

# SCPI Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

n°132

Valable du 01/07/2022  
au 31/12/2022

## BULLETIN SEMESTRIEL



### ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

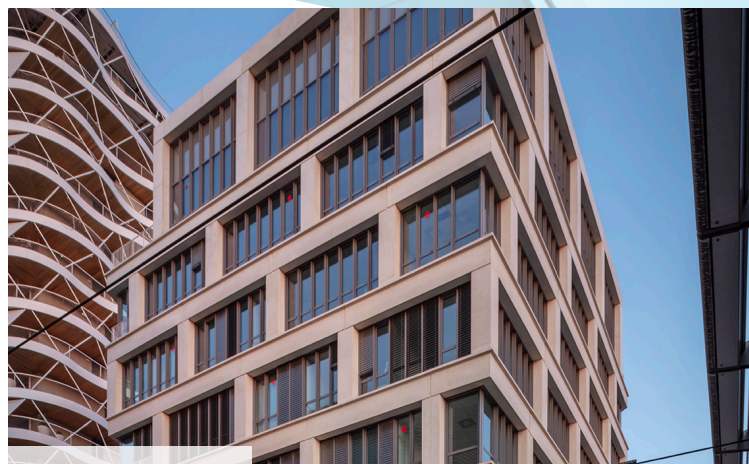
Chers Associés,

Après la vigoureuse reprise économique de 2021 et du début de l'année 2022, la guerre en Ukraine a bousculé l'économie européenne et mondiale engendrant un ralentissement de la croissance ainsi qu'une forte montée de l'inflation. Dans ce contexte, l'immobilier de bureaux a gardé son attrait pour les investisseurs, comme en témoigne la forte dynamique de collecte du marché et de votre SCPI Atlantique Mur Régions. En effet, la demande locative a été soutenue ce qui se traduit par une forte hausse de l'occupation physique ! La SCPI a également eu le plaisir d'entrer en patrimoine de nouveaux actifs à Lyon, Montpellier et Aix-en-Provence qui répondent pleinement aux nouveaux enjeux de l'immobilier de bureaux : des emplacements de qualité pour faciliter les mobilités des salariés, des performances énergétiques de haut niveau pour contribuer à la lutte contre le changement climatique et des locataires de renom pour sécuriser ses revenus. Votre SCPI a également profité d'opportunités de marché pour céder deux actifs non stratégiques et constituer ainsi des réserves. Parce que nous devons toujours anticiper les enjeux de demain, la société de gestion a également accéléré ses travaux pour que votre SCPI puisse solliciter l'obtention d'un label ISR au second semestre 2022 et contribuer ainsi pleinement aux enjeux de l'immobilier durable.

Cette forte activité permet à votre SCPI Atlantique Mur Régions de maintenir un haut niveau de distribution tout en préservant ses réserves. En effet, le montant du nouvel acompte versé en juillet 2022 s'élève à 10,62 € par part détenue sur l'ensemble du 2e trimestre 2022 complété de 0,80 € de distribution de plus-value, soit un taux annualisé pour ce trimestre de 4,55 %. Au premier trimestre le versement était de 11,43 € par part. Pour ce 1er semestre 2022, pour une valeur de part de 1 004 €, le taux de rémunération ressort ainsi à 4,55 %.

#### ■ Nouveaux Membres du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale mixte de votre SCPI Atlantique Mur Régions qui s'est tenue le mardi 31 mai dernier a adopté toutes les résolutions à la majorité. A cette occasion, deux nouveaux membres du conseil de surveillance ont été élus : Séverine YVARD et Didier MOREAU. Nous tenons à remercier les membres sortants : Jean ROUSSEAU et Jacky COLAS pour leur implication et leur assiduité au cours de ces années passées à nos côtés.



Montpellier\_Roch\_Office © Julien Thomazo



### CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2022

**115**  
NOMBRE D'IMMEUBLES

**329 592 m<sup>2</sup>**  
SURFACE TOTALE

**961 451 484 €**  
CAPITALISATION

**6 646**  
NOMBRE D'ASSOCIÉS

**22,85 €**  
DIVIDENDE  
DU SEMESTRE

**1 004,00 €**  
PRIX DE SOUSCRIPTION  
PAR PART

**903,60 €**  
VALEUR DE RETRAIT  
PAR PART

**901,17 €**  
VALEUR DE RÉALISATION  
PAR PART

**894,27 €**  
VALEUR IFR AU 01/01/2022  
POUR LES RÉSIDENTS  
FRANÇAIS PAR PART

**890,03 €**  
VALEUR IFR AU 01/01/2022  
POUR LES NON-RÉSIDENTS  
FRANÇAIS PAR PART





# ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES



**115**  
NOMBRE D'IMMEUBLES

## News Grand Ouest Gestion d'Actifs

Depuis janvier 2022, nous avons pris livraison de 4 nouveaux immeubles :

- Lyon : l'immeuble le S One (3 246m<sup>2</sup>) et le Gravity (4 960 m<sup>2</sup>)
- Montpellier, l'immeuble Le Roch Office (3 400 m<sup>2</sup>)
- Aix en Provence, l'immeuble Vert Pomone réparti en 3 Bâtiments (4 841 m<sup>2</sup>)

## Focus marché : MONTPELLIER

Montpellier, une des métropoles les plus dynamiques de France a encore prouvé son pouvoir d'attractivité en 2021. Soleil, Qualité de vie, Pic Saint Loup, French Tech Méditerranée, Grands projets... Montpellier a su se réinventer et prendre sa revanche après la création de la Région Occitanie et sa perte de leadership au profit de Toulouse. La ville arrive à attirer des talents et surtout à les conserver. Cela se reflète dans les chiffres des transactions immobilières tertiaires : alors que la moyenne annuelle 10 ans est d'environ 80 000 m<sup>2</sup>, 2021 aura été une année record avec plus de 110 000 m<sup>2</sup> loués. À côté des zones tertiaires historiques comme Le Millénaire ou Aéroport, le renouvellement urbain autour de la gare de centre-ville Saint Roch illustre ce dynamisme. Illustrant ces propos, l'offre de m<sup>2</sup> est en baisse de 28 % sur 2021 et ne représente plus qu'à peine 7 mois de transactions... la pénurie guette...

Montpellier se situe désormais à la 6e place des métropoles régionales, devant Toulouse, et seul un manque d'offre pourrait limiter ce dynamisme en 2022. Mais cette future offre se situera dans les années à venir en partie dans le nouveau quartier de Cambacérès à proximité immédiate de la gare TGV entre la ville et l'Aéroport. Sur ce marché, votre SCPI détient 4 immeubles représentant environ 21 000 m<sup>2</sup> et qui sont à ce jour tous loués.

## Acquisitions du semestre

Nous avons signé une promesse d'acquisition pour un immeuble rénové et 100 % loué à une école à Lyon. La livraison de cet immeuble devrait intervenir fin juillet.

Nous avons également signé l'acquisition de l'immeuble Alpière sur Lyon. L'immeuble de 6 077 m<sup>2</sup> est loué à plus de 60 % à la société BAYER. Livraison : second semestre 2023.

## Ventes du semestre

La SCPI Atlantique Mur Régions a vendu :

- au mois d'avril,
  - Un bâtiment à usage de bureaux situé 63 avenue de l'Union Soviétique à Clermont-Ferrand (63), au prix de 4.325.000 euros,
- au mois de juin,
  - Un bâtiment à usage de bureaux situé 20 rue du Pont de l'Arche à Saint-Avertin (37), au prix de 2.700.000 euros.



Montpellier\_Roch\_Office © Julien Thomazo



## Zoom sur un immeuble : Le Roch Office à Montpellier

Début janvier a eu lieu la livraison à Montpellier de l'immeuble Roch Office. Cet immeuble se situe face à la sortie de la Gare centrale de Montpellier, à 5 minutes à pied de la Place de la comédie et est desservi par 3 lignes de tramway. L'immeuble de 3 400 m<sup>2</sup> environ, est loué pour 70% à Languedoc Mutualité sur une durée de 12 ans fermes et les 30 % restant à Klésia (AGIRCARRCO) sur 9 ans fermes. Il bénéficie de grandes terrasses à tous les étages et sera labélisé Bream Very Good.



## DISTRIBUTION



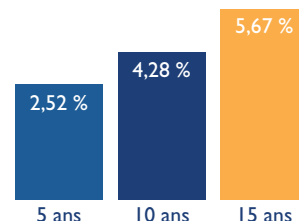
### DIVIDENDES

Périodes	Payé le	Rendement 2022		Rendement 2021	
		Montant	Taux	Montant	Taux
T1 2022	20/04/2022	11,43€	4,55 %	11,58 €	4,61 %
T2 2022	20/07/2022	11,42 €*	4,55 %	11,58 €	4,61 %
T3 2022	20/10/2022			11,58 €	4,61 %
T4 2022	20/01/2023			11,58 €	4,61 %
Année		46,32 €		4,61 %	

\*Dont versement complémentaire de 0,80 €



## ÉVOLUTION DU TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI) AU 31/12/2021



## PRIX DE LA PART EN € PAR PART

Prix en vigueur depuis  
le 1<sup>er</sup> janvier 2014

Valeur nominale	610,00 €
Prime d'émission	394,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>1 004,00 €</b>
Commission de souscription	- 100,40 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>903,60 €</b>



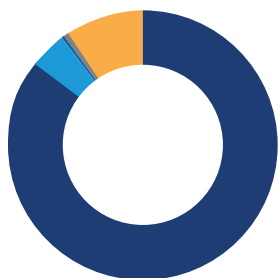
## ÉVOLUTION DU CAPITAL SUR L'ANNÉE 2022

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 31/03/2022	935 114	570 419 540 €	938 854 456 €	36 591	9 558	0	6 618
Au 30/06/2022	957 621	584 148 810 €	961 451 484 €	32 175	9 668	0	6 646



# MOUVEMENTS DU SEMESTRE

## ACTIVITÉS LOCATIVES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



**86,26 %**

86,26 % OCCUPATION RÉELLE  
4,90 % FRANCHISES DE LOYERS  
0,00 % TRAVAUX  
0,34 % SOUS COMPROMIS  
8,50 % VACANCE RÉELLE

## SITUATION LOCATIVE



**30** locations sur  
le 1<sup>er</sup> semestre



Pour **26 343 m²**

dont 3 PRINCIPALES LOCATIONS  
AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m²
CANEJAN Orkyn BB FABRICATION	01/01/2022	2 675
AIX – Vert Pomone – NAHEMA	28/06/2022	2 838
LABEGE – Ampère COMPAGNIE DE LA FORMATION	04/04/2022	2 420



**316** baux



**25 272 585 €**

Montant des loyers encaissés  
sur le 1<sup>er</sup> semestre 2022



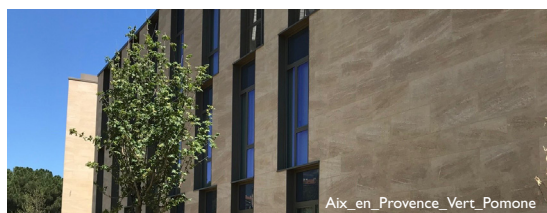
**14** libérations



Pour **8 355 m²**

dont 3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS  
AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m²
AIX- Parc Cézanne – TRAVAUX.COM	31/01/2022	2 285
CLERMONT FERRAND – Magellan - SNCF	27/04/2022	1 742
ST AVERTIN – Equinoxe – SERVICE ORGANISATION METHODE	17/06/2022	900



Aix en Provence Vert Pomone

Le premier semestre 2022 a été très actif pour votre SCPI. Vingt-sept nouveaux locataires ont pris à bail, pour une surface totale louée de 22.753 m². Le marché des petites et moyennes surfaces a été très prisé. L'activité est le reflet du marché en Régions porté en grande majorité par les PME. Néanmoins, nous constatons les retours des grandes transactions : 3 prises à bail égales ou supérieures à 2.000 m² ont été constatées sur le premier semestre.

Cela permet à la SCPI Atlantique Mur Régions de voir son taux d'occupation progresser à plus de 90 %. Nous poursuivons la politique de rénovation du patrimoine. Dans ce cadre :

- Nous rénovons l'extérieur de l'immeuble le Rodin à Lyon : ce premier semestre a été consacré à une phase de désamiantage et à la préparation des supports. Les travaux vont se poursuivre par le remplacement intégral des menuiseries aluminium et le ravalement des différentes façades.
- Sur le parc du Grand Cottignies à Wasquehal, la dernière tranche du remplacement intégral du système de chauffage rafraîchissement est en cours. Ceci concerne les bâtiments A3/B3. Le chantier a lieu en site occupé.
- A Aix en Provence, le bâtiment I du Parc Cézanne a fait l'objet d'une rénovation et division pour permettre la remise en location au bénéfice de plusieurs locataires. Des parties communes ont été développées pour créer des zones de détente/restauration appréciées des différents occupants.



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2022

Dettes bancaires <sup>(1)</sup>	% dette/valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2022	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
<b>42 M€</b>	<b>4,70 %</b>	<b>1,14 %</b>	<b>38 %</b>	<b>62 %</b>	<b>6 ans et 7 mois</b>

Conformément à la 6<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 31 mai 2022, le montant total des emprunts et dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 120 M€.

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





# INFOS FISCALITÉ

## REVENUS FONCIERS

Les dividendes versés entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Ils sont taxés au taux marginal d'imposition (TMI) de l'associé, majoré des prélèvements sociaux de 17,2 %.

On relève deux régimes distincts :

- **Le régime du micro-foncier qui s'applique de plein droit au déclarant selon les conditions cumulatives suivantes :**
  - que ses revenus bruts fonciers soient inférieurs à 15 000 €,
  - qu'il ne détienne pas de SCPI fiscales (Méhaignerie, Quilès, Robien, Scellier...),
  - qu'il perçoive des revenus d'un immeuble donné en location nue hors régime spécial.

Ce régime autorise un abattement forfaitaire de 30 %.

Si non éligibilité, déclaration des revenus fonciers au régime réel d'imposition.

- **Le régime réel**

Vous n'avez pas le choix si vos revenus fonciers sont supérieurs à 15 000 € par an. Par contre, vous avez la possibilité d'opter pour ce régime même si vos revenus fonciers sont inférieurs à 15 000 € par an en lieu et place du régime micro-foncier (CGI, art. 32-4). L'option est alors exercée de manière irrévocable pour une durée de trois ans.

L'investisseur peut avoir intérêt à opter pour le régime réel dans le cas où il a acheté ses parts de SCPI à crédit et que le montant des intérêts d'emprunt est supérieur à l'abattement de 30 % appliqué dans le régime du micro-foncier.

La société de gestion de la SCPI se charge de vous adresser chaque année le montant du revenu net à déclarer sur le formulaire spécial N°2044. Toutes les charges et frais de gestion (primes d'assurances, frais de procédure et de gérance, commissions et honoraires engagés dans le cadre de la gestion et de l'entretien des immeubles) sont donc déduits en amont par la société de gestion.

## REVENUS FINANCIERS

- **Pour les personnes physiques :**

### Règle générale (applicable le 01/01/2018) :

Imposition selon un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou « flat tax »). Le taux du PFU s'élève à 30 % (soit 12,8 % d'acompte d'impôt sur intérêt + 17,2 % de prélèvements sociaux).

### Dérogations :

Sous certaines conditions de revenu, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à un seuil défini, peuvent demander à être dispensés du prélèvement de l'acompte de 12,8 %

### Conditions de revenus :

Pour les produits de placements à revenu fixe, 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune.

### L'imposition au barème progressif reste possible :

Sur option globale pour une même année et pour l'ensemble des revenus relevant du champ d'application du PFU (les dividendes, intérêts sur livrets, obligations, ou issus de contrats d'assurance-vie et plus-values de valeurs mobilières).

### Remarque :

La CSG n'est pas déductible en cas d'imposition au PFU (les revenus n'étant pas soumis au barème progressif).

- **Pour UNE PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IS**

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés la part des résultats sociaux qui lui revient est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

Conformément à la réglementation actuellement en vigueur, aucun prélèvement ne peut être opéré sur les revenus versés aux associés passibles de l'impôt sur les sociétés.

## LA FISCALITÉ SUR LES PLUS-VALUES

- **Les plus-values sur les ventes d'immeubles**

Lors de la vente par la SCPI d'un immeuble qu'elle possède depuis moins de 22 ans (30 ans pour les prélèvements sociaux), la plus-value éventuellement réalisée est imposable. La SCPI étant transparente fiscalement, les porteurs de parts sont donc redevables de l'impôt sur la plus-value.

En ce qui concerne les particuliers détenant les parts dans leur patrimoine privé, l'impôt est prélevé directement par le notaire et la société de gestion de la SCPI. Les associés n'ont pas de règle à effectuer.

Pour les porteurs de parts soumis aux régimes des bénéfices professionnels (BIC, BA ou BNC) ou de l'impôt sur les sociétés, la situation est différente. Ils doivent inclure dans leur déclaration de résultat la quote part de plus value qui leur est versée.

- **Les plus-values sur les cessions de parts de SCPI**

Lors de la revente des parts de SCPI, la plus-value correspond à la différence entre la somme provenant du produit de la vente et le prix d'acquisition des parts. Tout comme pour la fiscalité des biens détenus en direct, il faut tenir compte de l'abattement progressif qui s'appliquera comme suit :

- 6 % d'abattement entre la 6<sup>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année
- 4 % d'abattement entre la 22<sup>ème</sup> année

En ce qui concerne les prélèvements sociaux l'exonération n'a lieu qu'à partir de 30 ans de détention. Avant cette date, les porteurs de parts bénéficient des abattements suivants :

- 1,65 % d'abattement entre la 6<sup>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année
- 1,6 % d'abattement entre la 22<sup>ème</sup> année
- 9 % d'abattement entre la 23<sup>ème</sup> et la 30<sup>ème</sup> année

Le taux d'imposition sur la plus value est de 19 % et de 17,2 % pour les prélèvements sociaux. Le montant de l'impôt sur la plus value est nul au delà de 30 années de détention.

Le gouvernement a ajouté via la loi de Finance rectificative pour 2012, une surtaxe selon le montant de la plus-value immobilière. Cette surtaxe est applicable aux plus values immobilières supérieures à 50 000 €.

### Calcul de la plus-value brute :

La plus-value brute est égale à la différence entre la valeur de retrait et le prix de souscription tous frais et droits inclus.

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

Concernant la valeur IFI à déclarer à l'administration fiscale, la Société de Gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement :

- La valeur de retrait de la part au 1er janvier pour les SCPI à capital variable ;
- Soit le dernier prix d'exécution connu au 1er janvier ou soit la dernière valeur de réalisation connue pour les SCPI à capital fixe.

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.



# 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 30/06/2022 :  
584 148 810 €

Code APE :  
6820B

Siège Social :  
2 rue Françoise Sagan - 44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. : 02 72 79 40 40 (Coût selon opérateur)

Société de Gestion :  
GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS  
Filiale de Banque Populaire Grand Ouest  
Agréement n° GP-14000025 du 16/07/14

Visa Autorité des Marchés Financiers :  
N° 16-05 du 13/05/2016

