SCPI
Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

n°139
2ÈME SEMESTRE 2025
Valable du 01/01/2026
au 30/06/2026

BULLETIN SEMESTRIEL

ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

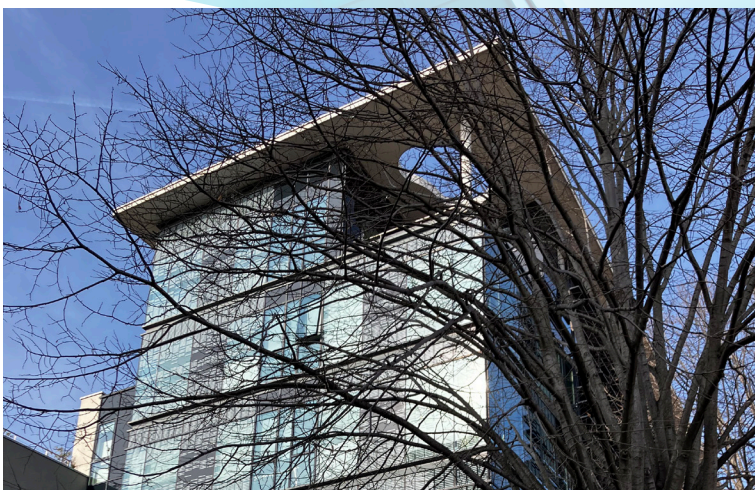
Chers associés,

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

Dans le secteur immobilier, un attentisme est palpable face à ces signaux économiques incertains. La reprise des investissements, initialement attendue pour mi-2025, est désormais repoussée à la fin de 2026. Les volumes investis en bureaux affichent une légère hausse, soutenue par de grandes transactions à Paris, tandis qu'en région, les volumes investis se contractent fortement. La demande en région a enregistré une baisse, mais celle-ci reste modérée, tandis que les taux de vacance demeurent nettement plus faibles qu'en région parisienne. Dans ce contexte, les investisseurs sont devenus très sélectifs, favorisant uniquement les actifs qui répondent parfaitement aux attentes de confort, de services et de performance énergétique. Concernant la collecte des SCPI, nous avons observé un rebond avec une collecte nette en hausse de 33 % sur l'année et de 39 % sur le dernier trimestre, bien que cette dynamique varie fortement selon les segments. Les SCPI diversifiées se distinguent, tandis que les principaux gérants historiques affichent des collectes nettes négatives.

Dans ce contexte, votre société de gestion a eu le plaisir d'enregistrer une collecte en forte progression (+110 %) la positionnant en troisième place des SCPI collectant en net le plus sur le marché des SCPI à prépondérance de bureaux sur les neuf premiers mois de l'année. La société de gestion a donc profité des conditions de marché attractives sur les bureaux en régions en se portant acquéreur d'un actif situé à Lyon dans le quartier dynamique de Gerland. La société de gestion a également poursuivi sa stratégie d'initier une diversification en se portant acquéreur en co-investissement d'un actif logistique occupé par le groupe Legendre situé dans le grand ouest. Concernant la situation locative de la SCPI, même si l'activité du second semestre a été plus réduite, le taux d'occupation s'est maintenu au-dessus de 90 %. Les équipes de votre société de gestion ont également eu le plaisir d'obtenir le renouvellement du label Investissement Socialement Responsable de votre SCPI témoignant des solides résultats obtenus sur ces trois premières années et des nombreux projets identifiés pour le nouveau cycle qui s'ouvre. L'ensemble de ces actions vise à maintenir dans la durée la qualité de votre parc d'immeubles et à maximiser les revenus potentiels du parc. Sur ce dernier trimestre, le montant du dernier acompte versé en janvier 2026 s'élève à 11,88 € par part détenue sur l'ensemble du 4ème trimestre 2025, soit un taux annualisé pour ce trimestre et pour l'ensemble de l'année de 5,25 %.

Toute l'équipe gérant votre SCPI Atlantique Mur Régions vous souhaite ainsi une excellente année 2026 et restera pleinement impliquée à vos côtés pour saisir les opportunités qui se présenteront. Nous aurons le plaisir de vous retrouver pour notre prochaine assemblée générale qui se tiendra le 2 juin prochain à 18h, dans les nouveaux locaux de la Banque Populaire Grand Ouest situés au 4 rue Françoise Sagan à Saint Herblain afin de vous présenter le bilan de l'activité de l'année passée et les perspectives de l'année qui s'ouvre.



Quatuor 3B à Lyon

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025

104
NOMBRE D'ACTIFS

350 375 m²
SURFACE TOTALE

309
NOMBRE DE BAUX

989 670 895 €
CAPITALISATION

6 230
NOMBRE D'ASSOCIÉS

23,76 €
DIVIDENDE DU SEMESTRE

30 872 412 € HT
MONTANT LOYERS ENCAISSÉS 2ÈME SEMESTRE

5,25 %
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

905 €
PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART

814,50 €
VALEUR DE RETRAIT PAR PART

726,39 €
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART

891,90 €
VALEUR DE RECONSTITUTION 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

* en cours d'actualisation

OTOKTONE 3i
INVESTISSEMENT, INGÉNIERIE & IMPACT
Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest

ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

Focus marché : LYON

Au cours des 9 premiers mois de l'année 2025, le marché des bureaux Lyonnais a enregistré une demande placée de 134 661 m². Ce volume place Lyon au 1er rang des métropoles françaises, devant Aix-Marseille et Toulouse. Néanmoins, la demande placée s'est contractée de -17 % par rapport aux 9 premiers mois de 2024, avec 162 000 m² placés, et se situe également en retrait de - 34 % par rapport à la moyenne décennale (204 064 m²).

Le marché est principalement porté par le segment des surfaces inférieures à 500 m² et le segment des surfaces entre 1 000 m² et 5 000 m² qui représentent chacun 35 % des volumes placés.

Le neuf (incluant les restructurations) représente une part significative de l'activité avec 52 632 m² transactés (soit 39 % de la demande globale), contre 72 977 m² sur la même période de 2024.

L'offre immédiate sur l'ensemble de la métropole progresse de +12 % sur un an pour atteindre 576 727 m². Cette hausse est particulièrement marquée en zone intra-périphérique (+19 % avec 363 160 m² disponibles), signe d'une libération de surfaces dans les secteurs centraux.

Le taux de vacance sur la métropole lyonnaise s'établit à 7,4 %.

Les secteurs clés du marché lyonnais sont :

- **Part-Dieu :** il s'agit du premier quartier d'affaires des régions et le second de France après la Défense. On y trouve des sièges sociaux, des banques, des assurances, des cabinets de conseils… Ce quartier dispose d'une très bonne accessibilité avec la gare TGV à proximité et un véritable hub de transport en commun. Le quartier est en pleine régénération (ex : Tour To Lyon) pour offrir des immeubles plus durables et mixte ;
- **Gerland :** ancien quartier industriel, Gerland est devenu le 2ème quartier d'affaires de Lyon, avec une excellente connexion via la ligne B du métro. Il concentre 10 % de l'activité du marché et possède un très faible taux de vacance (~3 %) ;
- **Vaise :** situé à l'Est de la ville, dans le 9ème arrondissement, c'est le 3ème pôle tertiaire de Lyon. C'est un quartier en transition, connecté, alliant activité économique et qualité de vie.

Les valeurs de loyer prime, atteignent 380 €/m²/an pour le neuf, 360 €/m²/an pour de l'ancien et 340 pour les IGH (Immeuble Grande Hauteur). En périphérie, les loyers prime s'élèvent à 185 €/m²/an.

Sur ce marché, votre SCPI détient 19 immeubles représentant environ 79 273 m² avec un taux d'occupation de 88 % et générant un revenu annuel de 16,6 millions d'euros.

Sources : CBRE Research, CECIM, 9M 2025

Zoom sur un immeuble : ALPIERRE à Lyon



Lyon - Alpierre

L'immeuble ALPIERRE, situé dans le quartier Vaise à Lyon, a été acquis en VEFA par la SCPI AMR au 1er trimestre 2022 auprès du promoteur immobilier M PLUS M moyennant un prix hors droits et hors taxes d'environ 27 100 000 €.

L'immeuble développe une surface utile de 6 194 m² répartie sur six niveaux (du rez-de-chaussée au R+5). En outre, l'immeuble dispose de 60 emplacements de stationnement en sous-sol.

Cet ensemble immobilier a été livré le 07 mars 2024 et est loué à trois utilisateurs de premier plan au travers de baux commerciaux fermes de long termes. La durée ferme résiduelle des baux s'élève aujourd'hui à 5 années.

L'immeuble est labellisé RT 2012 et BREEAM niveau very good et accueille de nombreux espaces extérieurs.

Acquisitions du semestre

Au cours du 2ème semestre 2025, la SCPI Atlantique Mur Régions a réalisé deux acquisitions : un immeuble de bureaux acquis en direct, le Quatuor 3B à Lyon dans le quartier Gerland et une prise de participation via la SCI GOF 1 d'une plateforme logistique en VEFA à Etrelles en Ille-et-Vilaine (livraison prévue en avril 2026).



Prix d'acquisition HD : 17 350 000 €
Localisation : Lyon, quartier Gerland
Surface : 5 643 m²
Taux d'occupation : 100 %
Locataire : AVEM
WALB : 7 ans



Prix d'acquisition HD : 27 400 000 €
Quote part SCPI (50 %) : 13 700 000 €
Localisation : Etrelles, Ille-et-Vilaine
Surface : 25 607 m²
Taux d'occupation : 50 %
BEFA : 9 ans fermes
Garantie locative : 6 ans

Ventes du semestre

Suite à la régularisation de la promesse de vente en date du 9 avril 2025, l'actif SOHO situé à Mont Saint Aignan a été vendu au prix net vendeur de 3 000 000 € le 10 octobre 2025.
Cet actif de 1 963 m² et loué à 100 % a été vendu à un investisseur privé.

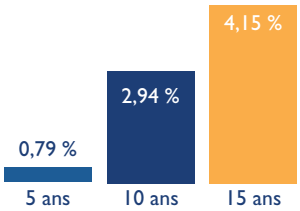
DISTRIBUTION

DIVIDENDES PAR PART EN €

	Distribution 2024	Distribution T1 2025	Distribution T2 2025	Distribution T3 2025	Distribution T4 2025
Montant distribué	47,13 €	11,88 €	11,88 €	11,88 €	11,88 €
Dont revenus fonciers	44,21 €	11,88 €	11,84 €	11,82 €	11,63 €
Dont revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dont distribution de réserves	0,42 €	0,00 €	0,04 €	0,06 €	0,25 €
Dont distribution de plus-values	2,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Taux de distribution*	4,62 %	1,31 %	1,31 %	1,31 %	1,31 %
dont taux de revenus non récurrents**	6,20 %	0,00 %	0,34 %	0,51 %	0,14 %

*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 1er 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 31/12/2025*



* Calculé une fois par an

PRIX DE LA PART EN € PAR PART

Prix en vigueur depuis le 2 mai 2024

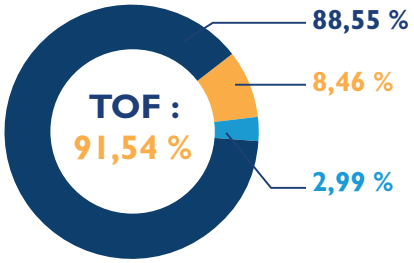
Valeur nominale	610,00 €
Prime d'émission	295,00 €
Prix de souscription	**905,00 €**
Commission de souscription	- 90,50 €
Prix de retrait	**814,50 €**

MÉCANISME DE LIQUIDITÉ

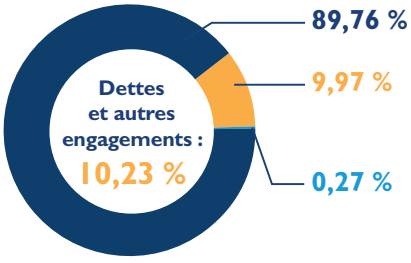
Lors de l'Assemblée Générale de 2024 la résolution concernant la mise en place du mécanisme de liquidité a été voté. À ce jour celui-ci n'a pas été utilisé.

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
Au 30/09/2025	1 089 049	664 319 890 €	985 589 345 €	17 841	12 282	835	6 288
Au 31/12/2025	1 093 559	667 070 990 €	989 670 895 €	20 706	16 196	0	6 230



- Occupation réelle
- Vacance réelle
- Franchises de loyers



- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2025

Dette bancaire(1)	% dette/valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
88 M€	**9,93 %**	**3,08 %**	**22 %**	**78 %**	**6 ans et 6 mois**

Conformément à la 5ème 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 2ÈME SEMESTRE

SITUATION LOCATIVE

11 locations sur le 2ème semestre 2025 — Pour **7 065 m²**

6 libérations sur le 2ème semestre 2025 — Pour **5 490 m²**

dont 3 PRINCIPALES LOCATIONS

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m²	Typologie
ST PRIEST - WOODSTOCK BAT 14 / CONMED	07/11/2025	2 030	Bureau
METZ - GRANGE AUX BOIS / WILLIS TOWERS WATSON FRANCE	01/10/2025	1 303	Bureau
MONTPELLIER - M'OTION / COMWATT R+4	15/09/2025	940	Bureau

dont 3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m²	Typologie
MARCQ EN BAROEUL - LE HUB / EPHIGEA SAS	31/08/2025	2 161	Bureau
MARSEILLE - 41 CANEBIERE / SOCIETE GENERALE	31/08/2025	880	Bureau
BORDEAUX - PORTE / REGION NOUVELLE AQUITAINE	31/12/2025	752	Bureau

Focus marché en régions

Le marché des bureaux en régions affiche un léger recul avec 628 000 m² placés dans les 7 principales métropoles régionales (versus 650 000 m² au 1er semestre 2025). Cette dynamique est contrastée selon les marchés. Le Sud-Ouest avec Bordeaux et Toulouse affiche une légère hausse de la demande placée par rapport au second semestre 2024. Lyon conserve la tête du classement avec 135 000 m² placés, malgré une baisse de 17 % sur un an.

Le taux de vacance moyen s'établit à 6,5 %, avec des disparités entre les villes.

La SCPI Atlantique Mur Régions affiche un taux de vacance de 9,7 % au 31 décembre 2025.

Les valeurs locatives "prime" restent stables : 380 €/m²/an à Lyon, 320 € à Toulouse et Bordeaux, 300 € à Marseille, 280 € à Lille, 240 € à Nantes.

Dans ce contexte de marché, la SCPI AMR résiste grâce à un patrimoine de qualité et bien identifié sur les principales métropoles. Le taux d'occupation physique de la SCPI s'établit à 90,3 % au 31 décembre 2025.

NEWS ISR

Le 14 décembre 2025, l'AFNOR a renouvelé le label ISR de la SCPI Atlantique Mur Régions, ce qui traduit la validation de l'auditeur pour :

- L'atteinte des objectifs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance du cycle 1 (2021-2024)
- La stratégie mise en place pour le cycle 2 (2024-2027), qui a pour objectifs de :
  - Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre dans l'exploitation et en phase travaux
  - Améliorer la performance énergétique des bâtiments
  - Protéger la biodiversité
  - Favoriser l'écomobilité
  - Développer des offres de services au sein des bâtiments
  - Préparer l'adaptation des actifs aux risques climatiques
  - Renforcer les relations avec les parties prenantes

Ces thématiques capitalisent sur les acquis du premier cycle et intègrent de nouveaux sujets car il est essentiel de continuer à progresser en matière de durabilité pour répondre à la réglementation croissante, ainsi qu'aux attentes de nos locataires, de nos porteurs de parts et de nos prêteurs.

Au travers de 36 critères d'évaluation, et avec une note seuil fixée à 58,6/100 nous avons réalisé l'évaluation initiale pour le patrimoine géré au 31/12/2024 :

- 98 actifs sont dans une démarche Best in Progress (avec une note moyenne de 41,7)
- 2 Actifs sont dans une démarche Best in Class (avec des notes individuelles supérieures à la note seuil, à maintenir d'ici 2027)

L'évaluation pour l'année 2025 sera réalisée au cours du premier trimestre 2026. L'ensemble des résultats figurera dans notre rapport extra-financier.

TRAVAUX



Au cours du semestre, nous avons travaillé sur différents chantiers de rénovation :

- La remise en peinture des façades du Tasta à Bruges.
- Des travaux de performance énergétique pour le site des Florides à Marignane :
  - le remplacement des luminaires par des modèles performants ;
  - la mise en peinture blanche du toit terrasse du bâtiment de bureau ;
  - le remplacement du ballon d'eau chaude des cuisines dans le bâtiment de restauration, par un modèle thermodynamique.
- Le remplacement du système complet de chauffage/climatisation du bâtiment 3F sur la zone Château Blanc à Wasquehal.
- La division et le remplacement de deux tranches du circuit de chauffage/climatisation du Woodstock 14 à St Priest, ainsi que la mise en place de bornes de recharges électriques.
- La fin du chantier de division et la transformation du site Grange aux Bois à Metz pour permettre d'accueillir différents types de locataires, dont des écoles.

FICHE IDENTITÉ

Dénomination de la Société :
ATLANTIQUE MUR REGIONS

Nature de la Société :
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

N° SIRET :
342 803 236 00039 - RCS Nantes

Capital au 31/12/2025 :
667 070 990 €

Code APE :
6820B

Siège Social :
4 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

Conception et réalisation : TAKOMA