

BULLETIN SEMESTRIEL



ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

Il n'y a pas si longtemps, tout le monde le croyait mort et enterré, bon à mettre au musée des vieilleries du 20^{ème} siècle. Pourtant en 2021, le bureau est toujours là, paré de nouvelles vertus : inspirateur de l'intelligence collective, lieu de partage, espace d'engagement des salariés. Ce n'est pas une nouveauté mais comme pour toute crise, celle du covid a accéléré les tendances déjà émergentes. Le télétravail s'est installé dans le paysage du salarié mais il restera pour l'essentiel cantonné à 1 ou 2 jours par semaine. Les entreprises s'adapteront et votre SCPI aussi. Avec une politique d'acquisitions d'immeubles divisibles et bien localisés, nous sommes armés pour faire face à ce passionnant défi. Bref, vous l'avez compris, nous avons toutes les raisons d'être optimistes ! On est comme cela chez Grand Ouest Gestion d'Actifs : engagés et passionnés !

Nous avons d'ailleurs profité de ce début d'année pour réaliser des ventes d'actifs non stratégiques. Ces cessions permettront de réaliser quelques plus-values qui viendront renforcer nos réserves. Ces cessions contribuent également au rajeunissement du parc.

Nous avons pris livraison d'un nouvel immeuble sur Lyon - le BLOK : Food truck, salle de sport et de nombreux services pour des salariés. En septembre, le patrimoine s'enrichira du Work #1 (Lyon confluence). Il s'agit d'un immeuble de bureau qui sera mutable en immeuble de logements dans une ou deux décennies. Bref, le patrimoine de votre SCPI s'adapte en permanence !

Le montant du nouvel acompte trimestriel versé en juillet 2021 s'élève à 11,58 € par part détenue sur l'ensemble du 2^{ème} trimestre 2021, soit un taux annualisé pour ce trimestre de 4,61 %. Au premier trimestre le taux était de 4,61 % annualisé (11,58 €). Pour ce 1^{er} semestre 2021, pour une valeur de part de 1 004 €, le taux de rémunération ressort ainsi à 4,61 %.

Nouveaux Membres du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale mixte de votre SCPI Atlantique Mur Régions s'est tenue le mercredi 26 mai dernier à huis-clos. Toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité. A cette occasion, de nouveaux membres du conseil de surveillance ont été élus : Éric SAUER (Président du conseil de surveillance), Chantal RAVAUDET et Stéphane ANGERI. Nous tenons à remercier les membres sortants : Robert MONNIER (Président du Conseil de surveillance), Pierre MARTINEZ et Patrick FONTAINE pour leur implication et leur assiduité au cours de ces dernières années.



Crédit photo : François ROSENSTIEL



CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2021

115
NOMBRE D'IMMEUBLES

315 989 m²
SURFACE TOTALE

876 959 864 €
CAPITALISATION

6 547
NOMBRE D'ASSOCIÉS

23,16 €
DIVIDENDE
DU SEMESTRE

1 004,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION
PAR PART

903,60 €
VALEUR DE RETRAIT
PAR PART

886,68 €
VALEUR DE RÉALISATION
PAR PART

893,86 €
VALEUR IFR AU 01/01/2021
POUR LES RÉSIDENTS
FRANÇAIS PAR PART

889,09 €
VALEUR IFR AU 01/01/2021
POUR LES NON-RÉSIDENTS
FRANÇAIS PAR PART





ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

News Grand Ouest Gestion d'Actifs

7-3-1, non ce n'est pas le nouveau schéma tactique de l'équipe de France de football, mais l'activité du département Acquisition de GOGA pour votre SCPI lors de ce premier semestre : 7 immeubles en cours de construction à Lyon, Aix-en-Provence, Bordeaux et Montpellier : visites de chantier (avec des bottes et des casques !), suivi technique, tenu du calendrier... 3 immeubles sous compromis : Nantes, Nice et Villeneuve d'Ascq. Il ne manque plus que les autorisations administratives pour acter définitivement les acquisitions. 1 livraison : l'immeuble le Blok à Lyon Vaise (voir ci-après).

Focus marché : LYON

Premier grand marché de bureau en région, le marché Lyonnais représente à lui seul environ 50 % des investissements en Région. Il est maintenant comparé avec celui des grandes métropoles européennes (Milan, Amsterdam, Barcelone...). Les transactions moyennes annuelles atteignent environ 300 000 m² et le taux prime se situe autour de 3,20 %.

Côté marché de bureaux, Lyon est organisé en plusieurs quartiers dynamiques. Le plus important, la Part Dieu a su attirer d'importantes entreprises de services qui en font le poumon économique de la ville. Le quartier de Gerland, ancien quartier industriel, a su se transformer et devenir un vrai quartier mixte attractif.

Le quartier de Confluence en pleine mutation représente l'avenir : Quartier du Cube Vert (TV5 monde) et du Cube Orange (Groupe Cardinal), il répond aux nouveaux usages



115

NOMBRE D'IMMEUBLES

des utilisateurs de bureaux qui demandent plus de services, des bureaux différents et surtout un environnement vivant et attractif.

Les autres zones majeures tertiaires sont : les Monts d'Or, Vaise, Carré de Soie.

Acquisition du semestre

Aucune acquisition n'a été réalisée ce semestre. Cependant 2 compromis ont été signés :

- un immeuble de 8 758 m² situé à Nantes, 100 % loué. Acte authentique prévu fin 2021,
- un immeuble de 2 204 m² situé dans le quartier Méridia à Nice. Pré loué à 43 % sur 9 ans fermes. Livraison en 2025.

Vente du semestre

La SCPI Atlantique Mur Régions a vendu :

- au mois de mai, l'ensemble des lots qu'elle détenait au sein de la copropriété "Lenepveu" sise 25/29 rue Lenepveu à Angers (49) au prix de 1 190 000,00 euros,
- au mois de juin, l'ensemble des lots qu'elle détenait au sein de la copropriété "Le Sévigné" sise 2 rue Bertrand Geslin à Nantes (44), au prix de 965 900,00 euros.



Immeuble Le Blok



Zoom sur un immeuble

Situé dans l'un des derniers fonciers de Vaise « industrie », entouré de Bandai (Atari), de Nexity, de CEGID... l'immeuble le Blok accueille notamment le siège social d'un promoteur historique Lyonnais Anahome. L'immeuble de 6 464 m² et 101 places de parking accueille plusieurs autres locataires comme des avocats d'affaire, un éditeur, une école de cinéma, des experts comptables... Cet immeuble hommage au père de ce promoteur dispose d'une véritable âme et se veut répondre aux derniers standards des utilisateurs : labélisation BREEAM, services de conciergerie et d'animation, Food Truck, terrain de pétanque au 4^{ème} étage, terrasse partagée de plus de 500 m²... La livraison à la SCPI a eu lieu en mars 2021.

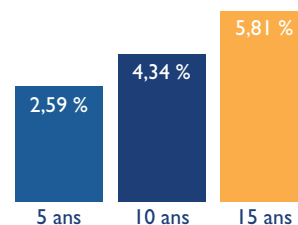
VILLE : Lyon Vaise



DISTRIBUTION



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



DIVIDENDES

Périodes	Payé le	Rendement 2021		Rendement 2020	
		Montant	Taux	Montant	Taux
T1 2021	20/04/2021	11,58 €	4,61 %	11,82 €	4,71 %
T2 2021	20/07/2021	11,58 €	4,61 %	11,82 €	4,71 %
T3 2021	20/10/2021			11,82 €	4,71 %
T4 2021	20/01/2022			11,82 €	4,71 %
Année		47,28 €		4,71 %	



PRIX DE LA PART EN € PAR PART

Prix en vigueur depuis
le 1^{er} janvier 2014

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



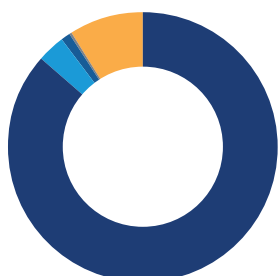
ÉVOLUTION DU CAPITAL SUR L'ANNÉE 2021

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 31/03/2021	856 597	522 524 170 €	860 023 388 €	32 162	8 741	0	6 528
Au 30/06/2021	873 466	532 814 260 €	876 959 864 €	24 002	7 133	0	6 547



MOUVEMENTS DU SEMESTRE

ACTIVITÉS LOCATIVES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



86,52 %

86,52 % OCCUPATION RÉELLE
3,25 % FRANCHISES DE LOYERS
1,29 % TRAVAUX
0,10 % SOUS COMPROMIS
8,84 % VACANCE RÉELLE



297 baux



23 642 059,40 €
Montant des loyers encaissés
sur le 1^{er} semestre 2021

SITUATION LOCATIVE



17 locations sur
le 1^{er} semestre



Pour **12 760 m²**

dont 3 PRINCIPALES LOCATIONS
AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2021

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m ²
MARSEILLE Colbert - Département des Bouches du Rhône	01/03/2021	3 420
LYON Le Blok -ANAHOME	26/03/2021	1 953
LYON Le Blok -ANABASES	25/03/2021	1 441



10 libérations



Pour **7 781 m²**

dont 3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS
AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2021

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m ²
LABEGE Ampère - ALTEN	31/03/2021	2 420
BORDEAUX Concorde - ORANGE	31/12/2020	1 600
SCHILTIGHEIM Omega - BRAMMER France	14/06/2021	1 189



Un premier semestre 2021 actif pour la SCPI Atlantique Mur Régions. Si nous avons pu constater le départ programmé de quelques grands utilisateurs au cours de ce semestre, notamment sur les immeubles le Newton à Labège, le Concorde à Bordeaux ou l'Omega à Schiltigheim, les équipes de Grand

Ouest Gestion d'Actifs ont pu négocier 12 760 m² de prise à bail sur la même période. Les fondamentaux en Régions sont bien présents, et si l'attentisme des utilisateurs lié à la crise de la Covid-19 se fait ressentir, cela ne fait que retarder quelques prises à bail. Mais en dehors de ces reports nous ne constatons pas d'abandon de dossier.

Nous avons profité du départ de quelques utilisateurs pour mettre à l'arbitrage quelques actifs sortant de notre stratégie patrimoniale. C'est à ce titre que nous avons pu d'ores et déjà signer la vente de lots de copropriété à Nantes Sévigné, Angers Lenepveu ou Bordeaux Concorde.

La politique de travaux qui avait été ralentie en 2020 du fait de la crise sanitaire a pu reprendre à partir de fin d'année dans le respect de protocoles sanitaires stricts. Cela nous permet notamment d'assurer la rénovation de plusieurs sites afin de recevoir les Preneurs dans les meilleures conditions possibles, notamment sur l'immeuble le Colbert à Marseille ou l'immeuble Ravezies à Bordeaux.



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 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^{ème} et la 21^{ème} année
- 4 % d'abattement entre la 22^{ème} 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^{ème} et la 21^{ème} année
- 1,6 % d'abattement entre la 22^{ème} année
- 9 % d'abattement entre la 23^{ème} et la 30^{ème} 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 30/06/2021 :
532 814 260 €

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

