

COMMUNICATION – SCPI Atlantique Mur Régions

Le 2 mai 2024

Depuis plus d'un an, la rapide montée des taux directeurs des banques centrales a entraîné une hausse des taux des placements monétaires et des taux de crédits.

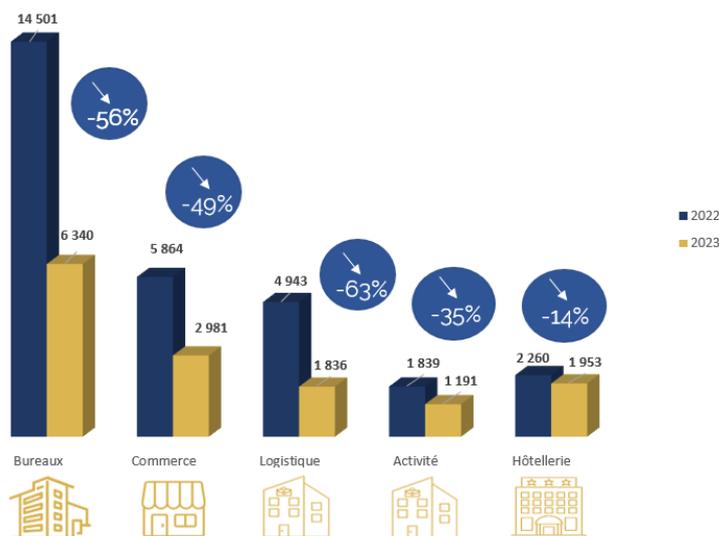
Dans ce contexte, les marchés de l'immobilier et par conséquent celui de la pierre papier, connaissent une période de fort ajustement de la valeurs des actifs.

Après avoir sollicité une actualisation des valeurs d'expertises de notre patrimoine à la fin du premier trimestre 2024, le prix de la part de la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS à compter du 2 mai 2024, est fixé à 905€, soit une baisse de 11% par rapport à la valeur précédente de 1 020€. Ce montant est aligné, conformément au cadre réglementaire, avec la valeur de reconstitution du patrimoine qui correspond au prix que devrait payer un associé pour racheter un patrimoine équivalent (y compris les frais de conseils, commissions, droits de mutations...etc.).

1. [Rappel du contexte du marché de l'immobilier d'entreprises](#)
2. [Atlantique Mur Régions en 2024](#)
3. [Distribution & perspectives](#)
4. [Questions / Réponses](#)

1/ Rappel du contexte du marché de l'immobilier d'entreprises

La hausse brutale des taux directeurs en 2022 et 2023 s'est traduite par une division par deux des volumes investis en immobilier d'entreprise en 2023. Cette forte réduction des transactions souligne le désalignement des acheteurs et des vendeurs sur les prix proposés. En effet, la prime de risque immobilier, rémunérant les risques propres à ce placement s'est fortement réduite avec la hausse des taux des banques centrales, base des évaluations des actifs immobiliers. Les expertises réalisées en décembre 2023 ont intégré pour partie ce nouveau cycle, en l'absence de transactions suffisantes pour acter ce nouvel environnement de marché.



Source : BNPP Real Estate – Investissements France T4 2023 – en millions €

Sur le début de l'année 2024, le marché de l'investissement confirme son net ralentissement et la raréfaction des liquidités sur le marché de l'immobilier. Ce premier trimestre concrétise ce nouveau cycle immobilier en termes d'évaluation, constat qui est désormais partagé par tous les acteurs de l'immobilier d'entreprise. Cette évolution de marché touche toutes les classes d'actifs et toutes les localisations, ce qui se traduit par des décotes de 10 à 30% voire de 40% sur les actifs les plus significatifs et les plus qualitatifs touchés par la raréfaction des liquidités, soit un retour à des niveaux de prix de 2007-2008.

La baisse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne attendue par les marchés financiers pour la prochaine réunion programmée le 6 juin 2024 pourrait redonner une impulsion positive pour un redémarrage des marchés de l'immobilier sur les prochains semestres.

2/ La SCPI Atlantique Mur Régions en 2024

Le patrimoine de la SCPI AMR tout comme le prix de la part ont toujours été évalués de façon conservatrice et nous avons adopté une approche prudente sur les expertises de fin 2023 en actant les évolutions à la baisse déterminées par les experts.

Compte tenu de la fluctuation forte du marché, les équipes de la société de gestion ont sollicité les experts pour réaliser une actualisation des valeurs d'expertises de notre

patrimoine au 31/03/2024. Ces dernières ont confirmé une baisse de la valorisation des actifs immobiliers quels que soient les marchés et les typologies d'actifs induisant une correction de la valorisation de notre patrimoine et une dévaluation du prix de la part de 1 020€ à 905€, soit une baisse de 11%. Cet ajustement a pour objectif d'aligner de façon prudente le patrimoine avec le nouveau cycle immobilier reflétant les prix de l'immobilier de 2007-2008 et le prix de la part de la SCPI Atlantique Mur Régions à cette période.

Cet ajustement donnera l'opportunité de réaliser des campagnes de collecte avec une valeur de la part alignée avec la valorisation de marché du patrimoine immobilier. Cela permettra au fonds de saisir les nombreuses opportunités d'investissement offertes par ce nouveau cycle immobilier. Notre ambition sera notamment de renforcer la diversification de notre patrimoine sur d'autres segments de l'immobilier d'entreprise (locaux d'activités et commerces notamment) à l'image de nos acquisitions en cours à la frontière belge.

Ces décotes sont dues à des facteurs financiers exogènes et ne sont pas la traduction d'une baisse de la qualité intrinsèque du patrimoine de la SCPI Atlantique Mur Régions. La progression des produits de l'activité immobilière sur l'année 2023 de 10% confirme cette dynamique. A noter que le taux d'occupation financier s'établit au 31/12/2023 à 93% soulignant l'attractivité du parc d'immeubles gérés. Tous ces résultats sont détaillés dans le rapport annuel de la SCPI Atlantique Mur Régions sur notre page internet : [SCPI Atlantique Mur Régions | Banque Populaire Grand Ouest – BPGO](#).

En parallèle, les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont pleinement intégrés dans la gestion du patrimoine ce qui se traduit d'ores et déjà par une conformité du parc d'immeubles aux exigences du « décret tertiaire » (*Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019*) pour 2030, et par la progression de la notation extra financière du patrimoine. Tous ces résultats seront très prochainement disponibles dans le rapport extra-financier de la SCPI qui sera également diffusé sur notre page internet : [SCPI Atlantique Mur Régions | Banque Populaire Grand Ouest – BPGO](#)

3/ Nouveaux prix de souscription / de retrait et distribution

Nouvelle valeur de part – valeur nominale & prime d'émission - reprise dans les relevés de compte des clients : 905€

Le prix de retrait est modifié comme suit à compter du 2 mai 2024 :

- Prix de souscription : 905€
- Commission de souscription de 10% : - 90,5 €
- Valeur de retrait : 814,5€

Conformément à la réglementation, les associés ayant adressé une demande de rachat de leurs parts qui ne serait pas honorée avant le 2 mai 2024 seront informés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la société de gestion qu'ils disposent d'un délai de 15 jours à compter de la réception dudit courrier pour retirer leur demande de retrait. En l'absence de réponse de leur part dans ce délai, leur demande de retrait sera réputée maintenue au nouveau prix.

Sur la base des dividendes distribués aux associés en 2023, la SCPI Atlantique Mur Régions offrirait un taux de distribution de 5,1% pour tous les nouveaux porteurs (contre 4,5% sur la base d'une part à 1 020€).

Ces dividendes versés reflètent la résilience et l'attractivité locative du patrimoine de la SCPI Atlantique Mur Régions.

Avertissements :

Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution future.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

4/ Questions / Réponses

- a. *Pourquoi avoir décidé d'augmenter la part début 2023 puis de la baisser en un peu plus d'un an d'intervalle ?*

Il convient de rappeler que l'évaluation du prix d'une part de SCPI est soumise à des règles précises fixées par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle doit notamment rester strictement dans un tunnel de + ou - 10% par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI rapportée à une part (i.e. le prix que devrait payer un associé pour racheter un patrimoine équivalent, y compris les frais de conseils, commissions, droits de mutations...etc.).

La décision d'augmenter le prix de la part en février 2023 faisait suite aux expertises immobilières de 2022 qui positionnaient la valeur de reconstitution en limite haute de ce tunnel. Fixer la valeur de la part à une extrémité (haute ou basse) du tunnel réglementaire déséquilibre la relation entre les porteurs actuels et les nouveaux souscripteurs du fonds.

- b. *Comment se situe la SCPI Atlantique Mur Régions par rapport aux autres véhicules en matière de décote ?*

Depuis décembre 2022, la SCPI Atlantique Mur Régions aura ainsi dévalué sa part d'environ 10% ce qui reste mesuré en comparaison avec la moyenne des SCPI « bureaux » qui ont été les plus impactées, leurs valeurs de réalisation par part ayant, en moyenne pondérée, baissé de -13,2 % en 2023 (source ASPIM).

- c. *Est-ce que la SCPI Atlantique Mur Régions a des parts en attente de rachat ?*

La dernière étude menée par l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier a souligné le fait que plus de 2Md€ de parts sont en attente de cession soit 2,4% de la capitalisation totale des SCPI. Du côté de la SCPI Atlantique Mur Régions, les demandes en attente de rachat au 31/12/2023 étaient très limitées à 0,04% du capital détenu. Au 02/05/2024, il n'y a pas de part en attente de rachat.

Pour rappel, la SCPI est un produit par définition peu liquide puisque les ventes de parts ne sont rendues possibles que par l'existence d'une offre à l'achat d'un autre porteur ou par la mise en vente d'un ou plusieurs actifs immobiliers via la constitution d'un fonds de remboursement. Sous réserve du vote de la résolution correspondante, un nouveau mécanisme de liquidité va être mis en place à compter de la prochaine assemblée générale, ce qui permettra de fluidifier le marché secondaire sans pour autant garantir la liquidité des parts de tous les associés qui voudraient céder leurs parts.

- d. *De nombreuses publications soulignent les difficultés du marché des bureaux auquel la SCPI Atlantique Mur Régions est fortement exposée, qu'en est-il ?*

La demande locative, quoiqu'en baisse par rapport à l'année 2022, est restée dynamique en 2023 notamment dans les métropoles régionales cœur de la stratégie d'investissement de la SCPI AMR. En effet, ces marchés ont des taux de vacance limités et sont en situation de sous-offre structurelle (taux de vacances inférieurs à 5%). Ces marchés sont moins impactés par la réduction des surfaces des grandes entreprises avec la mise en œuvre du télétravail, la taille moyenne des prises à bail en régions étant plus réduite (entre 400 et 1 000m²). A contrario, certains marchés de l'Île-de-France sont plus fortement impactés par ces réductions de surface et présentent des taux de vacances de l'ordre de 15 à 20%.

- e. *Est-ce que de nouvelles décotes / dévaluations des valeurs d'expertises de la SCPI Atlantique Mur Régions sont à envisager dans les prochains mois / semestres ?*

Il est difficile de prévoir l'évolution à venir des marchés et d'estimer la valeur du patrimoine à fin 2025 compte tenu des nombreux facteurs pouvant l'influencer.

Cela étant, les expertises du patrimoine de la SCPI AMR ont été ajustées pour être en cohérence avec le marché actuel, en anticipant les baisses de valeur attendues des actifs acquis et en cours de construction qui seront livrés entre le second semestre 2024 et le premier semestre 2025.

L'évolution pressentie des taux directeurs des banques centrales au second semestre de l'année 2024 devrait également redonner au marché de l'investissement immobilier un peu plus de liquidité et de dynamique sur les prochains semestres.

La société de gestion réalise à minima deux expertises par an afin d'ajuster au mieux la valeur de son patrimoine avec la valeur de la part.

- f. *Pourquoi ne pas avoir communiqué avant le 2 mai sur cette évolution du prix de la part ?*

En application du Règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement d'exécution (UE) 2016/347 du 10 mars 2016 sur les Abus de Marché, il s'agissait d'une information dite « privilégiée », dont la divulgation voire l'utilisation sont passibles de sanctions pénales définies par cette réglementation.

Par conséquent, afin de limiter ce risque de divulgation, la diffusion de cette information devait être limitée à un cercle restreint de personnes (notamment celles à même de calculer et de valider ce nouveau prix) jusqu'à ce que cette information soit rendue publique.

Avertissements :

Les chiffres et données présentés dans le document sont issus de la société de gestion OTOKTONE 3i au 31/12/2023 et au 31/03/2024.