

SCPI Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

n°135

2^{ÈME} SEMESTRE 2023

Valable du 01/01/2024
au 30/06/2024

BULLETIN SEMESTRIEL



ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

Chers associés,

Cette année 2023 a été une année de rupture pour le marché de l'immobilier d'entreprise porté depuis 10 ans par une politique monétaire accommodante. L'inflation a conduit les banques centrales à réhausser leur taux directeur une dizaine de fois depuis fin 2022, ce qui n'a jamais été vu depuis la création de la zone euro. Cette augmentation des taux de refinancement a impliqué en 2023 une chute significative du volume investi dans l'immobilier d'entreprise et également une baisse des prix des actifs immobiliers dont la valorisation est étroitement corrélée aux coûts des financements à long terme. Ainsi les premiers chiffres publiés en ce début d'année 2024 font état d'une baisse du volume investi en immobilier d'entreprise de 57% pour l'année 2023. En revanche, ce choc financier ne se matérialise pas sur la demande locative de bureaux. Les marchés locatifs des bureaux situés dans les métropoles régionales, cœur du périmètre d'investissement de votre SCPI Atlantique Mur Régions, ralentissent mais restent résilients. En effet, ces marchés ont des taux de vacance très bas et sont en situation de sous-offre structurelle. Surtout, ces marchés sont peu 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 1000 m²) car axée sur les petites et moyennes entreprises.

Dans ce contexte, votre SCPI Atlantique Mur Régions a bénéficié d'une collecte importante mais en diminution, après une année 2022 record, portant l'encours à 1 059M€ signe de la confiance accordée par nos associés. Cette collecte a été investie sur ce second semestre sur six actifs en cours de construction sur six métropoles régionales différentes. Dans un contexte chahuté, les évaluations des actifs de la SCPI Atlantique Mur Régions ont baissé mais restent alignées avec la valeur de la part. L'activité locative a été de son côté soutenue avec plus de 10 000 m² placés et en particulier deux belles prises à bail sur des surfaces importantes à Aix en Provence et à Saint-Herblain. Les équipes de la gestion ont également procédé à l'arbitrage de plusieurs actifs qui n'entraient plus dans la stratégie du fonds compte tenu de leur faible attractivité locative. Le niveau de recouvrement des loyers a également été bon. Ainsi le montant du nouvel acompte versé en janvier 2024 s'élève à 11,73 € par part détenue sur l'ensemble du 4^{ème} trimestre 2023, montant en croissance par rapport aux 3 premiers trimestres, soit un taux de distribution annualisé pour l'ensemble de l'année de 4,59 %.

En 2023, nous avons également connu l'année la plus chaude jamais enregistrée avec une température moyenne qui a été 1,48°C plus chaude que le climat de l'ère pré-industrielle (1850-1900). Ce changement climatique est de plus en plus concret et sa prise en compte par les équipes de votre société de gestion l'est tout autant. En 2023, nous avons réussi à associer l'ensemble de nos gestionnaires d'immeubles de proximité à notre démarche Investissement Socialement Responsable et nous avons lancé de nombreux chantiers pour intégrer ces évolutions au cœur de notre politique de gestion immobilière.

Appel à candidature

Toute l'équipe gérant votre SCPI Atlantique Mur Régions vous souhaite une excellente année 2024. Nous aurons notamment le plaisir de vous retrouver pour notre prochaine assemblée générale qui se tiendra le 30 mai prochain à 18h au 1, rue Françoise Sagan à Saint-Herblain. Le renouvellement de plusieurs mandats du Conseil de surveillance sera inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de la SCPI Atlantique Mur Régions. Les associés désireux de devenir membre du Conseil de surveillance sont invités à adresser par courrier ou par e-mail (SCPI_AMR_associes@bpggo.fr) leur candidature à la société de gestion d'ici au 5 mars 2024 au plus tard (en communiquant impérativement : identité, références professionnelles, fonctions/activités au cours des 5 dernières années et fonction/activité actuelle).



Bordeaux - Sextant



CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023

101	1 020 €
NOMBRE D'ACTIFS	PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART
328 852 m ²	918 €
SURFACE TOTALE	VALEUR DE RETRAIT PAR PART
321	902,28 €
NOMBRE DE BAUX	VALEUR DE RÉALISATION PAR PART*
1 059 125 160 €	876,89 €
CAPITALISATION	VALEUR IFI AU 01/01/2023 POUR LES RÉSIDENTS FRANÇAIS PAR PART
6 523	865,92 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	VALEUR IFI AU 01/01/2023 POUR LES NON-RÉSIDENTS FRANÇAIS PAR PART
23,16 €	
DIVIDENDE DU SEMESTRE DONT 0,33 DE DISTRIBUTION DE RÉSERVES	
25 420 287 € HT	
MONTANT LOYERS ENCAISSÉS 2 ^{ÈME} SEMESTRE	



GRAND OUEST
BANQUE POPULAIRE

OTOKTONE3i

INVESTISSEMENT & INGÉNIERIE IMMOBILIERE Fortuny



ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

Focus marché : NANTES

À la fin du 3^{ème} trimestre 2023, la demande placée s'est contractée par rapport à la même période de l'année 2022, qui fût une année record avec 156 000 m² placés. La baisse atteint -22% à l'instar des autres marchés régionaux. Ainsi, la demande placée s'établit à 84 000 m², se situant néanmoins au-dessus de +5% de la moyenne quinquennale.

Malgré cette baisse, le marché reste sous tension avec une offre décorrélée de la demande. Le taux de vacance sur la métropole est inférieur à 4%. L'offre immédiate en surfaces neuves ou récentes est inexistante sur les quartiers centraux (EuroNantes, hyper centre-ville, Île de Nantes). En effet, l'offre immédiate qui s'élève à 77 000 m² se concentre principalement sur les zones périphériques et sur des bâtiments de seconde main. L'offre future neuve est estimée à environ 48 000 m² d'ici à fin 2024, ce qui ne permettra pas d'absorber la demande annuelle en surfaces neuves.

Cette tension sur l'offre de qualité a pour effet d'augmenter les valeurs locatives. Ces dernières s'élèvent désormais à 222 €/m² pour des immeubles neufs au sein du quartier EuroNantes, 207 €/m² au sein du quartier Île de Nantes et 167 €/m² à Saint-Herblain (premier quartier d'affaires de la périphérie nantaise).

Le marché de Nantes a enregistré un volume de 120 M€ investis sur le segment des bureaux. Le taux de rendement prime au 3^{ème} trimestre 2023 s'établit à 5,50%.

Sur ce marché, votre SCPI détient 9 immeubles(*) représentant environ 40 650 m² et qui sont à ce jour tous loués à l'exception d'un plateau de bureaux de 299 m².

(*) hors immeuble Le Carrousel en cours de construction.

Acquisitions du semestre

Les différents travaux portant sur l'acquisition de nouveaux immeubles n'ont pas abouti. Dans ce contexte de remontée des taux, nos investigations ne nous ont pas permis d'obtenir le meilleur couple rendement / risque pour la SCPI Atlantique Mur Régions.

Ventes du semestre

La SCPI Atlantique Mur Régions a vendu :

- Au mois d'août,
 - Un ensemble de lots de copropriété à usage de bureaux situé 20 chemin de la Porte à Toulouse (31), au prix de 132 876,51 euros.
- Au mois d'octobre
 - Un bâtiment à usage de bureau situé 5 rue Icare à Entzheim (67), au prix de 2 016 000,00 euros.
- Au mois de décembre,
 - Un ensemble de lots de copropriété à usage de bureau situé 40/42 avenue Georges Pompidou à Lyon (69), au prix de 4 800 000,00 euros.

La qualité du patrimoine et de sa gestion ont permis de réaliser un total de ventes de 10 216 077 euros sur l'intégralité de l'exercice 2023.



Zoom sur un immeuble : Le Carrousel à Nantes

L'immeuble Carrousel a été acquis par la SCPI au cours du premier trimestre 2023. Cet immeuble en cours de construction se situe au pied de la gare de Nantes, au sein du quartier EuroNantes, quartier prime de la métropole.

Cet actif est d'ores et déjà emblématique grâce à son architecture en bois, structure et plancher, mais également grâce à sa mixité. En effet, les sous-sols et premiers niveaux sont réservés au pôle multimodal de la gare et seront directement connectés à cette dernière. Ils abriteront la gare routière, les véhicules des loueurs de voitures, des commerces et surtout près de 1 300 places de stationnement pour vélos.

Le bâtiment Ouest détenu par la SCPI se situe en superstructure du pôle multimodal et totalise une surface de 7 200 m² intégralement loué à la société Lhyfe au travers d'un bail commercial de 9 ans fermes à un loyer de marché. Le bâtiment s'élèvera sur 8 niveaux et sera labellisé BREEM Very Good.

La construction est réalisée par Bati-Nantes (architectes : DREAM et AIA Life Designers) et devrait s'achever au cours du 2^{ème} trimestre 2025.



Nantes - Le Carrousel



DISTRIBUTION



DIVIDENDES PAR PART EN €

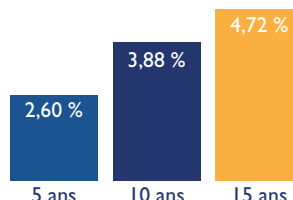
	Distribution 2022	Distribution T1 2023	Distribution T2 2023	Distribution T3 2023	Distribution T4 2023
Montant distribué	45,71 €	11,43 €	11,44 €	11,43 €	11,73 €
Dont revenus fonciers	43,91 €	11,16 €	5,94 €	11,10 €	11,73 €
Dont revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dont distribution de réserves	1,00 €	0,27 €	0,00 €	0,33 €	0,00 €
Dont distribution de plus-values	0,80 €	0,00 €	5,50 €	0,00 €	0,00 €
Taux de distribution*	4,55 %	1,14 %	1,14 %	1,14 %	1,17 %
dont taux de revenus non récurrents**	3,94 %	2,36 %	48,08 %	2,89 %	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^{er} janvier N

** Proportion des lignes « distribution de réserves » et « distribution de plus-values » par rapport au dividende versé

ÉVOLUTION DU TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI) AU 31/12/2023*

* Calculé une fois par an



€ PRIX DE LA PART EN € PAR PART

Prix en vigueur depuis le 1^{er} février 2023

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



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
Au 30/09/2023	1 030 616	628 675 760 €	1 051 228 320 €	14 679	6 876	1 590	6 585
Au 31/12/2023	1 038 358	633 398 380 €	1 059 125 160 €	18 372	10 630	422	6 523



MOUVEMENTS DU SEMESTRE

SITUATION LOCATIVE



13 locations sur le 2^{ème} semestre 2023



Pour **4 212 m²**

dont **3 PRINCIPALES LOCATIONS** AU COURS DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2023

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m ²
AIX EN PROVENCE – PARC CEZANNE - SECURITAS	01/09/2023	2 135
BORDEAUX – INFINA – MINISTERE DE LA JUSTICE	01/08/2023	2 744
ST HERBLAIN – LIBERTY B COMPAGNIE DE LA FORMATION	01/07/2023	1 771



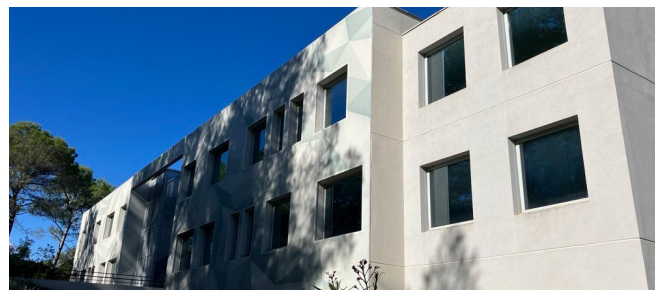
8 libérations sur le 2^{ème} semestre 2023



Pour **4 752 m²**

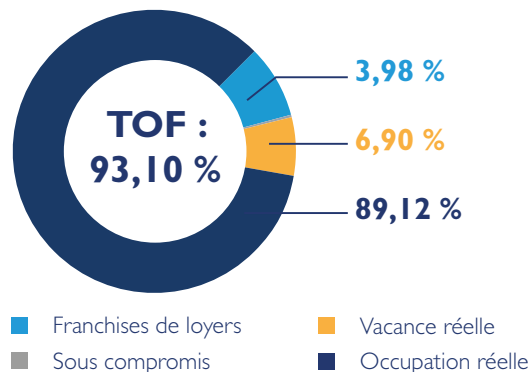
dont **3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS** AU COURS DU 2^{ÈME} SEMESTRE 2023

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m ²
BORDEAUX – INFINA – IDEAL GROUPE	31/07/2023	2 744
MONTPELLIER – HELLENE - URBASOLAR	20/09/2023	509
LYON – PRESIDENT - CARSAT	31/12/2023	480



Origami - Biot

ACTIVITÉS LOCATIVES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



NEWS ISR

Un premier exercice ISR pour votre SCPI qui a lancé plusieurs chantiers pour embarquer dans un premier temps ses principaux partenaires et mettre en œuvre sa stratégie bas carbone.

C'est ainsi que depuis le 1^{er} janvier 2023, l'ensemble des sociétés de Property Management (partenaires relais situés physiquement à proximité des immeubles, en charge du suivi de la maintenance, de l'entretien et de la relation locale avec les locataires) ont signé un contrat incluant tous les engagements ISR du fonds. Cela nous permet de nous assurer que localement l'ensemble des contrats d'entretien et de maintenance incluent un volet relatif à maîtriser les consommations énergétiques (via notamment la mise en place d'un contrat de pilotage énergétique) et à ne travailler qu'avec des entreprises locales.

Parallèlement, un ensemble d'outils a été mis en œuvre afin de maîtriser voire limiter les émissions de gaz à effet de serre des chantiers réalisés sur les actifs. Cela permet à la société de gestion de réduire les impacts carbone liés aux travaux.

Tout cela nous permet de mettre la SCPI Atlantique Mur Régions sur la trajectoire bas carbone définie dans la politique ISR du fonds.

D'autres sujets sont en cours de déploiement notamment : une clause développement durable pour les baux commerciaux permettant d'engager les locataires, la rencontre d'écologues afin de promouvoir la biodiversité dans le cadre d'une gestion différenciée des espaces verts ou la définition de politiques relatives à différentes thématiques (bornes électriques, énergie renouvelable, cahier des charges travaux de rénovation bas carbone...) permettant l'amélioration des actifs. Nous reviendrons vers vous au fil des bulletins semestriels afin de vous présenter nos avancées sur tous ces sujets.

Dans ce contexte, votre SCPI a fait l'objet de l'audit ISR de la première année qui est venu constater ce qui a été mis en œuvre. Il reste à présent à déployer tous ces sujets sur l'ensemble des actifs pour les amener au rendez-vous de l'audit de renouvellement à trois ans.



Bordeaux - S One

Le marché de bureau en régions, malgré un léger repli par rapport à 2022, montre ses qualités de résilience et reste dans la moyenne décennale.

D'une manière générale, deux principales raisons expliquent ce ralentissement :

- Tout d'abord, la diminution de la taille des « mega-deals » c'est-à-dire des prises à bail supérieures à 5 000 m². Nous pouvons faire le constat qu'en moyenne ces surfaces ont été divisées par deux. Si les nouveaux modes de travail impactent peu les prises à bail sur le cœur du marché en régions (entre 400 et 1 000 m²), les très grandes surfaces quant à elles pâtissent de ces nouvelles organisations du travail.

- Ensuite, l'absence d'offre neuve. Avec le coup de frein sur les permis de construire depuis 3 années, les entreprises rencontrent la plus grande difficulté à se loger, notamment dans les nouveaux quartiers d'affaire de centre-ville. Faute d'offre, la demande n'arrive pas à se poser.

La complexification du marché du neuf liée à la remontée des taux en 2023, et le nouveau ralentissement des dépôts de permis de construire, risquent d'amplifier le phénomène dans les années à venir.

Dans ce contexte, la stratégie historique de la SCPI Atlantique Mur Régions d'investir dans des immeubles de bureaux situés sur des emplacements de centre-ville ou de quartiers tertiaires reconnus dans les principales métropoles régionales, lui permet d'avoir un parc immobilier toujours autant attractif. En outre, la stratégie d'avoir des actifs divisibles facilite la recherche de locataires. En effet, la croissance des bassins économiques en régions fait que la demande des entreprises pour se loger ne se tarit pas.



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2023

Dette bancaire ⁽¹⁾	% dette/valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2023	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
57 M€	6,01 %	3,36 %	20 %	80 %	5 ans et 6 mois

Conformément à la 6^{ème} 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€.

⁽¹⁾ 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 depuis 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 1^{er} janvier pour les SCPI à capital variable ;
- Soit le dernier prix d'exécution connu au 1^{er} 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 31/12/2023 :
• 633 398 380 €

• 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
• Agrément n° GP-14000025 du 16/07/14

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

