SCPI
Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

n°137
2ÈME SEMESTRE 2024
Valable du 01/01/2025
au 30/06/2025

BULLETIN SEMESTRIEL

ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

Chers associés,

L'année 2024 a confirmé les tendances observées à la fin de 2023 concernant l'économie française et l'immobilier d'entreprise. Avec une inflation maîtrisée et une croissance économique qui stagne autour de 1 %, la Banque centrale européenne a poursuivi sa stratégie de baisse des taux d'intérêt. Cependant, cette baisse se fait sentir lentement dans l'économie qui s'adapte encore à ce nouveau contexte.
Le marché de l'immobilier d'entreprise traverse une année de transition en termes de volumes et de prix, retrouvant un nouvel équilibre en cette fin d'année. Les investissements dans l'immobilier d'entreprise au cours des neuf premiers mois de 2024 sont inférieurs à ceux de 2023, notamment dans le secteur des bureaux, qui a vu ses investissements chuter de 40 %, soit 3 milliards d'euros. Malgré cette tendance, la quote-part des volumes investis en régions continuent de progresser et les premières tendances du marché sur le 4ème trimestre montrent des signes de dynamisme, ce qui pourrait annoncer une reprise progressive des investissements en 2025. Sur le marché locatif, le premier semestre de 2024 a enregistré une baisse d'environ 20 % des transactions. Néanmoins, les surfaces disponibles dans les zones attractives des grandes villes restent limitées, ce qui implique une concentration des demandes dans ces secteurs.

Dans ce contexte économique, les équipes gérant votre SCPI Atlantique Mur Régions ont enregistré une collecte en baisse de 27 %, dans la tendance du marché de la pierre-papier qui a été divisé par deux, qui a été investie dans les actifs en cours de construction à Nantes, Rennes, Lille et Marseille ainsi que dans un actif acquis en co-investissement disposant de très bons fondamentaux immobiliers et d'un potentiel de création de valeur élevé. Du côté des transactions locatives, plusieurs belles signatures et renouvellements ont été concrétisés sur ce second semestre sur le Magellan à Nantes, le M'otion à Montpellier et sur l'immeuble Innovallia à Meylan permettant au taux d'occupation de progresser. Ces opérations reflètent la qualité du parc immobilier de votre SCPI Atlantique Mur Régions et le fait qu'il répond pleinement aux demandes actuelles des entreprises et du marché qui se concentrent sur la localisation et la qualité notamment environnementale des actifs. La société de gestion a également poursuivi sa stratégie historique de céder certains actifs non stratégiques à Labège. Ainsi le montant du nouvel acompte versé en janvier 2025 s'élève à 11,88 € par part détenue sur l'ensemble du 4ème trimestre 2024, soit un taux annualisé pour ce trimestre et pour l'ensemble de l'année de 4,62 % pour une valeur de part à 1020 € et de 5,21 % pour une valeur de part de 905 €.

Appel à candidature

Toute l'équipe gérant votre SCPI Atlantique Mur Régions vous souhaite une excellente année 2025. Nous aurons notamment le plaisir de vous retrouver pour notre prochaine assemblée générale qui se tiendra le 10 juin prochain à 18h à la Maison de l'entrepreneuriat et des transitions au 1 rue Françoise Sagan à Saint-Herblain. Le renouvellement de deux mandats du Conseil de surveillance sera inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions. Les associés désireux de devenir membre du Conseil de surveillance sont invités à adresser par courrier ou par e-mail (SCPI_AMR_associes@bpgo.fr) leur candidature à la société de gestion d'ici au 5 mars 2025 au plus tard (en communiquant impérativement : identité, références professionnelles, fonctions/activités au cours des 5 dernières années et fonction/activité actuelle).



Atrium à Caluire-et Cuire

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024

101
NOMBRE D'ACTIFS

333 700 m²
SURFACE TOTALE

314
NOMBRE DE BAUX

955 652 850 €
CAPITALISATION

6 362
NOMBRE D'ASSOCIÉS

23,64 €
DIVIDENDE DU SEMESTRE

27 604 669 € HT
MONTANT LOYERS ENCAISSÉS 2ÈME SEMESTRE

905 €
PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART

814,50 €
VALEUR DE RETRAIT PAR PART

898,00 €
VALEUR DE RECONSTITUTION PAR PART

735,45 €
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART

907,33 €
VALEUR IFI AU 01/01/2024 POUR LES RÉSIDENTS FRANÇAIS PAR PART

899,49 €
VALEUR IFI AU 01/01/2024 POUR LES NON-RÉSIDENTS FRANÇAIS PAR PART

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

ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

Focus marché : RENNES

Au premier semestre 2024, le marché des bureaux à Rennes a enregistré une demande placée de 53 200 m² dont un compte propre significatif de 11 000 m² pris à bail par Arkéa, illustrant la résilience du marché pour des utilisateurs stratégiques. Contrairement à certains marchés régionaux, la demande placée sur le premier semestre s'est stabilisée à 53 000 m², identique au volume du S1 2023, faisant de Rennes le 5ème marché régional en termes de demande placée. Les perspectives pour la fin de l'année restent encourageantes, avec un atterrissage prévisionnel à 90 000 m².

Le neuf a représenté 25 % des transactions, concentrées dans des zones majeures comme Eurorennes, La Courrouze, et ViaSilva, où les projets récents attirent des entreprises en quête de locaux modernes et conformes aux dernières normes environnementales. Le contexte actuel ayant largement impacté les constructions de nouveaux programmes immobiliers, l'offre neuve diminue et ne permet pas d'absorber la demande des utilisateurs pour des actifs modernes et performants.

Les secteurs les plus attractifs sont :

- Eurorennes : ce pôle emblématique continue de capter la demande grâce à sa centralité et sa proximité avec la gare et ses infrastructures modernes.
- La Courrouze et ViaSilva : ces secteurs périphériques concentrent une offre neuve compétitive, répondant aux besoins des entreprises en pleine transformation avec une excellente accessibilité routière et par les transports en commun.

Rennes conserve une dynamique favorable, soutenue par son attractivité et ses nouveaux projets. Les utilisateurs continueront de privilégier des bâtiments modernes et bien situés, offrant une flexibilité accrue dans un contexte de transformation des modes de travail.

Au premier semestre 2024, le volume d'investissement du marché Rennais a atteint 56 millions d'euros soit une augmentation de 60 % par rapport au 1er semestre 2023. Le taux de rendement immobilier « de référence » s'établit à dire d'expert à un taux d'environ 6,40 %.

Sur ce marché, votre SCPI détient 4* immeubles tertiaires représentant environ 13 590 m² avec un taux d'occupation de 86 % et générant un revenu annuel de 2,5 millions €.

* Incluant l'immeuble Le Solferino dont la livraison est intervenue le 12 décembre 2024.

Zoom sur un immeuble : Solferino à Rennes



Rennes – Le Solferino

L'immeuble Le Solferino a été acquis en VEFA (en l'état futur d'achèvement) par la SCPI AMR à la fin du 4ème trimestre 2022 auprès du promoteur immobilier Adim Ouest (groupe Vinci) moyennant un prix de base principal de 31 167 316 € HT. Cet ensemble, a été livré le 12 décembre 2024 et renforce la visibilité de la SCPI AMR sur Rennes au sein d'une zone majeure répondant aux attentes des utilisateurs en quête de centralité.

L'immeuble développe une surface utile de 6 775 m² répartie sur huit niveaux (du rez-de-chaussée au R+8). Il dispose de 47 emplacements de stationnement en sous-sol ainsi que 48 emplacements vélo.

Au 31 décembre 2024, l'immeuble est loué à 50 % à des locataires de renom. Dans le cadre des négociations menées au moment de l'acquisition, une garantie de rendement a été mise en place pour une durée de un an, pour les surfaces restantes. Cette garantie de rendement couvre les loyers et charges de l'immeuble sur les surfaces vacantes et permet de générer un taux d'occupation financier de 100 %. Les commercialisateurs travaillent activement sur le remplissage de l'immeuble, des marques d'intérêts ont été transmises sur les surfaces vacantes et des négociations sont en cours.

Le Solferino sera labellisé RT 2012 et BREEAM niveau Very Good. La particularité de cet ensemble repose sur une conception bioclimatique avec des matériaux biosourcés, l'usage de matériaux en réemploi, la présence d'un récupérateur des eaux de pluie alimentant les chasses d'eau de l'immeuble ainsi que la présence de panneaux photovoltaïques en toiture. Les usagers de l'immeuble bénéficient d'espaces extérieurs grâce aux balcons filants présents sur toutes les façades ainsi que deux terrasses.

Acquisitions du semestre

Au cours du 2nd semestre 2024, la SCPI Atlantique Mur Régions est entrée au capital de la SCI Bellamy, aux côtés de la SAS Immocap Régions 1. Elle détient 30,66 % des parts sociales de la SCI Bellamy, représentant 2,76 M€. La SCI Bellamy s'est portée acquéreur de l'immeuble « Le Bellamy » situé en centre-ville de Nantes.

L'ensemble immobilier développe une surface locative de 7 251 m², occupé à hauteur de 97 % par sept locataires différents.



Localisation : Nantes
Surface : 7 251 m²
Taux d'occupation : 97 %

Ventes du semestre

La SCPI Atlantique Mur Régions a vendu :

Au mois de juillet

- Un ensemble de lots de copropriété au sein de l'ensemble immobilier Cité Mondiale à usage de bureaux situé 18 quai des Chartron à Bordeaux (33) au prix de 1500 000 €

Au mois d'octobre,

- Un bâtiment "Ampère" à usage de bureau situé 185 rue Galilée à Labège (31) au prix de 5190 959 €
- Un bâtiment "Newton" à usage de bureau situé 373 rue d'Occitane à Labège (31) au prix de 3 047 200 €

*Prix hors droits et frais d'actes

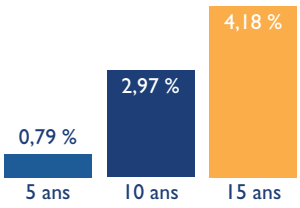
DISTRIBUTION

DIVIDENDES PAR PART EN €

	Distribution 2023	Distribution T1 2024	Distribution T2 2024	Distribution T3 2024	Distribution T4 2024
Montant distribué	46,03 €	11,73 €	11,76 €	11,76 €	11,88 €
Dont revenus fonciers	39,93 €	11,55 €	9,26 €	11,54 €	11,86 €
Dont revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dont distribution de réserves	0,60 €	0,18 €	0,00 €	0,22 €	0,02 €
Dont distribution de plus-values	5,50 €	0,00 €	2,50 €	0,00 €	0,00 €
Taux de distribution*	4,59 %	1,15 %	1,15 %	1,15 %	1,16 %
dont taux de revenus non récurrents**	13,25 %	1,53 %	21,26 %	1,87 %	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 31/12/2024*



* 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

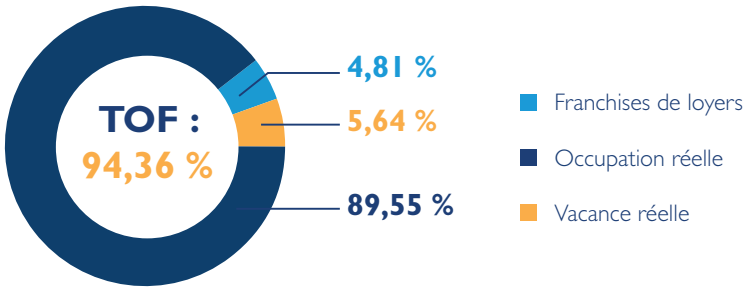
Lors de l'Assemblée Générale du 30 mai dernier, la résolution concernant la mise en place du mécanisme de liquidité a été voté. À ce jour celui-ci n'a pas été utilisé.

ÉVOLUTION DU CAPITAL SUR L'ANNÉE 2024

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 31/03/2024	1 042 902	636 170 220 €	1 063 760 040 €	20 610	16 066	486	6 494
Au 30/06/2024	1 047 850	639 188 500 €	948 304 250 €	12 969	8 021	2 312	6 452
Au 30/09/2024	1 048 546	639 613 060 €	948 934 130 €	14 631	13 935	355	6 388
Au 31/12/2024	1 055 970	644 141 700 €	955 652 850 €	18 317	10 893	757	6 362

ACTIVITÉS LOCATIVES

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2024

Dette bancaire(1)	% dette/valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2024	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
61,7 M€	**7,2 %**	**4,32 %**	**21 %**	**79 %**	**6 ans et 2 mois**

Conformément à la 6ème résolution de l'Assemblée Générale du 30 mai 2024, le montant total des emprunts et dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 150 M€.

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

MOUVEMENTS DU 2ÈME SEMESTRE

SITUATION LOCATIVE

12 locations sur le 2ème semestre 2024 — Pour **6 122 m²**

12 libérations sur le 2ème semestre 2024 — Pour **4 076 m²**

dont 3 PRINCIPALES LOCATIONS

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m²
NANTES – MAGELLAN - VISEO	02/09/2024	1 320
METZ – GRANGE AU BOIS - ISEQ	02/09/2024	1 308
NANTES – MAGELLAN – DELAWARE CONSULTING	02/09/2024	441

dont 3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m²
MONTPELLIER – M'OTION	24/12/2024	1 879
BOURGET DU LAC – ATHENA - SULLY	05/08/2024	248
LYON – GRAVITY – LYSALTO	04/12/2024	286

Avec 447 600 m² négociés au 1er semestre, le marché locatif a enregistré une baisse de 20% par rapport à 2023. Les surfaces entre 1 000 m² et 5 000 m² ont été les plus impactées. Le marché des très grandes surfaces (> 5000 m²) a quant à lui fait preuve d'une plus grande résilience enregistrant une baisse de 9 %.

Les écoles et coworkers qui ont été des acteurs importants du marché locatif ces dernières années ont été nettement moins présents sur ce premier semestre.

Un indicateur demeure positif : les loyers prime. Ceux-ci continuent de croître en Région. Lyon, premier marché régional enregistre un loyer de référence à 350 €/m²/an.

Dans ce contexte de marché, votre SCPI résiste grâce à un patrimoine de qualité lui permettant de conserver un taux d'occupation physique de + 91,1 % au 31/12/2024.

NEWS ISR

Après avoir mis en place les principaux jalons nous permettant d'engager la SCPI Atlantique Mur Régions dans les enjeux de performance énergétique et de baisse des émissions de gaz à effet de serre. Notre enjeu à présent consiste à embarquer toutes les principales parties prenantes ayant un rôle à jouer. Nous avons tout d'abord signé avec les sociétés en charge de la gestion des immeubles (les property manager) un contrat nous permettant de nous assurer de leur engagement auprès du Bailleur. Nous avons également fait un prêt vert.

La nouvelle étape consiste à embarquer l'ensemble des locataires qui ont un impact direct par leur usage sur la performance des bâtiments. Un échange a été réalisé au cours du 1er semestre via des sondages et des enquêtes RSE, nous permettant de comprendre les enjeux des preneurs et trouver des terrains communs de discussion. Ce travail nous a permis de mettre en place à compter du 2ème semestre les premiers comités développement durable (Comités Verts) nous permettant d'avoir un échange direct avec les occupants quant aux consommations énergétiques, à la trajectoire de l'actif quant à ses émissions de GES et quant aux services que ceux-ci souhaitent voir déployés sur site. Nous constatons dans ces premiers échanges qu'une majorité de locataire est appétente à ces enjeux, nous permettant d'être confiants dans les trajectoires de performances des bâtiments.

TRAVAUX



Cours du Médoc à Bordeaux

Lors de ce semestre nous avons mené plusieurs chantiers sur les toitures terrasses d'actifs de la métropole Bordelaise :

- sur le Cours du Médoc à Bordeaux, nous avons remplacé le complexe d'étanchéité et renforcé l'isolation, puis sécurisé la toiture par la mise en place de garde corps. L'immeuble a également bénéficié de la rénovations de différents éléments de facade ;
- sur l'immeuble Bordeaux Lac, le complexe d'étanchéité a été intégralement remplacé, et des garde corps ont également été placés ;
- la même opération est en cours sur l'immeuble Pelus à Mérignac.

Des chantiers divers ont par ailleurs été conduits pour :

- la rénovation intérieure des bureaux et de l'entrepôt ainsi que la division des locaux du batiment Woodstock à Saint-Priest ;
- le remplacement de toute l'installation de chauffage rafraichissement sur le Batiment Château Blanc G à Wasquehal ;
- le remplacement de la production de chauffage rafraichissement sur l'immeuble Lions d'Azur à Tours ;
- la sécurisation de l'intégralité de la toiture du site de Naonys à Saint Herblain ;
- le remplacement de l'ascenseur sur l'immeuble République qui accueille une école à Marcq en Baroeul ;
- le remplacement du système incendie de l'immeuble Rodin à Lyon ;
- la division de différents plateaux pour relocation et l'optimisation de la centrale de traitement d'air sur le site Atria à Annecy.

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 31/12/2024 :
644 141 700 €

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

Conception et réalisation : TAKOMA