

BULLETIN SEMESTRIEL



ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

Chers Associés,

Températures caniculaires, tensions énergétiques, résurgence de l'inflation, remontée brutale des taux, l'année 2022 a été une année mouvementée pour l'économie française et les ménages. Malgré ce contexte difficile, l'immobilier d'entreprise a encore très bien résisté avec un volume d'investissements de haut niveau et une collecte record sur la pierre papier. Cette tendance est également vraie pour l'immobilier de bureau en régions avec un volume d'investissements stable et des demandes placées en hausse de 23 % sur les neuf premiers mois de 2022. Cette année a également renforcé certaines tendances qui deviennent de plus en plus impondérables. En particulier, les efforts requis pour plus de sobriété énergétique confortent encore un peu plus les attentes des entreprises et de leurs occupants pour des bâtiments situés dans des zones centrales, avec de bonnes performances environnementales et offrant des services de proximité.

Principales réussites de l'année 2022

Ce triptyque est au cœur de la politique d'acquisition de votre société de gestion qui a, lors de cette année, renforcé ses positions sur les grandes métropoles régionales à Lyon, Montpellier, Lille, Rennes, Marseille et Bordeaux et Dusseldorf en Allemagne. Ces acquisitions de grande qualité ont été permises par le haut niveau de collecte réalisé en 2022 soit 115 M€ portant l'encours à 992 M€ signe de la confiance accordée par nos associés.

Le niveau d'activité locative a également été très dynamique en 2022 ce qui se traduit par un taux d'occupation physique en nette amélioration à 9,4 % contre 12,4 % à fin 2021. Le niveau de recouvrement des loyers a également été très bon cette année. Ainsi, le montant du nouvel acompte versé en janvier 2023 s'élève à 11,43€ par part détenue sur l'ensemble du 4^{ème} trimestre 2022, soit un taux annualisé pour ce trimestre et pour l'ensemble de l'année de 4,55 % pour une valeur de part de 1 004 €.

Votre société de gestion est également très fière d'avoir obtenu le 14 décembre 2022 le label Investissement Socialement Responsable pour votre SCPI. L'obtention de ce label marque une nouvelle étape pour votre SCPI. Il s'inscrit dans une démarche volontariste de réduction de son empreinte carbone avec l'ensemble de ses parties prenantes et d'amélioration continue des services offerts à ses occupants. Ces actions valoriseront votre patrimoine afin qu'il réponde encore mieux aux attentes d'un marché en profonde évolution.

Nouveau nom et nouvelle année

Votre société de gestion a changé de nom et s'appelle désormais OTOKTONE 3i. Grâce à ce changement de dénomination, elle incarne pleinement OTOKTONE la banque d'affaires de la Banque Populaire Grand Ouest et met son expertise en Investissement et en Ingénierie Immobilière au service de ses clients particuliers, professionnels et entreprises.

Toute l'équipe gérant votre SCPI Atlantique Mur Régions vous souhaite une excellente année 2023. Nous aurons notamment le plaisir de vous retrouver pour notre prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le mardi 30 mai prochain à 17 heures au 1, rue Françoise Sagan à Saint-Herblain.



Aix en Provence – Vert Pomone @Arnaud Dessade



CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2022

111 NOMBRE D'ACTIFS	1 004 € PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART
327 611 m ² SURFACE TOTALE	903,60 € VALEUR DE RETRAIT PAR PART
991 621 684 € CAPITALISATION	904,21 € VALEUR DE RÉALISATION PAR PART
6 610 NOMBRE D'ASSOCIÉS	894,27 € VALEUR IFI AU 01/01/2022 POUR LES RÉSIDENTS FRANÇAIS PAR PART
22,86 € DIVIDENDE DU SEMESTRE	890,03 € VALEUR IFI AU 01/01/2022 POUR LES NON-RÉSIDENTS FRANÇAIS PAR PART



Focus marché : RENNES

Un dynamisme économique qui ne se dément pas, une qualité de vie reconnue, un développement des infrastructures (depuis juillet 2017, Paris - Montparnasse est à 1 heure 24, et la 2^{ème} ligne de métro est ouverte depuis septembre 2022) : Rennes reste toujours sur le podium des villes les plus attractives. Avec 360 000 salariés et 67 000 étudiants, l'agglomération se positionne comme le sixième marché d'immobilier d'entreprise en régions, avec un niveau des transactions immobilières tertiaires moyen d'environ 100 000 m² par an. La recherche des locataires s'oriente le plus souvent sur le centre-ville et la gare, et sur les quartiers d'affaires aux extrémités de la 2^{ème} ligne de métro : Cesson ViaSilva et La Courrouze. Sur ces zones, l'offre immédiatement disponible est en baisse. L'autre part de la demande se diffuse sur les zones périphériques.

Sur Rennes, votre SCPI détient 3 immeubles (6 600 m²), et vient de faire l'acquisition d'un 4^{ème} immeuble en VEFA : Solférino.

Acquisitions du semestre

Nous avons signé l'acquisition de 7 nouveaux immeubles :

Dont 3 existants entièrement loués :

À Lyon, Vela Verde (3 100 m²), à Lille, Art City (1 548 m²), à Düsseldorf en Allemagne (2 520 m²).

Et 4 immeubles à construire qui seront livrés entre 2023 et 2025 :

À Bordeaux, une surface commerciale (540 m²), à la Gare de Rennes, Solférino (6 720 m²), à Marseille, Porte Est (4 919 m²), à Lille, le projet Green Line : opération de densification du site « Moulin Delmar » (5 257 m²)

Nous avons également signé une promesse d'acquisition pour un immeuble de 4 600 m² entièrement loué à Lyon. Signature de l'acte de vente : courant 1^{er} trimestre 2023.

Ventes du semestre

La SCPI Atlantique Mur Régions a vendu :

- Au mois de juillet,
 - Un ensemble de lots en copropriété à usage de bureaux situés 6 rue Bisson & Bd Salvador Allende à Nantes (44), au prix de 1 820 000 euros.
 - Un bâtiment à usage de bureaux situé 100 allée du Château Blanc à Wasquehal (59), au prix de 2 400 000 euros.
- Au mois de décembre,
 - Un bâtiment à usage de bureaux situé rue du Moulin Delmar à Villeneuve d'Ascq (59), au prix de 5 400 000 euros.
 - Un bâtiment à usage de bureaux situé 10 rue Hergé à Villeneuve d'Ascq (59), au prix de 3 100 000 euros.
 - Un local mixte bureau-activités situé 97 allée Alexandre Borodine à Saint-Priest (69), au prix de 10 550 000 euros.

La qualité du patrimoine et de sa gestion ont permis de réaliser un total de ventes de 30 295 000 euros sur l'intégralité de l'exercice 2022.



Rennes - Solférino @Parc Architectes



Zoom sur un immeuble : Solférino à Rennes

Votre SCPI a fait l'acquisition sur la gare LGV EuroRennes d'un immeuble de bureaux d'une surface de 6 720 m² qui sera livré en 2025, et qui accueillera, entre autres, le siège régional de VINCI. Ce bâtiment fera la part belle au confort des utilisateurs (balcons filants et terrasses sur tous les niveaux, locaux vélos, douches...), favorisera l'emploi des matériaux biosourcés et se caractérisera par une attention particulière portée à la performance énergétique : toiture photovoltaïque, ventilation naturelle, dalle active, réutilisation des eaux pluviales. Ce bâtiment sera aussi conçu comme un ensemble réversible : réalisé pour accueillir aujourd'hui des bureaux, il pourra demain se transformer en logements.



DISTRIBUTION



DIVIDENDES

		Distribution 2022		Distribution 2021	
Montant et Taux Annualisé		45,71 €	4,55 %	46,32 €	4,61 %
Périodes	Payé le	Montant	Taux**	Montant	Taux
T1 2022	20/04/2022	11,43 €	1,138 %	11,58 €	1,153 %
T2 2022	20/07/2022	11,42 €*	1,137 %	11,58 €	1,153 %
T3 2022	20/10/2022	11,43 €	1,138 %	11,58 €	1,153 %
T4 2022	20/01/2023	11,43 €	1,138 %	11,58 €	1,153 %

*Dont versement complémentaire de 0,80 €

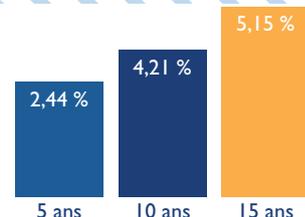
** Détail du calcul : dividende brut pour 1 part, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), divisé par la valeur de souscription d'une part



ÉVOLUTION DU CAPITAL SUR L'ANNÉE 2022

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 31/03/2022	935 114	570 419 540 €	938 854 456 €	36 591	9 558	0	6 618
Au 30/06/2022	957 621	584 148 810 €	961 451 484 €	32 175	9 668	0	6 646
Au 30/09/2022	967 073	589 914 530 €	970 941 292 €	16 355	6 903	0	6 625
Au 31/12/2022	987 671	602 479 310 €	991 621 684 €	29 155	8 557	0	6 610

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



€ 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 €

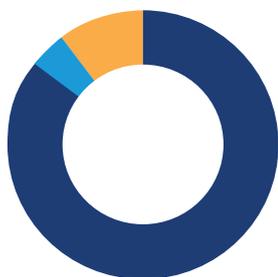
Commission de souscription - 100,40 €

Prix de retrait 903,60 €



MOUVEMENTS DU SEMESTRE

ACTIVITÉS LOCATIVES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



85,25 %

85,25 % OCCUPATION RÉELLE
8,37 % FRANCHISES DE LOYERS
0,00 % TRAVAUX
0,00 % SOUS COMPROMIS
6,38 % VACANCE RÉELLE

SITUATION LOCATIVE



Lyon – Vela Verde @Thomas Manillier



315

 baux


23 980 113 €

Montant des loyers encaissés
sur le 2nd semestre 2022



15 locations sur
le 2nd semestre



Pour **11 634 m²**

dont 3 PRINCIPALES LOCATIONS
AU COURS DU 2ND SEMESTRE 2022

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m ²
LYON - VELA VERDE – ECEMA	22/07/2022	3 097
MARCO EN BAROEUIL - REPUBLIQUE – ECO COM	14/10/2022	2 202
LYON – GRAVITY – MEDAC	04/04/2022	1 194



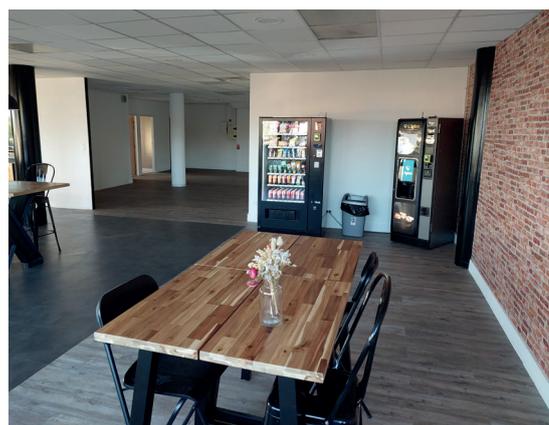
9 libérations



Pour **8 973 m²**

dont 3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS
AU COURS DU 2ND SEMESTRE 2022

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m ²
METZ – GRANGE AU BOIS – SPIE INDUSTRIE ET TERTIAIRE	25/11/2022	5 658
BRUGES – TASTA - HILLEBRAND	31/08/2022	1 071
TOULOUSE – LISIEUX - DEDALUS	17/06/2022	305



Aix en Provence – Parc Cézanne - Réfection Cafétéria

La SCPI Atlantique Mur Régions a pu bénéficier d'une forte activité des marchés en régions en 2022 lui permettant d'avoir un volume de transactions soutenu. Elle a enregistré pas moins de 39 prises à bail représentant 27 885 m² et 4 734 612 euros HT de loyer.

La SCPI Atlantique Mur Régions s'est engagée dans une démarche de labélisation ISR (Investissement Socialement Responsable) avec pour objectif principal de baisser fortement ses émissions de gaz à effet de serre et de s'aligner sur l'accord de Paris (COP21). Elle vise également à promouvoir la biodiversité sur son parc immobilier notamment en développant autant que possible les espaces verts (entre 10 % et 30 % sur la surface totale de l'actif) et en prohibant l'usage de produits phytosanitaires.

Enfin, elle porte toujours une attention particulière à ses locataires en s'assurant de leur confort, de leur bien-être et de leur sécurité. Dans ce cadre, des services, de l'écomobilité et des tiers-lieux aux bénéfices des occupants seront déployés en concertation avec les preneurs à bail.

Cette démarche permet de concrétiser toujours plus et en toute transparence, la politique patrimoniale historique déployée pour la SCPI Atlantique Mur Régions et l'attention particulière portée à son parc immobilier.



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2022

Dette bancaire ⁽¹⁾	% dette/valeur du patrimoine	Taux moyen des emprunts au 31 décembre 2022	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
52 M€	5,55 %	1,58 %	31 %	69 %	6 ans et 6 mois

Conformément à la 6^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 31 mai 2022, le montant total des emprunts et dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 120 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 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^{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 31/12/2022 :
602 479 310 €

• 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

