

BULLETIN SEMESTRIEL



ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

L'année 2019 fut une année très dense pour votre SCPI. Celle-ci a pris livraison de 8 immeubles dans les régions de Lyon, Lille, Bordeaux et Nantes. Elle dépasse maintenant les 300 000 m² de surfaces gérées.

Au cours de l'année, nous avons également réalisé quelques sessions d'immeubles dont notre part de la tour de Bretagne (Nantes) et le HB2 (Sophia Antipolis). Nous avons engagé des travaux de rénovation d'importance dans 2 immeubles : l'Origami (Sophia Antipolis), Colbert (Marseille). Nous avons profité de départ de locataires pour rénover ces immeubles de qualité.

Notre gestion patrimoniale consiste à réaliser des acquisitions de qualité, entretenir le patrimoine au quotidien, investir dans nos actifs à potentiel, céder les immeubles dont le maintien du potentiel locatif nécessite des investissements trop importants. C'est ce travail qui permet de défendre au mieux le revenu locatif dans un contexte de forte baisse des taux.

Le montant du nouvel acompte versé en janvier 2020 s'élève à 12,00 € par part détenue sur l'ensemble du 4^{ème} trimestre 2019, soit un taux annualisé pour ce trimestre de 4,78 %.

Appel à candidature pour le conseil de surveillance

Pour l'ensemble de l'année 2019, pour une valeur de part de 1 004 €, le taux rémunération ressort ainsi à 4,87 %.

L'assemblée générale mixte se tiendra le mercredi 27 mai 2020 à 17 heures au 1, rue Françoise Sagan à Saint-Herblain.

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 fixée le 27 mai 2020. Les associés désireux de devenir membre du Conseil de surveillance sont invités à adresser par courrier leur candidature à la société de gestion le 28 février 2020 au plus tard (éléments à communiquer impérativement : identité, références professionnelles, fonctions/activités au cours des 5 dernières années et fonction/activité actuelle).

Nous continuons notre engagement concernant la dématérialisation des bulletins. Ainsi, ils ne seront plus envoyés par courrier aux porteurs de parts en direct. Ils seront disponibles sur le site internet BPGO comme indiqué sur le bulletin 126 ainsi que sur les lettres de distributions reçues.

Toute l'équipe de votre SCPI Atlantique Mur Régions vous souhaite une excellente année 2020.



CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2019

112
NOMBRE D'IMMEUBLES

306 677 m²
SURFACE TOTALE

774 921 336 €
CAPITALISATION

6 384
NOMBRE D'ASSOCIÉS

24,30 €
DIVIDENDE
DU SEMESTRE

1 004,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION
PAR PART

903,60 €
VALEUR DE RETRAIT
PAR PART

890,90 €
VALEUR DE RÉALISATION
PAR PART

903,60 €
VALEUR IFRS POUR
LES RÉSIDENTS FRANÇAIS
PAR PART



ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

News Grand Ouest Gestion d'Actifs

Depuis juillet nous avons pris livraison de trois immeubles : Naonys à Saint Herblain loué dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes, Le Triptic à Lille et le Hub à Marcq-en-Barœul, immeuble neuf livré et loué à la société Grain de Malice sur 6 ans fermes. Nous avons également signé l'acquisition à Lyon d'un immeuble sur Confluence et de l'immeuble le Blok sur Lyon Vaise.

Focus marché : LILLE

« Hello Lille » : Bienvenue dans une grande région d'entrepreneurs ch'ti ! Au cours de ces dernières années, la ville a su se hisser parmi les grandes places économiques européennes : 1 heure de Paris et de Bruxelles, 1h30 de Londres. Le marché de l'immobilier d'entreprise Lillois est le second marché en Régions derrière celui de Lyon. La métropole Lilloise affiche un niveau de transaction très élevé (200 000 m² sur 9 mois) et un montant d'investissement conséquent : 500 millions d'Euros anticipé sur 2019 (comme en 2018). Au-delà de la taille des projets de plus en plus importants, ce qui marque le plus ce sont les loyers qui ne cessent de monter depuis 4 ans. Jadis très stables, les loyers dans le neuf se négocient aujourd'hui autour de 240 €/m² par an. Cela marque l'entrée de la métropole Lilloise dans le cercle des grandes métropoles européennes.



112
NOMBRE D'IMMEUBLES

Acquisition du semestre

Depuis juillet, La SCPI a pris livraison de trois immeubles : Naonys à Saint Herblain loué dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes, Le Triptic à Lille et le Hub à Marcq-en-Barœul, immeuble neuf livré et loué à la société Grain de Malice sur 6 ans fermes. Nous avons également signé l'acquisition à Lyon d'un immeuble sur Confluence et de l'immeuble le Blok sur Lyon Vaise.

Vente du semestre

Au mois d'août, nous avons vendu l'immeuble de Valbonne HB2 pour 3 200 K€ et en septembre et décembre, les lots de Central Parc à Toulouse pour 870,5 K€.



Immeuble LE TRIPTIC



Zoom sur un immeuble

En septembre 2019, Nous avons pris livraison de l'immeuble LE TRIPTIC sur Lille. Cet immeuble construit par Vinci Immobilier se situe dans la zone Euratechnologie, une des French Tech les plus dynamiques en Régions. LE TRIPTIC est à ce jour trois fois lauréat de prix immobilier : Pyramide d'argent des Hauts de France, lauréat Green Solution, et enfin Grand Prix du SIMI pour les immeubles de moins de 5 000 m². Il est labellisé Effinergie+ qui représente une consommation énergétique inférieure de 20 % par rapport à la norme RT2012. Il est occupé par Vinci Energie et Sancrop (une très belle Start up de l'agro-tech lilloise).

SURFACE : 3 940 m²

VILLE : Lille

LIVRAISON : Septembre 2019



DISTRIBUTION



ÉVOLUTION DU CAPITAL SUR L'ANNÉE 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 €	723 833 800 €	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
Au 30/09/2019	747 265	455 831 650 €	750 254 060 €	8 095	2 025	831	6 307
Au 31/12/2019	771 834	470 818 740 €	774 921 336 €	30 931	6 362	0	6 384



DIVIDENDES

Périodes	Payé le	Montant	Rappel 2018
1 ^{er} trim. 2019	19/04/2019	12,30 €	12,30 €
2 ^{ème} trim. 2019	19/07/2019	12,30 €	12,30 €
3 ^{ème} trim. 2019	21/10/2019	12,30 €	12,69 €
4 ^{ème} trim. 2019	20/01/2020	12,00 €	12,93 €
Année		48,90 €	50,22 €



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 €

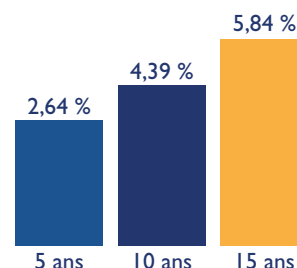
Prix de souscription 1 004,00 €

Commission de souscription - 100,40 €

Prix de retrait 903,60 €



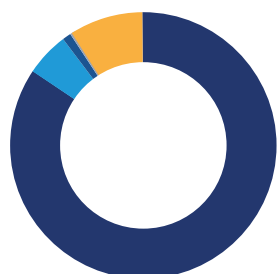
ÉVOLUTION DU TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI) AU 31/12/2019





MOUVEMENTS DU SEMESTRE

ACTIVITÉS LOCATIVES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



86,46 %

86,46 % OCCUPATION RÉELLE
3,03 % FRANCHISES DE LOYERS
1,89 % TRAVAUX
0,17 % SOUS COMPROMIS
8,45 % VACANCE RÉELLE



282 Nombre
de locataires



21 540 122,60 €
Montant des loyers encaissés
sur le 2^{ème} semestre

SITUATION LOCATIVE



22 locations sur
le semestre



Pour **28 306 m²**

dont 3 PRINCIPALES LOCATIONS
AU COURS DU 2^{ème} SEMESTRE 2019

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m²
Racing Park - Bureau Véritas	29/07/19	3 607
Naonys - IBP	01/10/19	11 650
Le Hub - Ephigea	25/11/19	2 161



11 libérations



Pour **9 068 m²**

dont 3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS
AU COURS DU 2^{ème} SEMESTRE 2019

Immeubles (Principales libérations)	Surfaces libérées en m²
Valbonne HB2	1 374
Dardilly Moulin Carron	3 251
Lyon Rodin	1 048



• Au 2^{ème} semestre 2019, la SCPI Atlantique Mur Régions a pu bénéficier de la qualité des marchés de l'Arc Atlantique permettant aux parcs immobiliers bordelais et nantais d'avoir un taux d'occupation physique supérieur à 99 %.

- À Lyon, la SCPI Atlantique Mur Régions a enregistré deux grands départs. D'une part, un Consulat a libéré 1 048 m² dans l'immeuble le Rodin. D'autre part, l'un des grands utilisateurs, occupant initialement un bâtiment de 7 400 m² à Dardilly, a dû restituer 3 251 m². Le locataire, avait en effet besoin de réduire sa surface dans le cadre d'une restructuration et a profité d'une fenêtre de sortie dans le cadre de son bail commercial. Appréciant néanmoins les qualités du site, nous avons eu la possibilité de travailler avec lui pour le maintenir dans les locaux. Des travaux de division du site sont en cours d'achèvement afin de nous permettre de recevoir dans les meilleurs délais un nouveau locataire sur l'aile du bâtiment libérée.
- Enfin, le chantier de rénovation complète de l'immeuble le Solaris à Biot se termine. À cette occasion l'immeuble a été renommé l'Origami à l'image de la façade transformée en trompe l'œil.



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 31/12/2019 :
470 818 740 €

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

