

MARS 2026

SCPI Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier



Le Solférino - Rennes

OTOKTONE³ⁱ

INVESTISSEMENT, INGÉNIERIE & IMPACT

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer aux statuts, à la note d'information et au Document d'informations Clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

Depuis 1987, Atlantique Mur Régions vous invite à participer activement à l'économie de nos régions en investissant principalement dans l'immobilier de bureaux. En choisissant cette SCPI, vous faites confiance à des équipes locales expérimentées, basées à Nantes, qui connaissent parfaitement leurs immeubles et leurs locataires. Ces professionnels du terrain sont experts dans l'identification des tendances du marché et des opportunités à saisir dans chaque métropole régionale.

Notre stratégie patrimoniale repose sur la sélection rigoureuse d'actifs de qualité, répondant aux attentes croissantes des locataires, telles que la proximité des transports en commun et l'intégration de services pour transformer les bureaux en véritables lieux de vie. Nous nous engageons également à adapter notre parc immobilier aux défis environnementaux et sociaux en veillant à l'impact énergétique de nos immeubles et l'usage de nos locataires.

Cette gestion de proximité est récompensée par la confiance renouvelée de nos associés car nous sommes la 5ème meilleure collecte sur 42 SCPI à prépondérance de bureaux en 2025³. Avec près d'1 milliard d'euros d'encours, Atlantique Mur Régions se positionne comme un des leaders des SCPI régionales.

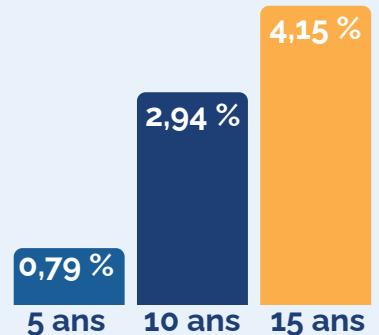
Rejoignez nous dans cette aventure d'investissement responsable et contribuez à l'essor de nos régions !

3. Etude ASPIM, les fonds immobiliers grand public, 4ème trimestre 2025



Evolution du Taux de Rentabilité Interne (TRI) au 31.12.2025

calculé une fois par an



Performance Globale Annuelle 2025

5.25%¹



Taux de distribution cible 2026

5.25%² non garanti -
risque de perte en
capital et de liquidité



Thématique principale **Bureaux**



Location

100% régions
Ile- de-France exclue



Label **ISR**

obtenu en 2022

1. La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et le taux de la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1

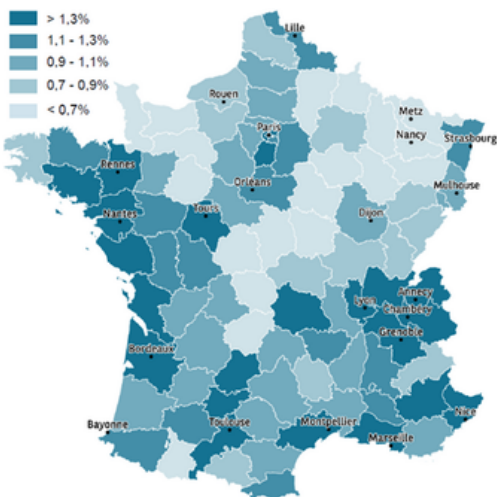
2. Cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Le taux de distribution est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

L'immobilier de bureaux c'est bien, en régions c'est mieux

3 bonnes raisons d'investir votre épargne près de chez vous

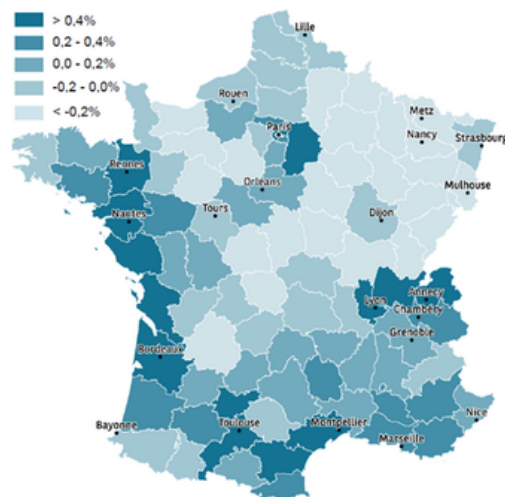
1

Croissance PIB 2025-2034¹



Une projection
du PIB et de
l'emploi
favorable aux
régions

Croissance Emploi 2025-2034¹



1. BNP Paribas Real Estate, Oxford Economics

2

Taux prime
plus élevé en régions :²

5.75% en régions
VS

4.10% Paris
Quartier Central des
Affaires

Le taux prime immobilier est le rendement théorique annuel d'un actif immobilier de très grande qualité, situé dans un emplacement prime (centre-ville, quartier d'affaires, zone très recherchée) et loué à un locataire très solide sur une durée longue.

C'est le rendement de référence le plus bas du marché car il correspond à un actif « sans défaut » ou presque.

2. CBRE Research, T4 2025

3

Taux de vacance plus
faible en régions :³

6.7% en régions
VS
10.2% en Ile-De-France

Le taux de vacance correspond à la proportion de surfaces disponible à la location et/ou à la vente.

Plus le taux de vacance est faible, plus le marché est tendu et donc plus favorable aux propriétaires/investisseurs.

3. CBRE Research et Département Etudes de BPCE Solutions Immobilières, T4 2025

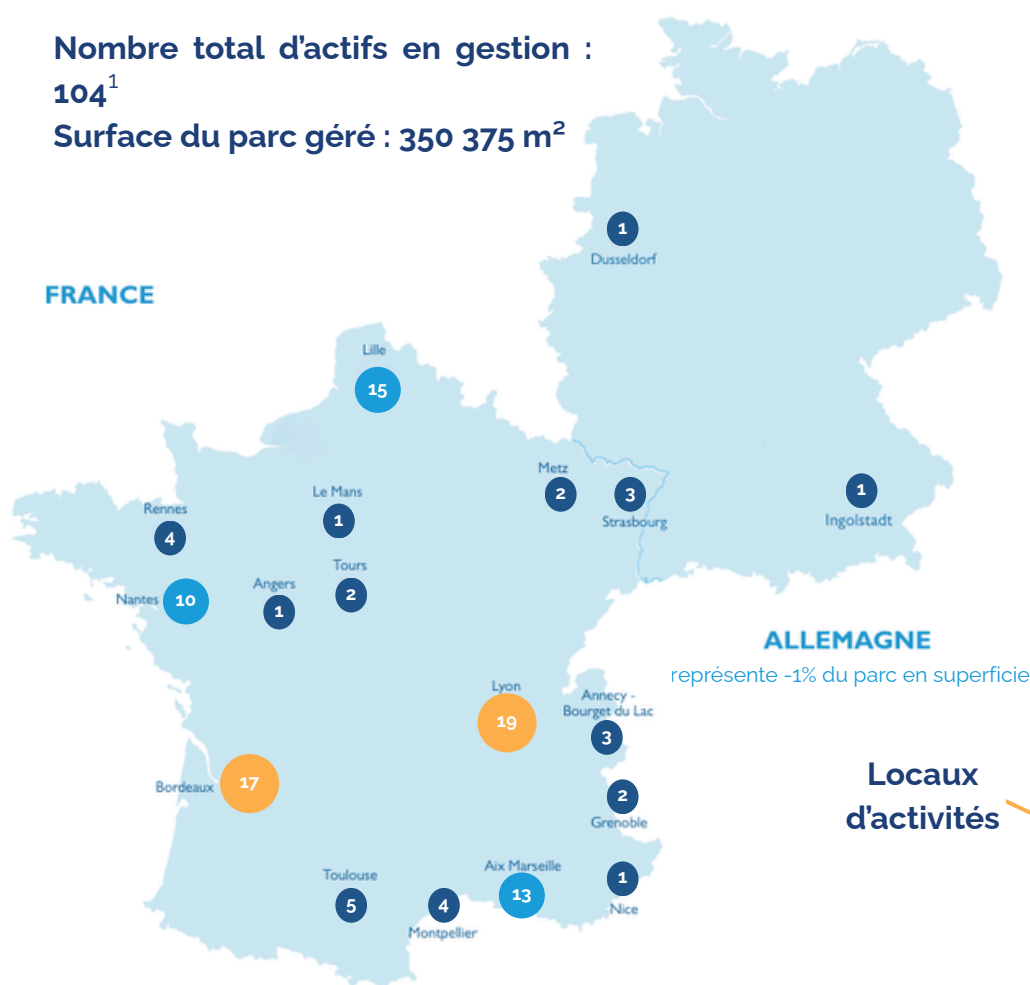
Atlantique Mur Régions

Un patrimoine immobilier diversifié dans les métropoles régionales françaises et allemandes.

Nombre total d'actifs en gestion :

104¹

Surface du parc géré : 350 375 m²



● < 8 actifs

● Entre 8 et 14 actifs

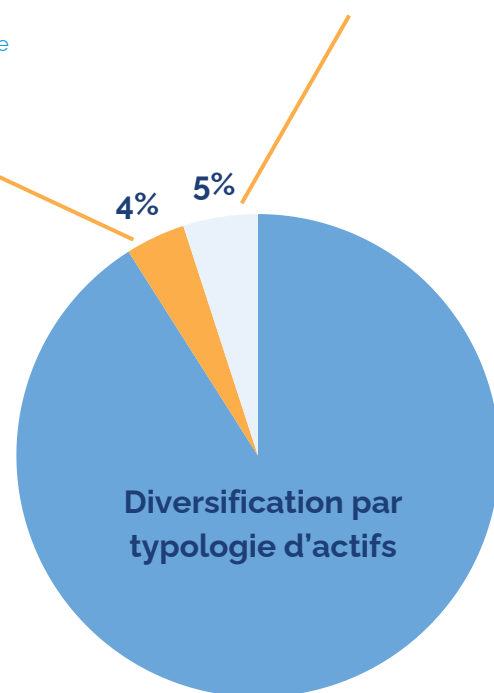
● > 14 actifs

Capitalisation
989 670 895 €¹

1. Bulletin semestriel 31.12.2025

Locaux
d'activités

Mixte



Bureaux

91%

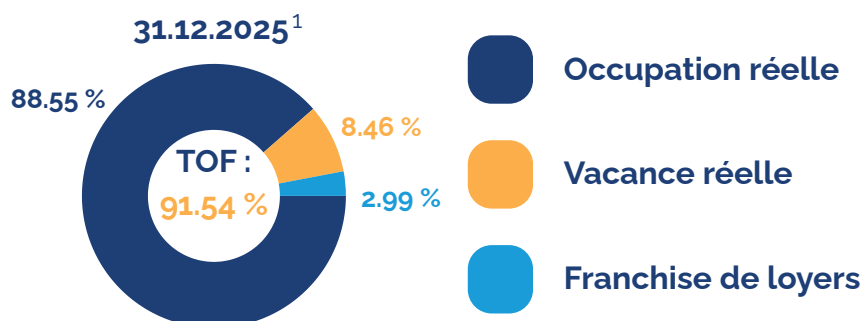
Un patrimoine et des locataires sélectionnés avec attention



Activités locatives

Taux d'occupation financier

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.



Exemple de locataires :

Le Jallais - Nantes



Compagnie ferroviaire

Confluent 2 - Lyon



Ecole de commerce

E'mergence- Bordeaux



Organisme public
d'investissement

Nos dernières acquisitions :

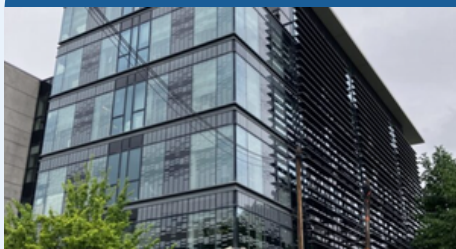
Wooden Park - Étrelles

Acheté en VEFA



Prix d'acquisition : 27 M€²
Date de livraison : 15.04.2026
Superficie : 25 607 m²

Quatuor 3B - Lyon



Prix d'acquisition : 17 M€
Date d'acquisition : 29.09.2025
Superficie : 5 643 m²

Le Solférino - Rennes

Acheté en VEFA



Prix d'acquisition : 31 M€
Date de livraison : 12.12.2024
Superficie : 6 775 m²

1. Bulletin semestriel au 31.12.2025

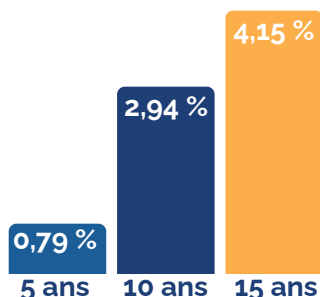
2. Quote part SCPI à hauteur de 50% du prix d'acquisition

Performance

La performance au service du développement de nos régions

Evolution du Taux de Rentabilité Interne (TRI) au 31.12.2025

calculé une fois par an

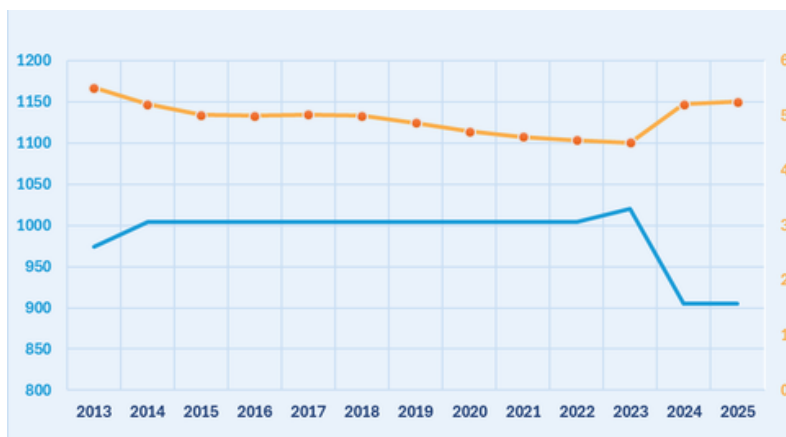


Le TRI représente le rendement annuel réel d'une SCPI, en tenant compte :

- des loyers perçus (distributions)
- des frais d'entrée/sortie
- et la valeur de revente des parts

Une détention entre 2010 et 2025 de la SCPI, a permis de générer 62.25% de rentabilité nette de frais et hors fiscalité (les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures).

Evolution du prix de souscription et du taux de distribution³



1.Cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Le taux de distribution est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

2.La valeur de reconstitution est calculée à chaque fin de semestre à partir de la valeur du patrimoine établi par des experts indépendant.

L'évolution de la valeur de souscription est encadrée par la réglementation.

Le prix de part doit en effet obligatoirement être compris dans une fourchette entre -10 % et +10 % de la valeur de reconstitution.

3.En cohérence avec l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, une actualisation des valeurs d'expertises au premier trimestre 2024 a conduit à une baisse de la valeur de la part de 11% au 02.05.2024 (4.8% de baisse moyenne pondérée en 2025 et 7.1% de baisse moyenne pondérée en 2024 et 2023 sur les SCPI à prédominance de bureaux selon l'ASPIM). En parallèle, les loyers ont tendance à se maintenir ou même s'apprécier, d'où l'augmentation du taux de distribution.



Taux de distribution cible 2026

5.25%¹

non garanti - risque de perte en capital

Performance Globale Annuelle 2025

5.25%

31.12.2025

Prix de souscription par part

905€

31.12.2025

Part exposée au risque de liquidité

Valeur de reconstitution²
891.90€

31.12.2025

Endettement

9.83 %

dette en valeur du patrimoine au 31.12.2025

6 RAISONS DE DEVENIR COPROPRIÉTAIRE

**Capitalisation
significative**

+ 950 M€ de
capitalisation

**Stratégie
différenciante**

uniquement dans
les métropoles
régionales

**Mutualisation
temporelle**

39 ans de
constitution du
patrimoine sur
plusieurs cycles
immobiliers

Accessibilité

1 part de 905€
minimum

Diversification

104 actifs
immobiliers et 309¹
baux

**Revenus
réguliers**

Distribution
trimestrielle

Pourquoi choisir Atlantique Mur Régions ?

Devenez copropriétaire en déléguant à nos experts l'achat, l'entretien, la commercialisation et la revente de votre parc immobilier en contrepartie d'une commission de gestion.

Caractéristiques du fonds :

Indicateur de risque : Niveau 3

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

L'indicateur synthétique de risque (SRI) correspond au niveau de risque du fonds ; il figure dans le DIC PRIIPS et peut évoluer dans le temps. Il est déterminé sur une échelle de 1 à 7 (1 correspondant au risque le plus faible et 7 le plus élevé). Le niveau de risque le plus faible ne signifie pas « sans risque ».

Date de création : 1987

Nature juridique : Société Civile de Placement Immobilier

Typologie : SCPI de rendement

Thématique : SCPI à prépondérance de bureaux

Capital : Variable

Eligibilité : Assurance vie ou détention en direct

Périodicité des distribution potentielles de revenus : Trimestrielle

Délai de jouissance : deux mois après le dernier jour du mois auquel elles ont été souscrites

Prix de souscription : 905 €

Horizon de placement : 10 ans

Frais et Commissions :

Frais supportés directement par le client :

Frais de souscription : 10% HT inclus dans le prix de souscription de la part (nombre de parts x 905)

Conformément aux statuts, la valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission hors taxes de souscription en vigueur versée à la société de gestion (soit 10% HT)

Frais de cession de parts : néant

Frais supportés directement par la SCPI :

Commission de gestion annuelle : 9,6% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets

Commission de cession d'immeuble :

Frais de transaction : 1,8% TTC en cas de plus-values plafonné à 50K€

NOTRE EQUIPE



OTOKTONE³ⁱ

INVESTISSEMENT, INGÉNIERIE & IMPACT

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest



+ 35 ans d'expérience



+ 40 experts



+ 2 milliards €
d'actifs sous gestion
(financiers et immobiliers)



Une gestion patrimoniale

Approche sécuritaire et responsable sur le long terme, pilier de notre stratégie



Le Carrousel - Nantes

Pour toute question, contactez votre conseiller.

Documentation
via le QR code



Les photographies concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemple, et ne présagent pas des futures acquisitions.

Risques

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques suivants :

Risque de perte en capital :

Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.

Risque de liquidité :

En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. En cas de cession avant la fin de la période de détention recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de souscription est plus important.

Risque lié à l'endettement :

Le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixe le montant total des emprunts que la SCPI peut contracter, de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Risques liés à la durabilité :

Ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Si le processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

Risques généraux :

La gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre de la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Risque immobilier :

Les investissements réalisés par la SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par les cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. À cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performance.



N° SIRET SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS :

342 803 236 00039 - RCS Nantes

Capital au 31/12/2025

667 070 990 €

Code APE :

6820B

Siège Social :

2 rue Françoise Sangan - 44800 SAINT-HERBLAIN

Tel : 02.72.79.40.40

Société de Gestion :

OTOKTONE 3i

Filiale de Banque Populaire Grand Ouest

Agrément n°GP-14000025 du 16/07/14

Vise Autorités des Marchés financiers :

N° 16-05 13/05/2016