



# Bulletin trimestriel

## édito

La 30<sup>ème</sup> assemblée générale de votre SCPI a eu lieu le 29 mai. Elle a été l'occasion de présenter à l'ensemble des associés présents les 7 acquisitions concrétisées en 2017 pour un montant de 81,3 Millions d'Euros.

Dans une logique de saine diversification du patrimoine de la SCPI, celles-ci ont été réalisées à Lyon, Aix-en-Provence, Lille, Bordeaux, Nantes et Rennes. C'est-à-dire dans les marchés les plus dynamiques de l'hexagone tant du point de vue des investisseurs que des locataires. En 2018, 3 acquisitions sont en cours : l'une sur Aix-en-Provence et 2 sur Lyon. Nous vous en dirons plus dans le prochain bulletin.

Sur 2018, le taux de vacance physique de la SCPI a baissé de presque 2 % passant de 11,64 % fin décembre 2017 à 9,77 % fin juin 2018. C'est le résultat du travail de proximité mené par nos équipes de la gestion pour répondre aux besoins de nos locataires et accompagner au mieux nos commercialisateurs.

A l'acquisition, nous constatons les premiers signaux d'une remontée des taux sur les biens de taille significative. Ce n'est pas encore le cas sur les actifs de moins de 10 Millions d'euros. Sur le marché locatif, l'index de revalorisation des loyers s'est redressé depuis 2017. Si cette situation perdure, nous devrions constater une amélioration durable de la valeur locative des investissements réalisés au cours des dernières années. Ce sont des perspectives positives que nous suivons avec intérêt.

Le montant du nouvel acompte versé en juillet 2018 s'élève à 12,30 € par part détenue sur l'ensemble du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018, soit un taux annualisé pour ce trimestre de 4,90 %.



## Note de conjoncture

Le marché de l'investissement débute l'année comme il l'avait débuté en 2017 avec un montant investi autour des 4 Milliards d'Euros.

Paris Ile de France concentre 80% des capitaux. A noter, toutefois en région, de belles opérations à Marseille notamment sur Euroméditerranée pour environ 300 M€.

Beaucoup d'opérations s'initient en début d'année et se concrétisent en juin ou juillet.

Les chiffres des prochains trimestres devraient confirmer la dynamique actuelle pour un atterrissage prévu autour de 27 Milliards d'Euros, identique à l'année précédente.

Les bureaux représentent 80 % des investissements, en hausse de 10 % par rapport à 2017. Les actifs logistiques, malgré des taux très agressifs (taux prime 4,5 %), continuent d'attirer les investisseurs opportunistes.

Les taux de rendement prime en région devraient continuer à baisser cette année même si dans certaines métropoles comme Lyon, Marseille et Lille le potentiel de baisse reste limité. A noter que sur les très grosses opérations en Ile de France, dans un marché où les investisseurs se regroupent en pool, nous assistons à une légère remontée des taux ; signal qui semble marquer la fin de la pression baissière.

D'un point de vue locatif, nous notons une revalorisation des loyers depuis fin 2016. L'évolution des indexations des loyers participe à ce mouvement à la hausse. En effet, le principal indice de référence, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), dont l'évolution était faible depuis fin 2012, reprend une progression constante depuis le début de l'année 2017.

Pour rappel, les baux commerciaux étaient historiquement soumis à l'Indice Insee du coût de la construction (ICC). Mais face à de grosses fluctuations de cet indice, le législateur est venu en mai 2011 instaurer l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). La Loi du 18 juin 2014 « loi Pinel » est venue quant à elle imposer l'ILAT pour les immeubles de bureaux. Depuis lors, seul cet indice peut être utilisé comme référence pour l'évolution des loyers.

L'indice des loyers des activités tertiaires est constitué par la moyenne pondérée de trois indices suivants :

- à 50 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer,
- à 25 % de l'indice du coût de la construction,
- à 25 % du produit intérieur brut en valeur.

L'ILAT est calculé par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et publié par lui tous les trimestres.

## Vie sociale

L'assemblée générale mixte s'est tenue le mardi 29 mai 2018 à 17 heures au 1 rue Françoise Sagan à Saint-Herblain.

Toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

## Évolution de la rentabilité des parts

Périodes	2016	2017	2017				2018	
	Année	Année	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>e</sup> trim.	3 <sup>e</sup> trim.	4 <sup>e</sup> trim.	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>e</sup> trim.
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	50,20 €*	50,37 €**	12,36 €	12,66**	12,54 €	12,81 €	12,30 €	12,30 €
Rendement	5,00 %	5,02 %	4,92 %	5,04 %	5,00 %	5,10 %	4,90 %	4,90 %
Prix de retrait	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €

\* dont versement complémentaire de 4 €

\*\* dont versement complémentaire de 3,60 €

## Investissements et situation locative depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018

Pas d'acquisition au cours du premier semestre 2018.

Taux d'occupation financier au 30/06/2018 : 88,11 % Taux d'occupation physique au 30/06/2018 : 90,23 %

## Cessions d'immeubles depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m²	Prix d'acquisition frais compris	Date de cession	Prix de cession	Plus ou moins value nettes/cessions
SAINT-HERBLAIN CAP 21	15/11/1993	800,00	862 913	16/03/2018	670 000	- 215 904 €
Montant total des plus-values de cessions nettes 2018						- 215 904 €

## Rendement des parts

Le deuxième acompte trimestriel de l'exercice 2018 s'élèvera à 4,10 € par part et par mois de jouissance soit 12,30 € par trimestre en pleine jouissance. Cet acompte correspond au revenu des parts en jouissance en avril, mai et juin 2018.

Date de paiement : 19 juillet 2018

# INFOS FISCALITÉ

## REVENUS FINANCIERS

### Pour les personnes physiques

#### • Règle générale (applicable au 01/01/2018)

- Les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France, sont assujettis à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU ou « flat tax »). Le taux du PFU s'élève à 30 % (soit 12,8 % au titre de l'impôt sur les revenus + 17,2 % de prélèvements sociaux).

#### • Dérogations

- 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 12,8 % pour être imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu.
  - Condition 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 est 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 à 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 Société de Gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque associé soumis à l'impôt sur les sociétés et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.*

## REVENUS FONCIERS

#### • Micro foncier

Le régime du MICRO FONCIER 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.

- Frais déductibles** (si revenus soumis au régime réel d'imposition) Prise en compte pour leur montant réel :

- de l'ensemble des primes d'assurance,
- des frais de procédure et de gérance de la SCPI,
- des frais, commissions et honoraires engagés dans le cadre de la gestion et de l'entretien des immeubles.

## PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

- Taxation des plus-values immobilières applicables aux cessions de parts de SCPI pour les porteurs non passibles de l'IS :
  - Taxation au taux unique de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux à hauteur de 17,20 %.**
- Taxation des plus-values immobilières applicable lors de la cession d'un immeuble par la SCPI :
  - Pour les associés personnes physiques :
    - l'impôt est payé directement au notaire par la SCPI lors de la cession (retenue à la source),
    - en cas de décision de distribution, la plus-value est versée « net d'impôt ».
  - Pour les associés personnes morales :
    - les personnes morales sont imposées sur la base de leurs résultats, incluant les produits et les plus-values financières,
    - en cas de distribution, la SCPI versera à ces associés, un impôt théorique, dans le but de maintenir une égalité de traitement entre tous les associés.

### 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.

### Calcul de la plus-value imposable

- Les modalités d'imposition des plus-values immobilières ont été modifiées pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013. Depuis cette date, il existe deux barèmes d'abattement :
  - Au titre de l'impôt sur le revenu :
    - la plus-value brute est réduite d'un abattement progressif de 6 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année de détention et de 4 % pour la 22<sup>ème</sup> année (permettant une exonération totale d'impôt sur la plus-value au-delà de 22 ans).
  - Au titre des prélèvements sociaux :
    - la plus-value brute bénéficie d'un abattement progressif de 1,65 % par an entre la 6<sup>ème</sup> et la 21<sup>ème</sup> année, de 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année et de 9 % par an entre la 23<sup>ème</sup> et la 30<sup>ème</sup> année de détention (permettant une exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans).

- La plus-value imposable au titre de l'impôt sur le revenu est soumise à un taux forfaitaire de 19 %.
- La plus-value imposable au titre des prélèvements sociaux est soumise au taux global actuel de 17,2 %.
- La loi de Finances 2013 a instauré par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières nettes dépassant le seuil de 50 000 € par foyer fiscal. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant les 50 000 € puis augmente de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour chaque entrée de seuil. À partir du seuil de 260 000 €, la taxe additionnelle est plafonnée à 6 % de la plus-value nette.

## 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<sup>er</sup> janvier pour les SCPI à capital variable ;
  - soit le dernier prix d'exécution connu au 1<sup>er</sup> 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.

## Évolution du capital

Situation	Capital	Nombre de parts	Capitaux collectés (nominal et prime d'émission)	Nbre d'associés
31/12/2009	194 685 770 €	319 157	276 762 835 €	5 201
31/12/2010	216 065 660 €	354 206	310 900 561 €	5 414
31/12/2011	241 213 520 €	395 432	351 054 685 €	5 603
31/12/2012	263 469 980 €	431 918	386 592 049 €	5 688
31/12/2013	294 731 260 €	483 166	436 507 601 €	5 837
31/12/2014	335 495 120 €	549 992	503 600 905 €	5 987
31/12/2015	356 385 790 €	584 239	537 984 893 €	5 983
31/12/2016	367 767 170 €	602 897	556 717 525 €	5 954
31/12/2017	385 008 210 €	631 161	585 094 581 €	6 003
31/03/2018	388 470 570 €	636 837	590 793 285 €	6 017
30/06/2018	400 949 340 €	657 294	611 332 113 €	6 065

## Conditions de souscription

Les conditions sont les suivantes (depuis le 02/01/2014) :

- Prix de souscription de la part 1 004 €
- Dont valeur nominale 610 €
- Dont prime d'émission 394 €
- Minimum de souscription 1 part
- Jouissance des parts :  
Les parts souscrites du 1<sup>er</sup> au dernier jour d'un mois, porteront jouissance deux mois après le dernier jour du mois auquel elles auront été souscrites.
- Modalité de règlement :  
Les souscriptions sont reçues dans toutes les agences de la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST.

## Mouvements de parts

depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018

### Souscriptions

- Nombre de parts souscrites 34 253 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/06/2018 5,21 %

### Retraits

- Nombre de parts retirées 8 120 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/06/2018 1,24 %
- Nombre de parts en attente au 30/06/2018 0 p

## Conditions de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités prévues à l'article 8 des statuts.

La valeur de retrait se compose comme suit (depuis le 02/01/2014) :

- Prix de souscription 1 004,00 € de la part
- - 10 % 100,40 €
- Montant versé par part 903,60 €

## Projets en cours

Nous avons actuellement plusieurs projets d'investissement à l'étude à Aix-en-Provence et Lyon.



MONTPELLIER  
M'Otion

## extrait

### de la note d'information

**Dénomination de la Société :**  
ATLANTIQUE MUR REGIONS

**Nature de la Société :**  
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

**Capital au 30/06/2018 :**  
400 949 340 €

**Siège Social :**  
2 rue Françoise Sagan  
44800 SAINT-HERBLAIN

**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

### Atlantique Mur Régions

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.  
SIRET 342 803 236 00039 - RCS Nantes - Code APE 6820B

Adresse : 2 rue Françoise Sagan - 44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. : 02 72 79 40 40 (Coût selon opérateur)

**GRAND OUEST  
GESTION D'ACTIFS**  
Filiale de Banque Populaire Grand Ouest

