SCPI
Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

n°140
1ER SEMESTRE 2026
Valable du 01/07/2026 au 31/12/2026

BULLETIN SEMESTRIEL

ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

Chers associés,

Les récents évènements géopolitiques ont interrompu l'embellie des investissements en immobilier d'entreprises après 10 trimestres de progression continue

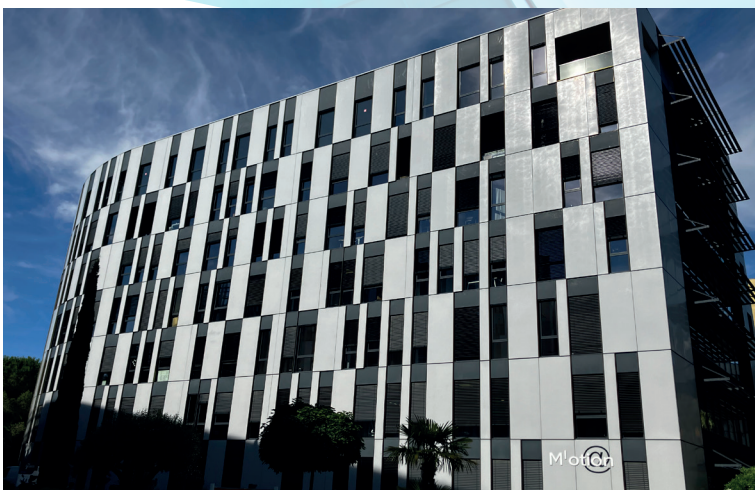
Ce premier semestre 2026 a été marqué par les tensions au Moyen-Orient qui ont affectées le début de reprise observé en 2025 en raison de la recrudescence de craintes sur l'inflation énergétique et la croissance économique. Cette tendance s'est concrétisée par une hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne et par une tendance haussière des taux longs. Le récent accord de paix entre l'Iran et les Etats-Unis est toutefois une nouvelle positive qui s'est traduite par des effets rapides sur le prix de l'énergie et qui devrait atténuer sensiblement les perspectives d'inflation ouvrant dès lors des perspectives plus favorables pour les marchés de l'immobilier.

Dans un marché qui se fragmente et qui est affecté par les évolutions récurrentes de la situation géopolitique, la société de gestion a poursuivi sa stratégie sélective et volontariste

Ainsi, les volumes investis en immobilier d'entreprise sur le début de l'année ont été très réduits soulignant une confiance réduite des investisseurs. Dans ce contexte, nos équipes ont poursuivi leur stratégie sélective en acquérant en co-investissement un actif immobilier de bureaux de grande qualité situé en face du métro de Cesson-Sévigné. Concernant le marché locatif, même si la demande a également été affectée par ces craintes macro-économiques, la société de gestion est parvenue à maintenir le taux d'occupation du véhicule à plus de 90% en signant et en renouvelant plusieurs baux au sein de votre patrimoine. Au final, les marchés régionaux conservent des bons fondamentaux mais la sélectivité des sous-marchés est plus que jamais clé pour créer de la valeur.

Les fondamentaux financiers de la SCPI AMR demeurent sains comme en témoigne la dynamique de collecte, de valorisation et de distribution

Au final, les résultats enregistrés permettent une distribution stable de 11,88 € soit un taux de distribution annualisé de 5,25 %. Les valorisations des actifs détenus sont en légère contraction sur ce premier semestre.
Fort de ces fondamentaux, la société de gestion a enregistré une collecte nette positive et se positionne comme la 4ème SCPI de bureaux en France ce qui souligne l'attrait du véhicule. Nos équipes ont également négocié un financement de 47M€ permettant d'acquérir de façon sélective des actifs immobiliers qualitatifs pour intégrer votre patrimoine.



M'otion à Montpellier

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2026

106
NOMBRE D'ACTIFS

362 917 m²
SURFACE TOTALE

318
NOMBRE DE BAUX

1 006 708 425 €
CAPITALISATION

6 174
NOMBRE D'ASSOCIÉS

23,76 €
DIVIDENDE DU SEMESTRE

31 582 489 € HT
MONTANT LOYERS ENCAISSÉS 1ER SEMESTRE

5,25 %
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

905 €
PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART

814,50 €
VALEUR DE RETRAIT PAR PART

721,91 €
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART

885,20 €
VALEUR DE RECONSTITUTION PAR PART

732,48 €
VALEUR IFI AU 01/01/2026 POUR LES RÉSIDENTS FRANÇAIS PAR PART

726,43 €
VALEUR IFI AU 01/01/2026 POUR LES NON-RÉSIDENTS FRANÇAIS PAR PART

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

ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

Focus marché : MONTPELLIER

En 2025, le marché des bureaux de Montpellier a pour la cinquième année consécutive atteint le seuil symbolique des 100 000 m² échangés en baisse de -14 % par rapport à 2024 qui constituait une année historique. Cette demande placée en 2025 était soutenue grâce à l'acquisition d'un foncier significatif par le Crédit Agricole à Cambacérès pour son futur siège qui représentera 25 000 m².

Le nombre total de transactions a diminué, reflet d'un contexte national marqué par des incertitudes politiques, mais Montpellier se maintient à la 7ème place nationale. Le marché de la seconde main a démontré sa résilience, représentant près de 50% des surfaces placées, tandis que le marché du neuf a été soutenu par les opérations en compte propre. Géographiquement, le secteur Est a été particulièrement actif et le Nord a bénéficié d'implantations d'entreprises majeures. Le Centre quant à lui peine à proposer des offres qualitatives. La surface moyenne transactée reste stable, autour de 376 m², les grands utilisateurs continuant d'adapter leurs espaces aux nouvelles normes de flexibilité.

La part de l'acquisition a significativement augmenté, atteignant 34 % du volume placé. Les valeurs locatives et de vente se sont stabilisées après une période de hausse, avec des valeurs prime atteignant 225 €/m²/an H.T. H.C. à la location en centre-ville et 3 500 € à la vente. Le stock disponible à 12 mois reste relativement stable avec 156 700 m², dont 60 % en seconde main. L'impact de la crise immobilière devrait se faire sentir en 2027 avec une offre neuve historiquement basse, avant un retour espéré à la normale en 2028.

Le taux de vacance au 31 décembre 2025 est de 6 %.

La SCPI AMR possède quatre actifs à Montpellier pour une valeur de 54 M€. Ces immeubles sont occupés à 93,2 % et génèrent un revenu annuel de 3,7 M€ H.T. H.C.

Sources : CBRE Research, CECIM, 9M 2025

Zoom sur un immeuble : ROCH OFFICE à Montpellier

Montpellier - Roch Office

L'immeuble Roch Office, situé au pied de la gare SNCF Montpellier Saint-Roch dans le centre-ville, a été acquis en VEFA par la SCPI AMR en 2019 auprès des promoteurs SOGEPROM et VINCI moyennant un prix hors droits et hors taxes d'environ 10 700 000 €.

Cet actif a été livré en juin 2022. Il développe une surface utile de 3 406 m² répartis sur 6 niveaux (du rez-de-chaussée au R+6). En outre, l'immeuble dispose de 39 places de stationnement réparties sur deux niveaux de sous-sol.

Cet ensemble immobilier est loué à deux mutuelles au travers de baux commerciaux à long terme de 9 ans et 12 ans fermes. La durée résiduelle ferme s'élève au 30 juin 2026 à 6,4 ans.

L'immeuble est labellisé BREEAM niveau Very Good et accueille de nombreux espaces extérieurs ainsi qu'un large local à vélos.

Acquisitions du semestre

Au cours du 1er semestre 2026, la SCPI Atlantique Mur Régions a réalisé l'acquisition, dans le cadre d'une prise de participation à 50 % via la SCI O31 BERKELEY, d'un immeuble de bureaux situé à Cesson-Sévigné (métropole rennaise) au sein du quartier d'affaires Via Silva.

Prix d'acquisition HD : 23 400 000 €
Localisation : Cesson-Sévigné
Surface : 7 898 m²
Taux d'occupation : 96 % + Garantie Locative de 18 mois sur les surfaces vacantes
Locataires : 7
WALB : 3,3 ans

Ventes du semestre

Au 30 juin 2026, un volume de 11 500 000 € est sous promesse de vente. Des discussions sont toujours en cours pour la cession de l'actif Rennes Kaido et la signature de la promesse pour l'actif Rennes Gare Sud est programmée en juillet 2026.
Les offres reçues et acceptées pour les actifs situés en Allemagne et à Biot n'ont finalement pas abouti.

Nom	Marché	Surface	Loyer annuel net effectif	TOP	WALB	VNC brute	Prix plancher net vendeur	État du dossier
506 PRADO	Marseille	2 496 m²	698 496 €	100%	1,90 ans	3 940 381 €	9 500 000 €	Promesse de vente Signée
ENTZHEIM	Strasbourg	1 662 m²	155 626 €	65%	1,30 ans	2 574 000 €	2 000 000 €	Promesse de vente Signéé / réitération le 30/07/2026
Total		**4 158 m²**	**854 122 €**	**83%**	**1,60 ans**	**6 514 381 €**	**11 500 000 €**	

DISTRIBUTION

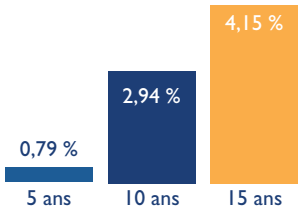
DIVIDENDES PAR PART EN €

	Distribution 2025	Distribution T1 2026	Distribution T2 2026
Montant distribué	47,52 €	11,88 €	11,88 €
Dont revenus fonciers	47,40 €	11,73 €	11,70 €
Dont revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dont distribution de réserves	0,12 €	0,15 €	0,18 €
Dont distribution de plus-values	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Taux de distribution*	5,25 %	1,31 %	1,31 %
dont taux de revenus non récurrents**	0,25 %	1,26 %	1,52 %

*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

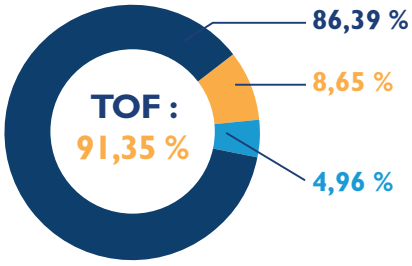
Valeur nominale	610,00 €
Prime d'émission	295,00 €
Prix de souscription	**905,00 €**
Commission de souscription	- 90,50 €
Prix de retrait	**814,50 €**

MÉCANISME DE LIQUIDITÉ

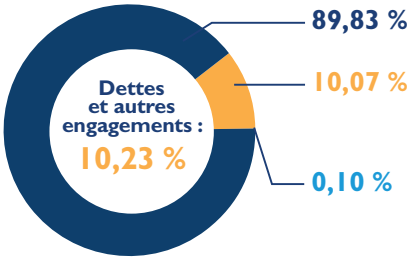
Lors de l'Assemblée Générale de 2024 la résolution concernant la mise en place du mécanisme de liquidité a été voté. À ce jour celui-ci n'a pas été utilisé.

ÉVOLUTION DU CAPITAL SUR L'ANNÉE 2026

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 31/03/2026	1 099 042	670 415 620 €	994 633 010 €	14 747	9 264	601	6 207
Au 30/06/2026	1 112 385	678 554 850 €	1 006 708 425 €	31 644	18 301	0	6 174



- 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: Taux fixe	Répartition: Taux variable	Durée de vie résiduelle moyenne
90 M€	**10,18 %**	**3,41 %**	**21 %**	**79 %**	**6 ans et 1 mois**

Conformément à la 5ème résolution de l'Assemblée Générale du 2 juin 2026, 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 1ER SEMESTRE

SITUATION LOCATIVE

10 locations sur le 1er semestre 2026 — Pour **8 888 m²**

6 libérations sur le 1er semestre 2026 — Pour **4 662 m²**

dont 3 PRINCIPALES LOCATIONS

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m²	Typologie
RENNES SOLFERINO / ALLIANZ	01/01/2026	3 270	Bureau
METZ GRANGE AUX BOIS / AXIMA	01/07/2026	1 664	Bureau
NANTES MARCEL SAUPIN / LINK FINANCIAL	22/06/2026	1 414	Bureau

dont 3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m²	Typologie
METZ GRANGE AUX BOIS	14/02/2026	1 664	Bureau
MONTPELLIER MO'TION / AESIO	30/06/2026	926	Bureau
LYON GRAVITY / EXYTE FRANCE	16/04/2026	495	Bureau

Focus marché en régions

Le marché locatif de bureaux en région a vu ses volumes diminuer de 9 % en 2025 pour atteindre 1,28 million de m², confirmant une tendance de contraction. Le marché des bureaux en régions conserve néanmoins une part prépondérante dans la demande placée nationale puisqu'elle représente 44 % de la demande totale. Cette évolution est contrastée : les grandes transactions (+1 %) tirent le marché, stimulées par des secteurs dynamiques, tandis que les petites surfaces inférieures à 1 000 m² accusent un repli plus marqué (-15 %). Le marché de seconde main domine l'offre disponible (74 %), avec une progression. Les grandes métropoles comme Lyon (186 000 m² placés), Aix-Marseille (168 000 m² placés) et Lille (162 000 m² placés) maintiennent leur attractivité, bien que Lyon connaisse un recul de -21 % par rapport à 2024. Les loyers prime tendent à se stabiliser, signe d'une tension persistante malgré le contexte économique général.

La SCPI Atlantique Mur Régions affiche un taux d'occupation physique de 90 % au 30 juin 2026.

NEWS

Comme chaque année, le premier trimestre a permis d'évaluer la performance ESG de la SCPI.

Pour rappel, le lancement de ce deuxième cycle ISR en 2024 s'est accompagné d'un renforcement de nos exigences via une nouvelle grille d'évaluation. Les notes de référence s'établissaient alors à :

62/100 pour les actifs « Best in Class » (dépassant la note seuil) ;

41,7/100 pour les actifs « Best in Progress » (majorité du portefeuille).

Le bilan 2025 confirme notre trajectoire de progrès continu, avec des notes qui progressent respectivement à 68,4/100 et 46/100.

Nos indicateurs énergie et carbone poursuivent leur amélioration. Ces résultats valident la mobilisation de nos équipes, la formalisation des engagements avec nos locataires et property managers, ainsi que l'efficacité des travaux d'amélioration menés sur le terrain.

Au cours du semestre, l'équipe Maîtrise d'Ouvrage et Durabilité a notamment :

Programmé le déploiement de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) pour optimiser le pilotage énergétique de nos immeubles.

Privilégié des fluides frigorigènes à faible impact lors du renouvellement des climatisations.

Enfin, la gouvernance et le dialogue avec nos parties prenantes restent une priorité. Pour l'année 2026, 40 comités verts sont d'ores et déjà programmés afin de partager les meilleures pratiques environnementales entre les équipes d'Otoktone 3i et nos locataires.

TRAVAUX

Notre programme de modernisation des actifs immobiliers se poursuit avec des réalisations significatives au 1er semestre 2026.

La SCPI AMR a finalisé le remplacement de son groupe froid et l'amélioration de la GTB ; le remplacement des menuiseries marque la prochaine étape. À Lyon, les travaux CVC du Rodin s'achèvent tandis que la réfection d'étanchéité/isolation de toiture débutera cet été.

L'actif Tasta à Bruges bénéficie d'une rénovation thermique complète (pompes à chaleur, centrales de traitement d'air, GTB). Altis à Schiltigheim s'est équipé d'une GTB conforme à la norme BACS générant 5 à 7 % d'économies d'énergie électrique.

Novesparc à Montbonnot améliore ses espaces extérieurs et s'inscrit dans une démarche éco-responsable avec des parkings en dalles alvéolaires drainantes favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Ces investissements renforcent notre stratégie d'optimisation énergétique et de mise aux normes réglementaires du patrimoine immobilier.

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 30/06/2026 :
678 554 850 €

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