup>3i</sup>

INVESTISSEMENT, INGÉNIERIE & IMPACT

*Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest*



## ÉDITO



Bruno PAIN  
Président d'Otoktone<sup>3i</sup>



Alexandre GUILLAUMIN  
Directeur Général  
d'Otoktone<sup>3i</sup>

Chers Associés,

L'année 2025 a été marquée par un marché immobilier de bureaux toujours exigeant. Dans ce contexte, je suis particulièrement fier de vous annoncer que votre SCPI a non seulement démontré une remarquable résilience, mais a également enregistré des performances qui la distinguent nettement de ses pairs.

Votre confiance : notre moteur pour saisir les meilleures opportunités. Votre fidélité et celle de nos nouveaux associés ont été notre plus grand atout. Avec une collecte de plus de 80 millions d'euros, en hausse de 40 %, vous nous avez donné les moyens d'agir avec agilité et ambition. Grâce à cette dynamique, qui place votre SCPI dans le top 5 des fonds de bureaux en 2025, nous avons pu enrichir et diversifier votre patrimoine en saisissant des opportunités rares. Nous avons notamment acquis des immeubles de premier choix à Lyon (Gerland) et Rennes (Cesson-Sévigné), et livré deux actifs neufs et modernes au cœur de zones stratégiques à Nantes (Le Carrousel, au pied de la gare) et Marseille (Porte Est, quartier du Prado).

Un patrimoine solide et bien loué, preuve de sa qualité. Alors que le marché locatif régional s'est contracté, nos équipes ont redoublé d'efforts pour assurer un taux d'occupation élevé, qui se maintient au-dessus du seuil clé de 90 %. Ce succès témoigne de l'attractivité de vos immeubles, comme le prouvent les nouvelles signatures obtenues à Metz et Rennes et le renouvellement de baux majeurs à Nantes, Lyon et Aix-en-Provence.

La valeur de votre part : un rempart dans un marché en baisse. Le résultat le plus significatif de notre stratégie prudente et sélective est sans doute la stabilité de la valeur de votre patrimoine. En 2025, la valeur de la part de votre SCPI est restée stable. C'est une performance exceptionnelle lorsque l'on sait que la valeur des fonds immobiliers comparables a chuté en moyenne de 5 %. C'est la démonstration concrète de la résilience et de la qualité des actifs que nous détenons pour vous.

Un rendement attractif et un engagement durable. Au final, cette gestion rigoureuse se traduit directement dans la performance financière. Votre SCPI vous a distribué un rendement annuel de 5,25 %, un taux nettement supérieur à la moyenne du marché (4,6 % selon l'ASPIM). Cette performance est le fruit d'une vision qui allie rentabilité et durabilité, comme en témoigne le renouvellement de notre label Investissement Socialement Responsable (ISR), gage de la valorisation de votre patrimoine sur le long terme.

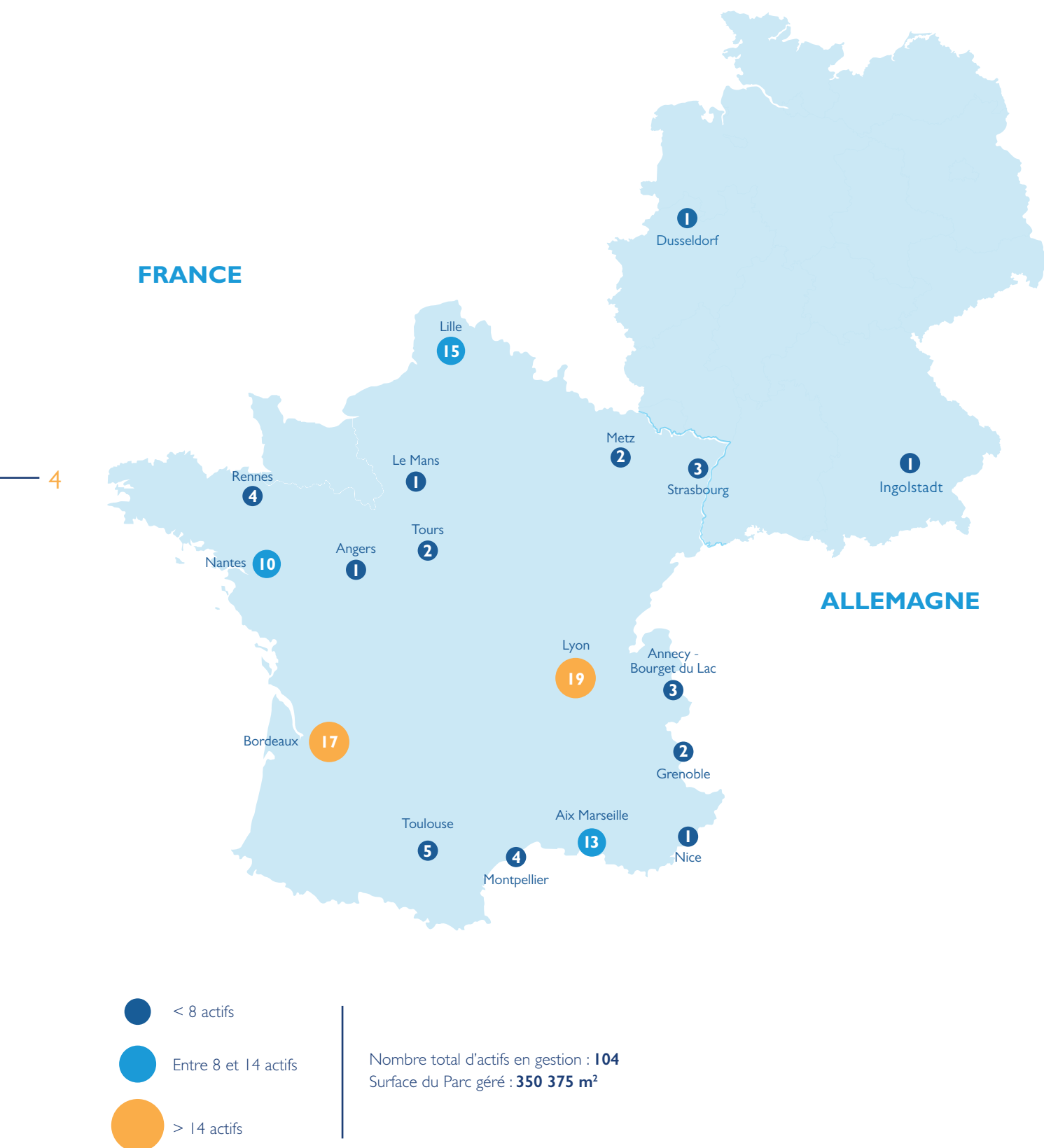
Au nom de toute l'équipe de gestion, je vous remercie sincèrement de votre confiance. Nous abordons 2026 avec la même détermination : celle de protéger et faire fructifier votre épargne avec rigueur et conviction.



# SOMMAIRE

• Organes de gestion, de contrôle et d'information au 31/12/2025	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 2 juin 2026	46
• Gouvernance et contrôle interne	48
• Informations en matière de durabilité	50

# ★ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



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

## AU 31/12/2025

### **SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS**

Société Civile de Placement Immobilier

Siège social à SAINT-HERBLAIN (44800) - 4 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<sup>3i</sup>**

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<sup>3i</sup> : Bruno PAIN

Directeur Général de OTOKTONE<sup>3i</sup> et responsable de l'information : Alexandre GUILLAUMIN

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 16/07/2014 (GP-I 4000025), filiale de BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST (Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable - 857 500 227 RCS RENNES)

#### **COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Eric SAUER, Président

BPCEVIE représentée par Philippe PINAULT

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST représentée par Benoit CATEL

Séverine YVARD

Stéphane ANGERI

Chantal RAVAUDET

Didier MOREAU

#### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

KPMG SA

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

#### **EXPERTS IMMOBILIERS**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

40-42 rue La Boétie, 75008 Paris

#### **DÉPOSITAIRE**

CACEIS BANK

89-91 rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge

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 2025 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 transposition 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

6

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

## FAITS MARQUANTS

Le marché des SCPI a enregistré en 2025 une évolution positive de la collecte. Environ +29% de collecte nette annuelle supplémentaire sur 1 an. La SCPI AMR se classe 5ème au classement de la collecte cumulée nette des SCPI à prépondérance de bureaux en 2025.

### I. LE MARCHÉ DES PARTS

#### I.1 L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de ce trente-huitième exercice, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 22 929 290 euros, auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 11 088 755 euros, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 34 018 045 euros. Le nombre net des parts souscrites est passé de 17 612 au 31 décembre 2024 à 37 589 au 31 décembre 2025.

Le nombre des associés de la société a été porté à 6 230 au 31 décembre 2025.

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

#### I.2 LE MARCHÉ DES PARTS

Durant l'année 2025, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus 53 253 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 4,87 % environ du nombre de parts total en circulation au 31 décembre 2025

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

Nominal de la part : 610 euros (€)



# ★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 2 juin 2026

## I.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
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
2025	667 070 990	22 929 290	1 093 559	6 230	8 221 201,00	905,00

Le prix de la part est de 905 €.

### Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions les retraits (en euros H.T.)
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
2025	53 253	4,87	0	< 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 €**

## I.4 L'EMPLOI DES FONDs

	Total au 31/12/2024 <sup>(1)</sup>	Durant l'année N	Total au 31/12/2025 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés <sup>(2)</sup>	1 011 602 153	34 018 045	1 045 620 198
+ cessions d'immeubles	178 466 294	3 815 822	182 282 115
+ divers (préciser) <sup>(3)</sup>	31 054 415	- 11 081 287	19 973 128
+ emprunts	61 865 771	- 61 865 771	-
- commission de souscription avec prime d'émission	- 2 114 188	- 124 599	- 2 238 787
- achat d'immeubles	- 1 176 304 253	- 38 344 786	- 1 214 649 039
- investissement indirects	-	- 2 957 441	- 2 957 441
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 12 833 669	25 833 058	12 999 389
- divers (préciser) <sup>(4)</sup>	- 33 324 681	15 562 659	- 16 903 710
<b>= Somme restant à investir*</b>	<b>58 411 841</b>	<b>- 35 144 300</b>	<b>24 125 853</b>

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

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

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

<sup>(4)</sup> 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 2025 a été marquée par d'importants bouleversements géopolitiques, notamment le retour de Donald Trump, redessinant les équilibres mondiaux. Malgré ces incertitudes, les marchés financiers ont atteint des sommets grâce à la croissance américaine et aux investissements dans l'intelligence artificielle et la défense. En France, l'économie est restée résiliente, mais l'instabilité politique a introduit un frein à l'optimisme, augmentant les coûts d'emprunt et rendant les investisseurs plus prudents.

### 2.1 POINT MARCHÉ ET PERSPECTIVES

Les volumes d'investissement dans l'immobilier tertiaire en France s'établissent à 13,7 milliards d'euros en 2025, dont 39 % réalisés en régions (vs 54 % en 2024), un niveau proche de celui des deux années précédentes. Cette activité est en légère hausse de 8 % sur un an, bien que les volumes restent en deçà de la moyenne quinquennale (21 Md€). Dans le détail, les volumes d'investissement au deuxième et au troisième trimestre ont été moins importants, avant qu'ils ne reprennent en fin d'année : 4,9 Md€ ont été enregistrés au T4 contre 2,6 Md€ en moyenne au 2T et au 3T.

En Île-de-France, le marché immobilier retrouve un dynamisme retrouvé après deux années moroses. Les volumes d'investissement dans le tertiaire s'élèvent à 8,4 Md€, en hausse de 44 % par rapport à 2024. Le quatrième trimestre 2025 est le plus actif depuis le T4 2021, avec des volumes importants sur le secteur des bureaux parisiens, particulièrement dans le Quartier Central des Affaires (QCA), +55 % vs 2024, marqués par les ventes phares de Paris Trocadéro et du Solstys. Les volumes d'investissement à Paris QCA en 2025 dépassent ceux des années 2021 et 2022.

En régions, les volumes d'investissement s'établissent à 5,4 Md€, en recul de 23 % par rapport à 2024, portés principalement par les investissements en logistique. Il s'agit là du niveau le plus faible de ces cinq dernières années. Certains marchés de bureaux régionaux ont terminé leur correction, tandis que d'autres enregistrent encore des baisses de valeur, touchant aussi bien le segment Prime que les actifs secondaires.

Quant à la prime de risque en immobilier, elle s'établit autour de 60 points de base et devra se reconstituer pour que le dynamisme des investissements reprenne. Pour 2026, les volumes d'investissement devraient osciller entre 14 et 16 Md€, soutenus par des acquisitions de taille notable, notamment liées à des enjeux de liquidité ou de refinancement pour certains acteurs. Les professionnels du secteur s'accordent à dire que la reprise du marché de l'investissement immobilier sera progressive et qu'une nouvelle dynamique n'interviendra qu'en 2027, voire 2028.

S'agissant du marché utilisateur, il connaît également un ralentissement, influencé par des facteurs politiques et économiques qui freinent les décisions des entreprises. Toutefois, les métropoles régionales dans lesquelles est investie la SCPI Atlantique Murs Région affichent encore des taux de vacance contenus contrairement à la région Île-de-France où le stock d'offre a considérablement augmenté. En conséquence, la distribution des revenus de la SCPI Atlantique Murs Région n'a pas fléchi, et le travail des équipes de gestion a permis de maintenir un taux d'occupation supérieur à 90 %.

### 2.2 L'ÉVOLUTION DES ACQUISITIONS

Les acquisitions, uniquement des bureaux, au cours de l'exercice 2025 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m²	Prix d'acquisition frais compris	Locataires
MARSEILLE PORTE EST*	31/03/2025	5 112	22 703 590	INSEE ELEX France ENDEL
NANTES LE CARROUSEL*	05/05/2025	6 818	38 131 000	LHYFE
LYON QUATUOR 3B	29/09/2025	5 643	16 350 000	AVEM
Montant total des acquisitions en 2025			77 184 590	

\* Acquisition en VEFA



# ★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 2 juin 2026

Les cessions d'immeubles au cours de l'exercice 2025 ont été les suivantes :

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m²	Prix d'acquisition	Date de cession	Prix de cession	+ ou - valeur nettes/cessions
MONT ST AIGNAN - LE SOHO	19/11/2009	1963	3 839 370	10/10/2025	3 000 000	- 839 370
Montant total des plus ou moins values de cessions nettes 2025						- 839 370

## 2.3 LES TRAVAUX

Le montant de la Provision pour Gros Entretien s'élève à 2 836 k€ au 31 décembre 2025, après une dotation de 1 888 k€ et une reprise de 2 871 k€ sur l'exercice.

Les dépenses de gros entretien réellement engagés en 2025 représentent un montant de 1 778 k€.

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

- **Les Florides à Marignane** : remplacement des luminaires par des modèles performants, application d'une peinture réfléchissante sur la toiture et mise en place d'un ballon d'eau chaude thermodynamique pour le restaurant pour 350 k€ HT
- **Espace Saupin à Nantes** : rénovation de deux niveaux libérés pour 372 k€ HT
- **Le Confluent à Lyon** : remplacement de la cellule électrique du poste d'alimentation du bâtiment pour 150 k€ HT
- **Le Tasta à Bruges** : rénovation de la façade pour 115 k€ HT

Les principaux chantiers impactant les Immobilisations sur 2025 ont été les suivants :

- **La Grange aux Bois à Metz** : division et amélioration du site et passage du bâtiment principal en Etablissement Recevant du public : 838 k€ HT
- **Le Rodin à Lyon** : 1ère tranche du remplacement complet du système de chauffage rafraîchissement, et installation d'un système de pilotage par Gestion Technique du Bâtiment : 580 k€ HT.
- **Espace Saupin à Nantes** : division technique du bâtiment, remplacement d'un groupe froid et du système de pilotage (GTB), études sur le traitement d'air : 260 k€ HT
- **Le Woodstock 14 à Saint Priest** : division électrique pour relocation, installation de bornes de recharges pour véhicules électriques et lancement des deux premières tranches (sur trois) du remplacement de l'installation de chauffage/rafraîchissement, le tout pour 455 k€ HT
- **Bâtiment Château Blanc F, à Wasquehal** : remplacement de l'installation de chauffage/rafraîchissement : 237 k€ HT
- **Le Tasta à Bruges** : première tranche du chantier de remplacement des pompes à chaleur et centrales de traitement d'air, et mise en place d'un pilotage par système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) : 205 k€ HT

## 2.4 LES TITRES DE PARTICIPATION

En 2025, votre SCPI a co-investi dans la SCI GOF I et dans la SCI O3i Berkeley 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	7246 m²	19445000	2 763 889
SCI GOF I	Titres & créances	VEFA sur 2026				5 454 550
SCI O3i Berkeley	Titres & créances	2026				999

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

SCI/OPCI	Sociétés gérées par Otoktone3i			Sociétés non gérées par Otoktone3i
	SCPI AMR	IMMOCAP REGIONS I	GO FONCIERE	
SCI Bellamy	30,66%	69,34%		
SCI GOF I	50%		50%	
SCI O3i Berkeley	99,90%		0,10%	

## 2.5 LA VALEUR DE RECONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE et JLL en leur qualité d'experts externes en évaluation, ont procédé à l'actualisation des valeurs vénale du patrimoine immobilier conformément à la réglementation. La valeur estimative du patrimoine de la société s'élève au 31 décembre 2025 à 888 033 282 € hors droits, représentant une hausse de 2,86 % par rapport au 31 décembre 2024.

Après arrêté des autres actifs et des dettes, la valeur de réalisation de la société s'établit, en fin d'exercice, à 727,09 € par part, contre 735,45 € au 31 décembre 2024.

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 892,68 € par part, contre 898,00 € au 31 décembre 2024.

# ★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 2 juin 2026

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif :

	31/12/2025		31/12/2024	
	Nombre de parts : 1 093 559		Nombre de parts : 1 055 970	
	Valeur totale en €	Valeur en € rapportée à 1 part	Valeur totale en €	Valeur en € rapportée à 1 part
<b>Valeur estimative du patrimoine immobilier (hors droit, taxes et frais)</b>	888 033 282	812,06	863 305 863	817,55
Valeur nette des autres actifs de la société	92 919 268	84,97	86 696 668	82,10
Actif circulant	37 342 482	34,15	33 230 558	31,47
Compte regul	465 945	0,43	595 169	0,56
Actif immobilisé	14 448 697	13,21	3 585 421	3,40
- dettes	144 294 660	131,95	123 225 500	116,69
- prov. risques et charges	881 732	0,81	882 316	0,84
<b>VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE</b>	795 114 013	727,09	776 609 195	735,45
Frais d'acquisition et droits d'enregistrements	83 475 129	76,33	76 834 222	72,76
• droits d'enregistrements	65 714 463	60,09	59 568 105	56,41
+ frais				
- frais				
• frais d'acquisition	17 760 666	16,24	17 266 117	16,35
<b>Valeur estimative de reconstitution du patrimoine</b>	878 589 142	803,42	853 443 416	808,21
Commission de souscription rapportée à la valeur estimative de reconstitution du patrimoine (11,11 % du prix de souscription)	97 611 254	89,26	94 817 564	89,79
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ</b>	976 200 396	892,68	948 260 980	898,00

**PRIX DE LA PART :** 905,00  
**VARIATION** - 1,38 % 905,00 € - 0,78 %

## 2.5 LA TRANSPARISATION DES COMPTES

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

Type d'actifs	Bureaux	Mixte	Locaux d'activités	SCI BELLAMY 2025	SCI GOF I	SCI O3i BERKELEY	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	342 986	11 502	3 294	2 217	VEFA	VEFA livrée en 2026	359 999
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	992 589 712	14 643 177	18 745 070	5 457 480	5 454 500	999	1 036 890 938
Valeurs estimées du patrimoine	942 577 580	14 052 430	14 878 400	5 094 490	5 465 235	978	982 069 114

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

# ★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

à l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 2 juin 2026

## Financements mis en place

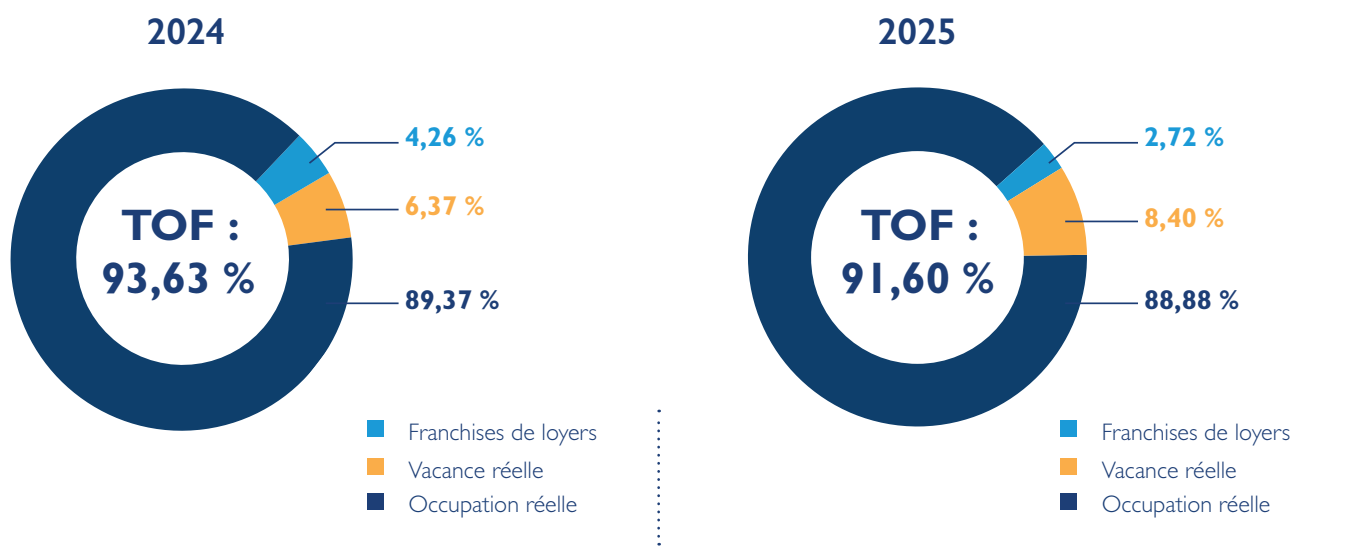
	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	70 557 083	3 697 360	74 254 443
Emprunts affectés à l'exploitation	0	0	0
Lignes de crédits	0	0	0
Découverts bancaires	17 940 354	0	17 940 354

## Résultats retenus en % de détention

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	60 894 238	429 113	61 323 351
Charges non récupérables	2 515 053	32 923	2 547 977
Travaux non récupérables et gros entretien	1 175 537	0	1 175 537
Impact des douteux	584 846	0	584 846
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	4 871 539	34 329	4 905 868
Autres charges d'exploitation	1 112 503	4 618	1 117 121
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	2 419 535	145 138	2 564 673
Autres charges financières	114 121	0	114 121
Produits financiers	652 917	0	652 917
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	208 523	0	

## 2.6 LA SITUATION LOCATIVE

La méthode de calcul du TOF a évolué depuis le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2022, le numérateur inclut désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.



Les 5 vacances les plus significatives au 31/12/2025 sont les suivantes :

Ville	Typologie	Surface totale de l'immeuble	Surface vacante	Vacance financière	TOP
LYON - WORK # 1	Bureau	5 567 m <sup>2</sup>	2 788 m <sup>2</sup>	735 410,00 €	50 %
BIOT - ORIGAMI	Bureau	2 105 m <sup>2</sup>	2 105 m <sup>2</sup>	368 288,00 €	0 %
TOULOUSE - LISIEUX	Bureau	5 472 m <sup>2</sup>	3 343 m <sup>2</sup>	367 730,00 €	39 %
METZ - GRANGE AUX BOIS	Mixte	5 579 m <sup>2</sup>	1 300 m <sup>2</sup>	331 089,00 €	77 %
MARCQ EN BAROEUL - LE HUB	Bureau	2 161 m <sup>2</sup>	2 161 m <sup>2</sup>	324 201,00 €	0 %

Au cours de l'exercice 2025, les recettes locatives ont atteint 60 894 238 € contre 56 775 478 € en 2024, ce qui représente une augmentation de 4 108 760 €, soit 7,25 % par rapport au précédent exercice.

### Contentieux

Il convient de noter que des provisions pour risques divers et défaillance des locataires d'un montant total de 3 393 k€ 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 10 juin 2025 a fixé à 200 M€ le montant maximum au-delà duquel la société de gestion ne peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des suretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2025.

Un placement de trésorerie en CAT Ordinaire Pro est en cours au Crédit Coopératif pour 130 000 € sur une durée de 5 ans aux taux progressifs de 2,60 à 3,10 %.

Un financement bancaire a été mis en place en septembre 2025 ; un auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 10,1 M€ sur une durée de 10 ans au taux d'intérêt Euribor 3 mois + 1,10 %. Au 31/12/2025, la SCPI Atlantique Mur Régions a une ligne d'autorisation de découvert de 35,0 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 9,93 % 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 %	2,94 %	4,15 %	5,48 %

##### REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART SUR L'ANNÉE 2025 (DES REVENUS) / DISTRIBUTION SUR L'ANNÉE

PÉRIODES	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre	Annuel
Prix de souscription	905 €	905 €	905 €	905 €	905 €
Distribution	11,88 €	11,88 €	11,88 €	11,88 €	47,52 €
Rentabilité	1,313%	1,313%	1,313%	1,313%	5,25%

Les acomptes versés sont conformes à l'objectif de rentabilité que nous nous étions fixés et représentent 47,52 €, soit 5,25 % du prix de la part.

#### 3.3 EMPRUNTS EN COURS

DATE	Organisme prêteur	Immeubles financés	Montant tiré à date	CRD	Taux fixe ou Variable	% couvert si variable	Durée
20/10/2021	Banque Populaire Grand Ouest	NANTES Le Jallais	32 000 000 €	13 714 286 €	E3M	50%	7
20/10/2021	Banque Populaire Grand Ouest	AIX-EN-PROVENCE Aix Vert Pomone - 851, avenue Jean Dalmas	20 000 000 €	11 428 571 €	E3M	100%	8
20/10/2021	Banque Populaire Grand Ouest	LYON Vela Verde - 29-30, avenue Général Leclerc	15 000 000 €	10 714 286 €	E3M	100%	9
28/06/2024	Crédit Coopératif	SAINT-HERBLAIN Naonys	13 000 000 €	11 700 633 €	E3M	100%	10
01/07/2025	CIC NO	LYON Alpière - 74, rue Gorge de Loup	9 792 000 €	9 383 286 €	FIXE	N.A.	10
18/07/2024	CIC NO	MARCQ-EN-BAROEUL 839, avenue de la République	3 600 000 €	3 231 310 €	FIXE	N.A.	10
15/10/2025	Crédit Coopératif	LYON Quatuor 3B	10 100 000 €	10 100 000 €	E3M	100%	10

## TAUX DE DISTRIBUTION 2025

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

- le prix de souscription au 1<sup>er</sup> 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

$$47,52 \text{ €} / 905 \text{ €} = 5,25 \%$$

	Par part en €	Part en % du total distribué
<b>Distribution (A)</b>	<b>47,52 €</b>	<b>100 %</b>
dont distribution de résultat	46,63 €	98 %
dont distribution de plus-value*	0,00 €	0 %
dont distribution de report à nouveau	0,89 €	2 %
<b>Impôts payés par votre SCPI (B)</b>	<b>0,00 €</b>	
dont fiscalité + values immobilières France	0,00 €	
dont impôt payé en Allemagne	0,00 €	
<b>Distribution Brute (A+B)</b>	<b>47,52 €</b>	

\*Distribution plus-value annualisée

Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

## PERFORMANCE GLOBAL ANNUELLE (PGA)

La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable, selon la formule suivante :  $[\text{Dividende brut de l'année N23} + (\text{prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1} - \text{prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N})] / \text{prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N}$

PGA	Dividende brut de l'année	Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier N+1	Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier N
5,25 %	47,52 €	905,00 €	905,00 €

## 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 mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.

Il se calcule de la façon suivante :

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

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

$$5,25 \% - 1,14 \% = 4,11 \%$$

## 3.3 L'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 49 658 010,04 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 7 003 410,62 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 56 661 420,66 €, nous vous proposons :

- De répartir une somme de 50 609 302,92 € entre les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément à l'article 32 des statuts. Il sera proposé à l'assemblée générale de prendre acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre.

- D'affecter le solde, soit la somme de 6 052 117,74 € 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.



## 4. LES AUTORISATIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 10 juin 2025 a fixé à 200 000 000 € le montant maximum au-delà duquel la société de gestion ne peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des suretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme. Cette faculté était consentie jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de la société clos le 31 décembre 2024.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2025.

## 5. LE DÉLAI DE PAIEMENT

La SCPI veille à l'application des délais de règlement fournisseurs conformément aux articles L441-I4 et D441-6 du code du commerce.

FOURNISSEURS	FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES AU 31/12/25 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.	13 398			0	13 398
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice H.T.	0 %	0	0	0 %	0 %
Nombre de factures concernées					4
Nombre de factures exclues relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées	1				
Délai de paiement de référence utilisé pour le calcul des retards	Délais contractuels : en fonction du fournisseur				
	Délais légaux : date d'échéance				

16

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

CLIENTS	FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES AU 31/12/25 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.	328 278	62 367	1 017 564	2 501 234	3 909 443
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice H.T.	0 %	0 %	1 %	3 %	5 %
Nombre de factures concernées					84
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 2025, le capital social statutaire s'élève à 667 070 990 €.

## 7. LA COMMISSION DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS

En 2025, il a été versé à la société de gestion au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers la somme de 0 € HT.

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

Néant.

## 9. LA MODIFICATION STATUTAIRE

Est soumise au vote des associés :

La résolution 1 qui modifie la stratégie d'investissement mentionnée dans la note d'information.

La résolution 2 qui propose une modification statutaire qui porte sur la suppression de la désignation d'un commissaire aux comptes suppléants, la modification de la durée de mandat de l'expert externe ainsi que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution qui sont arrêtées par la société de gestion et mentionné dans un état annexe au rapport de gestion sans approbation par l'assemblée générale.

Pour y remédier, 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.



Gare Sud - Rennes

# ÉTATS FINANCIERS

## ★ I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	Exercice 2025		Exercice 2024	
		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	+	999 690 664	868 845 000	919 100 737	801 104 166
Immobilisations en cours	+	24 908 812	19 188 282	73 213 139	62 201 697
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens	-	- 2 836 485		- 3 819 205	
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)		1 021 762 992	888 033 282	988 494 671	863 305 863
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	+	8 219 388	7 275 198	2 763 889	2 763 889
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	5 690 391	5 690 391	193 552	193 552
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-				
TOTAL II (Immobilisations financières)		13 909 779	12 965 588	2 957 441	2 957 441
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	538 919	538 919	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	+	29 346 675	29 346 675	25 421 379	25 421 379
Autres créances	+	7 810 038	7 810 038	7 277 321	7 277 321
Provisions pour dépréciation des créances	2.3 -	-2 511 458	-2 511 458	-1 926 029	-1 926 029
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement	+	131 520	131 520	131 491	131 491
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	2 565 708	2 565 708	2 326 397	2 326 397
TOTAL III (Actif d'exploitation)		37 881 400	37 881 400	33 858 539	33 858 539

	Note	Exercice 2025		Exercice 2024	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION (suite)					
Provisions générales pour risques & charges	2.4	-	-881 732	-881 732	-882 316
Dettes					
Dettes financières		-	-102 083 654	-102 083 654	-90 354 327
Dettes d'exploitation		-	-37 726 617	-37 726 617	-28 370 982
Dettes diverses	2.5	-	-4 484 389	-4 484 389	-4 500 192
TOTAL IV (Passif d'exploitation)			-145 176 392	-145 176 392	-124 107 816
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance		+	0	0	0
Produits constatés d'avance		-			
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		+	465 945	465 945	595 169
TOTAL V (Comptes de régularisation)			465 945	465 945	595 169
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)					
			928 843 723	901 798 005	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			794 169 823		776 609 196



Work - Lyon

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture 31/12/2024	Affectation résultat 2024	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	644 141 700		22 929 290	667 070 990
Primes d'émission				
Primes d'émission	367 460 453		11 088 755	378 549 208
Prélèvement sur prime d'émission	- 116 578 502		- 3 567 524	- 120 146 026
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 5 432 537		-820 427	- 6 252 964
Réserves*	- 7 166 368		- 2 113 142	- 9 279 510
Report à nouveau	6 338 242	665 168		7 003 411
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	46 913 135	-46 913 135		
Acomptes sur distribution 2023	- 33 878 119	33 878 119		
Acompte sur distribution 4 <sup>ème</sup> trimestre 2023		12 369 848	- 12 369 848	
Résultat de l'exercice 2024			49 658 010	49 658 010
Acomptes sur distribution 2024			- 37 759 396	- 37 759 396
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>901 798 005</b>	<b>0</b>	<b>27 045 718</b>	<b>928 843 723</b>

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

Plus ou moins-values nettes	
<b>Solde au 31/12/2024</b>	<b>- 5 432 537,23</b>
MONT ST AIGNAN - LE SOHO	- 820 427,11
<b>Solde au 31/12/2025</b>	<b>- 6 252 964,34</b>

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

PRODUITS	Note	Exercice 2025	Exercice 2024
		31/12/2025	31/12/2024
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE &amp; PRODUITS ANNEXES</b>		<b>85 741 964</b>	<b>75 228 168</b>
Produits de l'activité immobilière			
Loyers		60 894 238	56 775 478
Charges facturées	3.1	14 995 872	14 852 462
Reprise de provisions gros entretiens		0	1 893 761
Produits annexes		9 851 855	1 706 468
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>3 382 133</b>	<b>12 792 522</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation			
Reprises de provisions d'exploitation			
Provisions pour créances douteuses		0	60 399
Transfert de charges d'exploitation		0	12 727 665
Autres Produits		382 133	4 457
Produits de cessions d'immobilisations		3 000 000	0
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>4 039 732</b>	<b>2 734 544</b>
Produits financiers		652 917	2 734 544
Reprise de provisions sur charges financières		3 386 814	0
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>223 640</b>	<b>27 790 209</b>
Produits exceptionnels	3.3	223 640	27 790 209
Reprise d'amortissements & provisions exceptionnels			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>93 387 469</b>	<b>118 545 443</b>
Solde débiteur = perte			
<b>TOTAL général</b>		<b>93 387 469</b>	<b>118 545 443</b>

CHARGES	Note	Exercice 2025	Exercice 2024
		31/12/2025	31/12/2024
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>20 130 063</b>	<b>21 166 031</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	3.1	14 995 872	14 827 953
Travaux gros entretiens		2 139 315	1 259 931
Charges d'entretien du patrimoine locatif		479 823	544 802
Dotations aux provisions pour gros entretiens		0	1 222 140
Autres charges immobilières		2 515 053	3 311 205
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>17 852 020</b>	<b>14 328 689</b>
Commission de la société de gestion		13 092 740	10 966 388
Diverses charges d'exploitation	3.2	1 309 567	1 373 008
Dotation aux amortissements d'exploitation		449 713	430 687
Dotations aux provisions d'exploitation		0	205 050
Provisions pour créances douteuses		0	1 221 724
Provisions pour risque divers et locataires		0	131 832
Valeur comptable des immobilisations cédées		3 000 000	0
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>5 732 259</b>	<b>2 892 902</b>
Charges financières diverses		2 533 656	2 892 902
Dotation aux amortissements & aux provisions - charges financières		3 198 603	0
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>15 117</b>	<b>33 244 686</b>
Charges exceptionnelles	3.3	15 117	33 244 686
Transfert de produits exceptionnels			
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>43 729 459</b>	<b>71 632 307</b>
Solde créditeur = bénéfice		49 658 010	46 913 135
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>93 387 469</b>	<b>118 545 443</b>

Les comptes annuels qui vous sont soumis pour approbation ont été établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Ils sont présentés en application du règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016, homologué le 07 juillet 2016, modifié par le règlement ANC n°2022-06.

Ce trente-huitième exercice couvre la période du 01.01.2025 au 31.12.2025

#### Changement de méthode comptable

Les états financiers sont présentés pour la première fois en conformité avec le règlement 2022-06 ayant pour principale conséquence pour la SCPI AMR :

- la suppression du compte de "Transfert de charge"
- la constatation des frais d'émission d'emprunt en résultat financier
- la redéfinition des charges et produits exceptionnels, avec pour effet principal la constatation des cessions d'actif en Résultat d'exploitation.

## FAITS MARQUANTS

Néant.

## 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 2025.

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).



Novesparc - Montbonnot



## Note I - ÉTAT DU PATRIMOINE

## I.1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

I.1.1 - ÉTAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ	01/01/2025	Entrée de l'exercice	Sorties ou virements poste à poste	31/12/2025
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>922 968 078</b>	<b>84 768 809</b>	<b>3 818 231</b>	<b>1 003 918 657</b>
MONT SAINT AIGNAN LE SOHO			3 804 385	
LYON- LE TELYCA (CALUIRE et CUIRE)			13 846	
NANTES CARROUSEL (VEFA)		38 131 000		
MARSEILLE PORTE EST (VEFA)		24 351 831		
LYON QUATUOR 3B		17 350 000		
RENNES SOLFERINO		3 186 833		
TOULOUSE ARISTOTE		739 959		
MONTPELLIER - EUREKA		184 684		
ANNECY - L'ATRIA		163 160		
AIX - PARC CEZANNE		145 736		
BORDEAUX CANEJAN		114 263		
BORDEAUX - COURS DU MEDOC		70 812		
SAINT HERBLAIN FUTURA		55 452		
MARCQ-EN-BAROEUL-PARC REPUBLIQUE		47 757		
LILLE LOMME		46 912		
WASQUEHAL BAT G		39 985		
BORDEAUX LAC		39 552		
LILLE ART CITY		21 465		
BORDEAUX MARIONNAUD		18 581		
MARIGNANE		14 360		
SCHILTIGHEIM		13 453		
ENTZHEIM		11 981	16 522 000	
NANTES LE MAGELLAN		7 564		
TOURS LES LIONS D'AZUR		5 772		
MARSEILLE - ESPACE COLBERT		5 516		
WASQUEHAL BAT F		1 990	8 477	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES- A1 & A2 & A3 & B2 & B3		191	17 142 024	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>2 957 441</b>	<b>10 970 047</b>	<b>17 710</b>	<b>13 909 779</b>
PARTS SOCIALES SCI GOF I		5 454 500		
PARTS SOCIALES SCI O3i BERKELEY		999		
AVANCES A SCI BELLAMY			17 689	
AVANCES A SCI GOF I		5 500 000		
SCI BELLAMY - AFFECTATION RESULTAT		3 813		
SCI GOF I - AFFECTATION RESULTAT		10 735		
SCI O3i BERKELEY - AFFECTATION RESULTAT			21	
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	<b>73 213 139</b>	<b>5 862 172</b>	<b>54 166 499</b>	<b>24 908 812</b>
VILLENEUVE D'ASCQ - MOULIN DELMAR 2 (VEFA)		2 946 068		
METZ		728 193		
LYON - LE RODIN		582 119		
WOODSTOCK BAT I4		353 023		
WASQUEHAL BAT F		235 010		
BORDEAUX TASTA		205 000		
MONTBONNOT ST MARTIN		176 716		
NANTES MARCEL SAUPIN		155 663		
MARSEILLE - ESPACE COLBERT		98 948		
TOURS LES LIONS D'AZUR		90 357		
CALUIRE ET CUIRE - ATRIUM		88 195		
LYON - GERLAND		72 523		
TOULOUSE - CENTRAL PARC		57 280		
NEUVILLE EN FERRAIN LELCERC PARC I		20 000		
LILLE ART CITY		12 674		
LE BOURGET DU LAC EUCLIDE		12 200		
BORDEAUX - LES PORTES DE BORDEAUX		12 106		

(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)	01/01/2025	Entrée de l'exercice	Sorties ou virements poste à poste	31/12/2025
ANGERS - PIERRE DE COUBERTIN		6 147		
RENNES LE KAIDO		6 100		
SAINT-PIERRE DES CORPS		3 850		
NANTES CARROUSEL (VEFA)			30 504 800	
MARSEILLE PORTE EST (VEFA)			19 980 012	
TOULOUSE ARISTOTE			1 144 961	
MONTPELLIER - EUREKA			702 487	
AIX - PARC CEZANNE			368 996	
BORDEAUX CANEJAN			332 049	
WASQUEHAL BAT G			210 000	
LILLE LOMME			196 050	
ANNECY - L'ATRIA			163 154	
BORDEAUX - COURS DU MEDOC			155 436	
BORDEAUX LAC			113 792	
MARCQ-EN-BAROEUL-PARC REPUBLIQUE			93 458	
LYON- LE TELYCA (CALUIRE et CUIRE)			53 566	
SAINT HERBLAIN FUTURA			53 330	
ENTZHEIM			36 142	
NANTES LE MAGELLAN			28 754	
SCHILTIGHEIM			12 917	
MONT SAINT AIGNAN LE SOHO			11 437	
LIMONEST "WESTING"			4 470	
WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES- A1&A2&A3&B2&B3			688	
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	2 922 849		0	2 922 849
	<b>1 002 061 509</b>	<b>101 601 028</b>	<b>58 002 440</b>	<b>1 045 660 097</b>

## I.1.2 - RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Droits réels				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Mixte				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>TOTAL I</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Terrains & constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	972 187 150	921 585 600	891 369 415	780 206 000
Locaux d'activité	14 643 177	14 052 430	14 528 914	12 470 000
Mixte	18 745 070	14 878 400	18 726 490	13 700 000
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>TOTAL II</b>	<b>1 005 575 398</b>	<b>950 516 430</b>	<b>924 624 819</b>	<b>806 376 000</b>
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	24 908 812	20 991 980	73 213 140	56 929 862
Locaux d'activité				
Mixte				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>TOTAL III</b>	<b>24 908 812</b>	<b>20 991 980</b>	<b>73 213 140</b>	<b>56 929 862</b>
Participations contrôlées				
Titres de participation	8 219 388	7 275 198	2 763 889	2 763 889
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	5 681 311	5 681 311	193 552	193 552
<b>TOTAL IV</b>	<b>13 900 699</b>	<b>12 956 509</b>	<b>2 957 441</b>	<b>2 957 441</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 044 384 910</b>	<b>984 464 919</b>	<b>1 000 795 401</b>	<b>866 263 303</b>

## I.1.3 - DÉTAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Localisation	Date d'achat	Typologie de locaux	M²	Valeurs comptables	Valeurs vénales hors droits et frais	Droits et frais	Valeurs vénales avec droits et frais
ALLEMAGNE								
DUSSELDORF	Lierenfelder Strasse 45	01/08/2022	Bureau France Allemagne	2 314	9 700 000	3 510 000	329 940	3 839 940
INGOLSTADT	16 Elisabethstrasse	01/10/2020	Bureau France Allemagne	1 044	4 250 000	3 130 000	294 220	3 424 220
FRANCE								
AUVERGNE / RHÔNE-ALPES								
ANNECY	1 Place Marie Curie	27/12/2004	Bureau France	4 260	7 761 992	9 850 000	925 900	10 775 900
CALUIRE ET CUIRE	189 Chemin du Bac à Traille	20/10/2004	Bureau France	5 530	10 928 551	9 980 000	938 120	10 918 120
	393 Chemin du Bac à Traille	02/07/2010	Bureau France	3 253	5 610 000	5 240 000	492 560	5 732 560
DARDILLY	43-45 Chemin des Peupliers	11/06/2014	Bureau France	1 975	5 248 078	4 260 000	400 440	4 660 440
LE BOURGET DU LAC	3 Allée du Lac de Constance	15/12/2009	Bureau France	2 455	4 146 964	3 840 000	360 960	4 200 960
	11 Allée du Lac de Constance	15/12/2009	Bureau France	1 643	2 748 455	2 250 000	211 500	2 461 500
LIMONEST	Zac des Bruyères	10/07/2013	Bureau France	3 239	8 174 832	5 950 000	559 300	6 509 300
LYON	29 & 31 Rue de Bonnel	03/07/1998	Bureau France	1 528	1 247 257	4 840 000	454 960	5 294 960
	26 Rue Louis Blanc	03/10/2001	Bureau France	3 420	4 524 254	8 910 000	837 540	9 747 540
	6 Rue Maurice Carraz	02/12/2003	Bureau France	2 517	4 808 702	6 340 000	595 960	6 935 960
	Place Antonin Perrin	29/01/2016	Bureau France	9 148	35 849 001	31 500 000	2 961 000	34 461 000
	6 Rue Béranger	30/01/2017	Bureau France	2 220	10 456 003	9 790 000	920 260	10 710 260
	44-46-48 Quai Per-rache	28/06/2019	Bureau France	5 566	26 685 877	21 420 000	2 013 480	23 433 480
	30 Rue Joannes Carret	04/12/2019	Bureau France	6 762	36 900 000	25 460 000	2 393 240	27 853 240
	1 Rue Croix Barret	14/12/2020	Bureau France	4 927	29 246 700	18 680 000	1 755 920	20 435 920
	51 Avenue Sidoine Apollinaire	18/12/2020	Bureau France	1 912	8 826 222	6 280 000	590 320	6 870 320
	74 Rue Gorge de Loup	03/02/2022	Bureau France	6 194	27 621 576	20 250 000	1 903 500	22 153 500
	29-30 Avenue du Général Leclerc	31/08/2022	Bureau France	3 097	19 012 564	12 480 000	1 173 120	13 653 120
	6-8 Rue Tony Garnier	22/02/2023	Bureau France	4 630	21 337 882	15 040 000	1 413 760	16 453 760
	10 Avenue Tony Garnier	29/09/2025	Bureau France	5 643	17 350 000	17 400 000	1 635 600	19 035 600
	1 Avenue Sidoine Apollinaire	25/03/2020	Bureau France	3 240	14 352 273	10 740 000	1 009 560	11 749 560
MEYLAN	16 Chemin de Malacher	09/12/2013	Bureau France	5 947	15 400 896	13 360 000	1 255 840	14 615 840
MONTBONNOT SAINT MARTIN	Zac Zirst li	08/11/2012	Bureau France	4 238	9 185 000	7 610 000	715 340	8 325 340
ST PRIEST	Zac De Feuilly	02/12/2010	Bureau France	4 463	8 836 266	5 870 000	551 780	6 421 780
CENTRE VAL DE LOIRE								
ST PIERRE DES CORPS	8-12 Rue Fabienne Landy	03/09/2008	Bureau France	3 601	7 694 013	5 500 000	517 000	6 017 000
TOURS	Zac des Deux Lions	02/02/2010	Bureau France	3 050	6 219 401	5 220 000	490 680	5 710 680

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Date d'achat	Typologie de locaux	M²	Valeurs comptables	Valeurs vénale hors droits et frais	Droits et frais	Valeurs vénale avec droits et frais
FRANCE								
GRAND-EST								
ENTZHEIM	3 Rue Icare	27/02/2007	Bureau France	1 662	2 552 731	2 050 000	192 700	2 242 700
METZ	Grange aux Bois	29/12/2009	Locaux d'Activités	5 579	9 242 000	7 150 000	672 100	7 822 100
	2 à 10 Parvis des Droits de L'Homme	27/12/2011	Bureau France	8 172	22 433 580	18 230 000	1 713 620	19 943 620
SCHILTIGHEIM	3 Rue de La Haye	06/04/2011	Bureau France	1 189	2 368 801	1 930 000	181 420	2 111 420
	21 Rue de La Haye	25/11/2020	Bureau France	2 552	7 320 834	5 610 000	527 340	6 137 340
HAUTS DE FRANCE								
LEZENNES	20 Avenue Louis Néel	08/11/2011	Bureau France	470	1 099 879	910 000	85 540	995 540
LILLE	6 Avenue des Saules	20/12/2013	Bureau France	1 924	5 439 912	4 040 000	379 760	4 419 760
	125-143-185 Rue d'Athènes	05/12/2022	Bureau France	1 548	7 365 465	4 740 000	445 560	5 185 560
LOMME	8 Avenue des Saules	30/11/2017	Bureau France	4 018	12 107 743	9 150 000	860 100	10 010 100
MARCQ EN BAROEUL	1 Rue de la Couture	25/11/2019	Bureau France	2 161	5 976 879	3 890 000	365 660	4 255 660
	839 Avenue de la République	29/12/2000	Bureau France	2 529	3 437 704	6 290 000	591 260	6 881 260
NEUVILLE EN FERRAIN	15 Rue du Vertuquet	21/06/2024	Locaux d'Activités	1 358	1 180 000	1 150 000	108 100	1 258 100
RONCQ	22 Avenue de l'Europe	21/06/2024	Locaux d'Activités	1 157	1 000 000	695 000	65 330	760 330
	15 Avenue de l'Europe	21/06/2024	Locaux d'Activités	733	695 000	1 050 000	98 700	1 148 700
VILLENEUVE D ASCQ	1 Rue Haddock	08/11/2011	Bureau France	1 095	2 987 937	2 200 000	206 800	2 406 800
	14 Rue Hergé	08/11/2011	Bureau France	453	1 016 182	650 000	61 100	711 100
WASQUEHAL	11 Allée du Château Blanc	22/06/2011	Bureau France	935	2 352 946	1 860 000	174 840	2 034 840
	13 Allée du Château Blanc	22/06/2011	Bureau France	1 057	2 489 985	2 020 000	189 880	2 209 880
	2-4-6-8-10 & 12 Rue Konrad Adenauer	14/10/2014	Bureau France	11 480	27 346 810	23 150 000	2 176 100	25 326 100
NOUVELLE AQUITAINE								
BORDEAUX	10/12 Bld Antoine Gautier	31/03/1998	Bureau France	1 711	1 569 503	2 740 000	257 560	2 997 560
	179 Cours du Medoc	05/07/2000	Bureau France	1 506	2 131 207	4 040 000	379 760	4 419 760
	22/26 Quai de Bacalan	04/01/2002	Bureau France	1 600	1 693 655	4 630 000	435 220	5 065 220
	Quartier du Lac	09/06/2006	Bureau France	2 913	3 636 009	4 150 000	390 100	4 540 100
	20 à 28 Allée de Boutaut	16/12/2010	Bureau France	2 865	7 850 992	7 770 000	730 380	8 500 380
	52 Quai de Paludate	13/07/2016	Bureau France	7 882	24 032 693	26 260 000	2 468 440	28 728 440
	45-47-49 Rue Charles Marionneau	12/03/2021	Mixte	3 294	18 745 070	13 600 000	1 278 400	14 878 400

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Date d'achat	Typologie de locaux	M²	Valeurs comptables	Valeurs vénales hors droits et frais	Droits et frais	Valeurs vénales avec droits et frais
FRANCE								
NOUVELLE AQUITAINE (SUITE)								
BRUGES	Tasta	29/04/2009	Bureau France	4 806	10 545 744	9 100 000	855 400	9 955 400
	4 Rue Pierre et Marie Curie	22/05/2013	Bureau France	1 223	3 159 480	2 780 000	261 320	3 041 320
CANEJAN	Parc d'Activite du Courneau	31/03/2006	Locaux d'Activités	2 675	2 526 177	2 800 000	263 200	3 063 200
LE HAILLAN	6-8 Avenue des Satellites	27/12/2012	Bureau France	1 455	3 263 350	3 030 000	284 820	3 314 820
	6-8 Avenue des Satellites	27/12/2012	Bureau France	1 231	2 885 000	2 710 000	254 740	2 964 740
	6-8 Avenue des Satellites	10/12/2013	Bureau France	1 230	3 051 846	2 520 000	236 880	2 756 880
LORMONT	1 Rue Romain Rolland	22/12/2017	Bureau France	4 104	10 427 383	9 560 000	898 640	10 458 640
	1 Rue Romain Rolland	22/12/2017	Bureau France	3 159	7 075 693	7 500 000	705 000	8 205 000
MÉRIGNAC	Rue Roland Garros	31/08/1995	Bureau France	779	789 686	1 160 000	109 040	1 269 040
	4 Rue Henry Le Chatelier	26/11/2007	Bureau France	1 019	1 535 798	1 780 000	167 320	1 947 320
OCCITANIE								
BALMA	Zac de Balma Gramont	04/12/2015	Bureau France	2 184	5 590 848	6 000 000	564 000	6 564 000
BLAGNAC	19 Avenue Didier Daurat	23/05/2006	Bureau France	3 178	5 780 125	5 700 000	535 800	6 235 800
MONTPELLIER	Zac du Parc D'Activités Eureka	26/07/2007	Bureau France	4 000	8 542 285	7 550 000	709 700	8 259 700
	81 Rue Euclide	20/04/2012	Bureau France	6 966	15 300 000	13 920 000	1 308 480	15 228 480
	541 Avenue Georges Melies	18/12/2015	Bureau France	6 411	19 496 153	18 400 000	1 729 600	20 129 600
	103 Rue Alexandra David Néel	18/04/2019	Bureau France	3 406	10 748 905	10 720 000	1 007 680	11 727 680
TOULOUSE	7-9-11 Rue Matabiau	31/07/1997	Bureau France	1 028	927 347	2 880 000	270 720	3 150 720
	12 & 50 Bd de L'Embouchure	29/12/2001	Bureau France	927	858 244	1 530 000	143 820	1 673 820
	Impasse de Lisieux	28/03/2007	Bureau France	5 472	8 283 516	4 370 000	410 780	4 780 780
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE								
ANGERS	39, Bld Pierre de Coubertin	28/02/2008	Bureau France	2 453	4 443 555	4 260 000	400 440	4 660 440
LE MANS	Résidence Honoré de Balzac	11/01/2007	Bureau France	1 805	3 220 904	2 320 000	218 080	2 538 080
NANTES	1 Rue de Rieux	15/03/2002	Bureau France	2 853	4 709 610	7 860 000	738 840	8 598 840
	2 Rue de La Loire	31/03/1992	Bureau France	1 107	1 091 310	1 520 000	142 880	1 662 880
	Quai de Malakoff	30/04/2008	Bureau France	5 458	15 897 507	14 400 000	1 353 600	15 753 600
	131 Boulevard Ernest Dalby	27/12/2011	Bureau France	2 157	5 900 000	6 000 000	564 000	6 564 000
	89 Boulevard de la Prairie Au Duc	04/10/2017	Bureau France	2 635	8 127 024	8 270 000	777 380	9 047 380
	16 Rue du Cornulier	09/12/2021	Bureau France	8 759	39 705 430	28 900 000	2 716 600	31 616 600
	66 Boulevard de Berlin	30/03/2023	Bureau France	6 818	38 131 000	29 850 000	2 805 900	32 655 900

## Détail des placements immobiliers (suite)

	Localisation	Date d'achat	Typologie de locaux	M²	Valeurs comptables	Valeurs vénables hors droits et frais	Droits et frais	Valeurs vénables avec droits et frais
FRANCE								
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE (SUITE)								
RENNES	19 Avenue de Chatillon	13/07/2006	Bureau France	1 971	3 716 564	4 810 000	452 140	5 262 140
	3 Rue Jules Maillard de La Gournerie	27/07/2007	Bureau France	3 039	5 709 425	4 530 000	425 820	4 955 820
	Le Crysto	18/12/2017	Bureau France	1 805	4 275 152	3 950 000	371 300	4 321 300
	Boulevard Solférino	22/11/2022	Bureau France	6 775	34 354 149	22 570 000	2 121 580	24 691 580
ST HERBLAIN	12-14 Rue des Piliers de la Chauvinière	28/09/2017	Bureau France	11 831	29 083 349	25 190 000	2 367 860	27 557 860
	70 Boulevard Marcel Paul	01/08/2014	Bureau France	3 816	8 189 906	8 130 000	764 220	8 894 220
	70 Boulevard Marcel Paul	15/11/2016	Bureau France	2 079	4 838 055	4 770 000	448 380	5 218 380
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR								
AIX-EN-PROVENCE	Zac du Parc de la Duranne	09/11/2015	Bureau France	2 504	7 925 000	7 490 000	704 060	8 194 060
	45 Impasse de la Draille	10/04/2020	Bureau France	1 060	2 460 000	2 190 000	205 860	2 395 860
	851 Avenue Jean Dalmas	16/12/2020	Bureau France	4 770	24 594 398	19 120 000	1 797 280	20 917 280
	Bat Mirabeau Zac de Pichaury li	22/12/2016	Bureau France	1 071	2 699 700	2 520 000	236 880	2 756 880
	290 Avenue Galilée	11/09/2018	Bureau France	10 725	21 728 839	20 890 000	1 963 660	22 853 660
BIOT	120 Rue Albert Caquot	03/09/2001	Bureau France	2 104	4 195 699	3 830 000	360 020	4 190 020
MARIGNANE	2 & 4 Avenue Jacqueline Auriol	09/12/2011	Bureau France	7 779	17 817 637	11 540 000	1 084 760	12 624 760
MARSEILLE	14 Rue Sainte Barbe	30/09/1999	Bureau France	3 420	5 613 802	10 310 000	969 140	11 279 140
	9 Avenue Viton	24/03/2003	Bureau France	2 661	4 971 397	5 360 000	503 840	5 863 840
	506 Avenue du Prado	30/06/2003	Bureau France	2 496	3 940 381	9 470 000	890 180	10 360 180
	41 La Canebière	01/10/2003	Bureau France	4 480	6 520 000	8 580 000	806 520	9 386 520
	24 Viton Bat A	01/10/2007	Bureau France	1 391	3 174 913	2 800 000	263 200	3 063 200
	24 Viton Bat B	30/01/2009	Bureau France	500	1 205 000	1 070 000	100 580	1 170 580
	2 Place du Général Ferrie	30/03/2023	Bureau France	5 111	24 351 831	17 680 000	1 661 920	19 341 920
TOTAL				350 345	1 005 575 398	868 845 000	81 671 430	950 516 430

	Localisation	Date d'achat	Typologie de locaux	M²	Valeurs comptables	Valeurs vénales hors droits et frais	Droits et frais	Valeurs vénales avec droits et frais
FRANCE								
IMMOBILISATION EN COURS								
VILLENEUVE D'ASCQ	57 A & B Rue du Moulin Delmar	15/12/2022	Bureau France	5 233	13 257 304	12 311 141	1 157 247	13 468 388
NICE	Zac Nice Meridia	17/12/2021	Bureau France	2 204	7 145 256	6 877 141	646 451	7 523 592
METZ	Grange Aux Bois				751 526			
LYON	26 Rue Louis Blanc				666 483			
NANTES	1 Rue de Rieux				660 485			
ST PRIEST	Zac de Feuilly				459 108			
WASQUEHAL	11 Allée du Château Blanc				237 000			
NANTES	Quai de Malakoff				233 942			
BRUGES	Tasta				205 000			
MONTBONNOT SAINT MARTIN	Zac Zirst li				196 681			
MARSEILLE	41 La Canebière				192 728			
TOURS	Zac des Deux Lions				171 011			
ANNECY	1 Place Marie Curie				135 788			
METZ	2 à 10 Parvis des Droits de L'Homme				133 750			
CALUIRE ET CUIRE	393 Chemin Du Bac à Traille				131 223			
MARSEILLE	14 Rue Sainte Barbe				104 179			
LYON	6 Rue Maurice Carraz				72 523			
TOULOUSE	12 & 50 Bd de l'Embouchure				57 477			
BLAGNAC	19 Avenue Didier Daurat				20 809			
NEUVILLE EN FERRAIN	15 Rue du Vertuquet				20 000			
LILLE	125-143-185 Rue d'Athènes				15 037			
LE BOURGET DU LAC	3 Allée du Lac de Constance				12 200			
BORDEAUX	10/12 Bld Antoine Gautier				12 106			
ANGERS	39 Bld Pierre de Coubertin				6 147			
RENNES	3 Rue Jules Maillard de La Gournerie				6 100			
ST PIERRE DES CORPS	8-12 Rue Fabienne Landy				3 850			
LOMME	8 Avenue des Saules				1 099			
TOTAL				7 437	24 908 812	19 188 282	1 803 699	20 991 980



## I.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 2025	
	Valeur vénales	%	Valeur vénales	%	Valeur vénales	%		%
AUVERGNE / RHONE-ALPES	303 409 960	31,23 %		0,00 %		0,00 %	303 409 960	31,23 %
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE	193 999 020	19,97 %		0,00 %		0,00 %	193 999 020	19,97 %
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR	141 921 492	14,61 %		0,00 %		0,00 %	141 921 492	14,61 %
NOUVELLE AQUITAINE	98 164 620	10,10 %	3 063 200	0,32 %	14 878 400	1,53 %	116 106 220	11,95 %
HAUTS DE FRANCE	77 904 988	8,02 %	3 167 130	0,33 %		0,00 %	81 072 118	8,34 %
OCCITANIE	77 750 580	8,00 %		0,00 %		0,00 %	77 750 580	8,00 %
GRAND-EST	30 435 080	3,13 %	7 822 100	0,81 %		0,00 %	38 257 180	3,94 %
CENTRE VAL DE LOIRE	11 727 680	1,21 %		0,00 %		0,00 %	11 727 680	1,21 %
ALLEMAGNE	7 264 160	0,75 %		0,00 %		0,00 %	7 264 160	0,75 %
<b>TOTAL</b>	<b>942 577 580</b>	<b>97,02%</b>	<b>14 052 430</b>	<b>1,45%</b>	<b>14 878 400</b>	<b>1,53%</b>	<b>971 508 410</b>	<b>100,00 %</b>

COMPOSITION DU PATRIMOINE EN M²	BUREAUX	LOCAUX ACTIVITÉS	MIXTE	TOTAL 2025
AUVERGNE / RHONE-ALPES	97 807			97 807
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE	65 361			65 361
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR	52 276			52 276
NOUVELLE AQUITAINE	37 483	2675	3 294	43 452
OCCITANIE	33 572			33 572
HAUTS DE FRANCE	32 903	3248		36 151
GRAND-EST	13 575	5579		19 154
CENTRE VAL DE LOIRE	6 651			6 651
ALLEMAGNE	3 358			3 358
<b>TOTAL</b>	<b>342 986</b>	<b>11 502</b>	<b>3 294</b>	<b>357 782</b>

## I.1.5 - ÉTAT DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Ventilation par nature Amortissements	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Usufruit	1 469 472	306 319	0	1 775 791
Emphytéose	1 131 762	54 332	0	1 186 094
Servitudes				
Droit du preneur				
Droit de superficie				
Concession				
Autres	2 294 869	89 062	0	2 383 930
<b>TOTAL</b>	<b>4 896 102</b>	<b>449 713</b>	<b>0</b>	<b>5 345 815</b>

## I.2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Provisions gros entretiens	Montant provision 2024	Dotation		Reprise		Montant provision 2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	
Dépenses sur N+1	2 625 354		1 062 193	-36 250	- 1 753 447	1 897 850
Dépenses sur N+2	861 492		349 000		- 755 092	455 400
Dépenses sur N+3	159 699	87 525	173 910		- 153 459	267 675
Dépenses sur N+4	150 400	32 640	115 720		- 150 400	148 360
Dépenses sur N+5	22 260		67 200		- 22 260	67 200
<b>TOTAL</b>	<b>3 819 205</b>	<b>120 165</b>	<b>1 768 023</b>	<b>- 36 250</b>	<b>- 2 834 658</b>	<b>2 836 485</b>

## 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 31/12/25
PROVISIONS CRÉANCES DOUTEUSES	1 926 029	1 206 788	621 358	2 511 458

## 2.2 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET AUTRES DISPONIBILITÉS

CERTIFICAT DE DÉPOT NÉGOCIABLE	MONTANT	DATE D'OUVERTURE	DURÉE	INTÉRÊTS À RECEVOIR AU 31/12/2025
COMPTE À TERME	130 000	23/07/2024	5 ANS	1 520

## 2.3 - PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES

PRESENTÉES AU PASSIF DU BILAN	PROVISIONS 31/12/2024	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS 31/12/2025
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	882 316	151 793	152 376	881 732

## 2.4 - DETTES DIVERSES

	2025	2024
DETTE FISCAL ET SOCIALES	4 081 416	3 221 381
DETTE SUR IMMOBILISATIONS	-	-
CHARGES À PAYER	402 973	1 278 811
AUTRES DETTES DIVERSES	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 484 389</b>	<b>4 500 192</b>

## Note 3 - COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat de l'activité immobilière	57 868 002.48	53 772 425.36
Résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière	- 6 537 776.59	- 6 999 816.42
Résultat financier	- 1 880 738.85	- 158 357.80
Résultat exceptionnel	208 523.00	298 884.23
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>49 658 010.04</b>	<b>46 913 135.37</b>

## 3.1 - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	2025	2024
<b>LOYERS</b>	60 894 238	56 775 478
<b>CHARGES FACTURÉES</b>		
Impôt foncier	5 570 721	5 546 398
Charges locatives	9 425 151	9 281 554
<b>TOTAL</b>	<b>14 995 872</b>	<b>14 827 953</b>

## 3.2 - CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

## Commission de la société de gestion

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

	2025	2024
Souscriptions brutes	82 212 010	64 018 495
<b>TOTAL COMMISSION DE SOUSCRIPTION*</b>	<b>8 221 201</b>	<b>6 401 850</b>
Produits locatifs	60 894 238	56 775 478
Produits financiers	0	0
<b>BASE TOTALE COMMISSION DE GESTION</b>	<b>60 894 238</b>	<b>56 775 478</b>
Commission au taux de 8 %	4 871 539	4 542 038
TVA non récupérable	0	0
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>	<b>4 871 539</b>	<b>4 542 038</b>
Cessions immeubles	3 000 000	27 485 170
Commission au taux de 1,5 % avec un plafond à 50 k€	0	22 500
<b>TOTAL COMMISSION DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS</b>	<b>0</b>	<b>22 500</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13 092 740</b>	<b>10 966 388</b>

\* Les commissions de souscriptions sont neutres dans la constitution du résultat de la SCPI. Ces frais sont amortis par un prélèvement équivalent de la prime d'émission inscrits en produits sous la rubrique 'Produits Annexes - Commissions et Courtages'.

## Autres charges

	2025	2024
HONORAIRES*	805 376	841 379
IMPÔTS ET TAXES	262 466	345 456
CRÉANCES IRRÉCUPÉRABLES COUVERTES PAR PROVISION	148 499	0
AUTRES (SERVICES BANCAIRES...)	93 226	186 174
<b>TOTAL</b>	<b>1 309 567</b>	<b>1 373 008</b>

\* Dont honoraires commissaires aux comptes 39 979 €.

## 3.3 - PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

	2025	2024
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits / cession éléments d'actifs	0	27 485 170
Autres produits exceptionnels	223 640	305 039
<b>TOTAL</b>	<b>223 640</b>	<b>27 790 209</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Valeur comptable des actifs cédés	0	33 238 532
Autres charges exceptionnelles	15 117	6 155
<b>TOTAL</b>	<b>15 117</b>	<b>33 244 686</b>
<b>TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>208 523</b>	<b>- 5 454 477</b>

## NOTE 4 - DIVERS

## 4.1 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS NE FIGURANT PAS DANS L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

Le ratio doit se calculer de la manière suivante :

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

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

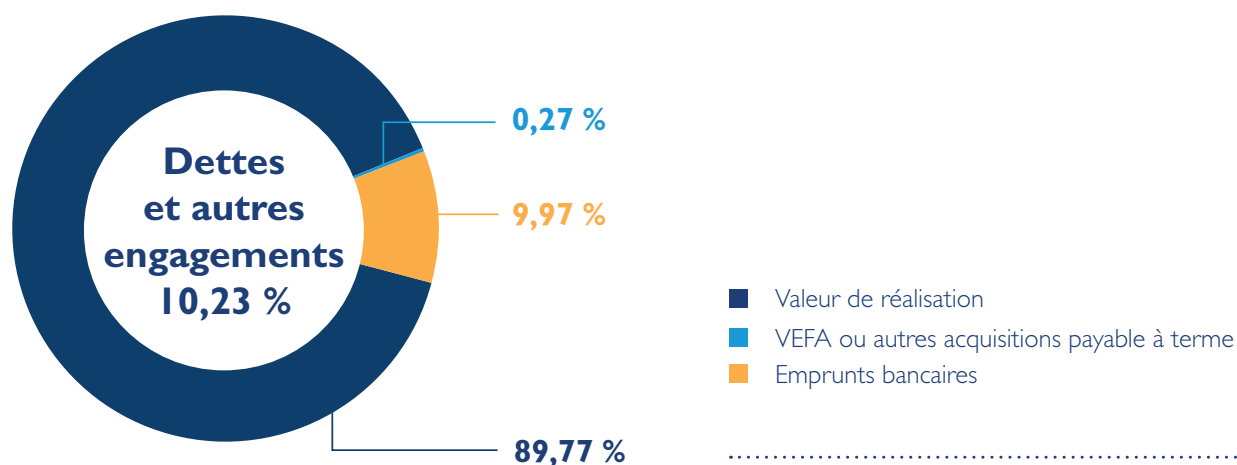
## Éléments pris en considération dans le calcul du ratio Dettes et autres Engagements

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



	2022	2023	2024	2025
<b>DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS</b>	14,39 %	13,10 %	11,06 %	10,23 %
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	85,61 %	86,90 %	88,94 %	89,77 %
<b>VEFA OU AUTRES ACQUISITIONS PAYABLES À TERME</b>	9,85 %	7,45 %	2,19 %	0,27 %
<b>EMPRUNTS BANCAIRES</b>	4,55 %	5,65 %	8,87 %	9,97 %

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

	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	52,01	99,73 %	50,86	99,89 %	53,35	97,99 %	53,48	95,49 %	55,68	96,09 %
Produits financiers avant prélèvement fiscaux et sociaux	0,03	0,06 %	0,03	0,07 %	1,05	1,93 %	2,50	4,46 %	0,60	1,03 %
Produits divers	0,11	0,21 %	0,02	0,04 %	0,04	0,08 %	0,03	0,05 %	1,67	2,88 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>52,15</b>	<b>100,00 %</b>	<b>50,91</b>	<b>100,00 %</b>	<b>54,44</b>	<b>100,00 %</b>	<b>56,01</b>	<b>100,00 %</b>	<b>57,95</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	4,16	38,46 %	3,96	41,66 %	4,08	32,78 %	4,15	31,04 %	4,45	33,30 %
Autres frais de gestion	1,38	12,72 %	1,27	13,38 %	1,13	9,10 %	1,26	9,38 %	1,20	8,95 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,21	20,42 %	0,80	8,37 %	1,40	11,23 %	0,72	5,39 %	0,44	3,28 %
Charges financières	0,18	1,66 %	0,53	5,62 %	1,63	13,09 %	2,65	19,77 %	2,32	17,32 %
Charges locatives non récupérables	2,71	25,08 %	2,46	25,90 %	3,51	28,14 %	3,03	22,63 %	2,30	17,19 %
<b>Sous total charges externes</b>	<b>10,64</b>	<b>98,34 %</b>	<b>9,02</b>	<b>94,93 %</b>	<b>11,75</b>	<b>94,34 %</b>	<b>11,80</b>	<b>88,22 %</b>	<b>10,71</b>	<b>84,12 %</b>
Amortissements nets										
• Patrimoine	0,53	4,94 %	0,34	3,55 %	0,40	3,21 %	0,39	2,94 %	0,41	3,07 %
• Autres									0,00	0,00 %
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
• Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,07	8,03 %
• Autres	-0,36	-3,29 %	0,13	1,37 %	0,31	2,45 %	1,18	8,84 %	0,53	4,00 %
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,18</b>	<b>1,65 %</b>	<b>0,47</b>	<b>4,92 %</b>	<b>0,71</b>	<b>5,66 %</b>	<b>1,58</b>	<b>11,78 %</b>	<b>2,02</b>	<b>15,88 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>10,82</b>	<b>100,00 %</b>	<b>9,50</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12,46</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,38</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12,73</b>	<b>100,00 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>41,46</b>		<b>41,45</b>		<b>42,28</b>		<b>42,63</b>		<b>45,22</b>	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,13</b>	<b>1,19 %</b>	<b>0,03</b>		<b>0,30</b>		<b>0,27</b>		<b>0,19</b>	
Variation report à nouveau	4,47		3,17		6,10		6,40		5,53	
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	43,52		42,39		39,19		42,29		46,28	
Revenus distribués après prélèvement fiscaux et sociaux	43,52		42,39		39,19		42,29		46,28	

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

RÉSULTAT 2024	46 913 135,37
REPORT À NOUVEAU DES EXERCICES PRÉCÉDENTS	6 338 242,39
<b>RÉSULTAT À AFFECTER</b>	<b>53 251 377,76</b>
DIVIDENDES	46 247 967,14
REPORT À NOUVEAU	7 003 410,62
	<b>53 251 377,76</b>

## NOTE 5 - ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

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



Quator 3a - Lyon



#### SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

Société civile de placements immobiliers au capital variable minimum de 760.000 euros

Siège social à SAINT-HERBLAIN (44800) - 4, rue Françoise Sagan  
342 803 236 RCS NANTES

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée dans le cadre des statuts et dispositions légales qui régissent les Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Nous nous sommes réunis à trois reprises afin d'examiner la situation locative et financière de notre société. Pour ce faire, la société de gestion OTOKTONE<sup>3i</sup>, 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.

36

Durant l'année 2025 le montant net des souscriptions recueillies a représenté 22 929 290 € auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 11 088 755 €, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 34 018 045 €. Le nombre net des parts souscrites est passé de 17 612 au 31 décembre 2024 à 37 589 au 31 décembre 2025.

Au cours de l'année 2025 et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 53 253 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 4,87 % environ du nombre total de parts, en circulation au 31 décembre 2025.

Au 31 décembre 2025, il y avait 0 parts en attente de retrait soit 0 % du capital.

## 2. CONVENTIONS

Pour l'exercice 2025, 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<sup>3i</sup> s'élèvent à :

- 8 421 201 € H.T. au titre de la commission de souscription ;
- 4 993 419,89 € H.T. au titre de la commission de gestion (sur base des loyers facturés) ;
- 0 € 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 2025 représentent un investissement de 31 050 000 €. Ces acquisitions ont été faites dans les villes suivantes : Lyon et Etrelles.

La cession réalisée au cours de l'exercice représente un prix de vente de 3 000 000 € ; ce montant correspond à la cession de l'immeuble SOHO à Mont Saint Aignan .

## 4. GESTION LOCATIVE ET FINANCIÈRE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2025 est de 91,3 % et le taux d'occupation financier de 91,6 % (respectivement, 91,1 % et 93,63 % au 31 décembre 2024).

Au cours de l'exercice 2025, les recettes locatives ont atteint 60 894 238 € contre 56 775 478 € en 2024, ce qui représente une augmentation de 4 108 760 €, soit 7,25 % 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 49 658 010,04 €. 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 56 661 420,66 €. Il est proposé à l'Assemblée Générale de distribuer 50 609 302,92 € aux associés, correspondant aux quatre acomptes trimestriels déjà versés aux associés, et d'affecter 6 052 117,74 € 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. MODIFICATION DES STATUTS ET NOTE D'INFORMATION

### 7.1 - Note d'information :

Il est proposé de modifier la stratégie d'investissement mentionnée dans la note d'information afin de l'adapter aux évolutions du marché immobilier.

### 7.2 - Statuts :

Il est proposé d'adapter les statuts aux évolutions législatives et / ou réglementaires et de modifier :

L'article 22 : suppression de la désignation d'un commissaire aux comptes suppléants

L'article 24 : modification de la durée de mandat de l'expert externe

L'article 26 : la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées par la société de gestion et mentionné dans un état annexe au rapport de gestion sans approbation par l'assemblée générale.

Le Conseil de Surveillance est favorable à ces modifications.

Nous vous invitons donc à les approuver.

## 9. ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun événement significatif n'est intervenu entre la date de clôture et la date de rédaction du rapport de gestion. Toutefois, il convient de notifier le transfert de siège social à Saint Herblain – 4, Rue Françoise Sagan (44800).



Confluent 2 - Lyon



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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Siège social : 4, rue Françoise Sagan  
44800 Saint-Herblain

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2025 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

### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'introduction de l'annexe des comptes annuels.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

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.



**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 2025

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

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

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

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

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

# ★ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

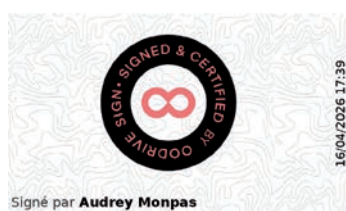
## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

- 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 16 avril 2026

KPMG SA



Audrey MONPAS

Associée



Le Carrousel - Nantes



**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 : 4, rue Françoise Sagan  
44800 Saint-Herblain

### Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

#### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.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 DÉJÀ APPROUVÉES 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 approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution 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 2025, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention.

#### ***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.



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

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

### Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

- Modalités :

Pour l'exercice 2025, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier s'élèvent à :

- 8 221 201 € H.T. au titre de la commission de souscription ;
- 4 871 539 € H.T. au titre de la commission de gestion (sur base des loyers facturés).

44

Rennes, le 16 avril 2026

KPMG SA



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



## De la compétence relevant de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de Conseil de Surveillance décide de modifier la stratégie d'investissement telle que mentionnée dans la note d'information afin de l'adapter aux évolutions du marché immobilier et propose en conséquence :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
<p>Les investissements de la SCPI Atlantique Mur Régions porteront sur des locaux à usage commercial et/ou professionnel, des locaux d'activités et des bureaux répondant aux caractéristiques suivantes : bonne localisation, conception « banalisée » (immeuble de conception classique n'offrant pas de spécificité pouvant nuire à sa location ou à sa vente), solvabilité des locataires.</p> <p>Les acquisitions pourront porter sur des immeubles livrés ou en l'état futur d'achèvement, et sur des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière, contrôlée ou non, via un OPPCI...).</p> <p>Les investissements composant le patrimoine seront réalisés dans des immeubles situés dans les grandes métropoles du territoire français et des pays de l'Union européenne.</p>	<p>Les investissements de la SCPI Atlantique Mur Régions porteront sur de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités), locaux industriels, entrepôts, logistique. Les actifs ciblés seront situés en France, à l'exception de la Région Ile de France, et dans les pays de l'Union européenne.</p> <p>Les acquisitions pourront porter sur des immeubles livrés ou en l'état futur d'achèvement, ainsi que sur des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.</p>

### 45 DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de Conseil de Surveillance décide de modifier les statuts. Les modifications décrites ci-dessous, portent à titre général, sur :

- La désignation d'un commissaire aux comptes suppléants : La suppression de la désignation d'un commissaire aux comptes suppléants, celle-ci n'étant plus obligatoire depuis la loi Sapin du 9 décembre 2016.
- Les expertises et le mandat de l'expert externe (Article 24 des statuts) : Le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 prévoit pour les SCPI à capital variable que chaque immeuble est désormais expertisé tous les trois ans et la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque semestre ; la durée du mandat de l'expert est désormais de six au lieu de cinq ans.
- La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile de placement immobilier sont désormais arrêtées par la société de gestion et mentionnées dans un état annexe au rapport de gestion sans approbation par l'Assemblée Générale.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22, 24 et 26 des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
<p><b>ARTICLE 22 - COMMISSARIAT AUX COMPTES</b></p> <p>L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et leurs suppléants.</p> <p>Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire du bilan, du compte de résultat et de l'annexe. A cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeront nécessaires.</p> <p>(...)</p>	<p><b>ARTICLE 22 - COMMISSARIAT AUX COMPTES</b></p> <p>L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes.</p> <p>Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire du bilan, du compte de résultat et de l'annexe. À cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeront nécessaires.</p> <p>(...)</p>

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
<p><b>ARTICLE 24 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION</b></p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.</p> <p>La mission de l'expert en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la société.</p> <p>Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis moins de cinq (5) ans.</p> <p>L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux sociétés civiles de placement immobilier.</p> <p>L'expert externe en évaluation est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la société de gestion.</p> <p>En cas de renouvellement, la candidature doit être présentée au moins trois mois avant la clôture de l'exercice. La mission de l'expert externe en évaluation est définie dans une convention passée entre l'expert externe en évaluation et la société.</p>	<p><b>ARTICLE 24 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION</b></p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque semestre par l'expert externe en évaluation.</p> <p>La mission de l'expert en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la société.</p> <p>Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis moins de trois ans.</p> <p>L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux sociétés civiles de placement immobilier.</p> <p>L'expert externe en évaluation est nommé par l'assemblée générale pour six ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la société de gestion.</p> <p>En cas de renouvellement, la candidature doit être présentée au moins trois mois avant la clôture de l'exercice. La mission de l'expert externe en évaluation est définie dans une convention passée entre l'expert externe en évaluation et la société.</p>
ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
<p><b>ARTICLE 26 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b></p> <p>L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.</p> <p>Elle statue sur les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle nomme ou remplace la société de gestion, les commissaires aux comptes, les membres du conseil de surveillance, dont elle fixe la rémunération éventuelle, elle nomme également l'expert des immeubles. Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elles conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société.</p> <p>(...)</p>	<p><b>ARTICLE 26 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b></p> <p>L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.</p> <p>Elle statue sur les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle nomme ou remplace la société de gestion, les commissaires aux comptes, les membres du conseil de surveillance, dont elle fixe la rémunération éventuelle, elle nomme également l'expert des immeubles. Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elles conférés seraient insuffisants.</p> <p>(...)</p>

## TROISIÈME RÉOLUTION

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

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

## De la compétence relevant de l'Assemblée Générale Ordinaire :

### QUATRIÈME 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 2025, tels qu'ils ont été présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 49 658 010,04 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### CINQUIÈME 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.

### SIXIÈME 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 49 658 010,04 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 7 003 410,62 € formant ainsi un bénéfice distribuable de 56 661 420,66 €, approuve la proposition de la société de gestion et décide :

- de répartir une somme de 50 609 302,92 € entre les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément à l'article 32 des statuts. L'assemblée générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre.
- d'affecter le solde, soit la somme de 6 052 117,74 € au compte de report à nouveau.

### SEPTIÈME 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 2026.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat de KPMG AUDIT OUEST, commissaire aux comptes suppléant, était arrivé à son terme lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 29 mai 2018 qui a statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, et prenant acte que la société peut bénéficier des dispositions de l'article L.823-1 du Code de commerce et ne pas désigner de commissaire aux comptes suppléant, décide de ne pas renouveler le mandat de KPMG AUDIT OUEST avec effet rétroactif au 29 mai 2018.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constate que les mandats des experts externes en évaluation, soit BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France et JONES LANG LASALLE EXPERTISES, venant à expiration ce jour, un appel d'offre a été effectué auprès de six (6) cabinets d'expertises et au terme duquel trois (3) cabinets ont été retenus, à savoir BNP PARIBAS REAL ESTATE EVALUATION FRANCE dont le mandat est ainsi renouvelé, CBRE et BPCE SI pour une période de 6 ans, soit à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2031.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance prend acte du transfert de siège social.

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
Le siège social est fixé à SAINT-HERBLAIN (44), 2 rue Françoise Sagan.	Le siège social est fixé à SAINT-HERBLAIN (44), 4 rue Françoise Sagan. (...)

Le reste de l'article est inchangé.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

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

## DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE 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 responsables hiérarchiques des personnes assurant les fonctions opérationnelles. Ils visent à s'assurer du respect des politiques et des procédures mises en place par OTOKTONE<sup>3i</sup>.

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<sup>3i</sup> : 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<sup>3i</sup> sont habilités à réaliser des missions de contrôle périodique au sens de la réglementation.

Ce dispositif n'a pas connu d'évolution significative sur l'exercice 2025.

## DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

OTOKTONE<sup>3i</sup> 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 chargés des investissements dans les immeubles détenus par votre SCPI.

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'ASPIIM 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<sup>3i</sup> permet de partager les conclusions de ces travaux et de décider toute action correctrice qui s'avérerait nécessaire.

Pour l'exercice 2025, et à l'instar des exercices précédents, le principal risque identifié par la cartographie des risques reste la liquidité, notamment compte des conditions du marché immobilier. Ainsi, OTOKTONE<sup>3i</sup> a complété son dispositif de suivi des risques par de nouveaux indicateurs spécifiques visant à 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<sup>3i</sup> 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 événements 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<sup>3i</sup> 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<sup>3i</sup> 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<sup>3i</sup> 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<sup>3i</sup>.

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

Les mesures préventives reposent notamment sur :

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

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

Pour l'exercice 2025, la cartographie des conflits d'intérêts d'OTOKTONE<sup>3i</sup> a été complétée pour tenir compte des nouveaux fonds gérés par OTOKTONE<sup>3i</sup>, et ainsi encadrer les possibilités de coinvestissement entre votre SCPI et ces nouveaux fonds.

## RÉMUNÉRATION

OTOKTONE<sup>3i</sup> 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<sup>3i</sup> 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<sup>3i</sup> à la Banque Populaire Grand Ouest correspondant à la rémunération des collaborateurs mis à sa disposition (soit 50 personnes) s'est élevé à 2 153 459,11 Euros. Ce montant se décompose en une part fixe de 2 065 575,56 Euros et une part variable de 87 883,55 Euros. La part de ce montant qui concerne les cadres supérieurs et les preneurs de risque est de 441 234 Euros pour la part fixe et 73 454 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<sup>3i</sup> 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<sup>3i</sup>, société de gestion de la SCPI, responsable de traitement. Les données font l'objet d'un traitement notamment informatisé par OTOKTONE<sup>3i</sup>, 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<sup>3i</sup>, 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<sup>3i</sup>, 4 rue Françoise Sagan 44800 Saint Herblain

Par courriel : [associes@otoktone3i.fr](mailto:associes@otoktone3i.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](mailto:BPGORisquesOperationnelsSecuriteInformatique@bpgo.fr)

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

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

La démarche ESG de la SCPI Atlantique Mur Régions a été définie par la société de Gestion dans le but d'obtenir le Label ISR tout en répondant aux caractéristiques d'un produit dit « article 8 » au sens du règlement SFDR. Cette démarche permet également à OTOKTONE<sup>3i</sup> 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

La SCPI Atlantique Mur Régions en tant qu'acteur de proximité engagé pour un immobilier durable a obtenu le Label ISR pour la première fois en 2022. Celui-ci a été renouvelé le 14 décembre 2025, au terme d'un audit mené par l'AFNOR, organisme certificateur.

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

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

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

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

Le taux minimum d'analyse extra-financière est fixé pour la SCPI AMR à 90 %. Tous les actifs font l'objet d'une évaluation ESG annuelle assortie d'un plan d'amélioration visant à l'atteinte d'une note ESG cible. Cette approche de type « best in progress » est fondée sur 36 critères, répartis en trois catégories (23 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques, la réduction des émissions carbone et la préservation de la biodiversité, 6 critères sociaux tels que notamment la mobilité décarbonée, et les services proposés aux occupants, et 7 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des locataires et l'adaptation aux risques climatiques).

La note cible correspond au standard interne d'ATLANTIQUE MUR RÉGIONS, elle est fixée à 58.6/100. Elle est calculée sur la base d'un site « type », en indiquant le niveau minimum visé pour chacun des 36 critères.

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

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

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

La SCPI Atlantique Mur Régions est classifiée "article 8 " au sens de la réglementation SFDR. Elle promeut des caractéristiques environnementales et sociales, et s'engage à réaliser une proportion minimale de 10% d'investissements durables au sens de cette même réglementation. Les critères retenus par la société de gestion pour qualifier les investissements concernés correspondent à des actifs qui atteignent des niveaux élevés de performance énergétique.

INDICATEURS PAI	MESURE
<b>Indicateurs obligatoires</b>	
I 7. 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
I 8. 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)
<b>Indicateurs supplémentaires</b>	
I 9. 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.

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) ou par le biais de participation dans d'autres fonds immobiliers, et, de manière très exceptionnelle, dans des placements financiers à court terme de type monétaires afin de placer un excédent ponctuel de trésorerie.

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

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

### 4. ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE CLIMAT

La méthodologie d'analyse retenue par la SCPI dans le cadre de son label ISR est convergente avec les dispositions de cette réglementation qui est applicable à la société de gestion OTOKTONE<sup>31</sup>.

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 36 critères retenus dans la démarche d'évaluation ESG à l'échelle de l'actif, 17 critères d'évaluation concernent les émissions de carbone (représentant 46.5 points sur 100) et 5 concernent la préservation de la biodiversité (représentant 10 points sur 100).

Cette méthodologie d'évaluation et ses résultats seront présentés dans le rapport ESG et consolidés dans le rapport « article 29 » rédigé par OTOKTONE<sup>31</sup>.





## 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

4, rue Françoise Sagan - 44800 SAINT-HERBLAIN

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

# OTOKTONE<sup>3i</sup>

INVESTISSEMENT, INGÉNIERIE & IMPACT

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest