

Atlantique Mur Régions

L'autre manière d'investir dans l'immobilier

Note d'information

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



Sommaire

| | |
|---|-------------|
| FACTEURS DE RISQUE | P 4 |
| INTRODUCTION | P 5 |
| • 1. Renseignements sur les fondateurs et historique | P 5 |
| • 2. Politique d'investissement | P 6 |
| • 3. Responsabilité des associés | P 6 |
| • 4. Variabilité du capital | P 6 |
| CHAPITRE I - Conditions générales de souscription des parts | P 7 |
| • 1. Parts sociales | P 7 |
| • 2. Modalités de fixation du prix de souscription de la part | P 7 |
| • 3. Modalités de souscription et de versement | P 7 |
| • 4. Minimum de souscription | P 8 |
| • 5. Date d'entrée en jouissance | P 8 |
| • 6. Droit prioritaire de souscription | P 8 |
| • 7. Conditions de souscription | P 8 |
| CHAPITRE II - Modalités de sortie | P 9 |
| • 1. Dispositions générales aux cessions et retraits | P 9 |
| • 2. Retraits | P 9 |
| • 3. Cessions | P 10 |
| CHAPITRE III - Frais | P 12 |
| CHAPITRE IV - Fonctionnement de la société | P 13 |
| • 1. Régime des assemblées | P 13 |
| • 2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux | P 14 |
| • 3. Conventions particulières | P 14 |
| • 4. Responsabilité civile de la société | P 15 |
| • 5. Démarchage et publicité | P 15 |
| • 6. Régime fiscal | P 15 |
| • 7. Modalités d'information | P 18 |
| CHAPITRE V - Administration - Contrôle - Information de la société | P 20 |
| • 1. La société | P 20 |
| • 2. Administration – Société de gestion | P 21 |
| • 3. Conseil de Surveillance | P 21 |
| • 4. Commissaires aux comptes | P 23 |
| • 5. Expert immobilier | P 23 |
| • 6. Dépositaire | P 23 |
| • 7. Information | P 23 |
| • 8. Personnes assumant la responsabilité de la note d'information | P 23 |
| VISA DE L'AMF | P 24 |
| CONCLUSION | P 25 |

FACTEURS DE RISQUE

L'investissement en parts de la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers) ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou du retrait de vos parts ou de la liquidation de la SCPI.

Ce montant dépendra de l'évolution à la hausse ou la baisse du marché de l'immobilier sur la durée du placement ainsi que du niveau de demande. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI est une SCPI pouvant recourir à l'endettement, dans la limite d'un montant compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires et avec ses capacités d'engagements. En toute hypothèse, le montant maximum de recours à l'emprunt est fixé par l'assemblée générale dans le strict respect de ces critères.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société ou de la revente des parts, sera subordonné au remboursement, ou au montant en cours, de l'emprunt contracté par la SCPI.

Risques généraux : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre de la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Risque immobilier : les investissements réalisés par la SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par les cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performance.

Risque lié à la liquidité : la SCPI ne garantit pas la revente des parts.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET HISTORIQUE

La SCPI BRETAGNE ATLANTIQUE MUR (ancienne dénomination de la SCPI ATLANTIQUE MURS REGIONS) a été créée le 13 octobre 1987 par la BANQUE POPULAIRE BRETAGNE ATLANTIQUE (devenue BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE, puis BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST).

Le capital initial de BRETAGNE ATLANTIQUE MUR de 1 000 000 francs (152 449,02 €) atteint au 31 décembre 2004 (capital social effectif) la somme de 110 496 010 € divisé en 181 141 parts d'une valeur nominale de 610 €. L'expertise du patrimoine au 31 décembre 2004 conduit à une valeur de réalisation, ramenée à une part de 747,75 €, supérieure au prix de souscription d'origine. En sus du nominal, les souscripteurs d'origine ont versé une prime d'émission de 1 000 francs (152,44€) par part.

Au 31 décembre 2017, le capital social effectif s'élève à 385 008 210 € composé de 631 161 parts.

Depuis sa création, les modifications suivantes sont intervenues :

- 1)** A sa création en 1987, le capital de la SCPI BRETAGNE ATLANTIQUE MUR était de 1 000 000 Francs. En 1995, elle opte pour la variabilité du capital.
- 2)** Changement de dénomination sociale de la SCPI BRETAGNE ATLANTIQUE MUR qui est devenue ATLANTIQUE MUR REGIONS suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juin 2002.
- 3)** Changement de dénomination sociale de la Société BRETAGNE ATLANTIQUE GERANCE qui est devenue ATLANTIQUE GERANCE suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 juin 2002.
- 4)** Augmentation du capital social statutaire qui a été porté à 300 000 000 € suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 mars 2005.
- 5)** Diverses modifications statutaires sont intervenues suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 juin 2008 : modifications des articles 1 « FORME », 4 « SIEGE SOCIAL », 7 « VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL », 8 « VALEUR DE RETRAIT », 9 « MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART », 10 « DROIT DES ASSOCIES », 11 « DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS », 12 « RESPONSABILITE DES ASSOCIES », 13 « TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS », 15 « DECES - INCAPACITE », 16 « NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION », 19 « REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION », 22 « ORGANISATION - REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL », 24 « REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL », 27 « ASSEMBLEES GENERALES », 30 « CONSULTATION PAR ECRIT », 31 « COMMUNICATION DE DOCUMENTS », 33 « INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX » et 34 « REPARTITION DES RESULTATS ».
- 6)** Augmentation du capital social statutaire qui a été porté à 500 000 000 € suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mai 2013.
- 7)** Modifications statutaires suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2015 relatives :
 - aux évolutions légales et réglementaires liées à la transposition de la Directive 2011/61/UE en droit français par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et son décret d'application (introduction des fonctions de dépositaire et d'expert externe en évaluation, ajout des convocation aux Assemblées Générales et demande de transmission des documents afférents par voie électronique) et aux modifications introduites par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et le Règlement Général modifié de l'Autorité des Marchés Financiers (élargissement de l'objet social des SCPI, diminution de la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance et nouvelles modalités en matière de rémunérations des sociétés de gestion) ;
 - à la renumérotation de certains articles du Code monétaire et financier et du Règlement Général modifié de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi qu'à des révisions rédactionnelles pour une meilleure lisibilité et information ;
 - au transfert du siège social de la SCPI (nouvelle adresse : 2 rue Françoise Sagan 44800 Saint Herblain) ;
 - à l'augmentation du montant du capital social statutaire, ce dernier passant à 600 000 000 € ;
 - à l'introduction de la faculté pour la société de gestion de fixer un nombre minimum de parts et/ou un plafond de détention de parts.
- 8)** Changement de dénomination sociale de la société de gestion ATLANTIQUE GERANCE qui est devenue GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS à l'issue de son Assemblée Générale Extraordinaire du 07 novembre 2017.

INTRODUCTION

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Les investissements directs de la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS porteront sur des locaux à usage commercial et/ou professionnel, des locaux d'activités et des bureaux répondant aux caractéristiques suivantes : bonne localisation, conception "banalisée" (immeuble de conception classique n'offrant pas de spécificité pouvant nuire à sa location ou à sa revente), solvabilité des locataires.

Les investissements composant le patrimoine seront réalisés dans des immeubles situés dans les grandes métropoles du territoire français et des pays de l'Union européenne.

La prise en compte de ces critères de sélection et de choix conditionne notamment la diversification nécessaire des risques locatifs.

ATLANTIQUE MUR REGIONS s'abstiendra d'acquérir des immeubles dont la durabilité et l'emplacement ne lui paraissent pas de bonne qualité, même si les rendements immédiats des propositions qui lui sont faites sont satisfaisants.

Par ailleurs, elle ne prévoit d'acheter qu'exceptionnellement (environ 5%) des locaux de prestige qui n'offriraient pas une rentabilité suffisante, compatible avec les objectifs qu'elle s'est fixée.

3. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

4. VARIABILITÉ DU CAPITAL

La fraction du capital maximal effectivement souscrite par les associés, qui représente le capital social effectif de la société, est constatée et arrêtée au 31 décembre de chaque année par la société de gestion.

Son montant peut augmenter par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou diminuer par suite des retraits des associés, entraînant la reprise totale ou partielle des apports faits par eux.

Le capital effectif et libéré ne pourra en aucun cas descendre, par l'effet des retraits, au-dessous des limites suivantes :

- capital légal minimum, soit 760 000 €
- 10 % du capital social statutaire

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre des demandes de retrait, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Lorsque le capital plafond de 600 000 000 d'euros sera atteint, la société de gestion n'acceptera plus de souscriptions, sauf pour compenser des retraits. Toutefois elle pourra proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'augmenter ledit capital ou d'abandonner la variabilité.

CHAPITRE I CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. PARTS SOCIALES

VALEUR NOMINATIVE

La valeur nominale de la part est de six cent dix euros (610 €).

FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives et pourront donner lieu à la remise d'un certificat de parts nominatives daté et signé par la société de gestion, sur demande de l'associé concerné.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société, préalablement à la transcription des retraits et des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission de parts sociales.

Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la société.

2. MODALITÉS DE FIXATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART

Le prix de souscription d'une part comprend :

- la valeur nominale
- une prime d'émission destinée :
 - à amortir les frais pouvant faire l'objet d'un tel amortissement en vertu, en particulier, des statuts ;
 - à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

Conformément à l'article L 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion, les différentes valeurs suivantes de la société :

- valeur comptable ;
- valeur de réalisation soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles, réalisée par un expert immobilier indépendant, et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.

Le prix de souscription de la part doit refléter, à tout moment, pendant la période de constitution du patrimoine, la valeur intrinsèque des actifs de la société, y compris les frais de reconstitution de la société et d'acquisition des immeubles.

En l'état actuel de la législation, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Ce dernier résulte de l'expertise des immeubles par un expert immobilier (dit « expert externe en évaluation ») indépendant, ou plusieurs agissant solidairement, nommé(s) par l'assemblée générale pour cinq ans après l'acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers.

Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être justifié par la société de gestion et notifié par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers.

3. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

COMPOSITION DU DOSSIER QUI DOIT ÊTRE REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur, un dossier comprenant notamment :

- les statuts de la société ;
- la note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant de sa dernière actualisation ;
- le dernier rapport annuel ;
- le dernier bulletin trimestriel ;
- le bulletin de souscription en double exemplaire dont l'un demeure entre les mains du souscripteur, et comportant les conditions de la souscription en vigueur.

CHAPITRE I CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus par l'intermédiaire des établissements bancaires et distributeurs autorisés. A la date de la présente note, est seule autorisée à distribuer les parts de la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS, la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST.

4. MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Le minimum de souscription est de 1 (une) part.

5. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE

Les parts nouvelles émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Sous réserve de ce qui est stipulé ci-après, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur entrée en jouissance.

Conformément aux statuts, les parts souscrites du 1^{er} jour au dernier jour d'un mois porteront jouissance deux mois après le dernier jour du mois au cours duquel elles auront été souscrites, qu'il s'agisse d'une souscription initiale ou ultérieure.

6. DROIT PRIORITAIRE DE SOUSCRIPTION

Il n'existe pas statutairement de droit prioritaire de souscription au profit des associés anciens.

7. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION (depuis 2 janvier 2014)

Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale et une prime d'émission destinée à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

Prix de souscription : 1 004 €

Valeur nominale : 610 €

Prime d'émission : 394 €

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III – Frais ci-après une commission de souscription (par part souscrite) de 100,40 euros hors taxes (soit, sur la base d'un taux de TVA de 20% à compter du 1^{er} janvier 2015, 120,48 euros taxes comprises) est prélevée par la société de gestion sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est celle définie à l'Article 5 ci-dessus.

CHAPITRE II MODALITÉS DE SORTIE

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer de la société a le choix entre :

- a)** Le remboursement par la société de sa part dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital social (retrait par annulation des parts), auquel se substituerait, dans le cas de blocage des retraits et dans les conditions ci-après, la cession de sa part par l'intermédiaire du registre des ordres qui serait tenu au siège de la société ;
- b)** la vente directe de sa part en trouvant lui-même un acquéreur.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS ET RETRAITS

REGISTRE DE TRANSFERT

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier et de l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, les ordres d'achat et de vente sont inscrits sous peine de nullité sur un registre des associés tenu au siège par la société de gestion. Les demandes de retrait sont enregistrées, dès réception, dans le même registre.

Toute transaction donne ainsi lieu à inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

PIÈCES À TRANSMETTRE À LA SCPI

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toute demande de retrait doit être datée et signée.

Toute mutation de part sera considérée valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la SCPI.

Les mutations, dûment enregistrées en tant que de besoin, sont constatées selon les formes habituelles, étant ici précisé qu'aux termes des statuts, les cessions peuvent être rendues opposables à la SCPI par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire.

En cas de cession ou de retrait, l'associé perd la jouissance des parts et cesse de participer à l'exercice de tous droits attachés aux parts à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel la cession ou le retrait est enregistré(e) sur le registre des associés.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Les droits d'enregistrement s'élèvent à 5% du prix de cession hors frais.

2. RETRAITS

Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts à condition que l'exercice de ce droit ne fasse pas tomber le capital social effectif au-dessous de 10 % du capital social statutaire.

2.1. MODALITÉS DE RETRAIT

1) Les demandes de retrait sont satisfaites par ordre chronologique de réception des lettres recommandées avec demande d'avis de réception par la société de gestion, et dans la mesure où il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal + prime d'émission) diminué de la commission H.T. en vigueur soit 10% H.T. actuellement. Le paiement interviendra sous trente jours.

2) Pour améliorer la fluidité du marché de la société, la société de gestion peut décider de convoquer une assemblée générale extraordinaire des associés en proposant la création et la dotation d'un fonds de remboursement.

Dans ce cas, après création et dotation de ce fonds, et à l'issue d'un délai de trois mois, si les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés, la société de gestion les remboursera par prélèvement sur le fonds de remboursement. Le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la présente note d'information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

CHAPITRE II MODALITÉS DE SORTIE

3) Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose, après audition du rapport des commissaires aux comptes la cession partielle ou totale du patrimoine, au titre des dispositions de l'article L 214-114 du Code monétaire et financier, et toute autre mesure appropriée.

L'inscription d'ordres de demandes de retraits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres constituerait une mesure appropriée au sens de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Dans le cas où la société de gestion propose la mise en vente d'immeubles ou patrimoine social, le retrait s'effectue à la « valeur de réalisation » calculée après cette vente, déduction faite de toutes charges ou frais.

4) La société de gestion mentionnera dans chaque bulletin trimestriel les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

2.2. EFFET DU RETRAIT

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Conformément aux statuts, l'associé qui se retire perd la jouissance de la part au 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des associés.

2.3. CONDITIONS DU RETRAIT (depuis le 2 janvier 2014)

| | |
|--|------------------|
| - Prix de souscription au moment de la demande de retrait (nominal + prime d'émission) | 1 004,00 € |
| - Moins 10 % | 100,40 € |
| - Montant versé | 903,60 € |

3. CESSIONS

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de la société de gestion (« marché de gré à gré »).

D'autre part, en cas de blocage des retraits, comme indiqué au paragraphe précédent, la société de gestion peut proposer en assemblée générale l'organisation d'un marché secondaire organisé dans les conditions fixées par l'Autorité des Marchés Financiers et en application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

3.1. MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Clause d'agrément

Certaines cessions de parts nécessitent un agrément, selon les modalités décrites dans les statuts.

Frais de mutation de parts

Les parts peuvent être acquises ou cédées, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation du transfert de ces parts. La société de gestion percevra, à titre de frais de dossier, un forfait fixé à 5 % hors taxes du prix de souscription d'une part en vigueur, et ce quel que soit le nombre de parts ainsi acquises ou cédées.

À ces frais s'ajoutent, en tant que de besoin, les droits d'enregistrement en vigueur.

3.2. EFFET DE LA CESSION

L'associé qui cède ses parts perd la jouissance de ses parts au 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire en a la jouissance à la même date.

CHAPITRE II MODALITÉS DE SORTIE

Sauf accord contraire régulièrement conclu entre le cédant et l'acquéreur dûment signifié à la société en temps utile :

- l'acquéreur aura droit aux acomptes sur dividendes et aux dividendes au prorata temporis de la date d'entrée en jouissance des parts acquises, selon des modalités conformes, mutatis mutandis, à celles qui sont prévues ci-dessus en cas de souscription de parts nouvelles ;
- le cédant aura droit aux acomptes sur dividende et aux dividendes au prorata temporis de la date de la perte de jouissance des parts cédées selon des modalités conformes, mutatis mutandis, à celles qui sont prévues ci-dessus en cas de retrait.

3.3. CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Si l'assemblée générale réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, les modalités de mises en oeuvre de ces dispositions seront précisées dans la note d'information, dans les conditions fixées par l'Autorité des Marchés Financiers et en application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, conformément à ce qui est prévu à l'article 13.2 des statuts.

CHAPITRE III FRAIS

La société de gestion perçoit les rémunérations hors taxes suivantes :

a) Une commission de souscription, pour couvrir la réalisation des collectes de capitaux, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissement égale à 10 % (dix pour cent) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse (soit une commission de 12,00% TTC au taux de la TVA au 1er janvier 2017).

b) Une commission de gestion, pour la gestion de la société et de son patrimoine égale à 8,50 % (huit cinquante pour cent) des produits locatifs H.T. encaissés et des produits financiers net encaissés par la société (soit une commission de 10,20% TTC au taux de la TVA au 1er janvier 2017).

Il est ici rappelé que la société de gestion supporte les frais de personnel et de bureaux entraînés par l'administration de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats et la préparation des conseils et des assemblées, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les rémunérations éventuelles et frais des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes, et réviseurs comptables, les frais d'expertise immobilière, les frais de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparation et modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'étude, consommation d'eau et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou gérants d'immeubles, les frais de publicité, les frais d'impression, de routage et d'affranchissement des documents destinés à l'information des associés.

c) Une commission de cession de parts, en cas de cession directe de parts entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, égale à un droit fixé forfaitairement à 5% HT du prix de souscription en vigueur, ce quel que soit le nombre de parts cédées. Cette commission sera perçue par la société de gestion auprès, selon le cas, de l'acquéreur, des donataires ou des ayants-droit.

Pour toutes les cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente, il est dû par l'associé-vendeur, à la société de gestion, une commission totale calculée au taux de 5 % net sur le prix total, hors les droits d'enregistrement payés par l'acquéreur.

d) Une commission de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant des cessions immobilières. Une commission de cession d'actifs immobiliers est intégralement acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cessions immobilières. Cette commission assise en totalité sur les cessions de biens immobiliers, est égale à 1,50 % HT du produit net des ventes revenant à la société. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente.

e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Cette commission est calculée sur le montant des travaux effectués. Elle est déterminée par l'assemblée générale des associés.

f) Autres rémunérations : La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

ADMISSION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire qui devra être obligatoirement choisi parmi les associés.

CONVOCATION

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion, au moins une fois par an, pour l'approbation des comptes, dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice.

À défaut, elle peut être également convoquée par :

- a) le Conseil de Surveillance,
- b) le ou les Commissaires aux Comptes,
- c) un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.
- d) le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré dans le BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Toutefois, sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandations, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les documents qui sont communiqués aux associés préalablement à la tenue des assemblées générales ainsi que les formes et délais dans lesquels les associés sont convoqués à ces assemblées sont déterminés par les statuts ainsi que par les textes légaux et réglementaires en vigueur. Sont ainsi notamment communiqués aux associés :

- les comptes annuels de l'exercice écoulé ;
- les rapports de la société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance ;
- le texte des projets de résolutions.

Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, les dirigeants de la société appliqueront en la matière la réglementation en vigueur. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Cette fraction est de 5 % du capital si celui-ci est au plus égal à sept cent soixante mille euros (760 000 €).

Si le capital est supérieur à 760 000 €, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,50 % pour la tranche du capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros ;
- 0,50 % pour le surplus de capital.

La demande du ou des associés d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée des projets de résolutions doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs. La société accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions inscrits à l'ordre du jour sont soumis au vote de l'assemblée.

La société pourra recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités relatives aux convocations prévues la réglementation en vigueur. Le cas échéant, la société recueille au préalable, par écrit, l'accord des associés intéressés.

CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

DÉLIBÉRATIONS

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance détenant :

- pour l'assemblée générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance. Pour le calcul du quorum, il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion.

CONSULTATION ÉCRITE

La société de gestion peut consulter les associés par écrit ou les appeler en dehors des assemblées générales à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'assemblée générale.

DROIT DE VOTE

Chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il représente de parts sociales.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L 123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserves ou en report à nouveau est réparti proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun des associés, au prorata de la date d'entrée en jouissance (ou perte de jouissance).

En cours d'exercice et avant l'approbation des comptes, conformément aux statuts, la société de gestion peut décider de la répartition d'acomptes à valoir sur le dividende lorsqu'un bilan, établi au cours ou en fin d'exercice et certifié par le Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu, des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion a l'intention de procéder à la distribution de quatre acomptes trimestriels dans les 45 jours qui suivront la fin de chaque trimestre considéré. Le montant de ces acomptes sera déterminé en fonction des disponibilités.

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS

Une provision est constituée chaque année conformément à la réglementation en prévision des dépenses pour grosses réparations des immeubles.

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la SCPI des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur serait lié directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la société de gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

4. RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

La société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

5. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants et L 353-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il est assuré conformément à la réglementation susvisée par les Réseaux BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, et par leurs partenaires autorisés et agréés.

Pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier doivent respecter les dispositions de l'article 422-221 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

6. RÉGIME FISCAL

Dans l'état de la législation à la date du visa apposé par l'Autorité des Marchés Financiers sur la présente note d'information, les dispositions suivantes s'appliquent : les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code général des impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

I. RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX SCPI

Lorsqu'une société relève de l'impôt sur le revenu, les bénéfices qu'elle réalise sont imposés non pas en son nom, mais au nom personnel des associés.

Chacun d'eux est personnellement imposable pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit à l'impôt sur le revenu (particulier ou entreprise) soit à l'impôt sur les sociétés s'il est passible de cet impôt.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel.

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement, mais sur sa participation au revenu net de la société, calculé selon les règles applicables à sa qualité (revenus fonciers ou bénéfices industriels et commerciaux), calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts. Les revenus de la société seront donc imposés entre les mains des associés indépendamment de toute distribution de ces revenus par la société.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles ci-après exposées.

II. REVENUS DES PARTS DES SCPI

1) DÉTERMINATION DES REVENUS IMPOSABLES

a) L'Associé est une personne physique

Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers et seront imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans les conditions de droit commun applicables à leur année de perception.

Ils sont déterminés en tenant compte notamment pour leur montant réel des loyers et indemnités effectivement encaissés, sous déduction :

- de l'ensemble des primes d'assurance ;
- des frais de procédures ;
- des frais de rémunérations, commissions et honoraires engagés dans le cadre de la gestion des immeubles ;
- des travaux de réparation ou d'entretien ;
- des impositions de nature foncière ;
- des intérêts d'emprunt.

CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Les déficits fonciers lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 € appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit a été pratiquée. La fraction du déficit non déduit est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Les revenus fonciers provenant des parts de SCPI, peuvent aussi relever, sous certaines conditions¹, du régime du micro-foncier.

Les revenus fonciers sont assujettis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux de 17,20%).

Revenus financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement les revenus financiers. Ils sont produits par la partie du capital en instance d'investissement dans l'immobilier et par les dépôts de garantie placés, principalement, sur des supports bancaires productifs d'intérêts.

À compter du 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30% ou, sur option du contribuable, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement faisant office d'acompte d'impôt sur le revenu est effectué au taux de 12,8%² (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2018).

Une possibilité de dispense d'acompte est prévue pour les contribuables dont le revenu fiscal de référence N-2 est inférieur à un certain seuil, étant précisé qu'au 1^{er} janvier 2018, le seuil est de 25 000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et de 50 000 € pour des contribuables soumis à imposition commune. Afin de bénéficier de cette dispense, l'associé peut transmettre à la société avant le 30/11 de l'année précédant celle du versement un document indiquant sa volonté expresse de bénéficier de celle-ci.

Dans tous les cas, des prélèvements sociaux sont prélevés à la source, au taux de 17,20% (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2018).

b) L'Associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés ou est une entreprise individuelle exerçant une activité relevant des bénéfices professionnels (Bénéfices Industriels et Commerciaux, Bénéfices Agricoles) soumise à un régime réel d'imposition.

Le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables au bénéfice réalisé par la personne ou l'entreprise associée, par exemple à l'impôt sur les Sociétés s'agissant d'une société soumise à cet impôt.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, dont les revenus patrimoniaux sont soumis à un taux spécifique de 24%, 15% ou 10% selon la nature des revenus.

2) RÉGIME DES PLUS-VALUES IMPOSABLES

A. Cession ou retrait de titres de la SCPI

a) L'Associé est soumis à l'impôt dans la catégorie des revenus fonciers

Les plus-values réalisées lors de retrait de parts de SCPI sont soumises au régime d'imposition des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par une personne susvisée.

Dans cette hypothèse, la plus-value est déterminée et imposée en tenant compte de la nature de l'activité de la société dont les titres font objet d'une cession ou d'un retrait. Concernant les SCPI, il convient de faire application du régime d'imposition des plus-values immobilières.

Dès lors, les plus-values réalisées par les associés lors du retrait ou de la cession de leurs parts de SCPI sont soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux suivant les modalités décrites ci-après :

¹ Conditions cumulatives :

- L'associé est également propriétaire d'immeubles donnés en location nue ;
- Les immeubles détenus par la SCPI et ceux dont l'associé est propriétaire ne bénéficient pas d'un régime particulier (Monuments historiques, Malraux, Robien, etc...);
- Le montant des revenus fonciers bruts perçus en 2017 par le contribuable n'excède pas 15 000 €.

² Auquel s'ajoute le taux de 17,20% au titre des prélèvements sociaux

CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Conformément à la jurisprudence applicable, il convient donc de retenir, comme prix d'acquisition de ces parts, leur valeur d'acquisition :

- majorée en premier lieu, d'une part, de la quote-part des bénéfices de cette société revenant à l'associé qui a été ajoutée aux revenus imposés de celui-ci, antérieurement à la cession, et, d'autre part, des pertes afférentes ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler ;
- puis minorée en second lieu, d'une part, des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

Lorsque les parts de la société de personnes faisant l'objet de la cession ont été acquises ou souscrites à des dates différentes, le prix d'acquisition des parts acquises ou souscrites à la même date est calculé distinctement suivant les modalités susmentionnées.

Le prix de cession est constitué du prix convenu entre les parties.

La plus-value résultant de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition tels que définis ci-dessus est ensuite réduite :

D'un abattement pour durée de détention pour la détermination de l'assiette soumise à l'impôt sur le revenu, dont le barème est à ce jour le suivant :

- 6 % pour chaque année de détention de la 6^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} année.
- 4 % au-delà 21^{ème} année.

(Exonération totale d'impôt sur le revenu au-delà de 22 ans de détention).

Et d'un abattement spécifique pour la détermination de l'assiette imposable aux prélèvements sociaux dont le barème est à ce jour le suivant :

- 1,65 % pour chaque année de détention de la 6^{ème} et jusqu'à la 21^{ème}.
- 1,60 % pour la 22^{ème} année de détention.
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème}.

(Exonération totale des prélèvements sociaux au-delà de 30 ans de détention).

L'impôt sur le revenu est à ce jour fixé à 19 % de la plus-value nette imposable après abattement pour durée de détention calculé selon les modalités exposées ci-dessus.

Les prélèvements sociaux sont à ce jour fixés à 17,20 % du montant de la plus-value nette imposable après abattement pour durée de détention calculée selon les modalités exposées ci-dessus.

Depuis 2013, une taxe supplémentaire est applicable si la plus-value imposable dépasse 50 000 €. Le taux de la taxe s'échelonne de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée.

Ce régime est également applicable lors de la cession d'un immeuble issu du patrimoine de la SCPI. Pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, l'impôt afférent à leurs quotes-parts est prélevé lors de la transaction et payé par la SCPI pour leur compte auprès du notaire chargé de l'enregistrement des actes.

Les prélèvements forfaitaires constituent une charge globale allant de 36,20 % à 42,20% se décomposant en 17,20% de prélèvements sociaux (4,5 % de prélèvement social + taux additionnel, 9,9 % de C.S.G. (Contribution Sociale Généralisée), 0,5 % de C.R.D.S. (Contribution au Remboursement de la Dette Sociale), 2 % de prélèvement de solidarité et 0,3 % de contribution additionnelle), 19% d'impôt sur le revenu et, le cas échéant, 2% à 6% de taxe supplémentaire.

Les prélèvements sociaux s'appliquent aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières de source française réalisés par des non-résidents.

La déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le cédant auprès du centre des impôts dont il dépend dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Le cédant est informé qu'il demeure personnellement responsable de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

b) L'Associé est soumis à l'impôt sur les sociétés ou est une entreprise individuelle exerçant une activité relevant des bénéfices professionnels (Bénéfices Industriels et Commerciaux, Bénéfices Agricoles ou Bénéfices Non Commerciaux) soumise à un régime réel d'imposition.

Dans cette hypothèse, la plus-value de cession des titres de la SCPI relève du régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

B. Cessions d'immeubles de la SCPI

a) L'Associé est soumis à l'impôt dans la catégorie des revenus fonciers

Pour les associés dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers, les plus-values sont soumises au régime des plus-values immobilières dans les mêmes conditions qu'en cas de cession ou de retrait de titres de la SCPI (se reporter au A « Cession ou de retrait de titres de la SCPI » ci-dessus).

En outre :

- Lorsque le montant de la cession, appréciée opération par opération, est inférieur à 15 000 €, aucune plus-value n'est imposable,
- Lorsque le montant de la cession est supérieur à 15 000 €, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value imposable, majoré :
 - des frais d'acquisition limitativement énumérés et retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire fixé à 7,5 % du prix d'acquisition
 - des dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement, de rénovation et d'amélioration retenues soit pour leur montant réel (à l'exclusion des dépenses locatives et de celles qui ont déjà été prises en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu) soit forfaitairement au taux de 15 % du prix d'acquisition lorsque le bien cédé était détenu depuis plus de cinq ans.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt au taux allant de 36,20% à 42,20% (dont 17,20% de prélèvement sociaux et 2% à 6% de taxe supplémentaire) correspondant sont effectués par le notaire, dans un délai d'un mois, pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

b) L'Associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés ou est une entreprise individuelle exerçant une activité relevant des bénéfices professionnels (Bénéfices Industriels et Commerciaux, Bénéfices Agricoles, Bénéfices Non Commerciaux) soumise à un régime réel d'imposition.

La quote-part de plus-value revenant à un associé visé ci-dessus relève du régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, seuls les associés présents à la date de cession sont imposables à raison de leur quote-part de plus-value. Comme auparavant le montant de la plus-value doit être compris dans leurs résultats taxables de l'exercice au cours duquel la cession est intervenue.

7. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information périodique des associés est assurée au moyen du rapport annuel et des bulletins d'informations trimestriels.

RAPPORT ANNUEL

Il est établi chaque année un rapport annuel de la SCPI comprenant le rapport de gestion, les comptes et annexe de l'exercice, le rapport du Conseil de Surveillance et les rapports des Commissaires aux Comptes.

CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

BULLETIN D'INFORMATIONS TRIMESTRIEL

Le bulletin trimestriel (diffusé dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre) contient notamment :

- le rappel des conditions de souscription et de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif ;
- et, plus généralement, les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre concerné.

En outre, si une assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

CHAPITRE V ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

Renseignements généraux

Dénomination sociale : ATLANTIQUE MUR REGIONS

Nationalité : française

Siège social : SAINT-HERBLAIN (44), 2 rue Françoise Sagan

Forme juridique : société civile de placement immobilier à capital variable autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L 231-1 à L 231-8 du Code de commerce, les dispositions du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents et les statuts.

Lieu de dépôt des statuts : Greffe du Tribunal de Commerce de Nantes.

Numéro du Registre du Commerce et des Sociétés : 342 803 236 RCS Nantes

Durée : la durée de la société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.

Exercice social : du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Objet social : la société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.

Dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables en vigueur, la société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propiété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du Code de la construction et de l'habitation.

Et de façon générale, la société peut effectuer :

- tout acte et toute opération conforme ou compatible avec l'objet d'une société civile de placement immobilier tel que ce dernier est prévu et défini par les dispositions légales et réglementaires actuelles et à venir ;
- et tout acte et toute opération occasionnelle permis(e) ou autorisée(e) à une société civile de placement immobilier par les dispositions légales et réglementaires actuelles et à venir.

Capital initial : le capital initial de fondation de la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS s'élevait à 152 449,02 euros, divisé en 250 parts de 609,80 euros de nominal chacune. Ce capital était assorti d'une prime d'émission de 38 112,25 euros.

Capital statutaire : en 1995, la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS a adopté la forme d'une SCPI à capital variable afin d'apporter une plus grande souplesse de gestion et de meilleures conditions de souscription à ses associés.

Le capital social statutaire, initialement fixé à 114 336 763 euros, constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues sans formalités particulières.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mai 2015 a porté ce dernier à 600 000 000 euros.

L'augmentation de capital s'opère par variabilité de celui-ci dans la limite du plafond autorisé par les statuts.

Capital effectif : le capital effectif de la société s'élève, au 31 décembre 2017 à 385 008 210 euros. Il est composé de 631 161 parts d'une valeur nominale de 610 euros.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

2. ADMINISTRATION - SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion de la SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS est assurée statutairement par la société GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS, anciennement ATLANTIQUE GÉRANCE, agréée en tant que société de gestion de portefeuille, dont l'objet social est réservé à la gestion administrative et financière de toutes sociétés et notamment de SCPI, à l'administration du patrimoine desdites sociétés, ainsi qu'à toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

- Date de création : 8 octobre 1987
- Siège social : SAINT-HERBLAIN (44), 2 rue Françoise Sagan
- Nationalité : française
- Forme juridique : SA
- N° Registre du Commerce et des Sociétés : 342 762 176 RCS NANTES
- Code APE : 6430 Z
- Objet social : gestion de portefeuille pour compte de tiers ; gestion administrative et financière de tout fonds d'investissement relevant de la directive 2011/61/ UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011, dit « FIA », notamment les sociétés civiles de placement immobilier ; administration du patrimoine desdits FIA, leur représentation vis-à-vis de toutes administrations et autorités.
 - Capital : 228 674 € (deux cent vingt-huit mille six cent soixante-quatorze euros).
 - Répartition du capital : Le capital social est divisé en 15 000 actions de 15,244933 €
- BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST : 95 % soit 14 250 actions
- ATLANTIQUE PLUS : 4,99 % soit 749 actions
- Bruno PAIN : 0,01 % soit 1 action

CONSEIL D'ADMINISTRATION

| Administrateurs | date de nomination /de renouvellement | échéance |
|---|--|----------|
| • Bruno PAIN (également Président et Directeur Général) | AG 15/06/16 | AG 2022 |
| • BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST | AG 21/06/13 | AG 2019 |
| • ATLANTIQUE PLUS | AG 21/06/13 | AG 2019 |
| | | |
| Directeurs Généraux Délégués | date de nomination /de renouvellement | échéance |
| • Philippe LE NEVANEN | CA 07/10/15 | CA 2021 |
| • Chantal QUERARD | CA 10/07/14 | CA 2020 |
| • Franck PERROCHON | CA 21/05/15 | CA 2021 |

Agrément n° GP-14000025 délivré par l'AMF le 16 juillet 2014.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En cas de vacance par décès ou démission, si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à sept, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue par les statuts, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus proche assemblée générale.

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister et de contrôler la société de gestion.

CHAPITRE V ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

A toute époque de l'année, le Conseil opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il présente chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion.

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance, pris parmi les associés, sont désignés pour trois ans et sont éligibles jusqu'à l'âge de 70 ans.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le Conseil de Surveillance se compose au 31 décembre 2017 comme suit :

| Personnes physiques/morales | Personnes physiques/morales | Qualité | Identité du représentant permanent | Date de nomination ou de renouvellement | Durée du mandat |
|---|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---|-----------------|
| Robert MONNIER | Président de SAS | Président du conseil de surveillance | | 30/05/2017 | 3 ans |
| BPCEVIE (anciennement Assurance Banque Populaire Vie) | Société d'assurances | Membre du conseil de surveillance | Philippe PINAULT | 22/05/2012 | 6 ans |
| Jean ROUSSEAU | Retraité | Membre du conseil de surveillance | | 28/05/2013 | 6 ans |
| Banque Populaire Grand Ouest | Etablissement de crédit | Membre du conseil de surveillance | Maurice BOURRIGAUD | 22/05/2012 | 6 ans |
| Patrick FONTAINE | Gérant d'une Sarl | Membre du conseil de surveillance | | 22/05/2012 | 6 ans |
| Jacky COLAS | Président de Sas | Membre du conseil de surveillance | | 28/05/2013 | 6 ans |
| Pierre MARTINEZ | Retraité | Membre du conseil de surveillance | | 22/05/2012 | 6 ans |

CHAPITRE V ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux statuts, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes doivent être nommés pour six exercices par l'assemblée générale ordinaire.

L'Assemblée Générale du 23 mai 2006 a renouvelé pour six exercices le mandat de la société KPMG AUDIT représentée par Monsieur Franck NOEL, 7 Bd Einstein 44300 NANTES en qualité de Commissaires aux Comptes titulaire.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 23 mai 2006 a nommé pour six exercices la SCP Jean-Claude ANDRE et Autres représentée par Madame Danielle PRUT FOULATIERE en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant.

L'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2012 a renouvelé le mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet KPMG Audit, dorénavant dénommé KPMG, et a nommé, pour six exercices, commissaire aux comptes suppléant la société KPMG AUDIT OUEST, reprenant une partie des activités de la SCP de commissaires aux comptes Jean-Claude ANDRE et Autres.

5. EXPERT IMMOBILIER

Dans le cadre des modalités de fixation du prix de la part, la société de gestion, conformément aux dispositions applicables, fera expertiser tous les cinq ans les immeubles constituant le patrimoine par un expert immobilier (dit « expert externe en évaluation ») indépendant, ou plusieurs agissant solidairement, accepté(s) par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé(s) pour cinq ans par l'assemblée générale ordinaire. Les expertises seront actualisées chaque année par l'(les) expert(s).

Les Sociétés CREDIT FONCIER EXPERTISE et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ont été nommées en qualité d'experts, après avoir été acceptées par l'AMF pour expertiser les immeubles appartenant à la SCPI. Leur mandat a été reconduit pour une durée de 5 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 31 mai 2016.

6. DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank France, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 1 273 376 994,56 euros immatriculée au RCS de Paris sous le n°692 024 722 et dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 Paris, est le dépositaire unique de la SCPI en application des dispositions du Code monétaire et financier et en vertu d'une convention de services en vigueur.

7. INFORMATION

La personne chargée de l'information des associés est :
Monsieur Bruno PAIN
2, rue Françoise Sagan
44800 SAINT-HERBLAIN
Téléphone : 02 51 80 33 86

8. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

La société de gestion est représentée par son Président et Directeur Général, Monsieur Bruno PAIN, qui assume la responsabilité de la présente note d'information.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 421-1 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 16-05 en date du 13 mai 2016.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

CONCLUSION

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit prendre en compte que la souscription de parts de la société :

- 1.** Ne saurait être entreprise que dans une perspective de plusieurs années, afin que la valorisation éventuelle des parts compense les charges initiales inhérentes aux acquisitions d'immeubles et les frais d'acquisition des parts ; de plus, lorsque cet équilibre est atteint, un délai supplémentaire peut se révéler nécessaire pour revendre ces parts en fonction de la conjoncture économique et immobilière du moment.
- 2.** Est un placement à caractère immobilier. En conséquence, la régularité des résultats (revenus et évolution du prix de retrait) est directement dépendante de la conjoncture économique et immobilière. En outre, il est rappelé que les performances passées ne peuvent préjuger des performances futures.
- 3.** Est soumise à une fiscalité qui, tout en étant avantageuse (transparence fiscale de la SCPI) n'en est pas moins relativement complexe ; aussi, selon le type de revenus et la situation individuelle de chaque souscripteur, le régime fiscal peut-il être différent. Ce régime est lui-même susceptible d'être modifié ultérieurement en fonction de l'évolution de la réglementation.
- 4.** La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

Contact

SCPI Atlantique Mur Régions

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
SIRET 342 803 236 000 39 - RCS Nantes - Code APE 6820B
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

2 rue Françoise Sagan - 44800 Saint-Herblain

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



BANQUE POPULAIRE
GRAND OUEST

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

