



Bulletin trimestriel

édito

L'investissement en immobilier d'entreprise devrait être, une fois de plus, très actif en 2017. La poursuite de la croissance en Europe, une reprise soutenue de l'économie française, un contexte de taux bas et de liquidités abondantes, continuent à attirer les investisseurs. Un léger manque d'offre de qualité a néanmoins freiné cette dynamique.

En cohérence avec sa politique d'investissement, votre SCPI Atlantique Mur Régions a participé activement à ce marché très disputé, avec l'acquisition pour plus de 80 M€ de 6 immeubles situés dans des grandes métropoles régionales, très bien placés et loués à des locataires de qualité.

Notre présence au quotidien auprès de nos locataires et la proximité des équipes au plus près de leurs marchés, nous ont permis de conserver un grand nombre de locataires et de louer plus de 9 000 m² à de nouveaux occupants. Le taux d'occupation physique reste supérieur à 88 %.

Le montant du nouvel acompte versé en janvier 2018 s'élève à 12,81 € par part détenue sur l'ensemble du 4^{ème} trimestre 2017, soit un taux annualisé pour ce trimestre de 5,10 %. Pour l'ensemble de l'année 2017, pour une valeur de part à 1 004 €, le taux de rémunération pour les associés ressort ainsi à 5,02 %, en très légère progression par rapport à celui de 2016. Ce rendement place votre SCPI Atlantique Mur Régions dans les meilleures performances françaises.

Avec une valorisation de plus de 630 M€, votre SCPI continue d'affirmer sa stratégie patrimoniale régionale de long terme, en visant la poursuite de la distribution d'un rendement régulier et dans les meilleurs standards du marché.

Toute l'équipe de votre SCPI Atlantique Mur Régions vous souhaite une excellente année 2018.

Note de conjoncture

Au cours des 9 premiers mois de 2017, le volume d'investissement a atteint environ 15 Mds d'euros soit une baisse significative de 31 % par rapport à 2016. Le troisième trimestre, lui aussi en net recul, n'a pas réussi à compenser un début d'année poussif.

Sur le quatrième trimestre, la concrétisation de grosses transactions sur le marché francilien devrait permettre à l'année de s'achever sur une très bonne performance autour des 27 Mds d'euros, confirmant une nouvelle fois l'attractivité du marché français.

En région, le marché des bureaux se maintient à un bon niveau. Les emplacements « prime » sont toujours privilégiés par les investisseurs. Par contre ceux-ci prennent plus de risques en se positionnant sur des immeubles très bien situés mais avec un risque locatif plus élevé (immeuble partiellement ou totalement vide à l'acquisition).

Compte tenu des perspectives économiques, du niveau des taux sans risque, des liquidités abondantes et d'un manque de produits de qualité, les taux de rendement prime à Paris sont encore en baisse et atteignent les 3 %. En régions, les taux de rendement prime continuent de se comprimer sous la barre des 4 % à Lyon et autour de 5 % pour les autres grandes métropoles régionales.

Vie sociale

Conseil de surveillance - Appel à candidatures

La question de la désignation de nouveaux membres du Conseil de surveillance sera inscrite à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de la SCPI fixée le 29 mai 2018. Les associés désireux de devenir membre du Conseil de surveillance sont invités à adresser par courrier leur candidature à la société de gestion le 03 mars 2018 au plus tard (éléments à communiquer impérativement : identité, références professionnelles, fonctions/activités au cours des 5 dernières années et fonction/activité actuelle).

Évolution de la rentabilité des parts

Périodes	2015	2016	2017			
	Année	Année	1 ^{er} tri m.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	50,32 €* 50,20 €*	50,20 €*	12,36 €	12,66 €**	12,54 €	12,81 €
Rendement	5,01 %	5,00 %	4,92 %	5,04 %	5,00 %	5,10 %
Prix de retrait	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 - LE MIRABEAU	26/07/2017	353	868 930 €	HAYS
SAINT-HERBLAIN - FUTURA*	28/09/2017	11 650	29 027 897 €	IBP
NANTES - MAYFLOWER*	04/10/2017	2 634	7 725 000 €	
LOMME - LE TRIPTIC*	30/11/2017	4 012	11 885 285 €	VINCI ENERGIES
RENNES - LE CRYSTO	18/12/2017	1 805	4 266 000 €	CIPRES ASSURANCES
LORMONT*	22/12/2017	7 605	17 640 838 €	BORDEAUX METROPOLE ET BOUYGUES BCSO
Montant Total des Acquisitions en 2017			81 327 628 €	

* Acquisition en VEFA Taux d'occupation financier au 31/12/2017 : 86,78 % Taux d'occupation physique au 31/12/2017 : 88,36 %

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 quatrième acompte trimestriel de l'exercice 2017 s'élèvera à 4,27 € par part et par mois de jouissance soit 12,81 € par trimestre en pleine jouissance. Cet acompte correspond au revenu des parts en jouissance en octobre, novembre et décembre 2017.

Date de paiement : 19 janvier 2018

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
31/12/2010	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
31/12/2017	385 008 210 €	631 161	585 094 581 €	6 003

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 GRAND OUEST.

Mouvements de parts

depuis le 1^{er} janvier 2017

Souscriptions

- Nombre de parts souscrites 48 456 p
- % par rapport au nombre de parts au 31/12/2017 7,68 %

Retraits

- Nombre de parts retirées 20 192 p
- % par rapport au nombre de parts au 31/12/2017 3,20 %
- Nombre de parts en attente au 31/12/2017 50 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 Lyon.



RENNES
Le Crysto

extrait

de la note d'information

Dénomination de la Société :
ATLANTIQUE MUR REGIONS

Nature de la Société :
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Capital au 31/12/2017 :
385 008 210 €

Siège Social :
2 rue Françoise Sagan
44800 SAINT-HERBLAIN

Société de Gestion :
GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS
Filiale de Banque Populaire Grand Ouest
Agrément n° GP-14000025 du 16/07/14

Visa Autorité des Marchés Financiers :
N° 16-05 du 13/05/2016

Atlantique Mur Régions

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

Adresse : 2 rue Françoise Sagan - 44800 SAINT-HERBLAIN

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

