



SCPI

ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

EXERCICE **2025**

OTOKTONE³ⁱ

INVESTISSEMENT, INGÉNIERIE & IMPACT

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest



ÉDITO



Bruno PAIN
Président d'Otoktone³ⁱ



Alexandre GUILLAUMIN
Directeur Général
d'Otoktone³ⁱ

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.

2 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.

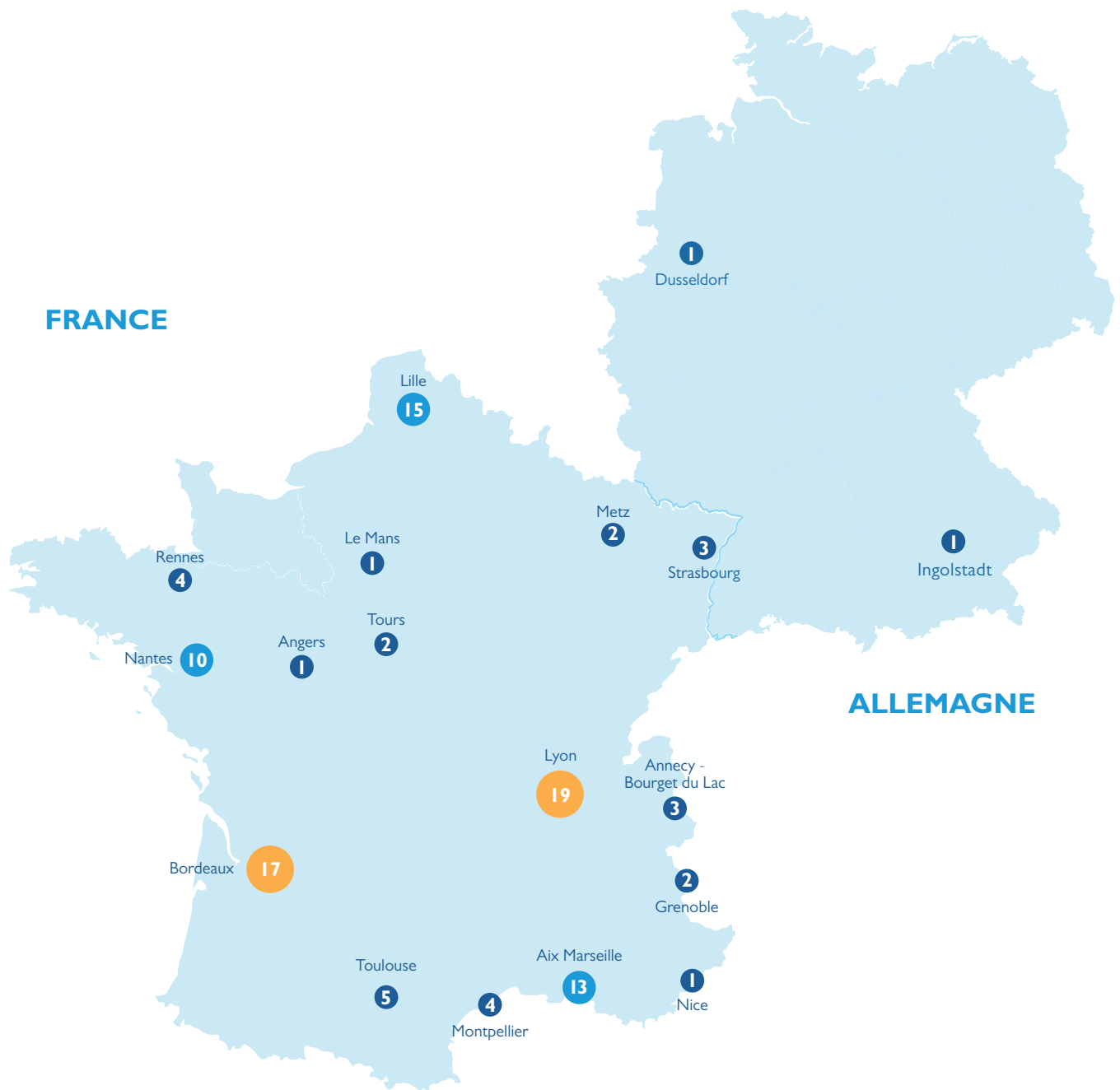


SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| • 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

4



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

Nombre total d'actifs en gestion : **104**
Surface du Parc géré : **350 375 m²**

★ **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

OTOKTONE³ⁱ

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 OTOKTONE³ⁱ : Bruno PAIN

Directeur Général de OTOKTONE³ⁱ et responsable de l'information : Alexandre GUILLAUMIN

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

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Eric SAUER, Président

BPCEVIE représentée par Philippe PINAULT

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST représentée par Benoit CATEL

Sévérine YVARD

Stéphane ANGERI

Chantal RAVAUDET

Didier MOREAU

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA

Tour 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

★ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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 ^{er} janvier | Demande de cessions ou de retraits en suspens | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | Rémunération de la gérance sur les cessions les retraits (en euros H.T.) |
|-------|------------------------------------|--|---|---|--|
| 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 ⁽¹⁾ | Durant l'année N | Total au 31/12/2025 ⁽¹⁾ |
|--|------------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Fonds collectés ⁽²⁾ | 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) ⁽³⁾ | 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) ⁽⁴⁾ | - 33 324 681 | 15 562 659 | - 16 903 710 |
| = Somme restant à investir* | 58 411 841 | - 35 144 300 | 24 125 853 |

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.

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

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

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

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

2. LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'année 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 m ² | 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 m ² | Prix d'acquisition | Date de cession | Prix de cession | + ou - value 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** : 1^{ere} 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 m ² | 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 |
| Valeur estimative du patrimoine immobilier (hors droit, taxes et frais) | 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 |
| VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE | 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 |
| Valeur estimative de reconstitution du patrimoine | 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 |
| VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ | 976 200 396 | 892,68 | 948 260 980 | 898,00 |
| PRIX DE LA PART : | | 905,00 | | 905,00 € |
| VARIATION | | - 1,38 % | | - 0,78 % |

10

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 m ² (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

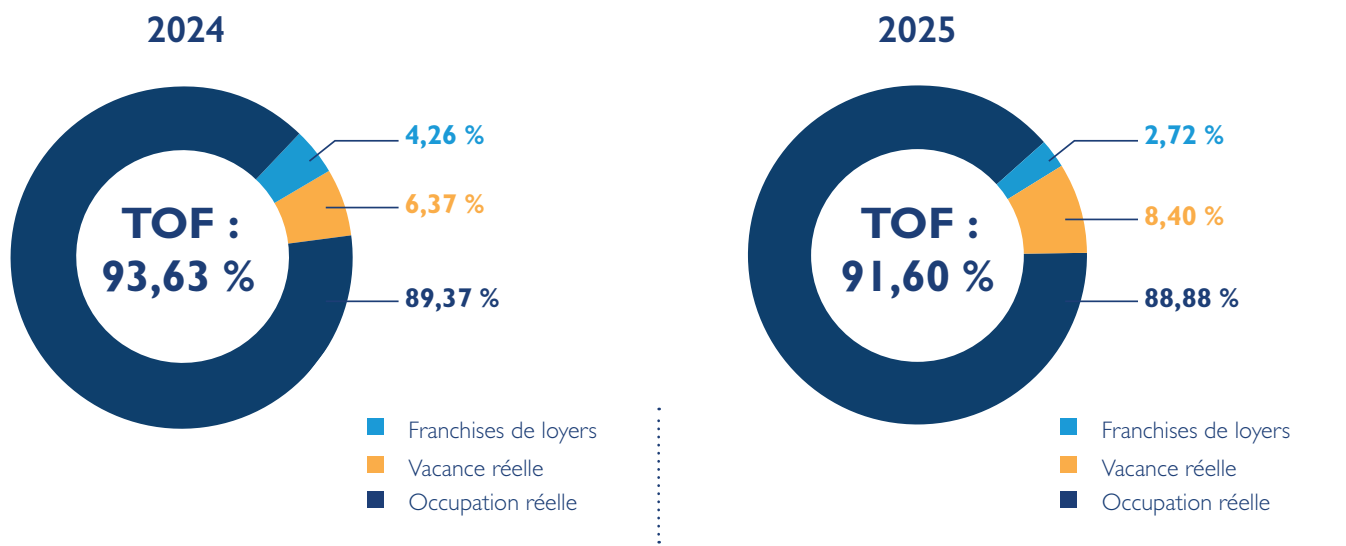
| | Au niveau de la SCPI | Au niveau des filiales | Total du périmètre |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Emprunts affectés à l'immobilier | 70 557 083 | 3 697 360 | 74 254 443 |
| Emprunts affectés à l'exploitation | 0 | 0 | 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^{er} 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^{er} janvier 2022, le numérateur inclus désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.



12

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 ² | 2 788 m ² | 735 410,00 € | 50 % |
| BIOT - ORIGAMI | Bureau | 2 105 m ² | 2 105 m ² | 368 288,00 € | 0 % |
| TOULOUSE - LISIEUX | Bureau | 5 472 m ² | 3 343 m ² | 367 730,00 € | 39 % |
| METZ - GRANGE AUX BOIS | Mixte | 5 579 m ² | 1 300 m ² | 331 089,00 € | 77 % |
| MARCQ EN BAROEUL - LE HUB | Bureau | 2 161 m ² | 2 161 m ² | 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 sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 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 ^{er} trimestre | 2 ^{ème} trimestre | 3 ^{ème} trimestre | 4 ^{ème} 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^{er} janvier de l'année N.

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

47,52 € / 905 € = 5,25 %

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

*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^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1, pour les SCPI à capital variable, selon la formule suivante : $[\text{Dividende brut de l'année N} + (\text{prix de souscription au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année N+1} - \text{prix de souscription au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année N})] / \text{prix de souscription au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année N}$

| PGA | Dividende brut de l'année | Prix de souscription au 1 ^{er} janvier N+1 | Prix de souscription au 1 ^{er} 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 L441-14 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 L441-6-1 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 CESSION 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

| | 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 | -882 316 |
| Dettes | | | | | | |
| Dettes financières | | - | -102 083 654 | -102 083 654 | -90 354 327 | -90 354 327 |
| Dettes d'exploitation | | - | -37 726 617 | -37 726 617 | -28 370 982 | -28 370 982 |
| Dettes diverses | 2.5 | - | -4 484 389 | -4 484 389 | -4 500 192 | -4 500 192 |
| TOTAL IV (Passif d'exploitation) | | | -145 176 392 | -145 176 392 | -124 107 816 | -124 107 816 |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | | | |
| Charges constatées d'avance | | + | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Produits constatés d'avance | | - | | | | |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | | + | 465 945 | 465 945 | 595 169 | 595 169 |
| TOTAL V (Comptes de régularisation) | | | 465 945 | 465 945 | 595 169 | 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 ^{ème} 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 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 901 798 005 | 0 | 27 045 718 | 928 843 723 |

*Coût d'acquisition initial des éléments remplacés ou renouvelés

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

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

| PRODUITS | Note | Exercice 2025 | Exercice 2024 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE & PRODUITS ANNEXES | | 85 741 964 | 75 228 168 |
| 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 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | 3 382 133 | 12 792 522 |
| 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 |
| PRODUITS FINANCIERS | | 4 039 732 | 2 734 544 |
| Produits financiers | | 652 917 | 2 734 544 |
| Reprise de provisions sur charges financières | | 3 386 814 | 0 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | 223 640 | 27 790 209 |
| Produits exceptionnels | 3.3 | 223 640 | 27 790 209 |
| Reprise d'amortissements & provisions exceptionnels | | | |
| TOTAL DES PRODUITS | | 93 387 469 | 118 545 443 |
| Solde débiteur = perte | | | |
| TOTAL général | | 93 387 469 | 118 545 443 |

| CHARGES | Note | Exercice 2025 | Exercice 2024 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| CHARGES IMMOBILIÈRES | | 20 130 063 | 21 166 031 |
| 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 |
| CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ | | 17 852 020 | 14 328 689 |
| 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 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | 5 732 259 | 2 892 902 |
| Charges financières diverses | | 2 533 656 | 2 892 902 |
| Dotation aux amortissements & aux provisions - charges financières | | 3 198 603 | 0 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | 15 117 | 33 244 686 |
| Charges exceptionnelles | 3.3 | 15 117 | 33 244 686 |
| Transfert de produits exceptionnels | | | |
| TOTAL DES CHARGES | | 43 729 459 | 71 632 307 |
| Solde créditeur = bénéfice | | 49 658 010 | 46 913 135 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | 93 387 469 | 118 545 443 |

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 virts poste à poste | 31/12/2025 |
|---|--------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| IMMOBILISATIONS LOCATIVES | 922 968 078 | 84 768 809 | 3 818 231 | 1 003 918 657 |
| 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 | |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | 2 957 441 | 10 970 047 | 17 710 | 13 909 779 |
| 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 | |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | 73 213 139 | 5 862 172 | 54 166 499 | 24 908 812 |
| 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 | | |

| Immobilisations en cours (suite) | 01/01/2025 | Entrée de l'exercice | Sorties ou virts 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- A I & A2 & A3 & B2 & B3 | | | 688 | |
| AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 2 922 849 | | 0 | 2 922 849 |
| | 1 002 061 509 | 101 601 028 | 58 002 440 | 1 045 660 097 |

24

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 | | | | |
| TOTAL I | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | | | | |
| TOTAL II | 1 005 575 398 | 950 516 430 | 924 624 819 | 806 376 000 |
| 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 | | | | |
| TOTAL III | 24 908 812 | 20 991 980 | 73 213 140 | 56 929 862 |
| 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 |
| TOTAL IV | 13 900 699 | 12 956 509 | 2 957 441 | 2 957 441 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 1 044 384 910 | 984 464 919 | 1 000 795 401 | 866 263 303 |

I.1.3 - DÉTAIL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| | Localisation | Date d'achat | Typologie de locaux | M ² | 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 |
| MEYLAN | 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 |
| MONTBONNOT SAINT MARTIN | 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 |
| ST PRIEST | 16 Chemin de Malacher | 09/12/2013 | Bureau France | 5 947 | 15 400 896 | 13 360 000 | 1 255 840 | 14 615 840 |
| ST PIERRE DES CORPS | Zac Zirst li | 08/11/2012 | Bureau France | 4 238 | 9 185 000 | 7 610 000 | 715 340 | 8 325 340 |
| TOURS | 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 | M ² | Valeurs comptables | Valeurs vénales hors droits et frais | Droits et frais | Valeurs vénales 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 | M ² | 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 | M ² | Valeurs comptables | Valeurs vénales hors droits et frais | Droits et frais | Valeurs vénales 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 | M ² | 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 % |
| TOTAL | 942 577 580 | 97,02% | 14 052 430 | 1,45% | 14 878 400 | 1,53% | 971 508 410 | 100,00 % |

| 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 | 2 675 | 3 294 | 43 452 |
| OCCITANIE | 33 572 | | | 33 572 |
| HAUTS DE FRANCE | 32 903 | 3 248 | | 36 151 |
| GRAND-EST | 13 575 | 5 579 | | 19 154 |
| CENTRE VAL DE LOIRE | 6 651 | | | 6 651 |
| ALLEMAGNE | 3 358 | | | 3 358 |
| TOTAL | 342 986 | 11 502 | 3 294 | 357 782 |

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 |
| TOTAL | 4 896 102 | 449 713 | 0 | 5 345 815 |

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 |
| TOTAL | 3 819 205 | 120 165 | 1 768 023 | - 36 250 | - 2 834 658 | 2 836 485 |

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 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| DETTES FISCALES ET SOCIALES | 4 081 416 | 3 221 381 |
| DETTES SUR IMMOBILISATIONS | - | - |
| CHARGES À PAYER | 402 973 | 1 278 811 |
| AUTRES DETTES DIVERSES | - | - |
| TOTAL | 4 484 389 | 4 500 192 |

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 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | 49 658 010.04 | 46 913 135.37 |

3.1 - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

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

* 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 |
| TOTAL | 1 309 567 | 1 373 008 |

* Dont honoraires commissaires aux comptes 39 979 €.

3.3 - PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

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

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 :

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

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

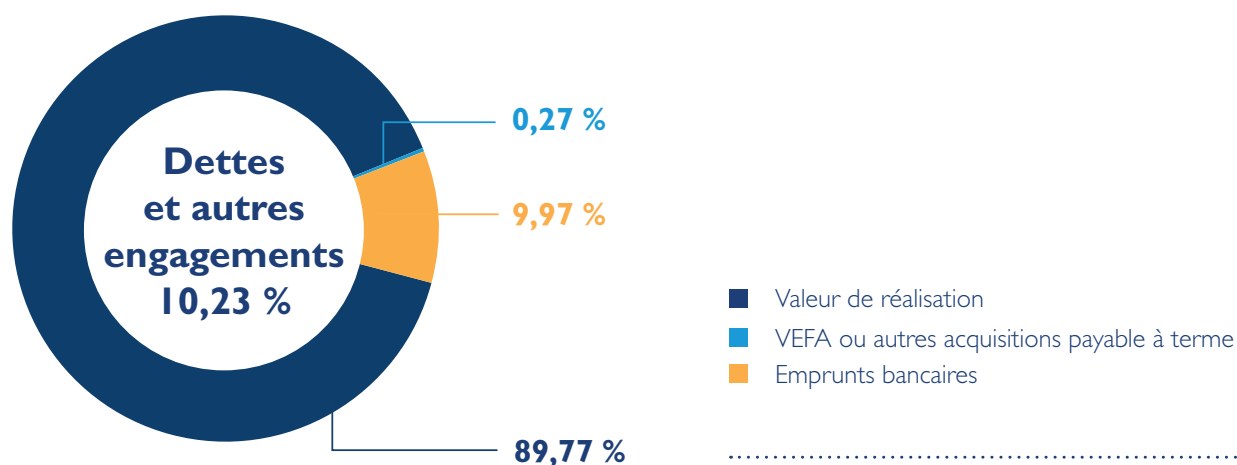
Éléments pris en considération dans le calcul du ratio Dettes et autres Engagements

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 |
|---|---------|---------|---------|---------|
| DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS | 14,39 % | 13,10 % | 11,06 % | 10,23 % |
| VALEUR DE RÉALISATION | 85,61 % | 86,90 % | 88,94 % | 89,77 % |
| VEFA OU AUTRES ACQUISITIONS PAYABLES À TERME | 9,85 % | 7,45 % | 2,19 % | 0,27 % |
| EMPRUNTS BANCAIRES | 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 |
|--|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| REVENUS⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| 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 % |
| TOTAL DES REVENUS | 52,15 | 100,00 % | 50,91 | 100,00 % | 54,44 | 100,00 % | 56,01 | 100,00 % | 57,95 | 100,00 % |
| CHARGES⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| 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 % |
| Sous total charges externes | 10,64 | 98,34 % | 9,02 | 94,93 % | 11,75 | 94,34 % | 11,80 | 88,22 % | 10,71 | 84,12 % |
| 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 ⁽²⁾ | | | | | | | | | | |
| • 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 % |
| Sous total charges internes | 0,18 | 1,65 % | 0,47 | 4,92 % | 0,71 | 5,66 % | 1,58 | 11,78 % | 2,02 | 15,88 % |
| TOTAL CHARGES | 10,82 | 100,00 % | 9,50 | 100,00 % | 12,46 | 100,00 % | 13,38 | 100,00 % | 12,73 | 100,00 % |
| RÉSULTAT COURANT | 41,46 | | 41,45 | | 42,28 | | 42,63 | | 45,22 | |
| Résultat exceptionnel | 0,13 | 1,19 % | 0,03 | | 0,30 | | 0,27 | | 0,19 | |
| 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 |
| RÉSULTAT À AFFECTER | 53 251 377,76 |
| DIVIDENDES | 46 247 967,14 |
| REPORT À NOUVEAU | 7 003 410,62 |
| | 53 251 377,76 |

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 OTOKTONE³ⁱ, 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 OTOKTONE³ⁱ 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 Française Sagan (44800).



Confluent 2 - Lyon



KMPG 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



KPMG 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 revente), 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>ARTICLE 22 - COMMISSARIAT AUX COMPTES</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 estimeraient nécessaires.</p> <p>(...)</p> | <p>ARTICLE 22 - COMMISSARIAT AUX COMPTES</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 estimeraient nécessaires.</p> <p>(...)</p> |

| ANCIENNE RÉDACTION | NOUVELLE RÉDACTION |
|--|---|
| <p>ARTICLE 24 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION</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. 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>ARTICLE 24 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION</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> |
| <p>ARTICLE 26 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</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>ARTICLE 26 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</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 RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 OTOKTONE³ⁱ.

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 OTOKTONE³ⁱ : 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'OTOKTONE³ⁱ 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

OTOKTONE³ⁱ 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'ASPIM et de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, des stress-tests réalisés par un organisme indépendant de la SGP, et du résultat des contrôles internes.

Un Comité dédié réunissant notamment les dirigeants et le RCCI d'OTOKTONE³ⁱ permet de partager les conclusions de ces travaux et de décider toute action correctrice qui s'avèrerait 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, OTOKTONE³ⁱ 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. OTOKTONE³ⁱ 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, OTOKTONE³ⁱ 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, OTOKTONE³ⁱ 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 »), OTOKTONE³ⁱ 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 OTOKTONE³ⁱ. Pour prévenir ces situations, OTOKTONE³ⁱ s'est dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, d'un registre des conflits d'intérêts et de procédures internes dédiées afin de pouvoir mettre en place toute mesure préventive nécessaire pour de ne pas nuire à l'intérêt des porteurs de parts.

Les mesures préventives reposent notamment sur :

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

La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site internet d'OTOKTONE³ⁱ <https://www.banquepopulaire.fr/bpgo/epargner/scpi-atlantique-mur-regions/>.

Pour l'exercice 2025, la cartographie des conflits d'intérêts d'OTOKTONE³ⁱ a été complétée pour tenir compte des nouveaux fonds gérés par OTOKTONE³ⁱ, et ainsi encadrer les possibilités de coinvestissement entre votre SCPI et ces nouveaux fonds.

RÉMUNÉRATION

OTOKTONE³ⁱ 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'OTOKTONE³ⁱ 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 OTOKTONE³ⁱ 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

OTOKTONE³ⁱ 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 OTOKTONE³ⁱ, société de gestion de la SCPI, responsable de traitement. Les données font l'objet d'un traitement notamment informatisé par OTOKTONE³ⁱ, 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'OTOKTONE³ⁱ, 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 : OTOKTONE³ⁱ, 4 rue Françoise Sagan 44800 Saint Herblain

Par courriel : 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

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 OTOKTONE³ⁱ 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, OTOKTONE³ⁱ 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 |
|--|---|
| Indicateurs obligatoires | |
| 17. Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers | Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles |
| 18. Exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie | Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012) |
| Indicateurs supplémentaires | |
| 19. Intensité de la consommation d'énergie | Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré |
| 22. Artificialisation des terres | Part de la surface non végétalisée (surfaces non végétalisées au sol, ainsi que sur les toits, terrasses et murs) par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs. |

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 OTOKTONE³¹.

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 OTOKTONE³¹.



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)

OTOKTONE³ⁱ
INVESTISSEMENT, INGÉNIERIE & IMPACT

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest