



Bulletin trimestriel



édito

Votre SCPI poursuit sa stratégie d'investissement ciblée en Régions, basée sur l'acquisition d'immeubles bien situés et bien adaptés aux attentes des utilisateurs. Elle a notamment concrétisé l'acquisition en VEFA d'un immeuble localisé à Saint-Herblain, entièrement loué, d'une surface de 11 650 m² pour un montant de 29 M€ et elle continue de se positionner sur différents dossiers.

Dans un contexte de reprise économique, votre SCPI sait faire face à des mouvements d'utilisateurs en Régions. La qualité de son patrimoine, réparti sur les principaux marchés en Régions, lui permettent de répondre à la demande toujours plus exigeante des utilisateurs et à la diversité des acteurs. L'équilibre entre l'offre neuve et l'offre de seconde-main (entretenu, rénovée ou restructurée) au sein de votre SCPI et sa diversification géographique témoignent d'une gestion patrimoniale au meilleur des intérêts de ses associés, en recherchant une sécurisation des revenus.

Au troisième trimestre, le taux annualisé de rémunération pour les associés ressort à 5,00 %. Le montant du nouvel acompte versé en octobre s'élève à 12,54 € par part détenue sur tout le 3^{ème} trimestre 2017.



Note de conjoncture

Le volume des investissements au premier semestre 2017 est en légère baisse par rapport à 2016 (-15 % en bureaux) mais le retour de grandes transactions au second semestre devrait permettre d'atteindre un volume au minimum équivalent à l'année dernière.

Les investisseurs se livrent une très grosse bagarre pour s'arracher les meilleurs actifs, ce qui a pour conséquence de faire chuter fortement les taux de rendement de ces immeubles.

Les investisseurs, qui anticipent un manque de produit de qualité, se tournent de plus en plus vers les VEFA (+ 30 % sur un an), avec une part du « blanc » (sans locataire) en représentant presque la moitié.

Le 1^{er} semestre 2017 marque la première vraie embellie des marchés utilisateurs en Régions de cette décennie. Dans un contexte de redémarrage économique, celui-ci totalise en effet 738 200 m² placés, en hausse de + 15 % par rapport à 2016.

Cette hausse, tirée par les grandes transactions représentant 25 % du marché, révèle le retour de grandes entreprises en Régions. Les acteurs du secteur privé, notamment les banques & assurances ainsi que les sociétés du numérique, ont particulièrement animé le marché en ce début d'année.

Une partie du stock existant ne répondant plus aux exigences des entreprises, les utilisateurs se sont massivement tournés vers le neuf, jusqu' à signer sur des programmes en cours de pré-commercialisation. Au total, la part du neuf a représenté 45 % du volume placé.

Dans ce contexte, les valeurs locatives affichent des montants faciaux forts mais qu'il faut néanmoins relativiser du fait de la généralisation des mesures d'accompagnement qui ont pour effet de créer un écart moyen de 10 % entre le loyer affiché et le loyer économique.

Évolution de la rentabilité des parts

Périodes	2015	2016	2016				2017		
	Année	Année	1 ^{er} tri m.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	50,32 €* 50,20 €* 5,01 %	50,20 €* 5,00 %	12,27 €	12,55 €* 4,89 %	12,42 €	12,96 €	12,36 €	12,66 €** 5,04 %	12,54 €
Rendement	5,01 %	5,00 %	4,89 %	5,00 %	4,95 %	5,16 %	4,92 %	5,04 %	5,00 %
Prix de retrait	903,60 €	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^{er} janvier 2017

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais compris	Locataires
LYON BERANGER*	30/01/2017	2 232	9 913 678 €	
AIX EN PROVENCE - ANTHEMIS	31/01/2017	2 500	7 925 000 €	COLAS
AIX EN PROVENCE - LE MIRABEAU	26/07/2017	353	868 930 €	HAYS
SAINT-HERBLAIN - FUTURA*	28/09/2017	11 650	29 027 897 €	IBP
Montant Total des Acquisitions en 2017			47 735 505 €	

* Acquisition en VEFA

Taux d'occupation financier au 30/09/2017 : 87,26 % Taux d'occupation physique au 30/09/2017 : 88,05 %

Cessions d'immeubles

depuis le 1^{er} janvier 2017

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais compris	Date de cession	Prix de cession	Plus ou moins value nettes/cessions
CLERMONT-FERRAND	17/12/2009	5 217	8 300 000 €	03/03/2017	9 440 755 €	481 548 €
LYON MARIETTON (lots)	25/09/2008	84	168 756 €	10/05/2017	175 000 €	3 618 €
LE MANS BALZAC (lots)	11/01/2007	1 726	3 337 023 €	29/06/2017	2 445 300 €	-1 039 511 €
LE MANS JACOBINS (lots)	30/07/1993	157	172 580 €	30/06/2017	181 000 €	5 704 €
NANTES SALORGES (lots)	1989-1991 1993	220	228 385 €	26/07/2017	350 000 €	110 911 €
Montant total des plus-values de cessions nettes 2017						-437 730 €

Rendement des parts

Le troisième acompte trimestriel de l'exercice 2017 s'élèvera à 4,18 € par part et par mois de jouissance soit 12,54 € par trimestre en pleine jouissance. Cet acompte correspond au revenu des parts en jouissance en juillet, août et septembre 2017.
Date de paiement : 19 octobre 2017

INFOS FISCALITÉ

REVENUS FINANCIERS

Ils sont soumis à l'imposition par réintégration dans le revenu global, sauf dérogations.

• Règle générale (applicable au 01/01/2013)

- Imposition au barème progressif, assortie d'un acompte de 24 % prélevé à la source et constitutif d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt de l'année suivante (et le cas échéant, remboursable).

• Dérogations

- Sous certaines conditions de revenu et/ou de montant annuel d'intérêts perçus, il est prévu de déroger à la règle de l'acompte et/ou de permettre l'application d'un prélèvement libératoire.
 - **Condition de revenus** : si le revenu fiscal de référence n'excède pas 25 000 € pour un célibataire et 50 000 € pour un couple sous imposition commune, il est prévu que l'acompte ne soit pas prélevé. Il suffit d'en faire la demande auprès de l'organisme payeur avant le 30/11 de l'année précédent celle du versement.
 - **Condition de montant annuel perçu** : si le montant global des intérêts perçus dans l'année n'excède pas 2 000 €, le prélèvement libératoire à 24 % peut s'appliquer sur option au moment du dépôt de la déclaration des revenus.

A cette imposition s'ajoute un prélèvement à la source de l'ensemble des contributions sociales de 15,50 %. Soit de 4,5 % de prélèvement social, de 8,2 % de CSG, de 0,5 % de CRDS, de 0,3 % de prélèvement social supplémentaire et de 2 % de Revenu de Solidarité Active (RSA).

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 15,50 %.
- 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.

Particularités pour déterminer la plus-value imposable

Suppression, pour les cessions réalisées depuis le 21 septembre 2011 de l'abattement de 1 000 € qui était applicable à toutes les cessions de biens immobiliers.

Pour toutes les cessions de parts et d'immeubles réalisées à compter du 01/09/2013

- La diminution de la durée de détention permettant d'obtenir une exonération totale des plus-values, qui passe de 30 à 22 ans pour les cessions réalisées à partir du 1^{er} Septembre 2013.
- Taux d'abattement de :
 - 6 % pour chaque année de détention de la 6^{ème} à la 21^{ème} ;
 - 4 % pour la 22^{ème} année.
- Exonération totale de la plus-value au-delà de 22 ans de détention

Attention : le calcul des prélèvements sociaux sur la plus-value imposable suit l'ancienne règle d'imposition pour une durée de détention de 30 ans (taux différencié selon la durée de détention).

- Depuis le 01/01/2013 : instauration d'une taxe supplémentaire sur les plus-values imposables dépassant 50 000 €. Le taux s'échelonne de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value. Exonération en cas d'exonération de la plus-value (cas de 22 ans de détention par exemple).

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
31/03/2017	371 064 220 €	608 302	562 144 145 €	5 949
30/06/2017	378 885 030 €	621 123	575 016 429 €	5 983
30/09/2017	382 285 780 €	626 698	580 613 729 €	5 991

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^{er} 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 ATLANTIQUE et de la CAISSE DU CREDIT MARITIME MUTUEL ATLANTIQUE.

Mouvements de parts

depuis le 1^{er} janvier 2017

Souscriptions

- Nombre de parts souscrites 40 587 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/09/2017 6,48 %

Retraits

- Nombre de parts retirées 16 786 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/09/2017 2,68 %
- Nombre de parts en attente au 30/09/2017 177 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, Lille et Rennes.



Aix-en-Provence
Anthémis

extrait de la note d'information

Dénomination de la Société :
ATLANTIQUE MUR REGIONS

Nature de la Société :
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Capital au 30/09/2017 :
382 285 780 €

Siège Social :
2 rue Françoise Sagan, Saint-Herblain
44919 NANTES CEDEX 9

Société de Gestion :
ATLANTIQUE GERANCE
Filiale de Banque Populaire Atlantique
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 - Saint-Herblain - 44919 NANTES CEDEX 9

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

**ATLANTIQUE
GÉRANCE**

