

# SCPI Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

n°136

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024

Valable du 01/07/2024  
au 31/12/2024



## ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

Chers associés,

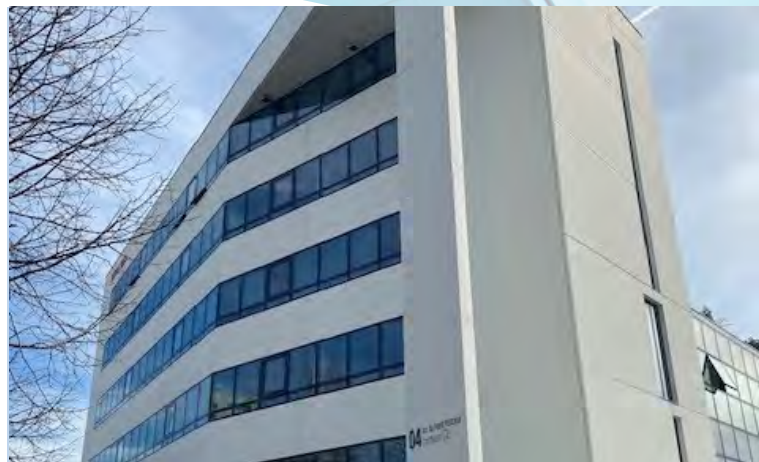
Ce premier semestre de l'année 2024 confirme la tendance constatée sur le second semestre de l'année 2023, et le fait que le marché de l'immobilier commercial entre véritablement dans un nouveau cycle immobilier. Sur le plan de la macro-économie, les nouvelles sont positives sur ce premier semestre : forte d'une inflation qui se juggle sous les 3 % et d'une économie qui montre les signes d'un ralentissement, la Banque Centrale Européenne a décidé le 6 juin dernier de baisser ses taux directeurs, avant la banque centrale américaine, et ceci 18 mois après avoir opéré un resserrement monétaire inédit par son ampleur et son calendrier. Cette détente des taux courts ne se retrouve toutefois pas encore sur les taux longs, qui ont pâti récemment des événements géopolitiques en France notamment. Ces derniers ajoutent de l'incertitude dans un marché en recherche de confiance, et donc dans les marchés de l'immobilier qui ont, quant à eux, poursuivi leur ajustement à ce nouveau contexte économique.

Concrètement, les premiers chiffres publiés sur les volumes investis en immobilier d'entreprise sont inférieurs à 4Md € et à 1,5Md € pour les bureaux; un volume équivalent à l'année 2009 après la crise des subprimes. Malgré ce constat délicat, les transactions reprennent peu à peu notamment sur les actifs prime situés sur les meilleures localisations à Paris (Quartier Central des Affaires), les actifs avec un potentiel de création de valeur important et les actifs de petites tailles qui sont disputés par des investisseurs privés. Ces tendances confirment que dans un marché en forte contraction, les fondamentaux immobiliers sont plus que jamais au centre des décisions des investisseurs, et que la raréfaction des liquidités ne remet pas en cause les fondements de ces marchés. Sur le marché locatif, le premier trimestre 2024 montre une belle résilience des transactions locatives sur les marchés régionaux : même si la tendance est baissière et inférieure à la moyenne décennale les offres de qualité sont toujours fortement demandées par les preneurs et vont se raréfier avec la diminution en cours des programmes neufs.

Dans ce contexte économique, les équipes gérant votre SCPI Atlantique Mur Régions ont sollicité une actualisation des valeurs d'expertises au premier trimestre 2024 qui a conduit à une baisse de la valeur de la part au 2 mai dernier. Cet ajustement inédit concrétise le changement de cycle immobilier et la hausse des taux de rendement attendus par les investisseurs mais ne traduit pas une baisse de la valeur intrinsèque des actifs détenus. Ainsi les loyers perçus ont poursuivi leur augmentation et plusieurs belles transactions ont été concrétisées sur ce premier semestre sur votre patrimoine : la rénovation et la relocation d'un actif de plus de 3 000 m<sup>2</sup> à Toulouse, la signature de baux sur le Triptic à Lommes, le Magellan à Nantes, le M'otion à Montpellier et sur la grange aux bois à Metz. 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 qui bien qu'ayant de bons emplacements n'offraient pas les garanties suffisantes sur leur relocation à terme. Elle s'est aussi portée acquéreur de trois locaux d'activité situés au sein de la métropole Lilloise à la frontière Franco-Belge pour diversifier son patrimoine et capter à terme la revalorisation potentielle des loyers sur ce segment. La collecte s'est quant à elle réduite dans la lignée du marché de la pierre-papier et les rachats restent contenus. Ainsi le montant du nouvel acompte versé en juillet 2024 s'élève à 11,76 € par part détenue en pleine propriété sur l'ensemble du 2<sup>e</sup> trimestre 2024, soit un taux annualisé pour ce trimestre et pour l'ensemble de l'année de 4,6 % pour une valeur de part à 1020 € et de 5,2 % pour une valeur de part de 905 €.

L'assemblée générale mixte de votre SCPI Atlantique Mur Régions s'est également tenue le jeudi 30 mai dernier et toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité. Les équipes de notre société de gestion vous remercient pour votre confiance et votre présence pour ce moment fort d'échange et de partage des informations clés sur votre patrimoine !

## BULLETIN SEMESTRIEL



Confluent-LYON



## CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2024

103

NOMBRE D'ACTIFS

326 863 m<sup>2</sup>

SURFACE TOTALE

311

NOMBRE DE BAUX

948 304 250 €

CAPITALISATION

6 452

NOMBRE D'ASSOCIÉS

23,49 €

DIVIDENDE DU SEMESTRE  
DONT 2,50 DE VERSEMENT DE PLUS-VALUE

29 474 141 € HT

MONTANT LOYERS  
ENCAISSÉS 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

905 €

PRIX DE SOUSCRIPTION  
PAR PART

814,50 €

VALEUR DE RETRAIT  
PAR PART

740,46 €

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

# OTOKTONE3i

INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

Filiale de la Banque Populaire Grand Ouest



## Focus marché : LILLE

À la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, la demande placée lilloise s'est contractée de -22 %, à l'instar de ce qui est observé sur les marchés des principales métropoles régionales. Le volume de demande placée s'élève ainsi à 34 000 m<sup>2</sup>, se situant en deçà de la moyenne quinquennale qui culmine à 40 000 m<sup>2</sup>.

La métropole lilloise se positionne toujours comme le deuxième marché tertiaire des régions derrière le marché lyonnais. Sur cette première période, 44 % du volume transacté a été réalisé sur le secteur de Villeneuve d'Ascq, porté par un compte propre de 10 000 m<sup>2</sup>.

La part du neuf représente 31 % des transactions, mais cette proportion diminue par rapport à 2023 en raison de la consommation du stock d'offres neuves. En effet, les preneurs apportent une attention particulière à la qualité des bâtiments, à la maîtrise des coûts d'exploitation ainsi qu'aux performances extra-financières. L'intégration de critères ESG couplée au respect de la réglementation environnementale participent grandement à leur prise de décision.

Les valeurs locatives se stabilisent dans le secteur prime d'Euralille à 280 €/m<sup>2</sup>/an HT HC pour des surfaces neuves et 220 €/m<sup>2</sup>/an HT HC pour des surfaces de seconde main.

Les secteurs périphériques tels que les Grands boulevards et Villeneuve d'Ascq possèdent respectivement des valeurs locatives pour des surfaces neuves comprises entre 185 € et 200 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Les valeurs locatives de seconde main se situent entre 155 € et 160 €/m<sup>2</sup>/an HT HC.

Le volume d'investissement du marché lillois dépasse régulièrement les 300 millions d'euros. En effet, la moyenne à 10 ans se situe à 315 millions d'euros. L'année 2023 avait, comme pour toutes les métropoles, vu le volume d'investissement baissé de -64 % pour atterrir à 165 millions d'euros. En revanche, le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 s'est maintenu par rapport à celui de 2023, enregistrant une légère baisse de -3 % avec 54 millions d'euros investis. Le taux de rendement immobilier « prime » s'établit à dire d'expert à un taux d'environ 5,80 %.

Sur ce marché, votre SCPI détient 13<sup>\*</sup> immeubles tertiaires représentant environ 27 706 m<sup>2</sup> avec un taux d'occupation de 91 % et générant un revenu annuel de 4,78 millions d'euros.

\*Hors immeuble Green Line en cours de construction.



### Zoom sur un immeuble : Green Line à Lille



Lille – Green Line

L'immeuble Green Line a été acquis par la SCPI AMR à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 auprès du promoteur immobilier NACARAT moyennant un prix de base principal de 14 730 338 € HT. Cet ensemble, en cours de construction, possède un emplacement bien connu de la SCPI qui détenait déjà la parcelle jusqu'en 2020 et sur laquelle était édifié un immeuble de bureaux obsolète et en majorité vacant.

La qualité de l'emplacement, en pied de métro et à proximité du centre-ville lillois, a permis de régénérer ce foncier en y développant un nouvel immeuble de bureaux neuf au profit de la SCPI AMR ainsi qu'un ensemble de logements collectifs, hors scope de la vente.

L'immeuble développera une surface de plancher de 5 419 m<sup>2</sup> répartis sur quatre niveaux (du rez-de-chaussée au R+3). Il disposera de 58 emplacements de stationnement en sous-sol ainsi que de 13 emplacements extérieurs.

Green Line sera labellisé RT 2012 et BREEAM niveau Very Good. La particularité de cet ensemble repose sur la présence d'un jardin partagé qui agrémentera le lieu d'un espace de détente et de services complémentaires pour les occupants. En effet, les usagers de l'immeuble pourront se promener dans ce jardin et bénéficier des récoltes des potagers.

La livraison est envisagée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

## Acquisitions du semestre

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, la SCPI Atlantique Mur Régions s'est portée acquéreur d'un portefeuille composé de trois bâtiments d'activité situés au sein de la métropole lilloise à la frontière Franco-Belge sur les communes de Roncq et Neuville en Ferrain.

L'ensemble développe une surface locative totale de près de 3 250 m<sup>2</sup>, présente un taux d'occupation de 100 % et un revenu locatif mutualisé sur quatre locataires.



**Localisation :** CIT de Roncq  
**Surface :** 733 m<sup>2</sup>  
**Taux d'occupation :** 100 %

**Prix d'acquisition : 695 000 €\***



**Localisation :** CIT de Roncq  
**Surface :** 1 157 m<sup>2</sup>  
**Taux d'occupation :** 100 %

**Prix d'acquisition : 1 000 000 €\***



**Localisation :** Neuville en Ferrain  
**Surface :** 1 358 m<sup>2</sup>  
**Taux d'occupation :** 100 %

**Prix d'acquisition : 1 180 000 €\***

Cette acquisition illustre parfaitement la volonté de la société de gestion OTOKTONE<sup>3</sup> de diversifier le patrimoine de la SCPI Atlantique Mur Régions tout en restant sur des emplacements identifiés.

## Ventes du semestre

La SCPI Atlantique Mur Régions a vendu :

- Au mois d'avril

- Un bâtiment à usage de bureau situé 4 chemin du Tronchon à Champagne au Mont d'Or (69), au prix de 12 400 000 €\*.
- Un bâtiment à usage de bureau et locaux d'activités situé 3 avenue Jacqueline Auriol à Mérignac (33), au prix de 5 670 000 €\*.

\*Prix hors droits et frais d'actes



Auriol-MÉRIGNAC

# DISTRIBUTION



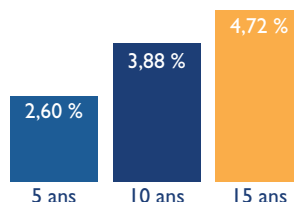
## DIVIDENDES PAR PART EN €

	Distribution 2023	Distribution T1 2024	Distribution T2 2024
Montant distribué	46,03 €	11,73 €	11,76 €
Dont revenus fonciers	39,93 €	11,46 €	9,26 €
Dont revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dont distribution de réserves	0,60 €	0,27 €	0,00 €
Dont distribution de plus-values	5,50 €	0,00 €	2,50 €
Taux de distribution*	4,59 %	1,15 %	1,15 %
dont taux de revenus non récurrents**	13,25 %	2,30 %	21,26 %

\*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<sup>er</sup> 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 31/12/2023\*

\* 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 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>905,00 €</b>
Commission de souscription	- 90,50 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>814,50 €</b>

## € MÉCANISME DE LIQUIDITÉ

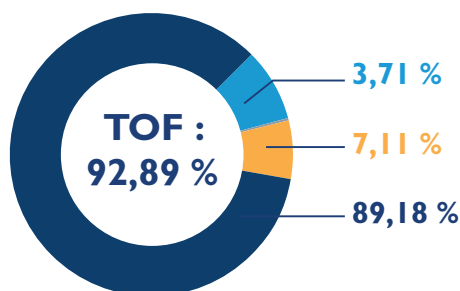
Lors de l'AG du 30 mai dernier, la résolution concernant la mise en place du mécanisme de liquidité a été votée. La société de gestion va affecter, pour le compte de la SCPI, un certain montant des sommes non investies issues des souscriptions depuis les douze derniers mois, dans une réserve de liquidité en vue d'honorer les demandes de rachat en attente.



## 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

## ACTIVITÉS LOCATIVES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- Franchises de loyers
- Occupation réelle
- Vacance réelle



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2024

Dette bancaire <sup>(1)</sup>	% dette/valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2024	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
<b>55 M€</b>	<b>6,5 %</b>	<b>4,35 %</b>	<b>21 %</b>	<b>79 %</b>	<b>5 ans et 3 mois</b>

Conformément à la 6<sup>ème</sup> 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€.

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





# MOUVEMENTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

## SITUATION LOCATIVE



**6** locations sur  
le 1<sup>er</sup> semestre 2024



Pour **10 970 m<sup>2</sup>**



**10** libérations sur  
le 1<sup>er</sup> semestre 2024



Pour **9 683 m<sup>2</sup>**

### dont 3 PRINCIPALES LOCATIONS

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m <sup>2</sup>
LYON – ALPIERRE – BAYER SAS	07/03/2024	3 841
BLAGNAC – ARISTOTE – MECACHROME	01/06/2024	3 178
LYON – ALPIERRE – ELLISPHERE	07/03/2024	1 620

### dont 3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
CHAMPAGNE – LE CASTELLET – BUREAU VERITAS	17/04/2024	3 607
MERIGNAC-AURIOL – LA REGIE DE L'EAU	04/04/2024	3 161
LE HAILLAN – SEXTANT C	30/04/2024	815



Saupin-NANTES

Alors que l'année 2023 aura été une année plutôt résiliente, le marché utilisateur a enregistré au cours du dernier trimestre le plus bas volume de transactions depuis 5 ans. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, on observe une baisse des transactions de 21 % par rapport à 2023, et de 18 % par rapport à la moyenne décennale. Si le marché des très grandes transactions rebondit, le cœur de marché des petites et moyennes surfaces (de 0 à 2000 m<sup>2</sup>) chute de 40 % à 50 % selon les tranches de surfaces. Tous les principaux marchés

locatifs en régions sont concernés (Lille, Nantes, Montpellier, Bordeaux, Aix-Marseille). Dans ce contexte l'offre disponible croît de 10 %. Le marché des actifs de seconde main représente 67 % de l'offre disponible.

Dans ce contexte, la SCPI Atlantique Mur Régions tire néanmoins son épingle du jeu avec un taux de vacance qui demeure sous les 10 %.

Alors que l'année 2023 aura été une année plutôt résiliente, le marché utilisateur a enregistré au cours du dernier trimestre le plus bas volume de transactions depuis 5 ans. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, on observe une baisse des transactions de 21 % par rapport à 2023, et de 18 % par rapport à la moyenne décennale. Si le marché des très grandes transactions rebondit, le cœur de marché des petites et moyennes surfaces (de 0 à 2000 m<sup>2</sup>) chute de 40 % à 50 % selon les tranches de surfaces. Tous les principaux marchés



## NEWS ISR

La SCPI Atlantique Mur Régions confirme sa performance extra-financière pour sa 2<sup>e</sup> année de labélisation ISR. Nous pouvons d'ores et déjà constater qu'elle est sur la trajectoire quant aux objectifs ESG. Cela s'explique par les plans d'actions mis en place sur les 2 premières années, qui ont eu pour objet d'impliquer l'ensemble des parties prenantes côté propriétaire-bailleur, à savoir : la société de gestion, les collaborateurs, les principaux partenaires (property manager ayant signé un mandat incluant des clauses ESG) et une attention toute particulière au pilotage énergétique.

Désormais nous sommes en mesure d'embarquer un autre acteur indispensable : l'occupant, via la formalisation de baux verts, d'enquêtes RSE, de sondages et de comités verts, déployés courant 2024.

Un reporting reprenant les performances extra-financières du patrimoine, ainsi que le détail de toutes les actions, celles terminées et celles engagées avec toutes les parties dont les associés, est disponible sur la page dédiée de la SCPI ([SCPI Atlantique Mur Régions | Banque Populaire Grand Ouest - BPGO](#)).

Ce reporting montre une amélioration de tous les indicateurs au-delà des standards de la place.



## TRAVAUX

Ce semestre a vu l'aboutissement de plusieurs gros chantiers sur le patrimoine :

- Sur le Magellan, immeuble livré en 2003, situé en centre-ville de Nantes, il était temps de remplacer toute l'installation de chauffage/ rafraichissement et ventilation et de la piloter avec une nouvelle GTB. Le chantier s'est déroulé sur un immeuble occupé, depuis la production en toiture jusqu'aux distributions au sein de tous les niveaux. Le montant total de ce chantier livré courant avril aura été de près d'un million d'euros. En parallèle, des travaux de rénovation de plateaux et de division ont été menés pour accueillir les nouveaux occupants dans les meilleures conditions à compter de septembre prochain.
- Le bâtiment Aristote à Blagnac, a été rénové pour accueillir le nouveau locataire Mecachrome sur l'intégralité de la surface. Il bénéficie ainsi de plateaux neufs aménagés, de nouveaux équipements de climatisation réversibles et de parties communes redécorées. Montant total de l'opération 1,5 million d'euros.
- Le bâtiment H du site du Parc Cézanne à Aix en Provence est loué à la société Securitas. Celle-ci a entièrement rénové le bâtiment pour en faire son siège social. Nous en avons profité pour remplacer tout le système de chauffage/climatisation pour un montant de 450 000 €. L'ensemble des chantiers a été livré courant juin.
- Le bâtiment Confluent 2 à Lyon a bénéficié d'une remise en peinture de l'intégralité de sa façade pour un montant de 100 000 € HT.



## 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 30/06/2024 :  
639 188 500 €

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

