

## BULLETIN SEMESTRIEL



### ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

Comme annoncé dans le dernier bulletin, celui-ci sera désormais semestriel. Le présent bulletin reprend donc les informations depuis le 1er janvier 2019. Les prochains seront édités en janvier et en juillet de chaque année. Quant à lui, le revenu continuera à être versé chaque trimestre.

Nous engageons également la dématérialisation des bulletins. Ainsi, ils ne seront plus envoyés par courrier pour les porteurs de parts en assurance-vie. Ils seront disponibles sur le site internet de la BPGO par le chemin suivant : Accueil > Particuliers > Épargner > Bourse & Placements Financiers, en tapant **SCPI** dans le moteur de recherche ou en scannant le **QR code ci-dessous**. Dans la rubrique en détail, vous y trouverez des informations pratiques (valeurs IFI de la part, modalités de souscription) et des documents utiles : 4 derniers bulletins, 2 derniers rapports annuels et les documents réglementaires. 80 000 courriers papiers ne seront plus envoyés chaque année... C'est un geste pour la planète !

**QR Code**  
à scanner avec  
votre smartphone



En termes d'activité, le semestre a été riche. Les livraisons d'immeubles neufs ont commencé à s'enchaîner à un rythme soutenu : Mayflower (Nantes) en mars, Emergence (Bordeaux) en mai, Lormont (Agglomération Bordelaise) en juin. D'autres vont suivre. Ces opérations nous permettent de rajeunir le parc puisque nous en profitons pour céder des immeubles anciens : Tour de Bretagne (Nantes), HB2 (Valbonne). C'est grâce à cette gestion patrimoniale et prudente que vous possédez un parc récent et de qualité, attrayant pour les locataires.

Le montant du nouvel acompte versé en juillet 2019 s'élève à 12,30 € par part détenue sur l'ensemble du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019, soit un taux annualisé pour ce trimestre de 4,90 %.

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le mardi 28 mai 2019 au 1 rue Françoise Sagan à Saint-Herblain. Toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité. Jacky COLAS et Jean ROUSSEAU ayant obtenu le plus grand nombre de voix, ont été réélus en tant que membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.



### CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2019

**110**  
NOMBRE D'IMMEUBLES

**286 966 m<sup>2</sup>**  
SURFACE TOTALE

**744 159 780 €**  
CAPITALISATION

**6 307**  
NOMBRE D'ASSOCIÉS

**24,60 €**  
DIVIDENDE  
DU SEMESTRE

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

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

**877,84 €**  
VALEUR DE RÉALISATION  
PAR PART

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





# ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES



**110**  
NOMBRE D'IMMEUBLES

## News Grand Ouest Gestion d'Actifs

Depuis le début de l'année, nous avons pris livraison de quatre immeubles : le Mayflower à Nantes, E Mergence à Bordeaux, et deux immeubles à Lormont un loué à Bordeaux Métropole sur 9 ans fermes, un autre loué à Bouygues Construction Sud-Ouest également sur 9 ans fermes.

## Focus marché : BORDEAUX

Bordeaux-Magnétic : Wine, Business and Smile... c'est la marque et le slogan que déploie l'agglomération Bordelaise pour attirer les investisseurs... et l'on peut dire que cela fonctionne plutôt bien. Depuis l'arrivée de la LGV qui met la ville à 2 heures en train de Paris, l'attractivité de la ville explose. Les transactions ont représenté environ 150 000 m² en 2018 largement au-dessus de sa moyenne 10 ans proche des 80 000 m². Le réaménagement du quartier Gare mais aussi le développement de l'Aéronautique militaire à Mérignac (plus grande zone tertiaire périphérique en région) participent largement à ce développement. Bordeaux peut être considéré comme le 4<sup>ème</sup> marché en régions. Et l'attractivité n'est pas prête de diminuer...

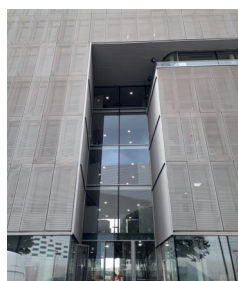
## Acquisition du semestre

Lors de ce semestre, nous avons fait l'acquisition de deux immeubles : ROCH Office situé à la gare Saint Roch de Montpellier. L'immeuble de 3 267 m² est loué à 70 % à Languedoc Mutualité (Groupe Harmonie Mutuelle) sur un bail de 11 ans et 11 mois fermes et sera livré en 2022.

Le Work#1, immeuble de 5 441 m² situé, face au Rhône, dans le quartier de la Confluence à Lyon. L'immeuble a la particularité, et c'est une première en région, d'être un immeuble facilement transformable en logement. Il sera livré fin 2021.

## Vente du semestre

Au mois de mai, nous avons vendu l'ensemble des lots de la Tour Bretagne à Nantes pour 3 400 K€.



Immeuble E Mergence



## Zoom sur un immeuble

Le 16 mai 2019, nous avons pris livraison de l'immeuble E Mergence dans le quartier Euratlantique à Bordeaux. L'immeuble se situe à proximité immédiate de la gare et des quais. Il est entièrement loué à plusieurs locataires de très grande qualité occupant l'immeuble sur 7 546 m². L'environnement en pleine mutation est déjà très attractif. Ainsi se trouvent à proximité immédiate de l'immeuble, le siège de la Caisse d'Epargne Aquitaine, les Bureaux de BNP RE, la MECA (FRAC), les toutes nouvelles Halles Bocca qui viennent d'être rénovées et le MIN.

SURFACE : 7 546 m²

VILLE : Bordeaux

LIVRAISON : 16 mai 2019



## DISTRIBUTION



## ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2019

| 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 31/03/2019 | 720 950         | 439 779 500 €   | 723 883 800 €  | 25 585        | 6 560    | 0                           | 6 264             |
| Au 30/06/2019 | 741 195         | 452 128 950 €   | 744 159 780 €  | 26 748        | 6 503    | 0                           | 6 307             |



## DIVIDENDES

| Périodes                    | Payé le    | Montant | Rappel 2018 |
|-----------------------------|------------|---------|-------------|
| 1 <sup>er</sup> trim. 2019  | 19/04/2019 | 12,30 € | 12,30 €     |
| 2 <sup>ème</sup> trim. 2019 | 19/07/2019 | 12,30 € | 12,30 €     |
| 3 <sup>ème</sup> trim. 2019 | 21/10/2019 | -       | 12,69 €     |
| 4 <sup>ème</sup> trim. 2019 | 20/01/2020 | -       | 12,93 €     |
| Année                       |            | 50,22 € |             |



## 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 €

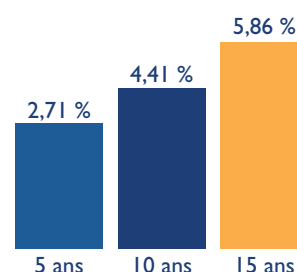
**Prix de souscription 1 004,00 €**

Commission de souscription - 100,40 €

**Prix de retrait 903,60 €**



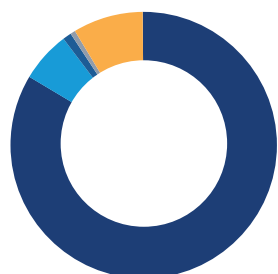
## ÉVOLUTION DU TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI) AU 31/12/2018





# MOUVEMENTS DU SEMESTRE

## ACTIVITÉS LOCATIVES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



**85,48 %**

85,48 % OCCUPATION RÉELLE  
4,65 % FRANCHISES DE LOYERS  
1,84 % TRAVAUX  
0,51 % SOUS COMPROMIS  
7,52 % VACANCE RÉELLE



**271** Nombre de locataires



**19 442 704,30 €**  
Montant des loyers encaissés sur le semestre

## SITUATION LOCATIVE



**25** locations sur le semestre



Pour **22 366 m²**

dont 3 PRINCIPALES LOCATIONS  
1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2019

| Immeubles             | Date d'entrée | Surfaces occupées en m² |
|-----------------------|---------------|-------------------------|
| E Mergence - Bordeaux | 16/05/19      | 3 966                   |
| Bâtiment A - Lormont  | 27/06/19      | 4 055                   |
| Bâtiment B - Lormont  | 27/06/19      | 3 159                   |



**17** libérations



Pour **12 564 m²**

dont 3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS  
AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2019

| Immeubles (Principales libérations) | Surfaces libérées en m² |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Bourget du Lac                      | 2 897                   |
| Marseille Colbert                   | 3 409                   |
| Nantes Tour Bretagne                | 1 734                   |



- Pour mémoire, le premier trimestre avait enregistré principalement deux gros départs d'administrations au sein de la Tour Bretagne à Nantes et de l'immeuble le Colbert à Marseille. Deux immeubles historiques de la SCPI Atlantique Mur Régions. Nous en avons profité pour vendre l'immeuble Nantais et pour lancer la rénovation complète du site Marseillais (étant parallèlement en négociation avec un Preneur pour l'entier bâtiment). Au cours du deuxième trimestre, l'un des grands utilisateurs au sein du parc immobilier de la SCPI Atlantique Mur Régions, la société EDF a libéré plusieurs immeubles sur Bourget du Lac et Le Haillan. Cet occupant a en effet programmé la libération de nombreux sites en France, choisissant de se regrouper sur des sites en compte-propre. Ce départ a représenté 48 % des libérations en surface du trimestre.
- Les deux surfaces libérées au Haillan ont déjà trouvé Preneur. Les équipes de Grand Ouest Gestion d'Actifs s'investissent pour trouver des locataires dans les meilleurs délais sur les immeubles de Bourget du Lac.
- Quant au second principal départ, il s'agit de la société IBM à Valbonne qui a souhaité libérer cet immeuble ancien datant des années 80 pour un bâtiment en cours de construction. Nous profitons de cette libération pour vendre le site. Il est actuellement sous compromis (pour une vente définitive prévue fin août).



# 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<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 30/06/2019 :  
452 128 950 €

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