

## BULLETIN SEMESTRIEL



### ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

Chers Associés,

Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire et le déploiement massif du télétravail, 2021 se caractérise par une reprise vigoureuse de l'économie et un retour apprécié des salariés à leur bureau ! Cette année nous a permis de nous rendre compte que le bureau joue un rôle majeur pour la santé, en particulier dans la lutte contre l'isolement des salariés, la culture d'entreprise et la productivité. Les attentes des salariés quant à leur lieu de travail ont néanmoins profondément évolué et les salariés réclament davantage de services et de lieux propices aux échanges collaboratifs. Toutes ces évolutions affectent la demande des utilisateurs et renforcent la valeur des actifs situés au cœur des villes proposant une palette large de services. Cette année 2021 a également mis en avant le dynamisme des régions françaises qui ont connu un redressement plus rapide de l'activité tant au niveau du marché des investissements que des utilisateurs. Les fondamentaux de la SCPI Atlantique Mur Régions, et en particulier la qualité de l'emplacement, la divisibilité des locaux et la qualité de construction, ont donc tous eu un rôle clé dans la performance enregistrée lors de cette année 2021.

#### Nos principales opérations en 2021

Cette année 2021 est une année record pour votre SCPI avec une collecte de 108 millions d'Euros portant l'encours à 912 millions d'Euros (soit + 9 % en 1 an). Dans ce contexte, nous ne pouvons que nous féliciter des derniers immeubles livrés, situés sur Lyon et sur Nantes, qui répondent parfaitement à notre politique de gestion patrimoniale. L'opération conclue début décembre et financée, pour la première fois de l'histoire de la SCPI, par un financement syndiqué est emblématique de cette stratégie (cf supra).

L'autre thématique qui nous tient à cœur depuis longtemps est celle du développement durable. Sur ce domaine, la SCPI a lancé les travaux pour obtenir le label ISR courant 2022 afin de faire reconnaître nos engagements de longue date sur ce sujet.

Le montant du nouvel acompte versé en janvier 2022 s'élève à 11,58 € par part détenue sur l'ensemble du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, soit un taux annualisé pour ce trimestre de 4,61 %. Pour l'année 2021, pour une valeur de part de 1 004 €, le taux de rémunération ressort ainsi à 4,61 %.

#### Appel à candidature

L'Assemblée Générale se tiendra le mardi 31 mai 2022 à 17 heures au 1, rue Françoise Sagan à Saint-Herblain (sous réserve de l'évolution de la situation 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. Les associés désireux de devenir membre du Conseil de surveillance sont invités à adresser par courrier leur candidature à la société de gestion le 11 mars 2022 au plus tard (éléments à communiquer impérativement : identité, références professionnelles, fonctions/activités au cours des 5 dernières années et fonction/activité actuelle, nombre de parts et nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI).

Toute l'équipe gérant votre SCPI Atlantique Mur Régions vous souhaite une excellente année 2022.



Lyon\_51\_Sidoine\_@\_Studio\_Erick\_Saillet



### CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021

**113**  
NOMBRE D'IMMEUBLES

**318 423 m<sup>2</sup>**  
SURFACE TOTALE

**911 713 324 €**  
CAPITALISATION

**6 578**  
NOMBRE D'ASSOCIÉS

**23,16 €**  
DIVIDENDE  
DU SEMESTRE

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

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

**900,20 €**  
VALEUR DE RÉALISATION  
PAR PART

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

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





## News Grand Ouest Gestion d'Actifs

Depuis juillet 2021, nous avons pris livraison de trois nouveaux immeubles :

- à Lyon : l'immeuble Work#1 (5 567 m<sup>2</sup>) et le 51 Sidoine (1 927 m<sup>2</sup>).
- à Nantes : l'immeuble Le Jallais (8 758 m<sup>2</sup>).

Nous avons également signé l'acquisition d'un immeuble à construire à Nice de 2 200 m<sup>2</sup>.

## Focus marché : NANTES

Château des Ducs, Beaujoire, Petit Beurre... autant de termes qui évoquent l'éclectisme et le dynamisme de la ville de Nantes, qui prend le titre de Grande Métropole la plus attractive en 2021. Avec près de 1 million d'habitants et 436 000 emplois, un parc tertiaire qui offre 2,5 millions de m<sup>2</sup>, la métropole de Nantes se positionne comme le cinquième marché d'immobilier d'entreprise en Régions avec un niveau de transaction moyen d'environ 90 000 m<sup>2</sup> par an et un montant d'investissement en bureaux de 150 millions d'€ en moyenne sur les 5 dernières années. Les locataires orientent prioritairement leur demande sur le centre-ville et sur les quartiers d'affaires développés comme Euronantes ou en essor comme l'Île de Nantes. Ces zones connaissent une offre immédiatement disponible en baisse depuis plusieurs années. L'autre part de la demande se partage entre l'Ouest (Armor, Zenith, Atlantis) et différents secteurs à l'Est (Chantrerie, Route de Paris...). Au niveau de Nantes métropole, votre SCPI détient 10 immeubles (41 200 m<sup>2</sup>).

## Acquisition du semestre

En plus du Jallais, nous avons finalisé l'acquisition en VEFA de l'immeuble JOIA MERIDIA à Nice, 2 200 m<sup>2</sup> qui seront livrés mi 2025, déjà pré-loués à 43 % et bénéficiant d'un label environnemental.



Nantes\_Le\_Jallais



## Zoom sur un immeuble

La dernière acquisition à Nantes s'appelle « Le Jallais ». Immeuble emblématique au cœur du quartier d'affaires d'Euronantes, situé au-dessus du parking public P3, visible depuis la sortie Sud de la Gare TGV. Le Jallais, livré fin 2016, est entré en patrimoine en décembre 2021. Développant 8 758 m<sup>2</sup> certifiés RT 2012 et BREEAM niveau Very Good, cet immeuble propose des prestations techniques haut de gamme, conformes aux nouvelles attentes des grands utilisateurs. Entièrement loué à plusieurs locataires dont Voyages SNCF, Eight Advisory et GIE Loire Océan, l'actif génère un flux locatif immédiat et sécurisé.



## DISTRIBUTION

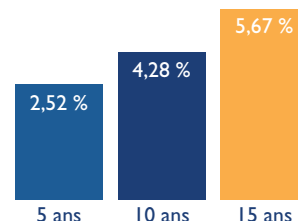


### DIVIDENDES

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	11,58 €	4,61 %	11,82 €	4,71 %
T4 2021	20/01/2022	11,58 €	4,61 %	11,82 €	4,71 %
Année		46,32 €	4,61 %	47,28 €	4,71 %



## 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>



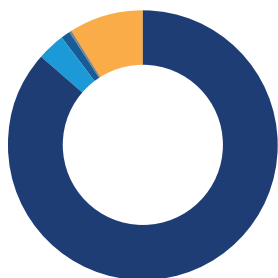
## ÉVOLUTION DU CAPITAL SUR L'ANNÉE 2021

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
Au 30/09/2021	884 459	539 519 990 €	887 996 836 €	18 791	7 798	0	6 545
Au 31/12/2021	908 081	553 929 410 €	911 713 324 €	32 738	9 116	0	6 578



# MOUVEMENTS DU SEMESTRE

## ACTIVITÉS LOCATIVES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



**87,23 %**

87,23 % OCCUPATION RÉELLE  
2,33 % FRANCHISES DE LOYERS  
0,86 % TRAVAUX  
0,15 % SOUS COMPROMIS  
9,43 % VACANCE RÉELLE



Lyon\_Work#1



**282** baux



**21 101 732,85 €**

Montant des loyers encaissés  
sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2021

## SITUATION LOCATIVE



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



Pour **26 540 m<sup>2</sup>**

dont 3 PRINCIPALES LOCATIONS  
AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m <sup>2</sup>
NANTES – JALLAIS – E-VOYAGEURS TECHNOLOGIE	09/12/2021	5 591
LYON 5 <sup>E</sup> Sidoine – CARRE D'OR	14/12/2021	1 927
LYON – WORK #1 – EURIDIS	23/11/2021	876



**28** libérations



Pour **18 592 m<sup>2</sup>**

dont 3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS  
AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m <sup>2</sup>
DARDILLY – MOULIN CARRON – MANITOWOC	30/09/2021	4 162
DARDILLY – MOULIN CARRON – CRCAMCE	30/09/2021	3 250
CANEJAN – ALEHOS	31/12/2021	2 675



Aix\_en\_Provence\_La\_Draille\_Salle\_de\_repos

Le deuxième semestre 2021 a permis à la SCPI Atlantique Mur Régions de poursuivre sur sa lancée. Elle a reçu 22 nouveaux locataires représentant 26 540 m<sup>2</sup> et a signé 6 baux, représentant 8 370 m<sup>2</sup>, qui prendront effet début 2022.

Nous avons profité de l'arrivée de nouveaux immeubles au sein du patrimoine de la SCPI Atlantique Mur Régions au cours du deuxième semestre pour céder des actifs qui sortaient de notre stratégie locative ou de notre politique environnementale attachée au décret tertiaire. La majorité des cessions a concerné de la vente à utilisateurs, ce marché étant actuellement porteur.

Deux chantiers d'ampleur ont été menés en 2021, à savoir :

- La rénovation complète de l'immeuble "Ravezies" à Bordeaux avec le remplacement de son système de chauffage-climatisation, suite au départ du principal locataire. La qualité de l'emplacement de cet actif devrait lui permettre de retrouver preneur(s) dans les meilleures conditions au terme de ce chantier,
- La rénovation complète de l'immeuble le "Colbert" à Marseille, ayant permis à cet actif de recevoir, courant novembre, sur l'intégralité de sa surface, le Département des Bouches du Rhône.



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2021

Dette bancaire <sup>(1)</sup>	% dette/valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2021	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
<b>45 M€</b>	<b>5,13 %</b>	<b>0,79 %</b>	<b>0 %</b>	<b>100 %</b>	<b>7 ans</b>

Conformément à la 5<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 26 mai 2021, 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 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 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 31/12/2021 :  
• 553 929 410 €

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

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

