

# SCPI Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

n°129

Valable du 01/01/2021  
au 30/06/2021

## BULLETIN SEMESTRIEL



### ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

Dans 20 ans nous nous souviendrions tous de l'année 2020 - année de la COVID-19. Pourtant, si vous conservez ce bulletin, que vous l'ouvrez dans 20 ans, il vous sera difficile d'y voir les impacts de la crise tant la SCPI a démontré sa résistance au cours de cette année. Bien sûr, il y a eu des retards sur les chantiers et quelques annulations de prises à bail, mais plus de 99 % des loyers ont été payés. Votre SCPI a pris ses responsabilités et a accompagné ses locataires qui ont subi des fermetures administratives – notamment les restaurants, agences de voyages. Ces derniers représentent moins de 2 % du total des loyers, l'impact a donc été très faible.

#### 1<sup>ère</sup> acquisition en Allemagne

Dans ce contexte, nous pouvons nous féliciter de notre 1<sup>ère</sup> acquisition en Allemagne. Un petit immeuble situé en Bavière et occupé par la Deutsche Bahn. Le marché immobilier allemand est solide et stable. C'est ce que nous recherchons dans le cadre de la gestion patrimoniale de la SCPI. Le symbole est d'autant plus fort que cette année a montré l'importance du couple franco-allemand pour le soutien de l'économie de la zone euro.

L'autre thématique qui nous tient à cœur est celle du développement durable avec l'acquisition du premier immeuble en bois massif pour la SCPI et le démarrage de notre démarche qui vise à réduire nos consommations d'énergie. Sur ce dernier point, nous aurons l'occasion d'y revenir plus tard.

Le montant du nouvel acompte versé en janvier 2021 s'élève à 11,82 € par part détenue sur l'ensemble du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, soit un taux annualisé pour ce trimestre de 4,71 %. Pour l'ensemble de l'année 2020, pour une valeur de part de 1 004 €, le taux rémunération ressort ainsi à 4,71 %.

#### Appel à candidature pour le Conseil de Surveillance

L'assemblée générale mixte se tiendra le mercredi 26 mai 2021 à 17 heures au 1, rue Françoise Sagan à Saint-Herblain (sous réserve de l'évolution sanitaire). La question de la désignation de nouveaux membres du Conseil de surveillance sera inscrite à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de la SCPI fixée le 26 mai 2021. Les associés désireux de devenir membre du Conseil de surveillance sont invités à adresser par courrier leur candidature à la société de gestion le 6 mars 2021 au plus tard (éléments à communiquer impérativement : identité, références professionnelles, fonctions/activités au cours des 5 dernières années et fonction/activité actuelle).

Toute l'équipe de votre SCPI Atlantique Mur Régions vous souhaite une excellente année 2021.



### CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2020

**116**  
NOMBRE D'IMMEUBLES

**310 233 m<sup>2</sup>**  
SURFACE TOTALE

**836 508 704 €**  
CAPITALISATION

**6 511**  
NOMBRE D'ASSOCIÉS

**23,64 €**  
DIVIDENDE  
DU SEMESTRE

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

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

**891,01 €**  
VALEUR DE RÉALISATION  
PAR PART

**903,60 €**  
VALEUR IFRS POUR  
LES RÉSIDENTS FRANÇAIS  
PAR PART

**BANQUE  
POPULAIRE  
GRAND OUEST**

Portail-SCPI.fr

**GRAND OUEST  
GESTION D'ACTIFS**



Fortuny



# ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES



**116**  
NOMBRE D'IMMEUBLES

## News Grand Ouest Gestion d'Actifs

Du côté du développement durable, votre SCPI Atlantique Mur Régions s'engage ! Toutes nos dernières acquisitions neuves bénéficient d'un label environnemental (BREEAM, HQE...) mais pas que : le Work #1 à Lyon-Confluence est le premier immeuble, en région, réversible en logement. La seconde vie de l'immeuble est ainsi assurée sans avoir à détruire/reconstruire le bâtiment.

Altis à Schiltigheim est le premier bâtiment en bois massif de votre SCPI.

Le S One à Lyon-Vaise sera construit grâce à 2 500 m<sup>3</sup> de béton bas carbone...

Une implication de plus en plus forte de votre SCPI face au défi environnemental à relever.

## Focus marché : STRASBOURG

Saluée en raison de la qualité de ses infrastructures, de ses équipements liés à la mobilité douce, de sa qualité de vie, de sa proximité avec l'Allemagne, de son rôle dans les Institutions Européennes, Strasbourg est classée 3<sup>ème</sup> métropole française la plus attractive (selon le baromètre 2020 du Parisien). L'aire urbaine compte près de 800 000 habitants, une population active de plus de 200 000 personnes et 60 000 étudiants. L'ensemble du parc tertiaire offre plus de 3 millions de m<sup>2</sup>, sur plusieurs grands sites permettant une diversité de l'offre : l'Espace Européen d'Entreprise de Schiltigheim regroupe 550 entreprises avec des activités très diverses (industrie, téléphonie, banques, assureurs, CCI, sports...). Plus proche du centre-ville, les deux quartiers Archipel et Deux Rives accueillent les sièges d'enseignes emblématiques (Adidas, Puma, Crédit Mutuel). A proximité de l'aéroport, l'Aéroparc d'Entzheim est plus orienté vers la logistique et l'industrie (Lidl, Sauter...), et enfin Illkirch est un parc qui concentre l'innovation, l'enseignement et la recherche avec plus d'une dizaine d'établissements d'enseignement supérieur scientifique, des entreprises liées à l'innovation et aux transferts des technologies. Fort de ces équilibres, le marché de Strasbourg se positionne au 10<sup>ème</sup> rang des marchés des Régions.

## Acquisition du semestre

En France, en plus d'ALTIS, nous avons réalisé l'acquisition en VEFA de 3 nouveaux immeubles, bénéficiant tous d'un label environnemental :

- Le Gravity à LYON Gerland : 4 760 m<sup>2</sup>, livré fin 2021, pré-loué à 60 %

- Le 51 Sidoine à LYON Vaise : 1 861 m<sup>2</sup>, livré fin 2021, pré-loué à 100 %

- Vert Pomone à AIX EN PROVENCE à proximité du centre historique, 4 841 m<sup>2</sup>, livré mi 2022, pré-loué à 100%.

Nous avons également signé une promesse d'acquisition pour un immeuble de 2 800 m<sup>2</sup> environ situé à Bordeaux, pré-loué à 100 %.

Une première acquisition en Allemagne à Ingolstadt (Bavière). Immeuble de 1054 m<sup>2</sup>, loué intégralement à la Deutsche Bahn jusqu'en 2028 minimum.

## Vente du semestre

Au mois de décembre, la SCPI Atlantique Mur Régions a vendu l'ensemble des lots de copropriété qu'elle détenait au sein de l'immeuble "Les Jacobins" sis 6 avenue Mendès-France au Mans (72000) au prix de 1 300 000 euros.



Crédit photo : Tristan Deschamps



## Zoom sur un immeuble

Au cœur de l'Espace Européen de l'Entreprise, principal parc d'affaires de l'agglomération Strasbourgeoise, ALTIS est le 1<sup>er</sup> immeuble en bois massif à intégrer le patrimoine de la SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS. Cet immeuble neuf de 2 553 m<sup>2</sup> a obtenu les certifications BREEAM niveau Very Good et RT 2012 -20 %. Altis est loué aux sociétés ARTELIA et PILZ France.

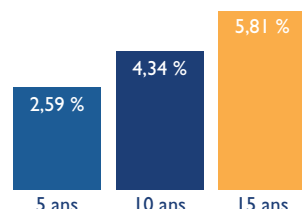
VILLE : Strasbourg  
Immeuble ALTIS



## DISTRIBUTION



## ÉVOLUTION DU TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI) AU 31/12/2020



## DIVIDENDES

Périodes	Payé le	Rendement 2020		Rendement 2019	
		Montant	Taux	Montant	Taux
T1 2020	20/04/2020	11,82 €	4,71 %	12,30 €	4,90 %
T2 2020	20/07/2020	11,82 €	4,71 %	12,30 €	4,90 %
T3 2020	20/10/2020	11,82 €	4,71 %	12,30 €	4,90 %
T4 2020	20/01/2021	11,82 €	4,71 %	12,00 €	4,78 %
Année		47,28 €	4,71 %	48,90 €	4,87 %



## 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 2020

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 31/03/2020	794 733	484 787 130 €	797 911 932 €	29 640	6 741	0	6 465
Au 30/06/2020	807 030	492 288 300 €	810 258 120 €	17 994	5 697	0	6 487
Au 30/09/2020	815 647	497 544 670 €	818 909 588 €	11 212	2 595	1098	6 465
Au 31/12/2020	833 176	508 237 360 €	836 508 704 €	30 288	12 759	0	6 511



# MOUVEMENTS DU SEMESTRE

## ACTIVITÉS LOCATIVES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



**85,49 %**

85,49 % OCCUPATION RÉELLE  
3,19 % FRANCHISES DE LOYERS  
3,35 % TRAVAUX  
0,48 % SOUS COMPROMIS  
7,49 % VACANCE RÉELLE



Crédit photo : Tristan Deschamps



**283** baux



**23 029 564,25 €**  
Montant des loyers encaissés  
sur le 2<sup>nd</sup> semestre

## SITUATION LOCATIVE



**17** locations sur  
le 2<sup>ème</sup> semestre



Pour **8 679 m<sup>2</sup>**

dont 3 **PRINCIPALES LOCATIONS**  
AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m <sup>2</sup>
Ingolstadt Elizabethstrasse – Deutsche Bahn	01/10/20	1 054
Schiltigheim Altis - Artelia	25/11/20	1 264
Schiltigheim Altis – Pilz	25/11/20	1 020



**14** libérations



Pour **12 570 m<sup>2</sup>**

dont 3 **PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS**  
AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
Bordeaux Ravezies - LCL	01/07/20	2 133
Marseille 506 Prado - EFS	01/07/20	1 350
Villeneuve d'Ascq Haddock – Mc Cain	29/09/20	1 095



La SCPI Atlantique Mur Régions aura traversé l'année 2020 en montrant de vraies qualités de résilience. Nous avons pu constater que les locataires ont su respecter leurs engagements contractuels et assurer les règlements dans le respect des périodicités. Des échanges réguliers avec les équipes de Grand Ouest Gestion d'Actifs ont permis de mettre en place différents échéanciers avec des paiements souvent mensuels permettant aux entreprises de gérer au mieux leur trésorerie. Ceci est la résultante d'une confiance réciproque avec des sociétés qui sont en majorité des locataires de longue date au sein du patrimoine de la SCPI Atlantique Mur Régions.

Nous avons néanmoins pu constater une légère augmentation du taux de vacance sur 2020. En effet, la structuration du patrimoine de la SCPI Atlantique Mur Régions a évolué depuis 10 ans avec l'arrivée de plus grands utilisateurs. Nous arrivons progressivement au terme de ce premier cycle locatif avec les premiers départs de mono-occupants. Le contexte actuel lié à la Covid-19 a vu parallèlement les recherches des grands utilisateurs diminuer fortement, le marché des petites et moyennes surfaces restant lui dynamique.

Nos immeubles étant conçus de manière à être facilement divisibles, nous sommes attachés à lancer dans les meilleurs délais des chantiers sur les derniers sites libérés afin d'être en mesure d'accueillir dans les meilleures conditions les petites, moyennes et grandes entreprises en 2021 et de valoriser le patrimoine. L'enjeu, en ce début d'année 2021, est en effet d'avoir des bâtiments qui puissent se démarquer de la concurrence par leur qualité afin d'attirer les utilisateurs qui sont de plus en plus exigeants notamment quant au bien-être de leurs salariés.





# INFOS FISCALITÉ

## REVENUS FONCIERS

L'associé personne physique est imposable à hauteur de sa participation dans la SCPI dans la catégorie des revenus fonciers. Cette quote-part de résultat, différente du montant du dividende perçu par l'associé, est taxée au barème progressif de l'impôt sur le revenu, et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

On relève deux régimes distincts :

- **Le régime du micro-foncier qui s'applique de plein droit au déclarant s'il remplit les conditions cumulatives suivantes :**
  - le revenu brut foncier annuel de son foyer fiscal est inférieur ou égal à 15 000 €,
  - il ne détient pas de parts de SCPI ouvrant droit à un régime de déduction fiscale spécifique (Robien, Besson, Périssol, etc.) ou de monument historique donné en location,
  - il perçoit par ailleurs des revenus d'au moins un immeuble donné en location nue hors régime de déduction fiscale spécifique.

Dans le cadre de ce régime, le revenu net est déterminé par application d'un abattement forfaitaire de 30 % sur le revenu brut.

### • Le régime réel

L'associé relève de plein droit de ce régime s'il ne remplit pas les conditions du régime micro-foncier. Par ailleurs, même s'il remplit les conditions du régime du micro-foncier, il peut décider d'opter pour le régime réel 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.

La société de gestion de la SCPI vous adresse 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 :

#### Impôt sur le revenu

En principe, les revenus financiers sont imposables au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou « flat tax ») au taux de 12,8 %.

Toutefois, l'associé conserve la possibilité d'opter pour l'imposition au barème progressif. Cette option, exercée lors de la souscription de la déclaration de revenus, est 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).

L'impôt sur le revenu fait en principe l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % au moment du versement des revenus financiers, cet acompte étant régularisé lors de l'imposition de l'ensemble des revenus de l'année du versement.

Par dérogation, les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant celle du paiement de ces revenus financiers est inférieur à un certain seuil peuvent demander à être dispensés du paiement de cet acompte. Pour les produits de placements à revenu fixe, ce seuil est de 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et de 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune.

#### Prélèvements sociaux

**Les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, précomptés lors du versement des revenus financiers.**

#### À noter :

les prélèvements sociaux ne sont pas déductibles des revenus en cas d'imposition au PFU (ils le sont partiellement en cas d'option pour le 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 selon le régime des bénéfices industriels et commerciaux.

Conformément à la réglementation actuellement en vigueur, aucun prélèvement n'est 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, la plus-value éventuellement réalisée est imposable. La SCPI étant transmise 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, la plus-value est déterminée selon les règles applicables aux plus-values immobilières. L'impôt correspondant est prélevé directement par le notaire et la société de gestion de la SCPI. Les associés n'ont pas de règlement à effectuer. Ils doivent néanmoins veiller à reporter leur quote-part de plus-value imposable dans leur déclaration annuelle de revenus.

Pour les porteurs de parts soumis aux régimes des bénéfices professionnels (BIC, BA ou BNC) ou de l'IS, la plus-value réalisée entre dans leur quote-part de résultat imposable, dont ils doivent tenir compte pour la détermination de leur résultat fiscal.

### • Les plus-values sur les cessions de parts de SCPI

Lors de la revente des parts de SCPI, une plus-value peut le cas échéant être constatée par l'associé cédant.

Pour les personnes physiques, cette plus-value est imposable à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières.

La plus-value brute correspond à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition ; celle-ci est réduite d'un abattement pour durée de détention pour déterminer une plus-value nette imposable.

S'agissant de l'impôt sur le revenu, le taux d'abattement est le suivant (exonération au-delà de 22 ans de détention) :

- 6 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année de détention ;
- 4 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention.

En ce qui concerne les prélèvements sociaux, le taux d'abattement est le suivant (exonération au-delà de 30 ans de détention) :

- 1,65 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année de détention ;
- 1,60 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention ;
- 9 % par an entre la 23<sup>ème</sup> et la 30<sup>ème</sup> année de détention.

Le taux d'imposition de la plus value nette est de 19 % pour l'impôt sur le revenu et de 17,2 % pour les prélèvements sociaux.

En outre, une surtaxe de 2 % à 6 % est applicable aux plus values nettes immobilières supérieures à 50 000 € déterminées selon les règles de l'impôt sur le revenu.

Pour les associés soumis aux régimes des bénéfices professionnels (BIC, BA ou BNC) ou de l'IS, la plus-value réalisée est imposable selon les règles propres à leur catégorie d'imposition.

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

La valeur IFI unitaire à déclarer à l'administration fiscale correspond au ratio immobilier de la SCPI, multiplié par la valeur réelle unitaire de la SCPI. Selon les usages de la profession, cette valeur réelle est généralement égale à :

- 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 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 31/12/2020 :  
508 237 360 €
- 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

