

# SCPI Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

n°134

Valable du 01/07/2023  
au 31/12/2023

## BULLETIN SEMESTRIEL



### ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

Cher Associé,

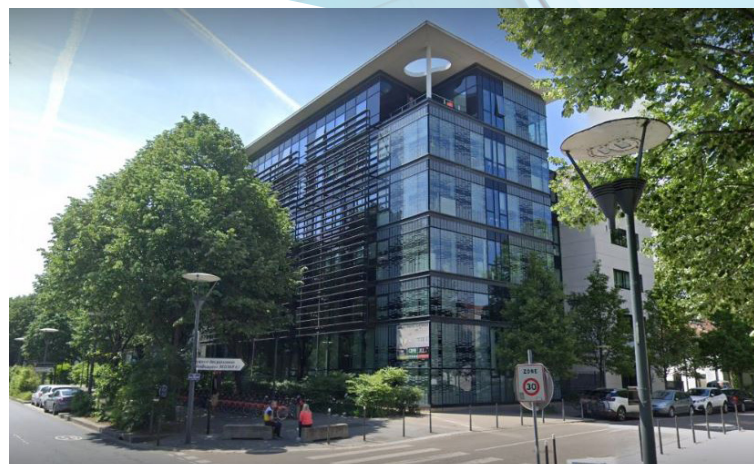
Après une année 2022 de tous les records, le premier semestre de l'année 2023 marque l'entrée dans une nouvelle période pour l'immobilier d'entreprise. L'émergence d'une inflation plus forte et plus longue que prévue a conduit les banques centrales à monter brutalement leurs taux directeurs ce qui a induit un renchérissement rapide des conditions de financement sur la fin de l'année 2022 et le début de cette nouvelle année. Ce changement de paradigme impacte progressivement les marchés de l'immobilier d'entreprise et de la pierre papier qui ont connu un ralentissement sur le début de cette année.

Dans ce contexte, votre SCPI Atlantique Mur Régions a bénéficié d'une collecte dynamique, quoiqu'en diminution après une année 2022 record, et a poursuivi sa stratégie d'investissement sur des actifs de qualité situés dans des métropoles régionales dynamiques. Ainsi votre SCPI a pris livraison d'un bel actif situé dans le quartier de La Confluence à Lyon, d'un actif situé à Bordeaux centre quartier Meriadec et a signé un acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement pour un très bel actif situé au pied de la gare de Nantes. Côté locatif, le marché a également ralenti mais de belles transactions ont pu être signées sur Dardilly et Mérignac et l'activité sur les derniers mois est de plus en plus dynamique permettant au taux d'occupation financier de se positionner à 93,49 %.

Les équipes de la société de gestion ont également procédé à la seconde évaluation des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance de l'ensemble des actifs du parc de la SCPI Atlantique Mur Régions et concrétisé les premières actions d'engagement auprès des sociétés qui assurent la maintenance de proximité de vos immeubles, acteurs clés d'une gestion durable de votre patrimoine.

Toutes les actions menées par votre société de gestion sur le parc d'immeubles de la SCPI Atlantique Mur Régions se concrétisent par une croissance de la valeur de la part actée début février à 1 020 €, votre patrimoine continuant à s'apprécier grâce à la politique patrimoniale menée depuis 35 ans. Les actions menées sur ce premier semestre se concrétisent également par un acompte versé en juillet 2023 qui s'élève à 11,44 € par part détenue sur l'ensemble du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 dont 5,5 € de plus-value, soit un taux pour ce trimestre de 1,14 %, qui se traduirait par un taux annualisé de 4,55 %.

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI Atlantique Mur Régions s'est tenue le mardi 30 mai dernier et toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité. Les équipes de la société de gestion vous remercient pour votre confiance !



Lyon Quatuor



### CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2023

103	1 020 €
NOMBRE D'ACTIFS	PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART
332 803 m <sup>2</sup>	918 €
SURFACE TOTALE	VALEUR DE RETRAIT PAR PART
322	902,28 €
NOMBRE DE BAUX	VALEUR DE RÉALISATION PAR PART*
1 043 269 260 €	876,89 €
CAPITALISATION	VALEUR IFI AU 01/01/2023 POUR LES RÉSIDENTS FRANÇAIS PAR PART
6 614	865,92 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	VALEUR IFI AU 01/01/2023 POUR LES NON-RÉSIDENTS FRANÇAIS PAR PART
22,87 €	
DIVIDENDE DU SEMESTRE DONT 5,50 € DE VERSEMENT DE PLUS-VALUE	
25 420 287 € HT	
MONTANT LOYERS ENCAISSÉS 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE	

\* Valeur d'expertise du fonds, augmentée de la valeur nette des autres actifs/nbre de part en jouissance



BANQUE  
POPULAIRE  
GRAND OUEST

Portail-SCPI.fr

# OTOKTONE3i

INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE

Fortuny



# ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

## NEWS OTOKTONE 3i

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, nous avons pris livraison de l'immeuble Infina à Bordeaux. Pour mémoire cet ensemble immobilier se compose de 2 750 m<sup>2</sup> de bureaux et 545 m<sup>2</sup> de commerces, le tout étant intégralement loué à trois locataires. Cet actif viendra conforter la robustesse du revenu locatif de votre SCPI, assurée par son excellente localisation, en centre-ville de Bordeaux quartier Mériadeck, et sa qualité de construction.

## Focus marché : AIX-MARSEILLE

La demande placée à la location affiche un début d'année contrasté. Ce sont 23 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux qui ont été transactés à l'échelle de la métropole sur le premier trimestre 2023. La demande placée s'élève à 12 800 m<sup>2</sup> pour Aix et à 10 200 m<sup>2</sup> pour Marseille.

Le taux de vacance est sous le seuil de 3,9 % et reflète la tension de l'offre. En effet, l'offre disponible immédiatement et dans l'année, s'affiche à 222 900 m<sup>2</sup> avec un restockage très lent de l'offre neuve. On estime qu'environ 31 182 m<sup>2</sup> seront livrés sur la métropole Aix-Marseille à l'horizon 2024, dont 16 400 m<sup>2</sup> sur l'année 2023, ce qui demeure faible.

Les loyers sont stables, mais la tension sur l'offre tire quand même les valeurs à la hausse sur les meilleures surfaces dans les localisations les plus prisées. Les loyers prime se maintiennent à 320 € pour les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et 290 € (hors IGH) sur le secteur d'Euromed à Marseille et à 185 € sur celui du Pôle d'activités d'Aix-en-Provence.

Le marché d'Aix-Marseille a enregistré un volume de 10 M€ investis sur le segment des bureaux. Le taux de rendement prime au T1 2023 s'établit à 4,50 %.

Sur ce marché, votre SCPI détient 12 immeubles représentant environ 42 700 m<sup>2</sup> et qui sont à ce jour tous loués à l'exception de deux qui présentent des surfaces disponibles pour un total de 3 414 m<sup>2</sup>.

## Acquisitions du semestre

Sur la première partie d'année, il a été signé l'acquisition de l'immeuble QUATUOR à Gerland, au cœur de la métropole Lyonnaise qui demeure être le premier marché des régions devant Lille et Aix-Marseille. Co-construit en 2007 par ICADE et NEXITY, l'immeuble, à usage principal de bureaux, développe environ 4 600 m<sup>2</sup> et dispose de 92 emplacements de stationnement. Il est à ce jour intégralement loué à six locataires dont le Club Med sur plus de 60 % des surfaces.

Dans cette même dynamique, les équipes d'OTOKTONE 3i ont finalisé la signature d'un bâtiment à construire, le Carrousel, au sein du quartier d'affaires d'EuroNantes. Ce bâtiment emblématique, du fait de son emplacement et sa qualité de construction, sera réalisé par le promoteur régional BâtiNantes. Il développera près de 7 200 m<sup>2</sup> en pied de gare et bénéficiera de nombreux services. Le bâtiment est entièrement pré-loué à la société LHYFE dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes et sa livraison interviendra au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.

## Ventes du semestre

La SCPI Atlantique Mur Régions a vendu au mois de mars :

- Un ensemble de lots de copropriété à usage de bureaux situé rue Joseph Abria à Bordeaux (33), au prix de 1 987 200 euros,
- Un bâtiment à usage d'activités situé 68 allée des Ormeaux à Limonest (69), au prix de 1 700 000 euros.



Marseille Porte Est - Vue rue



## Zoom sur un immeuble : Porte Est à Marseille

Cet immeuble à construire se situe en centre-ville de Marseille, quartier Prado, au pied de la nouvelle ligne du tramway et non loin du stade Vélodrome. L'ensemble à usage principal de bureau, est réalisé par Altarea Cogedim. Il développera près de 4 900 m<sup>2</sup> et disposera de 56 emplacements de stationnement en sous-sol. La construction sera conforme à la RT 2012 -20 %. En outre, il est visé l'obtention d'un label Breeam niveau Very Good. À l'issue du 1<sup>er</sup> semestre 2023, l'immeuble est pré-loué à 64 % par l'INSEE en vertu d'un bail de 6 ans fermes à un loyer de marché. Le solde des surfaces vacantes est en cours de commercialisation. La livraison interviendra au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.



## DISTRIBUTION



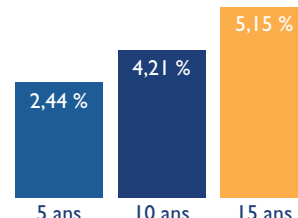
### DIVIDENDES PAR PART EN €

	Distribution 2022	Distribution T1 2023	Distribution T2 2023
Montant distribué	45,71 €	11,43 €	11,44 €
Dont revenus fonciers	43,91 €	11,18 €	5,94 €
Dont revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dont distribution de réserves	1,00 €	0,25 €	0,00 €
Dont distribution de plus-values	0,80 €	0,00 €	5,50 €
Taux de distribution*	4,55 %	1,14 %	1,14 %
dont taux de revenus non récurrents**	0,05 %	0,00 %	0,00 %

\*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  
\*\* Impôts payés par votre SCPI

## ÉVOLUTION DU TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI) AU 31/12/2022\*

\* Calculé une fois par an



## PRIX DE LA PART EN € PAR PART

Prix en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> février 2023

Valeur nominale	610,00 €
Prime d'émission	410,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>1 020,00 €</b>
Commission de souscription	- 102,00 €
<b>Prix de retrait</b>	<b>918,00 €</b>



## ÉVOLUTION DU CAPITAL SUR L'ANNÉE 2023

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 31/03/2023	1 009 671	615 899 310 €	1 029 864 420 €	31 797	9 797	0	6 621
Au 30/06/2023	1 022 813	623 915 930 €	1 043 269 260 €	21 280	8 138	605	6 614



# MOUVEMENTS DU SEMESTRE

## SITUATION LOCATIVE



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



Pour **14 345 m<sup>2</sup>**

### dont 3 PRINCIPALES LOCATIONS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m <sup>2</sup>
MERIGNAC – AURIOL – REGIE DE L'EAU	01/01/2023	3 661
BORDEAUX – INFINA – IDEAL GROUPE	31/05/2023	2 744
DARDILLY – NEOVIA – MATERNE	01/06/2023	2 000



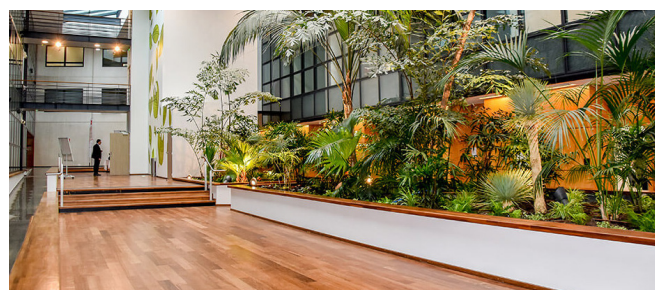
**12** libérations



Pour **11 283 m<sup>2</sup>**

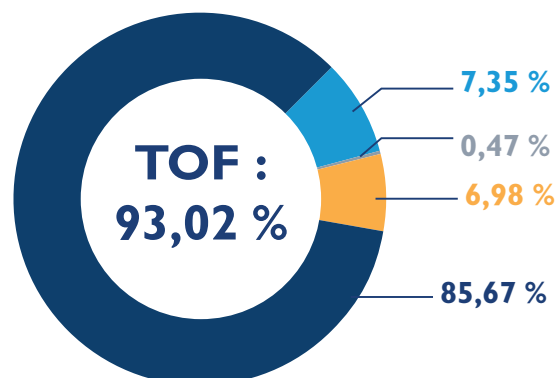
### dont 3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
BLAGNAC – ARISTOTE – ROCKWELL COLLINS	14/01/2023	2 802
SAINT HERBLAIN – LIBERTY B – ACCENTURE	30/06/2023	1 728
LIMONEST – SAINS SOUCI – BAKER HUGUES	27/03/2023	1 130



Lyon Confluent 2 @www.essca.fr

## ACTIVITÉS LOCATIVES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*



- Franchises de loyers
- Sous compromis
- Vacance réelle
- Occupation réelle

\* Actualisé le 19/09/2023



Aix en Provence – Vert Pomone @Arnaud Dessade

Dans un contexte de ralentissement du marché locatif, votre SCPI Atlantique Mur Régions a enregistré un volume de prises à bail inférieur au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Nous constatons néanmoins une meilleure dynamique depuis nous permettant des signatures sur une surface totale de 3 300 m<sup>2</sup>.

Le savoir-faire des équipes d'Otoktone 3i favorise l'installation d'établissements d'enseignement supérieur au sein du parc immobilier de la SCPI Atlantique Mur Régions. Ce marché de niche est actuellement dynamique permettant au fonds de recevoir des locataires qualitatifs et de les sécuriser sur des durées longues. L'accueil de ces locataires nécessitent de faire évoluer les actifs vers une capacité à recevoir des établissements recevant du public ce qui contribue à les rendre attractifs et à les valoriser. C'est ainsi que votre SCPI recense parmi ses locataires de plusieurs écoles supérieures de commerce à Lyon, Toulouse, Strasbourg, Lille et Nantes.



## NEWS ESG

Suite à la labellisation ISR de votre SCPI le 14 décembre dernier, l'audit environnemental, social et de gouvernance du patrimoine a été réalisé pour l'exercice 2022. Le rapport extra-financier issu de cet audit vous rendant compte de la performance du fonds a été publié sur le site internet de la SCPI AMR en avril dernier. Dans ce contexte, la société Otoktone 3i a souhaité pouvoir immédiatement embarquer les principales parties prenantes ayant un impact direct sur la gestion. Elle a donc contractualisé, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, au nom et pour le compte de votre SCPI, un contrat de gestion comprenant des engagements ESG avec l'ensemble des sociétés de Property Management, après avoir lancé une consultation et mise en concurrence à l'automne 2022. Cela permet d'ores et déjà d'engager la démarche concernant la maintenance des bâtiments avant de pouvoir engager les locataires qui ont un vrai rôle à jouer dans le cadre de leur usage.



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2023

Dette bancaire <sup>(1)</sup>	% dette/valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 30 juin 2023	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
<b>47 M€</b>	<b>4,85 %</b>	<b>3,01 %</b>	<b>29 %</b>	<b>71 %</b>	<b>6 ans</b>

Conformément à la 6<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 30 mai 2023, 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.





# 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 au 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 règlement 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 1<sup>er</sup> janvier pour les SCPI à capital variable ;
- Soit le dernier prix d'exécution connu au 1<sup>er</sup> 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 30/06/2023 :  
623 915 930 €

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  
Agréement n° GP-14000025 du 16/07/14

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

