



# **GRAND OUEST**

---

## GESTION D'ACTIFS

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

EXERCICE  
2019

## ÉDITO

L'année 2019 a encore été une année record pour la SCPI Atlantique Mur Régions : nous avons pris livraison de 8 immeubles dans les métropoles les plus dynamiques - Lyon, Lille, Bordeaux et Nantes. Votre SCPI dépasse à présent les 300 000 m<sup>2</sup> gérés.

Les 117 immeubles et 282 locataires sont un facteur de stabilité et de solidité grâce à une bonne diversification du risque locatif.

Du côté des acquisitions, l'année a encore été marquée par une baisse de taux. L'appétit pour la pierre des investisseurs ne s'est encore pas démenti en 2019. Face aux taux négatifs, les rendements de la pierre offrent des primes de risque encore très appréciables et chaque dossier est bagarré.

Nous sommes restés sélectifs avec 4 dossiers investis en 2019 à Lyon, Lille, Montpellier - pour un montant de 79 M€ et dont les livraisons s'étalent entre 2019 et 2023. Nos investisseurs ont étudié 251 dossiers au total pour un montant de 2,5 Milliards d'euros d'acquisitions potentielles !

Fin 2019, le taux de vacance physique s'est établi à 11,20 %. Bordeaux et Nantes se sont distingués avec une vacance comprise entre 0 et 2 % ! À Lyon et Marseille, nous faisons face à des grands mouvements de locataires.

Nous avons profité de ces sorties pour effectuer d'importants travaux de rénovation sur des immeubles stratégiques.

Au total, ce sont 3,6 M€ de travaux qui ont été réalisés sur l'ensemble du patrimoine. Nous avons cédé 3 actifs : un immeuble à Sophia Antipolis, nos lots dans la Tour Bretagne à Nantes et quelques lots dans un immeuble à Toulouse.

Selon l'ASPIM, le taux de rendement moyen des SCPI ressort à 4,4 % sur 2019. Le taux annuel distribué par votre SCPI Atlantique Mur Régions est quant à lui de 4,87 %.

La recherche et l'acquisition de biens de qualité, l'entretien régulier de votre patrimoine et la diversification des risques sont les bases de la gestion patrimoniale de la SCPI Atlantique Mur Régions. C'est cette simple méthode que votre gestionnaire applique depuis plus de 30 ans et qu'il continuera à appliquer.



## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| • Organes de gestion, de contrôle et d'information au 31/12/2019              | 5  |
| • Rapport de la société de gestion  | 6  |
| • États financiers  | 14 |
| I – État du patrimoine  | 14 |
| II – Analyse de la variation des capitaux propres                             | 16 |
| III – Compte de résultat  | 17 |
| IV – Annexes aux comptes de l'exercice  | 18 |
| Note 1 - État du patrimoine   | 19 |
| Note 2 - Autres actifs et passifs d'exploitation                              | 28 |
| Note 3 - Compte de résultat   | 28 |
| Note 4 - Divers   | 30 |
| • Rapport du Conseil de Surveillance  | 32 |
| • Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels                  | 34 |
| • Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées | 38 |
| • Résolutions proposées à l'Assemblée Générale du 27 mai 2020                 | 42 |
| • Gouvernance et contrôle interne   | 44 |
| • Notes   | 47 |

## ★ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



Nombre total d'actifs : **105**  
 Nombre total d'immeubles : **117**  
 Surface du Parc : **304 415,80 m<sup>2</sup>**

## ★ ORGANES DE GESTION, DE CONTRÔLE ET D'INFORMATION AU 31/12/2019

### SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier

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

342 803 236 RCS NANTES

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS (ANCIENNEMENT ATLANTIQUE GÉRANCE)

Société Anonyme au capital de 228 674 €

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

Président et Directeur Général de GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS et responsable de l'information : Bruno PAIN

Société de gestion de portefeuille agréée, Filiale de BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST

Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable

857 500 227 RCS RENNES

#### COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Robert MONNIER, Président

BPCE VIE représentée par Philippe PINAULT

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST représentée par Maurice BOURRIGAUD

Jacky COLAS

Patrick FONTAINE

Pierre MARTINEZ

Jean ROUSSEAU

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG

3, cours du Triangle, 92939 PARIS LA DÉFENSE

#### EXPERTS EXTERNES IMMOBILIERS

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

19 rue des Capucines, 75001 PARIS

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

40-42 rue La Boétie, 75008 PARIS

#### DÉPOSITAIRE

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

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 2019 et vous rendre compte de l'activité de votre société pendant ledit exercice.

Avant de procéder à leur examen, nous vous proposons d'aborder successivement :

- le marché des parts ;
- le patrimoine immobilier :
  - l'évolution du patrimoine,
  - les travaux,
  - la valeur de reconstitution du patrimoine de la société ;
- la situation locative ;
- la gestion de la trésorerie ;
- la rentabilité des parts ;
- l'affectation des résultats ;
- la politique de gestion et les perspectives ;
- les autorisations diverses ;
- la commission de cession d'actifs ;
- la nomination d'un membre du conseil de surveillance.

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

## I. LE MARCHÉ DES PARTS

### A) L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de ce trente-deuxième exercice, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 42 644 490 euros, auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 27 544 146 euros, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 70 188 636 euros. Le nombre net des parts souscrites est passé de 70 764 au 31 décembre 2018 à 69 909 au 31 décembre 2019.

Le nombre des associés de la société a été porté 6 384 au 31 décembre 2019.

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

### C) LA VALEUR DES PARTS

| Année | Montant du capital nominal au 31/12 | Montant net des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions | Nombre de parts au 31/12 | Nombre d'associés au 31/12 | Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des souscriptions au cours de l'année | Prix de souscription au 31/12 |
|-------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|--|-------------------------------|
| 2015  | 356 385 790                         | 20 890 670  | 584 239                  | 5 983                      | 5 292 084,00   | 1 004,00                      |
| 2016  | 367 767 170                         | 11 381 380  | 602 897                  | 5 954                      | 3 191 013,20   | 1 004,00                      |
| 2017  | 385 008 210                         | 17 241 040  | 631 161                  | 6 003                      | 4 864 982,40   | 1 004,00                      |
| 2018  | 428 174 250                         | 43 166 040  | 701 925                  | 6 193                      | 8 985 197,60   | 1 004,00                      |
| 2019  | 470 818 740                         | 42 644 490  | 771 834                  | 6 384                      | 9 172 443,60   | 1 004,00                      |

Le prix de la part est depuis le 2 janvier 2014 de 1 004 €. Il s'élevait auparavant, et depuis le 3 novembre 2008, à 974 €.

### B) LE MARCHÉ DES PARTS

Durant l'année 2019, et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 21 450 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 2,78 % environ du nombre de parts total en circulation au 31 décembre 2019.

À cette même date, il n'y avait pas de parts en attente de retrait, le délai maximum pour honorer une demande de retrait est inférieur à un mois.

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

Nominal de la part : 610 euros (€)

### Évolution des conditions de cession ou de retrait

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Demande de cessions ou de retraits en suspens | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | Rémunération de la gérance sur les cessions les retraits (en euros H.T.) |
|-------|------------------------------------|--|---|---|--|
| 2015  | 18 463                             | 3,16   | 0   | <1 mois   | 0  |
| 2016  | 13 125                             | 2,18   | 0   | <1 mois   | 0  |
| 2017  | 20 192                             | 3,20   | 0   | <1 mois   | 0  |
| 2018  | 18 730                             | 2,67   | 0   | <1 mois   | 0  |
| 2019  | 21 450                             | 2,78   | 0   | <1 mois   | 0  |

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

La valeur de retrait se compose comme suit :

- prix de souscription (nominal et prime d'émission) **1 004,00 €**
- - 10 % **- 100,40 €**
- montant versé **903,60 €**

L'évolution du prix de la part sur les cinq derniers exercices est présentée dans le tableau ci-dessous :

| Taux de distribution sur valeur de marché                | 2015   | 2016   | 2017     | 2018     | 2019           |
|--|--------|--------|----------|----------|----------------|
| Prix de part acquéreur moyen <sup>(a)</sup>              | 1004   | 1004   | 1004     | 1004     | 1004           |
| Dividende versé au titre de l'année                      | 50,32* | 50,20* | 50,37**  | 50,22*   | 48,90 (estimé) |
| Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(b)</sup> | 5,01   | 5      | 5,02     | 5        | 4,87           |
| Variation du prix moyen de la part <sup>(c)</sup>        | 0      | 0      | 0        | 0        | 0              |
| Report à nouveau cumulé par part                         | 11,02  | 10,95  | 13,08*** | 11,46*** | 8,53***        |

\*\* Dont 4 € de plus-value par part

\*\*\* Dont 3,60 € de plus-value par part

\*\*\*\* Dont report provision grosses réparations suite changement méthode comptable (820 k€).

<sup>(a)</sup> Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de part acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

<sup>(b)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division : du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

<sup>(c)</sup> La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

**Emploi des fonds**

|  | Total au 31/12/2018 <sup>(1)</sup> | Durant l'année N      | Total au 31/12/2019    |
|--|------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Fonds collectés <sup>(2)</sup>             | 656 141 637,00                     | 70 188 636,00         | 726 330 273,00         |
| + Cession d'immeubles                      | 71 062 599,14                      | 6 712 190,96          | 77 774 790,10          |
| +/- Values sur cession immeubles brutes    | 19 559 915,09                      | 466 635,87            | 20 026 550,96          |
| Prélèvements sur primes d'émission         | - 68 357 337,99                    | - 6 864 773,62        | - 75 222 111,61        |
| Frais d'acquisition                        | - 11 098 506,81                    | 350 238,75            | - 10 748 268,06        |
| - Achats d'immeubles (hors frais) +travaux | - 707 897 587,75                   | - 73 294 548,53       | - 781 192 136,28       |
| - Amortissements immobilisations           | 3 672 069,00                       | 169 548,35            | 3 841 617,35           |
| Réserves                                   |                                    | - 659 170,42          | - 659 170,42           |
| - Divers (préciser) <sup>(3)</sup>         | - 19 442 265,71                    |                       | - 19 442 265,71        |
| <b>= Somme restant à investir*</b>         | <b>- 56 359 478,03</b>             | <b>- 2 931 242,64</b> | <b>- 59 290 720,67</b> |

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

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

<sup>(3)</sup> Distribution de plus-values.

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

**8 2. LE PATRIMOINE IMMOBILIER**

**2.1 - ÉVOLUTION DU PATRIMOINE**

Les acquisitions d'immeubles, uniquement des bureaux, au cours de l'exercice 2019 ont été les suivantes :

| Immeubles                                     | Date d'acquisition | Surface (en m <sup>2</sup> ) | Prix d'acquisition (frais compris) | Locataires   |
|---|--------------------|------------------------------|------------------------------------|--|
| MONTPELLIER - ROCH OFFICE*                    | 18/04/2019         | 3 470                        | 10 400 000                         | LANGUEDOC MUTUALITÉ  |
| LYON - WORK #1*                               | 28/06/2019         | 5 509                        | 25 770 289                         |  |
| MARCQ-EN-BAROEUL - LE HUB                     | 25/11/2019         | 2 186                        | 5 968 000                          | APHIGEA  |
| LYON - LE BLOK*                               | 04/12/2019         | 6 463                        | 36 900 000                         | ANAHOME - LEGI AVOCATS<br>- CAPIUM-ANABASES -<br>EDITIONS HB |
| <b>Montant Total des Acquisitions en 2019</b> |                    |                              | <b>79 038 289</b>                  |  |

\* Acquisition en VEFA

Les cessions d'immeubles au cours de l'exercice 2019 ont été les suivantes :

| Immeubles  | Date d'acquisition | Surface en m <sup>2</sup> | Prix d'acquisition | Date de cession | Prix de cession | + ou - value nettes/cessions |
|--|--------------------|---------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| NANTES TOUR BRETAGNE   | 15/11/1993         | 4036,50                   | 4 039 705          | 20/05/2019      | 3 400 000       | - 709 776                    |
| VALBONNE BAT HB2   | 16/07/1999         | 1374,00                   | 2 286 735          | 30/08/2019      | 3 200 000       | 555 506                      |
| TOULOUSE CENTRAL PARC (lots)                                   | 26/12/2001         | 246,00                    | 271 111            | 11/09/2019      | 385 400         | 81 849                       |
| TOULOUSE CENTRAL PARC (lots)                                   | 2001-2005          | 326,00                    | 265 607            | 13/12/2019      | 485 100         | 157 473                      |
| <b>Montant total des plus - values de cessions nettes 2019</b> |                    |                           |                    |                 |                 | <b>85 052</b>                |

**2.2 - LES TRAVAUX**

Pour l'année 2019, des travaux de rénovation et d'amélioration du parc immobilier ont été réalisés pour un montant de 3 635 000 € HT.

Parmi les principaux chantiers de cette année :

- **Parc Grand Cottignies à Wasquehal :**  
remplacement des installations de chauffage/rafraîchissement pour 600 k€ HT sur les deux premiers immeubles du parc ;
- **Le Colbert à Marseille :**  
rénovation de l'immeuble - transformation en immeuble pouvant recevoir du public, mises aux normes PMR et sécurité incendie - pour 430 k€ HT (chantier en cours au 31/12/2019) ;
- **Moulin Carron à Dardilly :**  
division du bâtiment pour accueillir plusieurs locataires, transformation du hall de l'immeuble en zone de "Lunch & Co" et participation à la reprise de l'isolation extérieure des façades pour 390 k€ HT ;
- **L'Origami (ex Solaris) à Biot :**  
rénovation de la rampe d'accès véhicules pour 290 k€ HT et démarrage de la rénovation du bâtiment pour 60 k€ HT ;
- **L'Atria à Annecy :**  
réfection des toitures terrasses pour 220 k€ HT ;
- **Immeubles Athéna et Euclide à Bourget du Lac :**  
remplacement des installations de chauffage/rafraîchissement pour 360 k€ HT (chantier en cours au 31/12/2019) ;
- **Parc de Lisieux à Toulouse:**  
remplacement des installations de chauffage rafraîchissement sur l'ensemble des immeubles du parc 190 k€ HT (chantier en cours au 31/12/2019).

**2.3 - LA VALEUR DE RECONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ**

CREDIT FONCIER EXPERTISE, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE et JLL en leur qualité d'experts externes en évaluation, ont procédé à l'actualisation des valeurs vénales du patrimoine immobilier conformément à la réglementation. La valeur estimative du patrimoine de la société s'élève au 31 décembre 2019 à 728 139 396 € hors droits, représentant une hausse de 11,45 % par rapport au 31 décembre 2018.

Après arrêté des autres actifs et des dettes, la valeur de réalisation de la société s'établit, en fin d'exercice, à 890,94 € par part, contre 879,58 € au 31 décembre 2018.

La valeur de reconstitution de la société, prenant en compte l'ensemble des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine, s'établit, en fin d'exercice, à 1 079,86 € par part, contre 1059,73 € au 31 décembre 2018.

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif :

|   | 31/12/2019<br>Nombre de parts : 771 834 |                                | 31/12/2018<br>Nombre de parts : 701 925 |                                |
|---|---|--------------------------------|---|--------------------------------|
|   | Valeur totale en €                      | Valeur en € rapportée à 1 part | Valeur totale en €                      | Valeur en € rapportée à 1 part |
| <b>Valeur estimative du patrimoine immobilier (hors droit, taxes et frais)</b>  | 728 139 396                             | 943,39                         | 653 316 614                             | 930,75                         |
| Valeur nette des autres actifs de la société  | (40 481 288)                            | (52,45)                        | (35 918 422)                            | (51,17)                        |
| Actif circulant   | 27 562 090                              |                                |   |                                |
| - dettes  | - 65 930 643                            |                                |   |                                |
| - prov. risques et charges  | - 2 112 735                             |                                |   |                                |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE</b>  | 687 658 108                             | 890,94                         | 617 398 192                             | 879,58                         |
| Frais d'acquisition et droits d'enregistrements   | 62 471 592                              | 80,94                          | 52 138 888                              | 74,17                          |
| • droits d'enregistrements  | 48 433 032                              |                                | 40 422 284                              |                                |
| + frais   |   |                                |   |                                |
| - frais   |   |                                |   |                                |
| • frais d'acquisition   | 14 038 560                              |                                | 11 716 604                              |                                |
| <b>Valeur estimative de reconstitution du patrimoine</b>  | 750 129 700                             | 971,88                         | 669 537 080                             | 953,75                         |
| Commission de souscription rapportée à la valeur estimative de reconstitution du patrimoine (11,11 % du prix de souscription) | 83 339 410                              | 107,98                         | 74 385 570                              | 105,97                         |
| <b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ</b>   | 833 469 110                             | 1 079,86                       | 743 922 650                             | 1 059,73                       |

### 3. LA SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2019 est de 88,21 %.

Le taux d'occupation financier de 85,99 %.



**85,99 %**

85,99 % OCCUPATION RÉELLE  
3,81 % FRANCHISES DE LOYERS  
1,87 % TRAVAUX  
0,33 % SOUS COMPROMIS  
8,00 % VACANCE RÉELLE

Au cours de l'exercice 2019, les recettes locatives ont atteint 41 151 126 € contre 38 349 801 € en 2018, ce qui représente une augmentation de 2 801 324,55 €, soit + 7,30 % par rapport au précédent exercice.

Il convient de noter que des provisions pour pertes et charges et pour créances douteuses d'un montant total de 2 272 237 € ont été constituées afin de couvrir les risques locataires et les frais de contentieux générés par la défaillance de locataires.

### 4. LA GESTION DE LA TRÉSORERIE

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 29 mai 2018 et celle du 28 mai 2019 ont fixé à 50 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 2019 et il n'a pas été procédé à des placements de trésorerie.

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

PERFORMANCE SUR L'ANNÉE 2019 (DES REVENUS) / DISTRIBUTION SUR L'ANNÉE

| PÉRIODES             | 1 <sup>er</sup> trimestre | 2 <sup>ème</sup> trimestre | 3 <sup>ème</sup> trimestre | 4 <sup>ème</sup> trimestre |
|----------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Prix de souscription | 1 004 €                   | 1 004 €                    | 1 004 €                    | 1 004 €                    |
| Distribution         | 12,30 €                   | 12,30 €                    | 12,30 €                    | 12,00 €                    |
| Rentabilité          | 4,90 %                    | 4,90 %                     | 4,90 %                     | 4,78 %                     |

Les acomptes versés sont conformes à l'objectif de rentabilité que nous nous étions fixés et représentent 48,90 €, soit 4,87 % du prix de la part.

PERFORMANCE SUR PLUSIEURS ANNÉES : TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

| DURÉE                             | 5 ans  | 10 ans | 15 ans | 20 ans |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Taux de Rentabilité Interne (TRI) | 3,30 % | 4,41 % | 5,86 % | 6,69 % |

### 6. L'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le bénéfice de l'exercice s'élevant à 33 194 097,20 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 6 582 362,22 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 39 776 459,42 €, nous vous proposons :

- De répartir une somme de 35 204 079,90 € entre les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément à l'article 32 des statuts. Il sera proposé à l'Assemblée Générale de prendre acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre.
- D'affecter le solde, soit la somme de 4 572 379,52 € au compte de report à nouveau.

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

## 7. LA POLITIQUE DE GESTION ET LES PERSPECTIVES

Les années se suivent et... se ressemblent. Avec 40 milliards d'euros d'investissement, encore une année exceptionnelle pour l'immobilier d'entreprise en France. Pour la première fois, Paris devient la ville la plus attractive du monde pour les capitaux immobiliers internationaux au détriment de Londres.

Les grandes transactions ont animé le marché parisien. Près de la moitié des investissements se sont réalisés sur des actifs de plus de 200 M€. À noter deux transactions de plus d'un milliard d'Euros.

Le bureau reste la classe d'actifs la plus recherchée (60 %) mais les produits de qualité sont de plus en plus rares et donc les prix de plus en plus élevés.

Les régions représentent 29 % des investissements : + 30 % par rapport à 2018. À noter la hausse de 80% des investissements réalisés en logistique en régions.

Lyon, avec plus de 2,7 Milliards d'euros d'investissements, devance très largement les autres grandes métropoles. Suivent : Lille 800 M€ (en hausse de 25 %), Toulouse 500 M€, Bordeaux 400 M€, Nantes 380 M€ et Marseille 370 M€.

12

Concernant le taux de rendement prime, il est bas mais stable à Paris (2,75 %). En région, les taux devraient continuer leur baisse mais moins sensiblement que ces deux dernières années. En 2020, le taux prime anticipé sur Lyon est de 3,20 %, Lille 4 % et le reste des autres métropoles autour de 4,5 %.

Avec près de 1 300 000 m<sup>2</sup> négociés en 2019, et une hausse de 11 % par rapport à 2018, le marché des bureaux en région a pour la 6e année consécutive battu son record historique.

Lyon, Bordeaux et Nantes tirent le marché vers le haut. Lyon, premier marché en région représente 34 % des transactions avec 442 000 m<sup>2</sup> commercialisés. Lille conforte sa place de second marché régional avec 264 000 m<sup>2</sup>. Bordeaux monte pour la deuxième fois (après 2017) sur la troisième marche du podium mais cette année en dépassant la barre de 200 000 m<sup>2</sup> placés.

Au pied du podium, nous retrouvons Aix-Marseille qui a connu un très bel exercice 2019 avec 139 000 m<sup>2</sup> (soit +10 % par rapport à 2018) suivi de Nantes qui a enregistré une belle performance de 126 000 m<sup>2</sup>.

Toulouse, habituée à la troisième marche du podium, a enregistré une baisse significative des transactions en 2019.

Il est important de noter que la hausse de transactions a autant touché les surfaces neuves que les surfaces de seconde main, ce qui permet d'absorber l'offre disponible.

Enfin, nous avons pu constater que les grandes surfaces et mega-deals ont été très performants en 2019. En effet, ce ne sont pas moins de 34 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> qui ont été réalisées sur l'ensemble du marché régional.

## 8. LES AUTORISATIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions du 28 mai 2019 a fixé à 50 000 000 € le montant maximum au-delà duquel la société de gestion ne peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme. Cette faculté était consentie jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de la société clos le 31 décembre 2019.

La trésorerie de la SCPI Atlantique Mur Régions a été maintenue au sein de cette limite au cours de l'exercice 2019.

La société de gestion demande à l'Assemblée Générale de fixer l'autorisation de contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme, à hauteur de 100 000 000 €.

Cette demande d'augmentation s'inscrit dans le cadre de la politique de gestion et des perspectives d'investissement. Nous vous précisons que la limite de 100 000 000 € correspond à 13,8% de la valeur estimée du patrimoine à fin 2019 représentant un montant parfaitement compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI ainsi qu'avec ses capacités d'engagement.

## 9. LA COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Pour mémoire, conformément aux statuts adoptés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2015 une commission de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant des cessions immobilières est intégralement acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cession et d'acquisition immobilières. Cette commission assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la société. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente.

En 2019, il a été versé à la société de gestion au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers la somme de 109 583,64 € HT.

## 10. DÉLAI DE PAIEMENT

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

| FOURNISSEURS   | FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES AU 31/12/19 DONT LE TERME EST ÉCHU |               |               |         | TOTAL  |
|--|--|---------------|---------------|---------|--------|
|  | 1 à 30 jours   | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | Au-delà |        |
| Tranches de retard de paiement                           |  |               |               |         |        |
| Montant total des factures concernées HT                 | 9 419  | 2 546         |               | 15 684  | 27 649 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT | 0  | 0             | 0             | 0       | 0      |
| Nombre de factures concernées                            |  |               |               |         | 11     |

| CLIENTS  | FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES AU 31/12/19 DONT LE TERME EST ÉCHU |               |               |         | TOTAL     |
|--|--|---------------|---------------|---------|-----------|
|  | 1 à 30 jours   | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | Au-delà |           |
| Tranches de retard de paiement                           |  |               |               |         |           |
| Montant total des factures concernées HT                 | 147 638  | 371 069       | 226 368       | 480 054 | 1 225 129 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT | 0  | 0             | 0             | 0       | 0         |
| Nombre de factures concernées                            |  |               |               |         | 128       |

## 11. ÉVÈNEMENTS POST-CLOTURE

L'épidémie de pneumonie virale du Covid 19, qui s'étend notamment à l'Europe à partir de la Chine depuis janvier mais dont on ignore encore l'ampleur et la durée, fait peser un risque de retournement sévère. En particulier, les restrictions à la mobilité dans les zones touchées, l'impact manifeste sur les chaînes de valeur de l'interruption économique prolongée dans les zones impactées et la diffusion de la crise sanitaire au secteur des services (recettes touristiques, transport aérien, ventes locales...) devraient se traduire par un affaissement de la conjoncture au moins au premier semestre 2020.

## 12. NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Du fait de l'échéance du mandat de Monsieur Robert MONNIER, membre du Conseil de Surveillance, les associés sont appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage.

Ainsi, le membre sortant précité sollicite le renouvellement de son mandat.

Et, les associés suivants ont fait acte de candidature :

- Monsieur Robert MONNIER (sollicitant le renouvellement de son mandat)
- Madame Chantal RAVAUDET

13

|   | Note  | Exercice 2019        |                    | Exercice 2018        |                    |
|---|-------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|   |       | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées   | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées   |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |       |                      |                    |                      |                    |
| <b>Immobilisations locatives</b>  | 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   | +     | 669 482 736          | 698 046 403        | 564 360 317          | 584 514 012        |
| Immobilisations en cours  | +     | 30 092 993           | 30 092 993         | 68 802 602           | 68 802 602         |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |       |                      |                    |                      |                    |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   | -     |                      |                    |                      |                    |
| Gros entretiens   |       | - 6 301 800          |                    | - 5 830 000          |                    |
| Provisions pour risques et charges  |       |                      |                    |                      |                    |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>  |       |                      |                    |                      |                    |
| Immobilisations financières contrôlées  | -     |                      |                    |                      |                    |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                          |       |                      |                    |                      |                    |
| Provisions pour risques et charges  |       |                      |                    |                      |                    |
| <b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>   |       | <b>693 273 929</b>   | <b>728 139 396</b> | <b>627 332 919</b>   | <b>653 316 614</b> |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>  |       |                      |                    |                      |                    |
| Immobilisations financières non contrôlées  | +     |                      |                    |                      |                    |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées                                     | -     |                      |                    |                      |                    |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées     | +     |                      |                    |                      |                    |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | +     |                      |                    |                      |                    |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                               | -     |                      |                    |                      |                    |
| <b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>   |       | <b>0</b>             | <b>0</b>           | <b>0</b>             | <b>0</b>           |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>  |       |                      |                    |                      |                    |
| <b>Actifs immobilisés</b>   |       |                      |                    |                      |                    |
| Associés capital souscrit non appelé  | +     |                      |                    |                      |                    |
| Immobilisations incorporelles   | +     |                      |                    |                      |                    |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie...)     | +     |                      |                    |                      |                    |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations            | +     |                      |                    |                      |                    |
| <b>Créances</b>   |       |                      |                    |                      |                    |
| Locataires et comptes rattachés   | +     | 19 737 793           | 19 737 793         | 15 683 326           | 15 683 326         |
| Autres créances   | +     | 7 758 187            | 7 758 187          | 3 703 158            | 3 703 158          |
| Provisions pour dépréciation des créances   | 2.3 - | - 159 502            | - 159 502          | - 262 265            | - 262 265          |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>   |       |                      |                    |                      |                    |
| Valeurs mobilières de placement   | +     | 0                    | 0                  | 0                    | 0                  |
| Fonds de remboursement  | +     |                      |                    |                      |                    |
| Autres disponibilités   | +     | 0                    | 0                  | 0                    | 0                  |
| <b>TOTAL III (Actif d'exploitation)</b>   |       | <b>27 336 478</b>    | <b>27 336 478</b>  | <b>19 124 218</b>    | <b>19 124 218</b>  |

|  | Note  | Exercice 2019        |                     | Exercice 2018        |                     |
|--|-------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|  |       | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées    | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées    |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION (suite)</b>         |       |                      |                     |                      |                     |
| Provisions générales pour risques & charges                    | 2.4 - | - 2 112 735          | - 2 112 735         | - 2 118 348          | - 2 118 348         |
| <b>Dettes</b>  |       |                      |                     |                      |                     |
| Dettes financières   | -     | - 34 667 809         | - 34 667 809        | - 25 864 640         | - 25 864 640        |
| Dettes d'exploitation  | -     | - 26 241 101         | - 26 241 101        | - 26 180 736         | - 26 180 736        |
| Dettes diverses  | 2.5 - | - 5 021 733          | - 5 021 733         | - 926 570            | - 926 570           |
| <b>TOTAL IV (Passif d'exploitation)</b>                        |       | <b>- 68 043 378</b>  | <b>- 68 043 378</b> | <b>- 55 090 295</b>  | <b>- 55 090 295</b> |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>               |       |                      |                     |                      |                     |
| Charges constatées d'avance                                    | +     | 225 612              | 225 612             | 47 654               | 47 654              |
| Produits constatés d'avance                                    | -     |                      | 0                   |                      | 0                   |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | +     |                      |                     |                      |                     |
| <b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>                     |       | <b>225 612</b>       | <b>225 612</b>      | <b>47 654</b>        | <b>47 654</b>       |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>             |       | <b>652 792 641</b>   |                     | <b>591 414 497</b>   |                     |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>                            |       |                      | <b>687 658 108</b>  |                      | <b>617 398 192</b>  |



| Capitaux propres comptables<br>Évolution au cours<br>de l'exercice                              | Situation<br>d'ouverture<br>au 31/12/2018 | Affectation<br>résultat<br>2019 | Autres<br>mouvements | Situation<br>de clôture<br>au 31/12/2019 |
|---|---|---------------------------------|----------------------|--|
| Capital   |   |                                 |                      |  |
| Capital souscrit  | 428 174 250                               |                                 | 42 644 490           | 470 818 740                              |
| Primes d'émission   |   |                                 |                      |  |
| Primes d'émission   | 227 967 387                               |                                 | 27 544 146           | 255 511 533                              |
| Prélèvement sur prime d'émission  | - 79 455 845                              |                                 | - 6 514 535          | - 85 970 380                             |
| Écarts d'évaluation   |   |                                 |                      |  |
| Fonds de remboursement prélevé sur le<br>résultat distribuable                                  |   |                                 |                      |  |
| Plus ou moins values réalisées<br>sur cessions d'immeubles et de titres<br>financiers contrôlés | - 504 177                                 |                                 | 85 052               | - 419 125                                |
| Réserves*   |   |                                 | - 659 170            | - 659 170                                |
| Report à nouveau  | 8 046 919                                 | - 1 464 557                     |                      | 6 582 362                                |
| Résultat de l'exercice  |   |                                 |                      |  |
| Résultat de l'exercice 2018   | 30 996 897                                | - 30 996 897                    |                      |  |
| Acomptes sur distribution 2018  | - 23 810 935                              | 23 810 935                      |                      |  |
| Acompte sur distribution 4 <sup>e</sup> trimestre<br>2018                                       |   | 8 650 519                       | - 8 650 519          |  |
| Résultat de l'exercice  |   |                                 | 33 194 097           | 33 194 097                               |
| Acomptes sur distribution 2019  |   |                                 | - 26 265 416         | - 26 265 416                             |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  | <b>591 414 497</b>                        |                                 | <b>61 378 145</b>    | <b>652 792 641</b>                       |

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

|                                    | Plus ou moins-values nettes |
|------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Solde au 31/12/2018</b>         | <b>- 504 177,42</b>         |
| Cession Nantes Tour Bretagne       | - 709 776,47                |
| Cession Valbonne HB2               | 555 505,57                  |
| Cession lots Toulouse Central Parc | 239 322,88                  |
| <b>Solde au 31/12/2019</b>         | <b>- 419 125,44</b>         |

| PRODUITS   | Note | Exercice 2019 |                    | Exercice 2018 |                    |
|--|------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
|  |      | 31/12/2019    | Totaux<br>partiels | 31/12/2018    | Totaux<br>partiels |
| <b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE &amp;<br/>PRODUITS ANNEXES</b> |      |               | <b>55 804 622</b>  |               | <b>52 933 472</b>  |
| Produits de l'activité immobilière                                   |      |               |                    |               |                    |
| Loyers   |      | 41 151 126    |                    | 38 349 801    |                    |
| Charges facturées  | 3.1  | 10 404 449    |                    | 9 750 319     |                    |
| Reprise de provisions gros entretiens                                |      | 1 589 966     |                    | 3 676 117     |                    |
| Produits annexes   |      | 2 659 081     |                    | 1 157 236     |                    |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                       |      |               | <b>8 892 736</b>   |               | <b>10 963 106</b>  |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                             |      |               |                    |               |                    |
| Reprises de provisions d'exploitation                                |      |               |                    |               |                    |
| Provisions pour créances douteuses                                   |      | 121 485       |                    | 86 909        |                    |
| Transfert de charges d'exploitation                                  |      | 8 767 238     |                    | 10 821 317    |                    |
| Autres Produits  |      | 4 013         |                    | 54 880        |                    |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>   |      |               | <b>11 484</b>      |               | <b>54 371</b>      |
| Produits financiers  |      | 11 484        |                    | 54 371        |                    |
| Reprise de provisions sur charges financières                        |      |               |                    |               |                    |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>  |      |               | <b>7 652 791</b>   |               | <b>1 251 164</b>   |
| Produits exceptionnels   | 3.3  | 7 652 791     |                    | 1 251 164     |                    |
| Reprise d'amortissements & provisions<br>exceptionnels               |      |               |                    |               |                    |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>  |      |               | <b>72 361 633</b>  |               | <b>65 202 113</b>  |
| Solde débiteur = perte   |      |               |                    |               |                    |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>  |      |               | <b>72 361 633</b>  |               | <b>65 202 113</b>  |

| CHARGES  | Note | Exercice 2019 |                    | Exercice 2018 |                    |
|--|------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
|  |      | 31/12/2019    | Totaux<br>partiels | 31/12/2018    | Totaux<br>partiels |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>  |      |               | <b>17 929 830</b>  |               | <b>17 558 183</b>  |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                            | 3.1  | 10 404 449    |                    | 9 750 319     |                    |
| Travaux gros entretiens  |      | 1 655 328     |                    | 2 166 760     |                    |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                              |      | 102 021       |                    | 102 044       |                    |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                          |      | 2 067 309     |                    | 3 024 450     |                    |
| Autres charges immobilières  |      | 3 700 723     |                    | 2 514 610     |                    |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>                            |      |               | <b>14 121 736</b>  |               | <b>15 289 298</b>  |
| Commission de la société de gestion                                    |      | 12 668 114    |                    | 12 250 477    |                    |
| Diverses charges d'exploitation  | 3.2  | 1 089 539     |                    | 993 919       |                    |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                            |      | 289 544       |                    | 229 673       |                    |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                |      | 61 431        |                    | 1 814 000     |                    |
| Provisions pour créances douteuses                                     |      | 13 108        |                    | 1 230         |                    |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>   |      |               | <b>112 105</b>     |               | <b>84 715</b>      |
| Charges financières diverses   |      | 112 105       |                    | 84 715        |                    |
| Dotations aux amortissements & aux provisions -<br>charges financières |      |               |                    |               |                    |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>   |      |               | <b>7 003 865</b>   |               | <b>1 273 021</b>   |
| Charges exceptionnelles  | 3.3  | 7 003 865     |                    | 1 273 021     |                    |
| Transfert de produits exceptionnels                                    |      |               |                    |               |                    |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>   |      |               | <b>39 167 536</b>  |               | <b>34 205 216</b>  |
| Solde créditeur = bénéfice   |      |               | 33 194 097         |               | 30 996 897         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   |      |               | <b>72 361 633</b>  |               | <b>65 202 113</b>  |

Les comptes annuels qui vous sont soumis pour approbation ont été établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Ils sont présentés en application du règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016, homologué le 7 juillet 2016.

Ce trente-deuxième exercice couvre la période du 01.01.2019 au 31.12.2019.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

Le patrimoine fait l'objet d'une expertise annuelle de trois sociétés agréées, la société FONCIER EXPERTISE, BNP PARIBAS REAL ESTATE EVALUATION France et JLL EXPERTISE.

En ce qui concerne leurs modalités d'intervention, il est rappelé que celles-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 Entretien est constituée sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien sur 5 ans pour chaque immeuble. Ces dépenses probables sont ensuite pondérées en fonction de leur horizon de temps.

Provision pour risques et charges : cette provision n'est plus dotée depuis le 01/01/2017.

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



### Note I - ÉTAT DU PATRIMOINE

#### I.1 - IMMOBILISATIONS LOCATIVES

##### I.1.1 - ÉTAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ

|  | 01/01/2019         | Entrées de l'exercice | Sorties ou virements poste à poste | 31/12/2019         |
|--|--------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>           | <b>566 104 950</b> | <b>112 974 566</b>    | <b>6 451 489</b>                   | <b>672 628 027</b> |
| MONTPELLIER M'OTION                        |                    | 146 920               |                                    |                    |
| LYON BERANGER                              |                    | 413 148               |                                    |                    |
| MARCQ EN BAROEUL LE HUB                    |                    | 5 968 000             |                                    |                    |
| LORMONT BAT B                              |                    | 7 068 693             |                                    |                    |
| NANTES MAYFLOWER                           |                    | 8 127 024             |                                    |                    |
| LORMONT BAT A                              |                    | 9 625 827             |                                    |                    |
| LOMME LE TRIPTIC                           |                    | 11 885 285            |                                    |                    |
| RACING PARC                                |                    | 16 522 000            |                                    |                    |
| BORDEAUX ÉMERGENCE                         |                    | 22 199 944            |                                    |                    |
| BORDEAUX ÉMERGENCE - parkings longue durée |                    | 1 110 643             |                                    |                    |
| SAINT-HERBLAIN NAONYS                      |                    | 29 027 897            |                                    |                    |
| TRVX IMMOBILISÉS                           |                    | 879 185               |                                    |                    |
| VALBONNE BAT HB2                           |                    |                       | 2 286 735                          |                    |
| NANTES TOUR BRETAGNE                       |                    |                       | 3 661 422                          |                    |
| TOULOUSE-CENTRAL PARC (lots)               |                    |                       | 503 332                            |                    |
| <b>GARANTIE LOCATIVE</b>                   | <b>- 1 654 482</b> | <b>0</b>              | <b>0</b>                           | <b>- 1 654 482</b> |
| <b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>            | <b>68 802 602</b>  | <b>26 784 158</b>     | <b>67 287 914</b>                  | <b>28 298 847</b>  |
| MONTPELLIER ROCH OFFICE                    |                    | 3 640 000             |                                    |                    |
| LYON CONFLUENCE                            |                    | 8 184 263             |                                    |                    |
| LYON LE BLOK                               |                    | 12 915 000            |                                    |                    |
| LOMME                                      |                    |                       | 4 159 850                          |                    |
| NANTES-MAYFLOWER                           |                    |                       | 5 793 750                          |                    |
| RACING PARC                                |                    |                       | 7 765 340                          |                    |
| LORMONT                                    |                    |                       | 14 570 036                         |                    |
| SAINT-HERBLAIN NAONYS                      |                    |                       | 15 965 343                         |                    |
| BORDEAUX EMERGENCE                         |                    |                       | 17 759 955                         |                    |
| MONTPELLIER M'OTION                        |                    |                       |                                    |                    |
| WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BÂT C (TRVX)    |                    | 1 067                 |                                    |                    |
| VILLENEUVE D'ASCQ MOULIN DELMAR (TRVX)     |                    | 2 200                 |                                    |                    |
| LYON BONNEL (TRVX)                         |                    | 3 247                 |                                    |                    |
| MARSEILLE 41 CANEBIÈRE (TRVX)              |                    | 21 000                |                                    |                    |
| BIOT (TRVX)                                |                    | 62 303                |                                    |                    |
| WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT B (TRVX)    |                    | 82 655                |                                    |                    |
| BOURGET DU LAC ATHENA (TRVX)               |                    | 92 320                |                                    |                    |
| SAINT PIERRE DES CORPS (TRVX)              |                    | 94 181                |                                    |                    |
| LYON MARIETTON (TRVX)                      |                    | 135 314               |                                    |                    |
| MARSEILLE COLBERT (TRVX)                   |                    | 144 540               |                                    |                    |
| BOURGET DU LAC EUCLIDE (TRVX)              |                    | 154 855               |                                    |                    |
| TOULOUSE PARC DE LISIEUX (TRVX)            |                    | 190 987               |                                    |                    |
| ANNECY (TRVX)                              |                    | 220 484               |                                    |                    |
| DARDILLY MOULIN CARRON (TRVX)              |                    | 242 264               |                                    |                    |
| WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT A (TRVX)    |                    | 597 479               |                                    |                    |
| BORDEAUX-POINT CENTRE (TRVX)               |                    |                       | 181                                |                    |
| SAINT-HERBLAIN LIBERTY A (TRVX)            |                    |                       | 960                                |                    |
| MERIGNAC CHATELIER (TRVX)                  |                    |                       | 1 750                              |                    |

## Détail des immobilisations en cours (suite)

|   | 01/01/2019         | Entrées de l'exercice | Sorties ou virts poste à poste | 31/12/2019         |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|
| METZ LA HALLE (TRVX)                      |                    |                       | 2 453                          |                    |
| LE MANS JACOBINS (TRVX)                   |                    |                       | 3 272                          |                    |
| SAINT-HERBLAIN LIBERTY B (TRVX)           |                    |                       | 7 449                          |                    |
| RENNES CRYSTO (TRVX)                      |                    |                       | 8 800                          |                    |
| TOURS LES LIONS D'AZUR (TRVX)             |                    |                       | 13 629                         |                    |
| LYON RODIN (TRVX)                         |                    |                       | 127 007                        |                    |
| CALUIRE ET CUIRE (TRVX)                   |                    |                       | 345 972                        |                    |
| LYON CONFLUENT (TRVX)                     |                    |                       | 762 167                        |                    |
| <b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b> | 3 581 918          | 824 337               | 261 302                        | 4 144 954          |
|   | <b>568 965 760</b> | <b>140 583 061</b>    | <b>74 000 704</b>              | <b>703 417 346</b> |

## Récapitulatif des placements immobiliers

| RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS   | Exercice 2019      |                    | Exercice 2018      |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | Valeurs comptables | Valeurs estimées   | Valeurs comptables | Valeurs estimées   |
| Droits réels   |                    |                    |                    |                    |
| Habitations  |                    |                    |                    |                    |
| Bureaux  |                    |                    |                    |                    |
| Locaux d'activité  |                    |                    |                    |                    |
| Commerces  |                    |                    |                    |                    |
| Entrepôts  |                    |                    |                    |                    |
| Résidences pour personnes âgées  |                    |                    |                    |                    |
| Cliniques  |                    |                    |                    |                    |
| <b>TOTAL I</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Terrains & constructions locatives   |                    |                    |                    |                    |
| Habitations  |                    |                    |                    |                    |
| Bureaux  | 661 975 630        | 687 308 000        | 554 889 517        | 571 320 207        |
| Locaux d'activité  | 13 142 869         | 14 620 000         | 13 142 869         | 14 510 000         |
| Commerces  |                    |                    |                    |                    |
| Entrepôts  |                    |                    |                    |                    |
| Résidences pour personnes âgées  |                    |                    |                    |                    |
| Cliniques  |                    |                    |                    |                    |
| <b>TOTAL II</b>  | <b>675 118 499</b> | <b>701 928 000</b> | <b>568 032 386</b> | <b>585 830 207</b> |
| Terrains & constructions locatives   |                    |                    |                    |                    |
| Habitations  |                    |                    |                    |                    |
| Bureaux  | 28 298 847         | 26 211 396         | 68 802 602         | 67 486 407         |
| Locaux d'activité  |                    |                    |                    |                    |
| Commerces  |                    |                    |                    |                    |
| Entrepôts  |                    |                    |                    |                    |
| Résidences pour personnes âgées  |                    |                    |                    |                    |
| Cliniques  |                    |                    |                    |                    |
| <b>TOTAL III</b>   | <b>28 298 847</b>  | <b>26 211 396</b>  | <b>68 802 602</b>  | <b>67 486 407</b>  |
| Participations contrôlées  |                    |                    |                    |                    |
| Titres de participation  |                    |                    |                    |                    |
| Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées |                    |                    |                    |                    |
| <b>TOTAL IV</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>703 417 346</b> | <b>728 139 396</b> | <b>636 834 989</b> | <b>653 316 614</b> |

## Détail des placements immobiliers

| Localisation                               | Année d'achat                                     | M <sup>2</sup>   | Exercice 2019   |  | Exercice 2018      |  |
|--|---|--|---|--|--------------------|--|
|  |   |  | Valeurs comptables  | Valeurs estimées                                 | Valeurs comptables | Valeurs estimées   |
| <b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b> |   |  |   |  |                    |  |
| <b>BUREAUX</b>                             |   |  | <b>661 975 630</b>  | <b>687 308 000</b>                               | <b>554 889 517</b> | <b>571 320 207</b>   |
| <b>BRETAGNE / PAYS DE LOIRE</b>            |   |  |   |  |                    |  |
| <b>ANGERS</b>                              |   |  |   |  |                    |  |
|  | Rue Lenepveu                                      | 1993   | 756   | 859 510  | 1 010 000          | 859 510  |
|  | 39, bd de Coubertin Travaux                       | 2009<br>2013   | 2 453   | 4 364 037<br>79 518                              | 4 000 000          | 4 364 037<br>79 518  |
| <b>LE MANS</b>                             |   |  |   |  |                    |  |
| Les Jacobins                               | Av. Pierre Mendès France Travaux Cession lots     | 1993<br>2017<br>2017   | 1 110   | 1 172 115<br>180 767<br>- 171 445                | 1 000 000          | 1 172 115<br>177 495<br>- 171 445  |
| Honoré de Balzac                           | Rue de Lorraine Cession lots                      | 2007<br>2017   | 1 806   | 6 300 000<br>- 3 079 096                         | 2 450 000          | 6 300 000<br>- 3 079 096   |
| <b>NANTES</b>                              |   |  |   |  |                    |  |
| Salorges II                                | Bd Salvador Allende                               | 1989<br>1990<br>1992<br>1993<br>2006                                 | 17<br>220<br>219<br>261<br>Parking  | 8 596<br>266 481<br>213 429<br>249 572<br>15 500 | 1 100 000          | 8 596<br>266 481<br>213 429<br>249 572<br>15 500   |
| Tour de Bretagne                           |   | 1991<br>2001<br>2002<br>2002<br>2006<br>2007<br>2008<br>2011<br>2011 | 286<br>430<br>1 738<br>Parking<br>575<br>863<br>145<br>Cession parties communes Travaux |  | 0                  | 205 806<br>296 361<br>1 158 613<br>137 250<br>527 450<br>1 170 000<br>210 000<br>- 44 058<br>107 436 |
| Le Beaulieu                                | 2, rue de la Loire                                | 1992   | 1 109   | 1 091 310  | 1 480 000          | 1 091 310  |
| Le Sévigné                                 | 2, rue Bertrand Geslin                            | 1992   | 241   | 426 103  | 480 000            | 426 103  |
| Le Magellan                                | Rue de Rieux Travaux                              | 2003   | 2 870   | 4 683 234<br>17 748                              | 5 250 000          | 4 683 234<br>17 748  |
| Marcel Saupin                              | Allée Jacques Berque                              | 2010   | 5 437   | 15 897 507                                       | 14 700 000         | 15 897 507   |
| Moutonnerie                                | 131, bd Ernest Dalby                              | 2013   | 2 151   | 5 900 000  | 5 900 000          | 5 900 000  |
| Le Mayflower                               | 89, bd de la Prairie au Duc                       | 2017   | 2634  | 8 127 024  | 7 500 000          |  |
| <b>RENNES</b>                              |   |  |   |  |                    |  |
| Centre d'affaires Gare Sud                 | Centre d'affaires Gare Sud                        | 2006   | 1 883   | 3 716 564  | 4 590 000          | 3 716 564  |
| Le Kaïdo                                   | 1 & 3, rue Jules Maillard de la Gournerie Travaux | 2008<br>2011   | 2 930   | 5 618 510<br>2 874                               | 5 080 000          | 5 618 510<br>2 874   |
| Le Crysto                                  | 3, rue Louis Kérautret-Botmel Travaux             | 2017   | 1 805   | 4 266 000<br>9152                                | 4 330 000          | 4 266 000  |
| <b>SAINT HERBLAIN</b>                      |   |  |   |  |                    |  |
| Le Liberty Bât A                           | 70, bd Marcel Paul Travaux                        | 2014<br>2015<br>2019   | 3 817<br>Parking  | 8 091 600<br>90 000<br>960                       | 7 780 000          | 8 091 600<br>90 000  |
| Le Liberty Bât B                           | 68, bd Marcel Paul Travaux                        | 2016<br>2019   | 2 079   | 4 820 000<br>7 747                               | 4 600 000          | 4 820 000  |
| Naonys                                     | 12, rue des Piliers de la Chauvinière             | 2017   |   | 29 027 897                                       | 28 500 000         |  |
|  |   |  |   | <b>102 253 215</b>                               | <b>99 750 000</b>  | <b>68 846 020</b>  |
|  |   |  |   |  |                    | <b>67 100 000</b>  |

## Placements immobiliers (suite)

|  | Localisation                           | Année d'achat | M <sup>2</sup> | Exercice 2019      |                    | Exercice 2018      |                   |
|--|--|---------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|  |  |               |                | Valeurs comptables | Valeurs estimées   | Valeurs comptables | Valeurs estimées  |
| <b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b> |  |               |                |                    |                    |                    |                   |
| <b>BUREAUX</b>                             |  |               |                |                    |                    |                    |                   |
| <b>NORMANDIE / CENTRE-VAL-DE-FRANCE</b>    |  |               |                |                    |                    |                    |                   |
| <b>MONT SAINT-AIGNAN</b>                   |  |               |                |                    |                    |                    |                   |
|  | 9, rue Linus Carl Pauling              | 2009          | 2 074          | 3 804 385          | 3 060 000          | 3 804 385          | 3 090 000         |
| <b>SAINT-AVERTIN</b>                       |  |               |                |                    |                    |                    |                   |
|  | Les Granges Galand                     | 1996          | 1 503          | 1 299 497          | 1 300 000          | 1 299 497          | 1 250 000         |
|  |  | 2004          | 153            | 161 050            |                    | 161 050            |                   |
|  | Cession lots Travaux                   | 2016          | - 66           | - 17 456           |                    | - 17 456           |                   |
|  |  |               |                | 298 542            |                    | 298 542            |                   |
| <b>SAINT-PIERRE DES CORPS</b>              |  |               |                |                    |                    |                    |                   |
|  | 8-12, rue Fabienne Landy               | 2009          | 3 706          | 7 664 048          | 6 200 000          | 7 664 048          | 6 200 000         |
| <b>TOURS</b>                               |  |               |                |                    |                    |                    |                   |
|  | 30, allée Ferdinand de Lesseps Travaux | 2010          | 3 051          | 6 200 000          | 5 200 000          | 6 200 000          | 5 200 000         |
|  |  |               |                | 13 629             |                    |                    |                   |
|  |  |               |                | <b>19 423 695</b>  | <b>15 760 000</b>  | <b>19 410 066</b>  | <b>15 740 000</b> |
| <b>NOUVELLE AQUITAINE</b>                  |  |               |                |                    |                    |                    |                   |
| <b>BORDEAUX</b>                            |  |               |                |                    |                    |                    |                   |
|  | Point Centre                           | 1993          | 748            | 1 016 887          | 1 490 000          | 1 016 887          | 1 460 000         |
|  |  |               |                | 4 710              |                    | 4 529              |                   |
|  | Mérignac / Pelus                       | 1995          | 782            | 789 686            | 1 140 000          | 789 686            | 1 130 000         |
|  | La Porte                               | 1998          | 1 546          | 1 524 490          | 2 530 000          | 1 524 490          | 2 540 000         |
|  |  |               |                | 41 465             |                    | 41 465             |                   |
|  | Médoc                                  | 1999          | 1 644          | 2 004 705          | 3 290 000          | 2 004 705          | 3 290 000         |
|  |  |               |                | 47 380             |                    | 47 380             |                   |
|  | Le Concorde                            | 2001          | 2 445          | 2 659 473          | 4 870 000          | 2 659 473          | 4 700 000         |
|  |  | 2002          | Parking        | 16 309             |                    | 16 309             |                   |
|  | Quartier du lac                        | 2007          | 2 913          | 3 586 000          | 4 150 000          | 3 586 000          | 4 160 000         |
|  | Cité mondiale des Vins                 | 2008          | 599            | 1 170 000          | 1 550 000          | 1 170 000          | 1 500 000         |
|  | Ravezies                               | 2010          | 2 898          | 7 609 000          | 7 570 000          | 7 609 000          | 7 380 000         |
|  | Bruges                                 | 2009          | 4 841          | 10 542 150         | 9 380 000          | 10 542 150         | 9 340 000         |
|  | Mérignac - Chatelier                   | 2007          | 1 039          | 1 532 714          | 1 340 000          | 1 532 714          | 1 240 000         |
|  |  | 2009          |                | 3 084              |                    | 3 084              |                   |
|  | Mérignac - J. Auriol                   | 2012          | 3 161          | 6 200 000          | 6 300 000          | 6 200 000          | 6 220 000         |
|  |  |               |                | 265 445            |                    | 265 445            |                   |
|  | Le Haillan - Le Sextant Bât C          | 2013          | 1 299          | 3 051 846          | 2 970 000          | 3 051 846          | 3 000 000         |
|  | Le Haillan - Le Sextant Bât D          | 2013          | 1 455          | 3 263 350          | 3 310 000          | 3 263 350          | 3 280 000         |
|  | Le Haillan - Le Sextant Bât F          | 2012          | 1 299          | 2 885 000          | 2 920 000          | 2 885 000          | 2 910 000         |
|  | Bruges "Pierre et Marie Curie"         | 2013          | 1 223          | 3 159 480          | 3 290 000          | 3 159 480          | 3 260 000         |
|  | E'mergence                             | 2015          | 7 456          | 22 199 944         | 25 410 000         |                    |                   |
|  |  | 2019          |                | 1 110 643          |                    |                    |                   |
|  | Lormont Parc actif Bât A               | 2017          | 4 104          | 9 625 827          | 10 240 000         |                    |                   |
|  |  | 2019          |                | 801 556            |                    |                    |                   |
|  | Lormont Parc actif Bât B               | 2017          | 3 160          | 7 068 693          | 8 710 000          |                    |                   |
|  |  |               |                | <b>92 179 837</b>  | <b>100 460 000</b> | <b>51 372 992</b>  | <b>55 410 000</b> |

## Détail des placements immobiliers (suite)

|  | Localisation                    | Année d'achat | M <sup>2</sup> | Exercice 2019      |                   | Exercice 2018      |                   |
|--|---------------------------------|---------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|  |                                 |               |                | Valeurs comptables | Valeurs estimées  | Valeurs comptables | Valeurs estimées  |
| <b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>               |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
| <b>BUREAUX</b>   |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
| <b>OCCITANIE</b>   |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
| <b>TOULOUSE</b>  |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
|  | Victoria Center                 | 1991          | 1 164          | 1 240 956          | 760 000           | 1 240 956          | 790 000           |
|  |                                 |               |                | 1 530              |                   | 1 530              |                   |
|  | Jeanne d'Arc                    | 1997          | 1 019          | 927 347            | 2 200 000         | 927 347            | 2 100 000         |
|  | Central Parc                    | 2001          | 1 984          | 1 751 334          | 1 550 000         | 1 751 334          | 2 210 000         |
|  |                                 | 2004          |                | 1                  |                   | 1                  |                   |
|  |                                 | 2018          | - 361          | - 384 597          |                   | - 384 597          |                   |
|  |                                 | 2019          | - 364          | - 503 332          |                   | - 384 597          |                   |
|  | Parc de Lisieux                 | 2008          | 5 445          | 8 040 461          | 4 910 000         | 8 040 461          | 4 950 000         |
|  |                                 | 2009          |                | 110 507            |                   | 110 507            |                   |
|  | Blagnac                         | 2006          | 3 262          | 5 040 167          | 5 480 000         | 5 040 167          | 5 590 000         |
| <b>MONTPELLIER</b>                                       |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
|  | Euréka                          | 2008          | 4 171          | 8 239 754          | 7 080 000         | 8 239 754          | 6 950 000         |
|  |                                 |               |                | 26 292             |                   | 26 292             |                   |
|  | Agora                           | 2013          | 6 818          | 15 300 000         | 16 100 000        | 15 300 000         | 15 940 000        |
|  | M'Otion                         | 2015          | 6 411          | 19 069 131         | 19 700 000        | 19 069 131         | 19 600 000        |
|  |                                 | 2019          |                | 146 920            |                   |                    |                   |
|  |                                 | 2018          |                | 280 101            |                   | 280 701            |                   |
| <b>LABEGE</b>  |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
|  | Ampère                          | 2011          | 2 420          | 5 400 000          | 5 380 000         | 5 400 000          | 5 390 000         |
|  | Newton                          | 2012          | 1 421          | 3 266 846          | 3 120 000         | 3 266 846          | 3 130 000         |
| <b>BALMA ARPEGE</b>                                      |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
|  | 25, avenue Galilée              | 2015          | 2 184          | 5 590 848          | 6 560 000         | 5 590 848          | 6 390 000         |
|  |                                 |               |                | <b>73 544 267</b>  | <b>72 840 000</b> | <b>73 901 279</b>  | <b>73 040 000</b> |
| <b>AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR</b> |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
| <b>AIX EN PROVENCE</b>                                   |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
|  | Le Quatuor                      | 1999          | 1 407          | 2 149 531          | 3 100 000         | 2 149 531          | 3 000 000         |
|  |                                 | 2008          |                | 42 361             |                   | 42 361             |                   |
|  | Anthémis                        | 2017          | 2 500          | 7 925 000          | 7 900 000         | 7 925 000          | 7 800 000         |
|  | Espace Mirabeau                 | 2016          | 644            | 1 830 770          | 2 750 000         | 1 830 770          | 2 730 000         |
|  |                                 | 2017          | 332            | 868 930            |                   | 868 930            |                   |
|  | Parc Cézanne                    | 2018          | 9 851          | 21 567 353         | 23 700 000        | 21 567 352         | 21 567 352        |
| <b>ANNECY</b>  |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
|  | 1, place Marie Curie            | 2004          | 3 861          | 7 404 000          | 8 550 000         | 7 404 000          | 8 410 000         |
|  |                                 | 2007          |                | 13 712             |                   | 13 712             |                   |
| <b>BIOT</b>  |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
|  | Sophia-Antipolis                | 2001          | 2 215          | 3 482 698          | 3 800 000         | 3 482 698          | 3 400 000         |
|  |                                 | 2010          |                | 13 081             |                   | 13 081             |                   |
| <b>BOURGET DU LAC</b>                                    |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
|  | 3 et 11, allée Lac de Constance | 2009          | 4 098          | 6 750 000          | 6 040 000         | 6 750 000          | 5 630 000         |
| <b>CALUIRE ET CUIRE</b>                                  |                                 |               |                |                    |                   |                    |                   |
|  | Le Telyca                       | 2004          | 6 078          | 10 435 146         | 14 240 000        | 10 435 146         | 14 150 000        |
|  |                                 | 2005          |                | 11 000             |                   | 11 000             |                   |
|  |                                 | 2018          |                | 307 878            |                   | 307 878            |                   |
|  |                                 |               |                | 134 994            |                   |                    |                   |
|  | L'Atrium                        | 2010          | 3 253          | 5 610 000          | 6 500 000         | 5 610 000          | 6 500 000         |

## Détail des placements immobiliers (suite)

|  | Localisation                     | Année d'achat | M²    | Exercice 2019      |                    | Exercice 2018      |                    |
|--|----------------------------------|---------------|-------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  |                                  |               |       | Valeurs comptables | Valeurs estimées   | Valeurs comptables | Valeurs estimées   |
| <b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>                       |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
| <b>BUREAUX</b>   |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
| <b>AUVERGNE-RHONE-ALPES / PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (suite)</b> |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
| <b>DARDILLY</b>  |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
| Moulin Carron  | 60, chemin du Moulin Carron      | 2014          | 7 413 | 25 750 723         | 22 800 000         | 25 750 723         | 22 800 000         |
| Néovia   | 43, chemin des peupliers         | 2014          | 1 975 | 5 200 000          | 5 100 000          | 5 200 000          | 5 100 000          |
|  | Parking                          | 2016          |       | 22 228             |                    | 22 228             |                    |
| <b>LIMONEST</b>  |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
| Le "Westing"   | ZAC des Bruyères                 | 2014          | 3 230 | 8 174 832          | 8 700 000          | 8 174 832          | 8 500 000          |
| <b>LYON</b>  |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
| Le Président   | 42, avenue G. Pompidou           | 1996          | 980   | 1 194 438          | 3 600 000          | 1 194 438          | 3 700 000          |
|  |                                  | 1997          | 367   | 446 752            |                    | 446 752            |                    |
|  |                                  | 1998          | 70    | 81 423             |                    | 81 423             |                    |
| Le Bonnel  | 29, rue de Bonnel Travaux        | 1998          | 1 529 | 1 102 206          | 4 200 000          | 1 102 206          | 4 800 000          |
| Le Rodin   | 26, rue Louis Blanc Travaux      | 2001          | 3 289 | 2 988 001          | 7 700 000          | 2 988 001          | 7 700 000          |
|  |                                  |               |       | 884 232            |                    | 757 225            |                    |
| Gerland  | 6, rue Maurice Carraz            | 2003          | 1 506 | 2 786 000          | 6 800 000          | 2 786 000          | 6 800 000          |
|  |                                  | 2004          | 540   | 1 114 243          |                    | 1 114 243          |                    |
|  |                                  | 2008          | 385   | 871 769            |                    | 871 769            |                    |
| Le Marietton   | 113, rue Marietton Cession lots  | 2008          | 1 712 | 2 474 815          | 2 100 000          | 2 474 815          | 2 180 000          |
|  |                                  | 2017          |       | - 155 939          |                    | - 155 939          |                    |
| Confluent 2  | Travaux                          | 2016          | 8 519 | 35 200 000         | 38 570 000         | 35 200 000         | 37 310 000         |
|  |                                  | 2019          |       | 602 571            |                    |                    |                    |
| Le Béranger  | Rue Béranger Complément prix     | 2017          | 2 231 | 10 042 855         | 11 580 000         | 10 042 855         | 10 042 855         |
|  |                                  |               |       | 413 148            |                    |                    |                    |
| <b>CHAMPAGNE EN MONT D'OR</b>                                    |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
|  | 15, av. du Général de Gaulle     | 2018          | 3 946 | 16 522 000         | 15 540 000         |                    |                    |
| <b>MELYAN</b>  |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
|  | 16, chemin de Malacher           | 2013          | 5 740 | 15 390 603         | 15 650 000         | 15 390 603         | 15 500 000         |
| <b>MONTBONNOT ST-MARTIN</b>                                      |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
|  | 95, chemin de l'Étoile           | 2013          | 4 239 | 9 185 000          | 8 860 000          | 9 185 000          | 8 660 000          |
| <b>MARIGNANE</b>   |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
|  | Quartier des Florides            | 2011          | 7 779 | 17 803 277         | 16 300 000         | 17 803 277         | 16 400 000         |
| <b>MARSEILLE</b>   |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
| Colbert  | 14, rue Sainte Barbe             | 1999          | 3 409 | 3 895 072          | 6 000 000          | 3 895 072          | 6 200 000          |
|  | 9, avenue de Viton Travaux       | 2003          | 2 661 | 4 422 193          | 5 400 000          | 4 422 193          | 5 250 000          |
|  |                                  |               |       | 549 204            |                    | 549 204            |                    |
|  | 506, Prado                       | 2003          | 2 469 | 3 940 381          | 7 200 000          | 3 940 381          | 6 500 000          |
|  | 41, La Canebière                 | 2003          | 4 328 | 6 500 000          | 9 300 000          | 6 500 000          | 9 350 000          |
|  | 24, avenue de Viton Bât A        | 2007          | 1 391 | 3 090 000          | 3 000 000          | 3 090 000          | 3 000 000          |
|  | 24, avenue de Viton Bât B        | 2009          | 501   | 1 205 000          | 1 150 000          | 1 205 000          | 1 100 000          |
| <b>SAINT-PIERRE</b>  |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
| Woodstock Bât 13   | ZAC de Feuilley                  | 2010          | 4 469 | 9 233 734          | 8 750 000          | 9 233 734          | 8 730 000          |
| Woodstock Bât 14   | ZAC de Feuilley                  | 2010          | 4 464 | 8 836 266          | 8 500 000          | 8 836 266          | 8 500 000          |
| <b>VALBONNE</b>  |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
| Sophia Antipolis BÂT HB2   | Les Taissounnières Travaux       | 1999          | 1 840 |                    | 0                  | 2 286 735          | 2 900 000          |
|  |                                  |               |       |                    |                    | 153 266            |                    |
| <b>CLERMONT-FERRAND</b>  |                                  |               |       |                    |                    |                    |                    |
| Le Magellan  | 63, avenue de l'Union Soviétique | 2011          | 2 456 | 4 274 900          | 4 120 000          | 4 274 900          | 4 120 000          |
|  |                                  |               |       | <b>272 693 762</b> | <b>297 500 000</b> | <b>257 334 042</b> | <b>278 330 207</b> |

## Détail des placements immobiliers (suite)

|  | Localisation                       | Année d'achat | M²      | Exercice 2019      |                   | Exercice 2018      |                   |
|--|------------------------------------|---------------|---------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|  |                                    |               |         | Valeurs comptables | Valeurs estimées  | Valeurs comptables | Valeurs estimées  |
| <b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b> |                                    |               |         |                    |                   |                    |                   |
| <b>BUREAUX</b>                             |                                    |               |         |                    |                   |                    |                   |
| <b>HAUTS-DE-FRANCE</b>                     |                                    |               |         |                    |                   |                    |                   |
| <b>LEZENNES</b>                            |                                    |               |         |                    |                   |                    |                   |
|  | 20, avenue Louis Neel              | 2011          | 512     | 1 099 879          | 1 060 000         | 1 099 879          | 1 050 000         |
| <b>LOMME</b>                               |                                    |               |         |                    |                   |                    |                   |
|  | 6, rue des Saules                  | 2013          | 1 812   | 4 470 460          | 5 480 000         | 4 470 460          | 5 480 000         |
|  |                                    | 2013          | Parking | 922 540            |                   | 922 540            |                   |
| Le Triptic                                 | 8, avenue des Saules               | 2017          | 1 812   | 11 885 285         | 12 410 000        |                    |                   |
| <b>MARCQ EN BAROEUL</b>                    |                                    |               |         |                    |                   |                    |                   |
|  | 839, avenue de la République       | 2000          | 2 353   | 2 757 345          | 4 240 000         | 2 757 345          | 4 160 000         |
| Le Hub                                     | Rue de la Couture                  | 2019          | 2 186   | 5 968 000          | 5 968 000         |                    |                   |
| <b>VILLENEUVE D'ASCQ</b>                   |                                    |               |         |                    |                   |                    |                   |
|  | 57, rue Moulin Delmar Travaux      | 2008          | 1 852   | 3 065 000          | 2 860 000         | 3 065 000          | 2 800 000         |
|  |                                    | 2013          |         | 354 114            |                   | 354 114            |                   |
|  | Moulin Delmar                      | 2011          | 1 095   | 2 980 198          | 2 610 000         | 2 980 198          | 2 640 000         |
|  | 10, rue Hergé                      | 2011          | 958     | 2 500 000          | 2 220 000         | 2 500 000          | 2 220 000         |
|  | 14, rue Hergé                      | 2011          | 512     | 1 006 794          | 1 000 000         | 1 006 794          | 990 000           |
| <b>WASQUEHAL</b>                           |                                    |               |         |                    |                   |                    |                   |
|  | 16, allée du Château Blanc Travaux | 2004          | 828     | 1 477 902          | 1 570 000         | 1 477 902          | 1 500 000         |
|  |                                    | 2007          |         | 12 000             |                   | 12 000             |                   |
|  | 10, allée du Château Blanc Travaux | 2005          | 1 176   | 1 792 694          | 2 160 000         | 1 792 694          | 2 120 000         |
|  |                                    | 2006          |         | 6 000              |                   | 6 000              |                   |
|  | 11, allée du Château Blanc         | 2011          | 936     | 2 340 000          | 2 070 000         | 2 340 000          | 2 040 000         |
|  | 13, allée du Château Blanc         | 2011          | 1 056   | 2 450 000          | 2 460 000         | 2 450 000          | 2 380 000         |
| Le Grand Cottignies Bât A1                 | 2, rue Konrad Adenauer             | 2014          | 2 065   | 4 503 333          | 4 533 333         | 4 503 333          | 4 550 000         |
| Le Grand Cottignies Bât B1                 | 2, rue Konrad Adenauer             | 2014          | 2 069   | 4 503 333          | 4 533 333         | 4 503 333          | 4 550 000         |
| Le Grand Cottignies Bât A2                 | 2, rue Konrad Adenauer             | 2014          | 2 065   | 4 503 333          | 4 533 333         | 4 503 333          | 4 550 000         |
| Le Grand Cottignies Bât B2                 | 2, rue Konrad Adenauer             | 2014          | 2 069   | 4 503 333          | 4 533 333         | 4 503 333          | 4 550 000         |
| Le Grand Cottignies Bât A3                 | 2, rue Konrad Adenauer             | 2014          | 2 065   | 4 503 333          | 4 533 333         | 4 503 333          | 4 550 000         |
| Le Grand Cottignies Bât B3                 | 2, rue Konrad Adenauer             | 2014          | 2 069   | 4 503 333          | 4 533 333         | 4 503 333          | 4 550 000         |
|  |                                    |               |         | <b>72 108 212</b>  | <b>73 308 000</b> | <b>54 254 926</b>  | <b>54 680 000</b> |
| <b>GRAND-EST</b>                           |                                    |               |         |                    |                   |                    |                   |
| <b>ENTZHEIM</b>                            |                                    |               |         |                    |                   |                    |                   |
|  | 1, rue Icare Travaux               | 2007          | 3 338   | 5 008 952          | 4 050 000         | 5 008 952          | 4 010 000         |
|  |                                    |               |         | 62 453             |                   | 62 453             |                   |
| <b>SCHILTIGHEIM</b>                        |                                    |               |         |                    |                   |                    |                   |
|  | 3, rue de la Haye Travaux          | 2011          | 1 189   | 2 264 285          | 2 210 000         | 2 264 285          | 2 180 000         |
|  |                                    | 2012          |         | 6 291              |                   | 6 291              |                   |
| <b>METZ</b>                                |                                    |               |         |                    |                   |                    |                   |
|  | 3 à 21, av. François Mitterrand    | 2013          | 8 214   | 21 206 025         | 21 430 000        | 21 206 025         | 20 830 000        |
|  |                                    |               | Parking | 1 180 000          |                   | 1 180 000          |                   |
|  | Travaux                            |               |         | 44 638             |                   | 42 185             |                   |
|  |                                    |               |         | <b>29 772 644</b>  | <b>27 690 000</b> | <b>29 770 191</b>  | <b>27 020 000</b> |

## Détail des placements immobiliers (suite)

| Localisation                            | Année d'achat                         | M²   | Exercice 2019      |                    | Exercice 2018      |                    |            |
|---|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|
|   |                                       |      | Valeurs comptables | Valeurs estimées   | Valeurs comptables | Valeurs estimées   |            |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES     |                                       |      |                    |                    |                    |                    |            |
| BUREAUX                                 |                                       |      |                    |                    |                    |                    |            |
| <b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>                |                                       |      | <b>13 142 869</b>  | <b>14 620 000</b>  | <b>13 142 869</b>  | <b>14 510 000</b>  |            |
| SAUTRON                                 | La Hubonnière Travaux                 | 1988 | 1 626              | 545 791            | 550 000            | 545 791            | 580 000    |
| CANEJAN                                 | Parc d'activité du Courneau Extension | 2006 | 2 324              | 1 974 000          | 2 520 000          | 1 974 000          | 2 500 000  |
| LIMONEST                                | Chemin des Ormeaux                    | 2016 | 351                | 428 224            |                    | 428 224            |            |
| METZ                                    | 1, rue de la Grange aux Bois          | 1996 | 1 130              | 914 694            | 1 260 000          | 914 694            | 1 240 000  |
|   |                                       | 2011 | 5 659              | 9 242 000          | 10 290 000         | 9 242 000          | 10 190 000 |
| <b>COMMERCES</b>                        |                                       |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>   |
| <b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>         |                                       |      | <b>28 298 847</b>  | <b>26 211 396</b>  | <b>68 802 602</b>  | <b>67 486 407</b>  |            |
| LYON CONFLUENCE                         |                                       | 2018 |                    | 9 656 396          | 9 656 396          | 1 472 133          | 1 472 133  |
| MONTPELLIER ROCH OFFICE                 |                                       | 2019 |                    | 3 640 000          | 3 640 000          |                    | 0          |
| LYON LE BLOK                            |                                       | 2019 |                    | 12 915 000         | 12 915 000         |                    |            |
| BORDEAUX EMERGENCE                      |                                       | 2016 |                    |                    |                    | 17 759 955         | 17 759 955 |
| NANTES MAYFLOWER                        |                                       | 2017 |                    |                    |                    | 5 793 750          | 5 793 750  |
| LOMME LE TRIPTIC                        |                                       | 2017 |                    |                    |                    | 4 159 850          | 4 159 850  |
| SAINT-HERBLAIN E CODE                   |                                       | 2017 |                    |                    |                    | 15 965 343         | 15 965 343 |
| LORMONT                                 |                                       | 2017 |                    |                    |                    | 14 570 036         | 14 570 036 |
| RACING PARC                             |                                       |      |                    |                    |                    | 7 765 340          | 7 765 340  |
| BIOT (TRVX)                             |                                       |      |                    | 66 453             |                    | 4 150              |            |
| MARSEILLE COLBERT (TRVX)                |                                       |      |                    | 154 891            |                    | 10 351             |            |
| WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT A (TRVX) |                                       |      |                    | 605 624            |                    | 8 145              |            |
| ANNECY (TRVX)                           |                                       |      |                    | 233 994            |                    | 13 510             |            |
| SAINT PIERRE DES CORPS (TRVX)           |                                       |      |                    | 95 181             |                    | 1 000              |            |
| BORDEAUX RAVEZIES (TRVX)                |                                       |      |                    | 5 400              |                    | 5 400              |            |
| WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT B (TRVX) |                                       |      |                    | 82 655             |                    |                    |            |
| WASQUEHAL GRAND COTTIGNIES BAT C (TRVX) |                                       |      |                    | 1 067              |                    |                    |            |
| VILLENEUVE D'ASCQ MOULIN DELMAR (TRVX)  |                                       |      |                    | 2 200              |                    |                    |            |
| LYON BONNEL (TRVX)                      |                                       |      |                    | 3 247              |                    |                    |            |
| MARSEILLE 41 CANEBIERE (TRVX)           |                                       |      |                    | 21 000             |                    |                    |            |
| BOURGET DU LAC EUCLIDE (TRVX)           |                                       |      |                    | 154 855            |                    |                    |            |
| BOURGET DU LAC ATHENA (TRVX)            |                                       |      |                    | 92 320             |                    |                    |            |
| LYON MARIETTON (TRVX)                   |                                       |      |                    | 135 314            |                    |                    |            |
| TOULOUSE PARC DE LISIEUX (TRVX)         |                                       |      |                    | 190 987            |                    |                    |            |
| DARDILLY MOULIN CARRON (TRVX)           |                                       |      |                    | 242 264            |                    |                    |            |
| BORDEAUX-POINT CENTRE (TRVX)            |                                       |      |                    |                    |                    | 181                |            |
| MERIGNAC CHATELIER                      |                                       |      |                    |                    |                    | 1 750              |            |
| RENNES CRYSTO (TRVX)                    |                                       |      |                    |                    |                    | 8 800              |            |
| TOURS LES LIONS D'AZUR (TRVX)           |                                       |      |                    |                    |                    | 13 629             |            |
| SAINT-HERBLAIN LIBERTY A (TRVX)         |                                       |      |                    |                    |                    | 960                |            |
| SAINT-HERBLAIN LIBERTY B (TRVX)         |                                       |      |                    |                    |                    | 7 449              |            |
| METZ LA HALLE (TRVX)                    |                                       |      |                    |                    |                    | 2 453              |            |
| LYON RODIN                              |                                       |      |                    |                    |                    | 127 007            |            |
| CALUIRE ET CUIRE                        |                                       |      |                    |                    |                    | 345 972            |            |
| LYON CONFLUENT                          |                                       |      |                    |                    |                    | 762 167            |            |
| LE MANS JACOBINS (TRVX)                 |                                       |      |                    |                    |                    | 3 272              |            |
| <b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b> |                                       |      | <b>703 417 346</b> | <b>728 139 396</b> | <b>636 834 989</b> | <b>653 316 614</b> |            |

## Répartition du patrimoine immobilier par type de locaux et régions

| TYPE DE LOCAUX                   | RÉGION OUEST |               |                    | AUTRES RÉGIONS |                |                    | TOTAL      |                |                    | %          |            |          |
|----------------------------------|--------------|---------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|------------|----------------|--------------------|------------|------------|----------|
|                                  | Nbre         | M²            | €                  | Nbre           | M²             | €                  | Nbre       | M²             | €                  | Nbre       | M²         | €        |
| BUREAUX                          | 17           | 45 447        | 102 253 215        | 88             | 250 139        | 559 722 415        | 105        | 295 586        | 661 975 630        | 96,33      | 96,38      | 98,05    |
| BUREAUX - ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS | 1            | 1 626         | 583 951            | 3              | 9 464          | 12 558 918         | 4          | 11 090         | 13 142 869         | 3,67       | 3,62       | 1,95     |
| <b>TOTAL I</b>                   | <b>18</b>    | <b>47 073</b> | <b>102 837 166</b> | <b>91</b>      | <b>259 603</b> | <b>572 281 333</b> | <b>109</b> | <b>306 676</b> | <b>675 118 499</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>1</b> |
| %                                | 16,51        | 15,35         | 15,23              | 83,49          | 84,65          | 84,77              | 100        | 100            | 100                | 100        | 100        | 100      |
| IMMOBILISATIONS EN COURS         |              |               |                    |                |                |                    |            |                |                    |            |            |          |
| BUREAUX                          | 0            |               |                    | 3              | 15 442         | 26 211 396         | 3          |                | 26 211 396         |            |            |          |
| BUREAUX - ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS |              |               |                    |                |                |                    |            |                |                    |            |            |          |
| TRAVAUX                          | 0            |               |                    | 16             |                | 2 087 451          | 16         |                | 2 087 451          |            |            |          |
| <b>TOTAL II</b>                  | <b>0</b>     |               | <b>0</b>           | <b>19</b>      |                | <b>28 298 847</b>  | <b>19</b>  |                | <b>28 298 847</b>  |            |            |          |
| <b>TOTAL</b>                     |              |               | <b>102 837 166</b> |                |                | <b>600 580 180</b> |            |                | <b>703 417 346</b> |            |            |          |

## I.1.2 - ÉTAT DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

| Ventilation par nature - Amortissements | 31/12/2018       | Dotations      | Reprises       | 31/12/2019       |
|---|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Usufruit                                | 450 342          | 86 115         |                | 536 457          |
| Emphytéose                              | 894 220          | 60 132         |                | 954 352          |
| Servitudes                              |                  |                |                |                  |
| Droit du preneur                        |                  |                |                |                  |
| Droit de superficie                     |                  |                |                |                  |
| Concession                              |                  |                |                |                  |
| Autres                                  | 2 327 507        | 143 297        | 119 996        | 2 350 808        |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>3 672 069</b> | <b>289 544</b> | <b>119 996</b> | <b>3 841 617</b> |

## I.2 - PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

## Provisions gros entretiens

|                  | Montant provision 2018 | Dotation         |                                   | Reprise          |                                   | Montant provision 2019 |
|------------------|------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------|
|                  |                        | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2019 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2019 |                        |
| Dépenses sur N+1 | 4 367 000              | 65 000           | 2 537 400                         | - 45 000         | - 2 256 000                       | 4 668 400              |
| Dépenses sur N+2 | 960 000                |                  | 580 800                           |                  | - 612 000                         | 928 800                |
| Dépenses sur N+3 | 321 000                |                  | 369 600                           |                  | - 159 000                         | 531 600                |
| Dépenses sur N+4 | 180 000                |                  | 58 000                            |                  | - 164 000                         | 74 000                 |
| Dépenses sur N+5 | 2 000                  |                  | 97 000                            |                  | 0                                 | 99 000                 |
| <b>TOTAL</b>     | <b>5 830 000</b>       | <b>65 000</b>    | <b>3 642 800</b>                  | <b>- 45 000</b>  | <b>- 3 191 000</b>                | <b>6 301 800</b>       |

## Note 2 - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

## 2.1 - ÉTAT DES PROVISIONS SUR CRÉANCES DOUTEUSES

| PRÉSENTÉES A L'ACTIF DU BILAN | PROVISIONS AU DÉBUT DE L'EXERCICE | DOTATIONS DE L'EXERCICE | REPRISES DE L'EXERCICE | PROVISIONS 31/12/2019 |
|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| PROVISIONS CRÉANCES DOUTEUSES | 262 265                           | 13 108                  | 115 871                | 159 502               |

## 2.2 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET AUTRES DIPONIBILITÉS

Néant au 31/12/2019

## 2.3 - PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES

| PRÉSENTÉES AU PASSIF DU BILAN             | PROVISIONS 31/12/2018 | DOTATIONS DE L'EXERCICE | REPRISES DE L'EXERCICE | PROVISIONS 31/12/2019 |
|---|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | 2 118 348             | 0                       | 5 613                  | 2 112 735             |

## 2.4 - DETTES DIVERSES

|                             | 2019             | 2018             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| DETTES FISCALES ET SOCIALES | 2 183 185        | 1 816 990        |
| DETTES SUR IMMOBILISATIONS  | 2 086 268        | 3 416 376        |
| CHARGES À PAYER             | 734 399          | 824 681          |
| AUTRES DETTES DIVERSES      | 17 881           | 101 889          |
| <b>TOTAL</b>                | <b>5 021 734</b> | <b>6 159 936</b> |

## Note 3 - COMPTE DE RÉSULTAT

## 3.1 - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

|                   | 2019              | 2018             |
|-------------------|-------------------|------------------|
| CHARGES FACTURÉES |                   |                  |
| IMPÔT FONCIER     | 4 005 367         | 4 647 048        |
| CHARGES LOCATIVES | 6 399 082         | 5 103 271        |
| <b>TOTAL</b>      | <b>10 404 449</b> | <b>9 750 319</b> |

## 3.2 - CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

## Commission de la société de gestion

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

|  | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| Souscriptions brutes                                     | 91 724 436        | 89 851 976        |
| <b>TOTAL COMMISSION DE SOUSCRIPTION*</b>                 | <b>9 172 444</b>  | <b>8 985 198</b>  |
| Produits locatifs  | 41 111 748        | 38 349 801        |
| Produits financiers                                      | 11 484            | 54 372            |
| <b>BASE TOTALE COMMISSION DE GESTION</b>                 | <b>41 123 232</b> | <b>38 404 173</b> |
| Commission au taux de 8,50 %                             | 3 495 475         | 3 264 355         |
| Tva non récupérable                                      | 195               | 924               |
| <b>TOTAL COMMISSION DE GESTION</b>                       | <b>3 495 670</b>  | <b>3 265 279</b>  |
| CESSION IMMEUBLES**                                      | 0                 | 0                 |
| Commission au taux de 2,5 %                              | 0                 | 0                 |
| <b>TOTAL COMMISSION DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>3 495 670</b>  | <b>3 265 279</b>  |

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

\*\* Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les commissions de cession d'immeubles viennent en diminution des plus/moins values réalisées.

## Autres charges

|   | 2019             | 2018           |
|---|------------------|----------------|
| HONORAIRES*                                     | 521 761          | 507 928        |
| IMPÔTS ET TAXES                                 | 508 526          | 436 282        |
| CRÉANCES IRRÉCUPÉRABLES COUVERTES PAR PROVISION | 56 127           | 40 981         |
| AUTRES  | 3 125            | 8 728          |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>1 089 539</b> | <b>993 919</b> |

\* Dont honoraires commissaires aux comptes 28 627 €

## 3.3 - PRODUITS EXCEPTIONNELS ET CHARGES EXCEPTIONNELLES

|                                      | 2019             | 2018             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>        |                  |                  |
| Produits / cession éléments d'actifs | 7 470 500        | 1 250 900        |
| Autres produits exceptionnels        | 182 291          | 264              |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>7 652 791</b> | <b>1 251 164</b> |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>       |                  |                  |
| Valeur comptable des actifs cédés    | 7 003 864        | 1 273 020        |
| Autres charges exceptionnelles       | 1                | 1                |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>7 003 865</b> | <b>1 273 021</b> |
| <b>TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>   | <b>648 926</b>   | <b>- 21 857</b>  |

## NOTE 4 - DIVERS

## 4.1 - MONTANT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS NE FIGURANT PAS DANS L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2019

|                    | 2019         | 2018       |
|--------------------|--------------|------------|
| DETTES GARANTIES   |              |            |
| ENGAGEMENTS DONNÉS | 46 858 893   | 40 458 804 |
| ENGAGEMENTS REÇUS  |              |            |
| GARANTIES DONNÉES  |              |            |
| GARANTIES REÇUES   |              |            |
| AVALS, CAUTION     |              |            |
|                    | 0 €          |            |
|                    | 46 858 893 € |            |

- Engagement d'achat
- Acquisition en l'état futur d'achèvement (HT)

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

|  | 2017         | % dt total des revenus | 2018         | % dt total des revenus | 2019         | % dt total des revenus |
|--|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| <b>PRODUITS</b>                              |              |                        |              |                        |              |                        |
| Produits de l'activité immobilière           | 59,20        | 99,78 %                | 56,28        | 99,72 %                | 56,76        | 99,55 %                |
| Produits financiers                          | 0,03         | 0,05 %                 | 0,08         | 0,14 %                 | 0,01         | 0,03 %                 |
| Produits d'exploitation <sup>(1) (2)</sup>   | 0,07         | 0,12 %                 | 0,08         | 0,14 %                 | 0,01         | 0,01 %                 |
| Produits exceptionnels <sup>(2)</sup>        | 0,03         | 0,05 %                 | 0,00         | 0,00 %                 | 0,24         | 0,41 %                 |
| <b>TOTAL PRODUITS</b>                        | <b>59,34</b> | <b>100,00 %</b>        | <b>56,44</b> | <b>100,00 %</b>        | <b>57,02</b> | <b>100,00 %</b>        |
| <b>CHARGES</b>                               |              |                        |              |                        |              |                        |
| Charges immobilières <sup>(1)</sup>          | 7,66         | 53,22 %                | 5,89         | 47,93 %                | 7,69         | 54,89 %                |
| Charges financières                          | 0,00         | 0,00 %                 | 0,00         | 0,00 %                 | 0,00         | 0,00 %                 |
| Charges d'exploitation <sup>(2)</sup>        | 6,68         | 46,45 %                | 6,27         | 51,08 %                | 6,18         | 44,08 %                |
| Charges exceptionnelles <sup>(2)</sup>       | 0,00         | 0,00 %                 | 0,00         | 0,00 %                 | 0,00         | 0,00 %                 |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                         | <b>14,39</b> | <b>100,00 %</b>        | <b>12,28</b> | <b>100,00 %</b>        | <b>14,01</b> | <b>100,00 %</b>        |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>                      | <b>44,95</b> |                        | <b>44,16</b> |                        | <b>43,01</b> |                        |
| Variation report à nouveau <sup>(3)</sup>    | 12,75        |                        | 9,38         |                        | 5,92         |                        |
| Variation d'autres réserves (éventuellement) |              |                        |              |                        |              |                        |
| Revenus distribués                           | 45,28        |                        | 46,25        |                        | 45,61        |                        |

<sup>(1)</sup> Nette de provision pour gros entretiens.

<sup>(2)</sup> Hors impact des cessions et acquisitions d'immobilisations.

<sup>(3)</sup> Dont solde de la provision grosses réparations suite changement plan comptable.

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

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>RÉSULTAT 2018</b>                             | 30 996 896,91        |
| <b>REPORT À NOUVEAU DES EXERCICES PRÉCÉDENTS</b> | 8 046 919,08         |
| <b>RÉSULTAT À AFFECTER</b>                       | <b>39 043 815,99</b> |
| <b>DIVIDENDES</b>                                | 32 461 453,77        |
| <b>REPORT À NOUVEAU</b>                          | 6 582 362,22         |
|  | <b>39 043 815,99</b> |

## NOTE 5 - ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

L'épidémie de pneumonie virale du Covid 19, qui s'étend notamment à l'Europe à partir de la Chine depuis janvier mais dont on ignore encore l'ampleur et la durée, fait peser un risque de retournement sévère. En particulier, les restrictions à la mobilité dans les zones touchées, l'impact manifeste sur les chaînes de valeur de l'interruption économique prolongée dans les zones impactées et la diffusion de la crise sanitaire au secteur des services (recettes touristiques, transport aérien, ventes locales...) devraient se traduire par un affaissement de la conjoncture au moins au premier semestre 2020.



#### SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS

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

Au cours de l'exercice 2019, le Conseil de Surveillance a exercé la mission que vous lui avez confiée dans le cadre des statuts et dispositions légales qui régissent les Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Nous nous sommes réunis à trois reprises afin d'examiner la situation locative et financière de notre société. Pour ce faire, la société de gestion Grand Ouest Gestion d'Actifs, nous a tenus régulièrement informés des activités de votre société, des décisions qu'elle a prises dans le cadre de sa gestion et elle a mis à notre disposition toutes les informations et tous les documents nous permettant d'exercer notre tâche d'assistance et de contrôle. Ces informations vous ont été transmises par les bulletins trimestriels d'information qui sont également adressés aux titulaires de contrats d'assurance vie investis en parts de la SCPI.

### 1. AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Depuis le 9 mai 1995, notre SCPI fonctionne avec un capital variable. Durant l'année 2019, le montant net des souscriptions recueillies a représenté 42 644 490 € auquel s'est ajoutée la prime d'émission de 27 544 146 €, soit un total de capitaux collectés s'élevant à la somme de 70 188 636 €. Le nombre net des parts souscrites est passé de 70 764 au 31 décembre 2018 à 69 909 au 31 décembre 2019.

Au cours de l'année 2019 et parallèlement aux souscriptions nouvelles mentionnées ci-dessus, 21 450 parts ont fait l'objet d'un retrait. Elles représentent 2,78 % environ du nombre de parts total, en circulation au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, il n'y avait pas de parts en attente de retrait, le délai maximum pour honorer une demande de retrait est inférieur à un mois.

### 2. CONVENTIONS

Pour l'exercice 2019, les conventions avec la société de gestion prévues à l'article 19 des statuts ont produit leurs effets. Les sommes à reverser à la société de gestion Grand Ouest Gestion d'Actifs s'élèvent à :

- 9 172 443,60 € HT au titre de la commission de souscription ;
- 4 193 398,30 € HT au titre de la commission de gestion (sur base des loyers facturés).

En application de l'alinéa de l'article 19 des statuts, une convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier a été conclue au cours de l'exercice et approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2015. Il s'agit d'une commission de cession d'actifs immobiliers allouée à la société de gestion qui lui est intégralement acquise après réalisation des opérations de cession de biens immobiliers. Cette commission, assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la SCPI (résolution approuvée lors de l'AG du 30/05/2017). Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente. Pour 2019, les sommes versées à Grand Ouest Gestion d'Actifs s'élèvent à 109 583,64 € HT.

### 3. INVESTISSEMENTS / CESSIONS

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

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

Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2019 représentent un investissement de 79 038 289 €. Ces acquisitions ont été réalisées dans les villes suivantes : Aix-en-Provence, Champagne au Mont d'Or. Les cessions réalisées au cours de l'exercice représentent un prix de vente de 7 470 500 €, correspondant à la cession de Nantes Tour Bretagne (lots), Valbonne HB2, Toulouse Central Parc (lots).

### 4. GESTION LOCATIVE ET FINANCIÈRE

Le taux d'occupation physique des locaux au 31 décembre 2019 est de 88,21 % et le taux d'occupation financier de 85,99 % (respectivement 89,51 % et 88,34 % au 31 décembre 2018). Au cours de l'exercice 2019, les recettes locatives ont atteint 41 151 126 € contre 38 349 801 € en 2018, ce qui représente une augmentation de 2 801 325 €, soit +7,30 % 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'observations particulières de notre part.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 33 194 097,20 €. 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 39 776 459,40 €. Il est proposé à l'Assemblée Générale de distribuer 35 204 079,90 € aux associés, correspondant aux quatre acomptes trimestriels déjà versés aux associés, et d'affecter 4 572 379,52 € au compte de report à nouveau.

### 6. AUTORISATIONS DIVERSES

Nous sommes favorables à l'augmentation de l'autorisation à donner à la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine, à hauteur de 100 000 000 €. Ce montant est compatible avec les capacités de remboursement de votre société ainsi qu'avec ses capacités d'engagement.

### 7. NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Du fait de l'échéance du mandat de Monsieur Robert MONNIER, membre du Conseil de Surveillance, les associés sont appelés à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leur suffrage.

Ainsi, le membre sortant précité sollicite le renouvellement de son mandat.

Et, l'associé suivant a fait acte de candidature :

- Madame Chantal RAVAUDET

Il est rappelé que sera nommé au conseil de surveillance l'associé candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats ci-dessus mentionnés. Conformément à l'article 21 des statuts, le membre du Conseil de Surveillance ainsi nommé le sera pour une période de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.





**KPMG Audit**  
7, boulevard Albert Einstein  
BP 41125  
44311 Nantes Cedex 3 - France

Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 03  
Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 13  
Site internet : www.kpmg.fr

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Capital social : €470 818 740

**Rapport du commissaire aux comptes**  
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

Mesdames, Messieurs,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil de surveillance le 25 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

KPMG SA,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Cooperative, une entité de  
droit suisse.

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

Siège social : KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2, avenue Gambetta  
92066 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €. Code APE 6920Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**  
Exercice clos le 31 décembre 2019

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

#### Valeur vénale

La note IV « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'estimation de la valeur du patrimoine.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données sous-tendant à l'estimation des valeurs vénales des immeubles par les sociétés Foncier Expertise, BNP Paribas Real Estate Valuation France et JLL Expertises et à les comparer avec les données figurant dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine.

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

#### Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant arrêté le 25 mars 2020 et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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. 441-4 du code de commerce.

#### Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote, vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.



**KMPG Audit**  
7, boulevard Albert Einstein  
BP 41125  
44311 Nantes Cedex 3 - France

Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 03  
Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 13  
Site internet : www.kpmg.fr

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Capital social : €470 818 740

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019

### Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction 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 votre société de gestion.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

KPMG SA,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Cooperative, une entité de  
droit suisse.

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

Siège social : KPMG S.A.  
Tour Egho  
2, avenue Gambetta  
92066 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €. Code APE 6920Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**


Exercice clos le 31 décembre 2019

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Nantes, le 26 mars 2020

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

  
Franck Noël  
Associé



**KPMG Audit**  
7, boulevard Albert Einstein  
BP 41125  
44311 Nantes Cedex 3 - France

Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 03  
Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 13  
Site internet : www.kpmg.fr

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

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

Capital social : €470 818 740

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Mesdames, Messieurs les Associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été 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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 L.214-106 du code monétaire et financier 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.

KPMG SA,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Cooperative, une entité de  
droit suisse.

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

Siège social : KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2, avenue Gambetta  
92066 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €. Code APE 6920Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**  
Exercice clos le 31 décembre 2019

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

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

#### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **Conventions de commission de cessions d'actifs immobiliers prévue à l'article 19 des statuts avec la société de gestion Grand Ouest Gestion d'Actifs :**

- Personne concernée :

Grand Ouest Gestion d'Actifs

- Nature et objet :

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

- Modalités :

Pour l'exercice 2019, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier au titre de cette convention s'élèvent à €109 583,64 hors taxes.



**KMPG Audit**  
7, boulevard Albert Einstein  
BP 41125  
44311 Nantes Cedex 3 - France

Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 03  
Téléphone : +33 (0)2 28 24 10 13  
Site internet : www.kpmg.fr

Société Civile de Placement Immobilier Atlantique Mur Régions

Siège social : 2 rue Françoise Sagan – Saint-Herblain  
44919 Nantes Cedex 9  
Capital social : €470 818 740

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

**Convention prévue à l'article 19 des statuts avec Grand Ouest Gestion d'Actifs**

• **Personne concernée :**

Grand Ouest Gestion d'Actifs

• **Nature et objet :**

La rémunération de Grand Ouest Gestion d'Actifs se présente comme suit :

- 10 % hors taxe du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse, pour l'organisation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements,
- 8,50 % hors taxe du montant des produits locatifs encaissés et produits financiers annuels nets hors taxe pour la gestion des biens sociaux et l'administration de la société,
- 5,00 % hors taxe du prix de cession d'une part lorsque la cession se réalise sans l'intervention de Grand Ouest Gestion d'Actifs.

• **Modalités :**

Pour l'exercice 2019, les charges comptabilisées par votre société civile de placement immobilier s'élèvent à €12 668 113,59 € hors taxes au titre de la gestion et de l'administration, et pour l'organisation de la réalisation des augmentations de capital de l'exercice.

Nantes, le 26 mars 2020

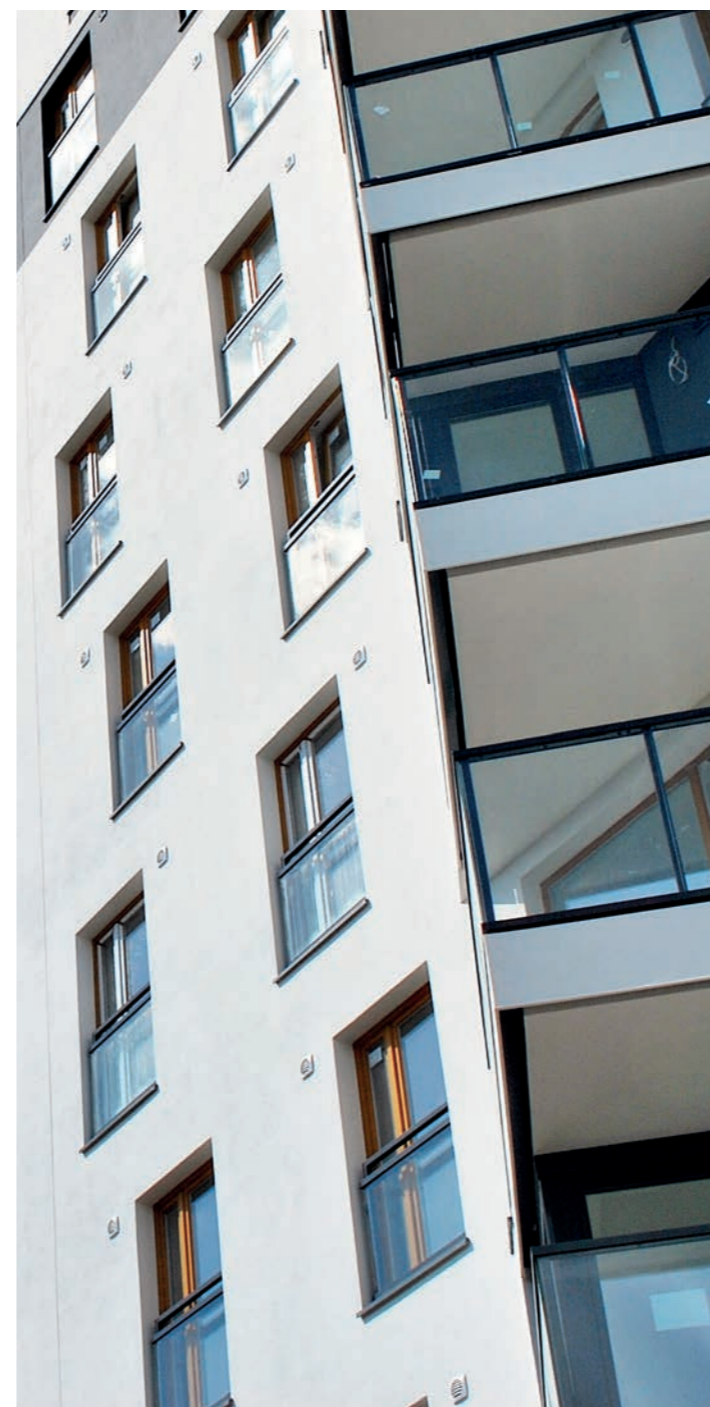
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

**Franck Noël**  
Associé

KPMG SA,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Cooperative, une entité de  
droit suisse.

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

Siège social : KPMG S.A.  
Tour Egho  
2, avenue Gambetta  
92066 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €. Code APE 6920Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2019, tels qu'ils ont été présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 33 194 097,20 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constatant que le bénéfice de l'exercice s'élève à 33 194 097,20 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau des exercices précédents de 6 582 362,22 € formant ainsi un bénéfice distribuable de 39 776 459,42 €, approuve la proposition de la société de gestion et décide :

- de répartir une somme de 35 204 079,90 € entre les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément à l'article 32 des statuts. L'assemblée générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera donc nécessaire à ce titre.
- d'affecter le solde, soit la somme de 4 572 379,52 € au compte de report à nouveau.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées au 31 décembre 2019 à savoir :

- Valeur comptable : 652 792 641 €, soit 845,77 € pour une part ;
- Valeur de réalisation du patrimoine : 687 658 108 €, soit 890,94 € pour une part ;
- Valeur de reconstitution : 833 469 110 €, soit 1 079,86 € pour une part.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions législatives et réglementaires, fixe à 100 000 000 € 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 2020.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale ordinaire, constatant que le mandat suivant vient à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- Monsieur Robert MONNIER, décide que sera nommé au Conseil de Surveillance, l'associé candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi les candidats dont la liste suit :
- Monsieur Robert MONNIER (sollicitant le renouvellement de son mandat)
- Madame Chantal RAVAUDET

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur le membre du Conseil de Surveillance ainsi nommé l'est pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance décide de modifier les statuts de la façon suivante :

| ANCIENNE RÉDACTION   | NOUVELLE RÉDACTION  |
|--|---|
| <p><b>Article 16 - Nomination de la société de gestion</b><br/>La société GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS,, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le n°342 762 176, est désignée comme société de gestion.</p>  | <p><b>Article 16 - Nomination de la société de gestion</b><br/>La société GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le n°342 762 176, est désignée comme société de gestion.</p>  |
| <p><b>Article 21-2 – Organisation-Réunions et Délibérations du Conseil</b><br/>Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction : en outre, la présence effective de quatre membres est nécessaire.</p> | <p><b>Article 21-2 – Organisation-Réunions et Délibérations du Conseil</b><br/>Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction : en outre, la présence effective de quatre membres est nécessaire, sauf en cas de force majeure ou circonstances exceptionnelles.</p> |

### HUITIÈME RÉSOLUTION

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

1. adopte dans son ensemble le texte des nouveaux statuts qui régiront désormais la SCPI Atlantique Mur Régions et dont un exemplaire sera annexé au présent procès-verbal ;
2. décide que les nouveaux statuts entreront en vigueur à compter de ce jour.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

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



## PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

### LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

Du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;

- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des Conseils de Surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

### LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

## PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Grand Ouest Gestion d'Actifs reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

## SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

### PROFIL DE RISQUE

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

### RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

### RISQUE DE MARCHÉ IMMOBILIER

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

### RISQUE LIÉ AU CRÉDIT

L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

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

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du dit promoteur.

### RISQUE DE GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

## SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

### ÉVALUATION DES RISQUES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion des risques de Grand Ouest Gestion d'Actifs est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

Grand Ouest Gestion d'Actifs a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de gestion des risques ;
- analyse et mesure des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, Grand Ouest Gestion d'Actifs a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle et ses collaborateurs. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, Grand Ouest Gestion d'Actifs se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts porteurs de parts des fonds gérés par Grand Ouest Gestion d'Actifs, sont identifiées dans un registre dédié et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet de la Banque Populaire Grand Ouest.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de Grand Ouest Gestion d'Actifs précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinés à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

## RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

La politique de rémunération des collaborateurs de Grand Ouest Gestion d'Actifs est celle du Groupe BPGO. Cette politique est conforme aux exigences réglementaires en vigueur et au principe de primauté de l'intérêt des porteurs de parts.

Au cours de l'exercice, le montant total versé par Grand Ouest Gestion d'Actifs à la Banque Populaire Grand Ouest correspondant à la rémunération des collaborateurs détachés (soit 20 personnes) s'est élevé à 933 004,41 Euros. La Banque Populaire Grand Ouest a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impacté par les dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « Population Identifiée »). La Banque Populaire Grand Ouest a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, la Banque Populaire Grand Ouest a mis en place, pour l'ensemble de son personnel détaché auprès de Grand Ouest Gestion d'Actifs, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

## DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) : merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile).





## CONTACT

### SCPI Atlantique Mur Régions

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

2, rue Françoise Sagan - 44800 SAINT-HERBLAIN

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

