

BULLETIN SEMESTRIEL



ACTUALITÉS ET VIE SOCIALE

Depuis le début de la crise sanitaire, l'équipe de Grand Ouest Gestion d'Actifs est pleinement opérationnelle et mobilisée pour assurer la continuité de l'activité. Nous avons tout d'abord organisé l'arrêt des chantiers et la surveillance des locaux durant la période de confinement. Nous avons ensuite relancé tous les chantiers et défini avec les locataires les procédures de respect des règles sanitaires pour un retour dans de bonnes conditions des salariés.

S'il est encore trop tôt pour estimer les impacts de la crise économique à venir, votre SCPI fait preuve d'une belle résistance durant cette période. Nos équipes de gestion ont su accompagner les locataires qui en ont eu besoin : notamment les TPE et les commerces de proximité touchés par les mesures de fermetures administratives. Votre SCPI étant composée à 98 % d'immeubles de bureaux et principalement pour des grands groupes et des administrations, le taux de récupération des loyers a été de 99 %. Notre positionnement dans les métropoles régionales est un atout puisque celles-ci devraient sortir gagnantes de cette crise. Le confinement y a été mieux vécu et la reprise d'activité a été plus rapide. Par ailleurs, nous pensons que notre politique d'acquisition de locaux divisibles et faciles d'accès nous permettra de faire face dans de bonnes conditions aux évolutions des usages des bureaux – télétravail notamment. Nous restons cependant très prudents et vigilants.

**Optimiste
mais prudent**

Le montant du nouvel acompte versé en juillet 2020 s'élève à 11,82 Euros par part détenue sur l'ensemble du 2^{ème} trimestre 2020, soit un taux annualisé pour ce trimestre de 4,71 %. Pour le 1^{er} trimestre 2020, celui-ci était également de 11,82 Euros soit un taux annualisé au trimestre de 4,71 %. L'assemblée générale mixte s'est tenue le mercredi 27 mai 2020 à huis-clos au 1 rue Françoise Sagan 44800 Saint-Herblain. Toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité. Robert MONNIER ayant obtenu le plus grand nombre de voix, a été réélu en tant que membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Atlantique Mur Régions. Au cours du Conseil de Surveillance qui a suivi, il a été reconduit à sa présidence.

Nouveautés pour vos courriers :

Les associés, clients de la Banque Populaire Grand Ouest ayant souscrit aux e-documents, auront la possibilité de consulter directement sur leur espace Cyberplus les lettres de distribution ainsi que les prochaines lettres fiscales. Les documents continueront à être envoyés par mail ou par courrier.



CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2020

115 NOMBRE D'IMMEUBLES	1 004,00 € PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART
307 737 m² SURFACE TOTALE	903,60 € VALEUR DE RETRAIT PAR PART
810 258 120 € CAPITALISATION	888,77 € VALEUR DE RÉALISATION PAR PART
6 487 NOMBRE D'ASSOCIÉS	903,60 € VALEUR IFI POUR LES RÉSIDENTS FRANÇAIS PAR PART
23,64 € DIVIDENDE DU SEMESTRE	





ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

News Grand Ouest Gestion d'Actifs

Depuis le début de l'année 2020, nous avons pris livraison de l'immeuble la Draille à Aix-en-Provence. Compte tenu de la situation sanitaire, les chantiers en cours se sont ralentis et nous estimons autour de 3 mois le retard de livraison du Work #1 à Lyon (T1 2021) et du Blok à Vaise (T2 2021).

Focus marché : AIX-MARSEILLE

Le soleil de Provence n'est que l'une des facettes d'attractivité de la région Aix-Marseille, 3^{ème} aire urbaine de France, qui compte 1,9 millions d'habitants et une population active de 825 000 personnes. L'ensemble du parc tertiaire offre 5,5 millions de m², chaque ville présentant des atouts. À Aix-en-Provence l'offre s'établit en périphérie du centre-ville historique sur plusieurs grands sites qui proposent une facilité d'accès et une réelle diversité des activités, dans un environnement naturel remarquable. À Marseille, l'offre est plus urbaine, plus connectée aux transports en commun (métro, tramway, gare LGV qui met Paris à 3h). Marseille est la ville des sièges régionaux et des nombreuses entreprises nationales et internationales présentes dans la région.



115

NOMBRE D'IMMEUBLES

Avec cette diversité et ces atouts, le marché d'Aix-Marseille est le quatrième marché d'immobilier d'entreprise en Régions avec un niveau de transaction moyen supérieur à 125 000 m² par an (139 000 m² en 2019) et un montant d'investissement en bureaux important (226 millions d'euros sur 2019). Ce marché est équilibré : l'offre immédiatement disponible est en baisse depuis plusieurs années, et les futurs projets en neuf sont limités.

Acquisition du semestre

Outre l'immeuble la Draille, nous avons réalisé l'acquisition de l'immeuble le S-One situé à l'entrée de Vaise (Lyon). C'est un immeuble de 3 300 m² avec plus de 500 m² de terrasses et 67 places de parking. Il sera labélisé BREEAM Very good (label environnemental) et sera livré au 1^{er} trimestre 2022.

Vente du semestre

Pas de vente au cours du premier semestre.



Immeuble La Draille



Zoom sur un immeuble

Pendant la période de confinement, les équipes Grand Ouest Gestion d'Actifs ont finalisé l'acquisition de l'immeuble LA DRAILLE situé dans le Parc de la Duranne à Aix-en-Provence. Cet immeuble d'une dizaine d'années, rénové avec des prestations de qualité, et entièrement occupé par Voltalia, avec un bail de 6 ans fermes, est entré dans le patrimoine de la SCPI le 10 avril.

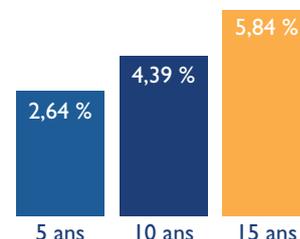
VILLE : Aix-en-Provence



DISTRIBUTION



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



DIVIDENDES

Périodes	Payé le	Rendement 2020		Rendement 2019	
		Montant	Taux	Montant	Taux
T1 2020	20/04/2020	11,82 €	4,71 %	12,30 €	4,90 %
T2 2020	20/07/2020	11,82 €	4,71 %	12,30 €	4,90 %
T3 2020	20/10/2020			12,30 €	4,90 %
T4 2020	20/01/2021			12,00 €	4,78 %
Année				48,90 €	4,87 %



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 €



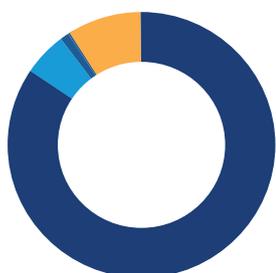
ÉVOLUTION DU CAPITAL SUR L'ANNÉE 2020

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 31/03/2020	794 733	484 787 130 €	797 911 932 €	29 640	6 741	0	6 465
Au 30/06/2020	807 030	492 288 300 €	810 258 120 €	17 994	5 697	0	6 487



MOUVEMENTS DU SEMESTRE

ACTIVITÉS LOCATIVES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



85,47 %

85,47 % OCCUPATION RÉELLE
 4,67 % FRANCHISES DE LOYERS
 2,08 % TRAVAUX
 0,00 % SOUS COMPROMIS
 7,78 % VACANCE RÉELLE



277

 Nombre de locataires

23 099 822,10 €

 Montant des loyers encaissés sur le 1^{er} semestre

SITUATION LOCATIVE

**11** locations sur le 1^{er} semestrePour **7 860 m²**

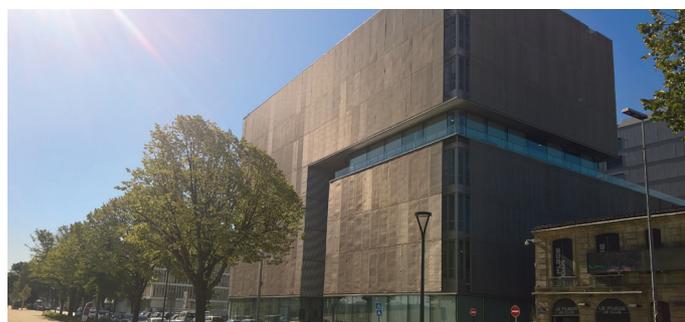
dont **3 PRINCIPALES LOCATIONS**
AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2020

Immeubles	Date d'entrée	Surfaces occupées en m ²
Lyon Moulin Carron - CRCAMCE	01/05/20	3 250
Aix La Draille - Voltalia	10/04/20	1 060
Montpellier Hellène - GFI Informatique	02/06/20	1 179

**7** libérationsPour **5 195 m²**

dont **3 PRINCIPAUX LOCAUX LIBÉRÉS**
AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2020

Immeubles (Principales libérations)	Date de libération	Surfaces libérées en m ²
Lyon Rodin - Aviso	01/01/20	489
Montpellier Hellène - Edf	14/02/20	2 536
Villeneuve d'Ascq Hergé - Mc Cain	31/05/20	958



Le 1^{er} semestre 2020 aura, pour la SCPI Atlantique Mur Régions, comme pour toutes les sociétés, été impacté par la crise de la COVID-19. Le début du 1^{er} trimestre a été dynamique, mais les mois de mars et d'avril, traditionnellement des mois actifs en transactions ont fait défauts.

Dans ce contexte, nous avons pu néanmoins mener à terme des négociations en cours et recevoir notamment à Dardilly le Crédit Agricole sur 3 250 m², GFI informatique à Montpellier ou encore la société Tunnel Euralpin Lyon à Bourget du Lac.

La période de crise sanitaire nous a également imposé de mettre à l'arrêt nos chantiers de rénovation en cours entre mars et avril. L'ensemble des chantiers a été relancé dans le respect des règles sanitaires à partir du mois de mai.

À noter que le patrimoine de la SCPI Atlantique Mur Régions est occupé à 82 % par des grandes entreprises et des administrations, et qu'il bénéficie plus largement d'une qualité locative. Nous avons eu dans cette période de crise sanitaire de nombreux échanges avec les locataires et nous avons organisé avec eux des reports d'échéance durant les deux mois de « confinement » ou des paiements mensuels, permettant aux entreprises de gérer au mieux leur trésorerie. En réponse, à la fin du 2^{ème} trimestre, 99 % des locataires ont payé leurs loyers et charges.



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 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 30/06/2020 :
• 492 288 300 €

• 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

