

SCPI Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

n°138

1^{ER} SEMESTRE 2025

Valable du 01/07/2025
au 31/12/2025

BULLETIN SEMESTRIEL



ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

Chers associés,

Le premier semestre 2025 s'inscrit dans la continuité des tendances observées en fin d'année dernière, avec une reprise progressive de l'activité. En effet, le rebond observé au premier trimestre sur le marché de l'investissement (4 Md€ investis soit +20 %) a été de courte durée, avec un second trimestre moins dynamique et pénalisé par les incertitudes fortes liées à la géopolitique et à la politique douanière de Donald Trump. Pour autant, le volume investi en immobilier d'entreprise est attendu en hausse en 2025 même s'il restera sensiblement moins important que le volume enregistré il y a quelques années et que la reprise est encore progressive. La dernière conférence de presse de la Banque Centrale Européenne est toutefois rassurante : la nouvelle politique monétaire initiée mi-2023 qui s'est traduite par un renchérissement des financements touche à sa fin, puisque l'économie de l'Union Européenne est désormais sortie des pressions inflationnistes et doit désormais retrouver de l'allant, les perspectives de croissance étant aujourd'hui limitées. Selon le baromètre réalisé par BPCE Solution Immobilière, les investisseurs sont également plus optimistes que l'an dernier, repassant à l'achat et prévoyant une reprise du marché pour la fin de l'année 2025 ou le premier semestre 2026. Ces éléments sont de nature à laisser penser que l'ajustement important du marché de l'immobilier, tant en volume qu'en prix, en particulier pour les bureaux, est derrière nous et qu'il s'agit désormais d'être patient pour observer une reprise plus franche de la dynamique. Sur le marché des transactions locatives, les données enregistrées en fin d'année 2024 qui se confirment sur les trois premiers mois de l'année 2025 enregistrent une baisse de la demande placée, qui reste pour autant proche de la moyenne décennale. Les volumes de m² de bureaux disponibles augmentent, mais restent encore raisonnables sur les marchés des régions avec un taux de vacance qui reste inférieur à 6 %.

Dans ce contexte, les fondamentaux de la SCPI Atlantique Mur Régions restent résilients sur ce premier semestre, avec un niveau de loyer qui continue de croître, un taux d'occupation physique qui se maintient à 90 % et une reprise de la dynamique sur la collecte sur ce premier semestre. Deux actifs ont été livrés sur ce premier semestre : le Carrousel qui se situe au pied de la gare de Nantes et qui est intégralement loué à Lhyfe (producteur d'hydrogène vert) et Porte Est, qui se situe à Marseille dans le quartier du Prado et qui est intégralement loué à 3 locataires et en particulier à l'INSEE. En parallèle, une promesse unilatérale de vente sur l'immeuble SOHO à Mont-Saint-Aignan a été signée pour une réitération au plus tard le 14 novembre 2025. Sur l'activité locative, les prises à bail sur ce premier semestre sont limitées tandis que les équipes ont enregistré quelques départs importants. Les prises à bail devraient toutefois être plus nombreuses sur le second semestre. Les négociations avec les preneurs étant plus complexes par rapport aux années précédentes, le travail effectué sur le premier semestre devrait porter ses fruits sur les prochains mois. Des travaux structurants ont également été menés par les équipes sur plusieurs actifs notamment à Metz, pour permettre la relocation d'un actif de 5 580 m² et à Nantes à la suite du départ partiel d'un locataire d'un actif proche de la gare. Les équipes de gestion ont également poursuivi leur travail sur le volet environnemental, social et de gouvernance en préparant le second cycle d'évaluation et d'amélioration du label ISR qui s'ouvre.

Fort de ces fondamentaux, le montant du nouvel acompte versé en juillet 2025 s'élève à 11,88 € par part détenue sur l'ensemble du 2^{ème} trimestre 2025, soit un taux annualisé pour ce trimestre et pour l'ensemble de l'année de 5,25 %. L'assemblée générale mixte de votre SCPI Atlantique Mur Régions s'est également tenue le 10 juin dernier et toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité. Toute la société de gestion vous remercie pour votre confiance et votre présence pour ce moment fort d'échange et de partage des informations clés sur votre patrimoine !



Nantes - Le Carrousel



CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2025

103

NOMBRE D'ACTIFS

346 115 m²

SURFACE TOTALE

309

NOMBRE DE BAUX

980 558 450 €

CAPITALISATION

6 317

NOMBRE D'ASSOCIÉS

23,76 €

DIVIDENDE DU SEMESTRE

29 781 796 € HT

MONTANT LOYERS
ENCAISSÉS 1^{ER} SEMESTRE

905 €

PRIX DE SOUSCRIPTION
PAR PART

814,50 €

VALEUR DE RETRAIT
PAR PART

731,85 €

VALEUR DE RÉALISATION
PAR PART

804,08 €

VALEUR IFI AU 01/01/2025
POUR LES RÉSIDENTS
FRANÇAIS PAR PART

797,37 €

VALEUR IFI AU 01/01/2025
POUR LES NON-RÉSIDENTS
FRANÇAIS PAR PART

OTOKTONE3i

INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest



Focus marché : BORDEAUX

Au cours de l'année 2024, le marché des bureaux Bordelais a enregistré une demande placée de 118 000 m². Ce volume place Bordeaux au 5^e rang des métropoles françaises, derrière Toulouse et devant Montpellier. Néanmoins, la demande placée s'est contractée de 32 % par rapport à 2023, qui avait été la 2^{ème} meilleure année avec 171 500 m² placés, et se situe également en retrait de -16 % par rapport à la moyenne décennale.

Cette baisse brutale de la demande placée s'explique, outre la surperformance de 2023, par le manque de comptes propres réalisés en 2024 qui a chuté de 51 % par rapport à 2023.

Le neuf représente toujours une proportion importante des surfaces transactées avec 39 % en 2024 (proportion équivalente à 2023), concentré dans des zones majeures comme Euratlantique, Bordeaux centre et l'Ouest (Mérignac, Le Haillan), où les projets récents proches des transports en commun attirent des entreprises en quête de locaux plus récents et disposant des dernières normes environnementales. Malgré le contexte actuel qui a largement impacté les constructions de nouveaux programmes immobiliers, l'offre neuve disponible à 1 an progresse et atteint 98 000 m². Les secteurs les plus recherchés tels que l'Ouest et Euratlantique représentent 74 % de cette offre neuve disponible à 1 an, traduisant peut-être une saturation de l'offre sur ces secteurs.

Le taux de vacance sur la métropole Bordelaise s'établit à 6,5 % à fin 2024.

Les Secteurs prime du marché Bordelais sont :

- **Bordeaux Centre** : organisé autour de la fameuse place des Quinconces allant jusqu'à la Place de la Victoire au Sud et les Bassins à flot au Nord, le centre de Bordeaux est le secteur prédominant représentant 30 % de la demande placée 2024 ;
- **Euratlantique** : développé autour de la gare Saint-Jean, ce pôle emblématique continue de capter la demande grâce à sa centralité et sa proximité avec la gare et ses infrastructures modernes. En 2024, il a représenté le 2^{ème} quartier de la métropole en captant 23 % de la demande placée ;
- **L'Ouest** : l'Ouest bordelais, constitué notamment des villes de Mérignac et du Haillan constitue le 3^{ème} secteur bureaux de la métropole. Ces villes offrent de nombreux avantages avec la présence de services et un accès par les transports en commun. Les entreprises qui recherchent dans ce secteur souhaitent également un nombre minimum d'emplacements de stationnement que n'offre pas le centre-ville. Ce secteur a représenté 22 % de la demande placée 2024.

Les valeurs de loyer prime dans le centre-ville, atteignent 270 €/m²/an et 230 €/m²/an sur Euratlantique. En périphérie, les loyers prime s'élèvent à 165 €/m²/an.

En 2024, le volume d'investissement en bureaux a fortement chuté de -78 % pour s'établir à 47 millions d'euros. Le manque de produits de qualité et la volonté des investisseurs à diversifier leurs allocations vers d'autres classes d'actifs ont alimenté cette baisse. Le taux de rendement immobilier « prime » s'établit à dire d'expert à un taux d'environ 6,00 %.

Sur ce marché, votre SCPI détient 17 immeubles représentant environ 43 456 m² avec un taux d'occupation de 93 % et générant un revenu annuel de 7,7 millions d'euros.

Sources : études de marché BNPP RE, CBRE



Zoom sur un immeuble : Infina à Bordeaux



Bordeaux – Infina

L'immeuble INFINA a été acquis en VEFA par la SCPI AMR au 1^{er} trimestre 2021 auprès du promoteur immobilier ID&AL Groupe moyennant un prix d'environ 17 500 000 € HT. Cet ensemble mixte bureaux et commerces en rez-de-chaussée a été livré le 31 mai 2023 et est loué à trois utilisateurs de premier plan.

L'immeuble développe une surface utile de 3 294 m² répartis sur six niveaux (du rez-de-chaussée au R+5). Le rez-de-chaussée abrite des cellules commerciales prises à bail par Carrefour, qui a implanté son enseigne de proximité « Carrefour City » et par « Synlab », un laboratoire d'analyses médicales. Les surfaces de bureaux sont occupées par un preneur de premier plan, entité étatique.

En outre, INFINA est labellisé RT 2012 et BREEAM niveau Good.

Le taux d'occupation est donc de 100 % et la durée ferme résiduelle des baux est de 6 ans (WALB).

Acquisitions du semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2025, la SCPI Atlantique Mur Régions n'a pas réalisé d'acquisition et n'a pas signé de promesse d'achat. Les équipes demeurent néanmoins actives et en recherche d'opportunités à l'investissement.



Ventes du semestre

Aucune vente n'a été réalisée au cours du 1^{er} semestre 2025.

Cependant, nous avons signé en date du 9 avril 2025, une promesse unilatérale de vente sur l'immeuble SOHO à Mont-Saint-Aignan. La réitération de l'acte est prévue au plus tard le 14 novembre 2025.

DISTRIBUTION



DIVIDENDES PAR PART EN €

	Distribution 2024	Distribution T1 2025	Distribution T2 2025
Montant distribué	47,13 €	11,88 €	11,88 €
Dont revenus fonciers	44,21 €	11,88 €	11,84 €
Dont revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dont distribution de réserves	0,42 €	0,00 €	0,04 €
Dont distribution de plus-values	2,50 €	0,00 €	0,00 €
Taux de distribution*	4,62 %	1,31 %	1,31 %
dont taux de revenus non récurrents**	6,20 %	0 %	0,34 %

*Détail du calcul : dividende brut pour 1 part, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), divisé par la valeur de souscription d'une part au 1^{er} janvier N
** Proportion des lignes « distribution de réserves » et « distribution de plus-values » par rapport au dividende versé

ÉVOLUTION DU TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI) AU 31/12/2024*

* Calculé une fois par an



€ PRIX DE LA PART EN € PAR PART

Prix en vigueur depuis
le 2 mai 2024

Valeur nominale	610,00 €
Prime d'émission	295,00 €
Prix de souscription	905,00 €
Commission de souscription	- 90,50 €
Prix de retrait	814,50 €

€ MÉCANISME DE LIQUIDITÉ

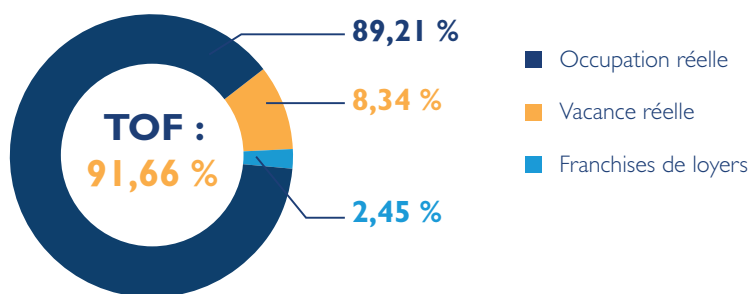
Lors de l'Assemblée Générale 2024, la résolution concernant la mise en place du mécanisme de liquidité a été votée. À ce jour celui-ci n'a pas été utilisé.



ÉVOLUTION DU CAPITAL SUR L'ANNÉE 2025

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation (prix de la souscription x nombre de parts)	Souscriptions	Retraits	Parts en attente de cession	Nombre d'associés
Au 31/03/2025	1 065 973	650 243 530 €	964 705 565 €	29 079	19 076	0	6 332
Au 30/06/2025	1 083 490	660 928 900 €	980 558 450 €	23 216	5 699	519	6 317

ACTIVITÉS LOCATIVES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2025

Dettes bancaires ⁽¹⁾	% dette/valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
71 M€	8,12 %	3,42 %	32 %	68 %	6 ans et 2 mois

Conformément à la 5^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 10 juin 2025, le montant total des emprunts et dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 200 M€.

⁽¹⁾ Dette bancaire, incluant les quotes-parts des emprunts des entités contrôlées.



MOUVEMENTS DU 1^{ER} SEMESTRE

SITUATION LOCATIVE



14 locations sur
le 1^{er} semestre 2025



Pour **22 700 m²**



8 libérations sur
le 1^{er} semestre 2025



Pour **6 110 m²**

dont 3 PRINCIPALES LOCATIONS

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m ²
MARIGNANE – LES FLORIDES - AIRBUS	01/01/2025	7 779
NANTES – CARROUSEL - LHYFE	05/05/2025	6 818
MARSEILLE – PORTE EST - INSEE	31/03/2025	3 285

dont 3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m ²
NANTES – SAUPIN – GIE CIBAIL	31/03/2025	1 875
LYON – WORK – ONLINEFOR-MAPRO	28/03/2025	1 393
NEUVILLE – LECLERC PARC 1 – RL ISOLATION VENTILATION	28/02/2025	596

Au premier trimestre 2025, le marché des bureaux en régions montre une résilience contrastée dans un contexte macroéconomique incertain, avec des entreprises devenant plus sélectives et opportunistes dans leurs stratégies immobilières.

La demande placée atteint 219 000 m², en recul de -16 % par rapport au T1 2024, mais reste au-dessus de la moyenne décennale (+3 %) grâce aux performances de Toulouse (+28 %) et Montpellier (+31 %), contrairement à Lyon (-17 %) et Bordeaux (-22 %) qui ralentissent.

Le taux de vacance moyen s'établit à 5,8 %, avec des disparités entre les villes.

La SCPI Atlantique Mur Régions affiche un taux de vacance de 10,1 % au 30/06/2025, soutenue par la signature d'un bail sur Marignane et l'intégration dans le patrimoine du Carrousel et de Porte Est.

Les valeurs locatives "prime" restent stables, voire légèrement haussières sur certains marchés tendus : 380 €/m²/an à Lyon, 280 € à Lille, 239 € à Nantes, 320 € à Marseille.

Dans ce contexte de marché, votre SCPI résiste grâce à un patrimoine de qualité, lui permettant de conserver un taux d'occupation physique de 89,9 % au 30/06/2025.



NEWS ISR

Au premier semestre 2025, les équipes d'Otoktone³ⁱ ont dressé le bilan du premier cycle du label ISR de la SCPI Atlantique Mur Régions. Partant d'une note (base 100) en 2021, l'objectif était d'atteindre une amélioration d'au moins 20 points d'ici 2024.

La méthodologie mise en place était ambitieuse et les résultats obtenus ont été à la hauteur :

- **Consommations énergétiques** : nous avons retenu une cible de consommation qui surperforait de 20 % la moyenne des bureaux évalués par l'OID, avec une progression maintenue malgré le renforcement du benchmark au cours des trois années. Les évaluations de 2024 reposent sur un taux de données réelles élevé (couverture de 85 % du patrimoine, avec un taux de consommations réelles supérieur à 90 %).
- **Travaux** : mise en place de commissionnement pour sécuriser les performances, et la prise en compte de bilans carbone pour arbitrer les solutions techniques
- **Mobilisation des parties prenantes** : formation des collaborateurs en interne, mobilisation de nos property managers en signant des mandats "ESG", mis en place des « baux verts », et organisé des enquêtes et des comités verts pour faire se rencontrer les différents acteurs (locataires...) sur ces thématiques.

Cette mobilisation a été payante, car après des progressions constantes chaque année, nous sommes fiers d'acter une progression globale de 24 points sur ce premier cycle ISR, pour l'ensemble du patrimoine (à périmètre courant).

Nous vous invitons à consulter les détails complets de cette démarche dans notre Rapport Extra-Financier disponible sur le site de la SCPI Atlantique Mur Régions.

Les résultats doivent être validés par l'AFNOR lors de l'audit de fin de cycle. Pour le nouveau cycle (2025-2027), les nouvelles thématiques qui seront présentées à l'AFNOR seront axées sur l'énergie, le carbone, la biodiversité, les transports, les relations avec les parties prenantes et la résilience. Ces thématiques, incluant de nouveaux sujets, vient à capitaliser sur les acquis du premier cycle et à poursuivre la progression en matière de durabilité, pour répondre aux convictions de l'organisation, à la réglementation croissante et aux attentes de nos locataires et porteurs de parts.



TRAVAUX

Lors de ce semestre, nous avons travaillé sur différents chantiers de rénovation :

- La division et la transformation du site Grange aux Bois à Metz pour permettre d'accueillir différents types de locataires, dont des écoles (chantier encore en cours).
- La division du site Marcel Saupin à Nantes, le démarrage du chantier de rénovation des plateaux libérés, et la finalisation des études pour les sujets CVC.
- La rénovation de plateaux sur le Tasta à Bruges.
- La finalisation des études pour le remplacement des installations de chauffage/climatisation du Rodin à Lyon.



FICHE IDENTITÉ

Dénomination de la Société :
ATLANTIQUE MUR REGIONS

Nature de la Société :
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

- N° SIRET :
342 803 236 00039 - RCS Nantes
- Capital au 30/06/2025 :
660 928 900 €
- Code APE :
6820B
- Siège Social :
2 rue Françoise Sagan - 44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 72 79 40 40 (Coût selon opérateur)

- Société de Gestion :
• OTOKTONE 3i
• Filiale de Banque Populaire Grand Ouest
• Agrément n° GP-14000025 du 16/07/14
- Visa Autorité des Marchés Financiers :
N° 16-05 du 13/05/2016

