



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 deux opérations importantes. Tout d'abord l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) d'un immeuble situé au sein du pôle économique TECHLID à l'Ouest de Lyon, entièrement loué, d'une surface de 3 946 m² pour un montant de 16,5 M€. Elle a finalisé l'acquisition à Aix-en-Provence d'un parc de 5 immeubles occupés à 89,9 % pour une surface totale de 10 995 m² et un coût de 23,4 M€.

Au cours de ce trimestre, le taux de vacance physique de la SCPI est remonté à 10,97 % (9,77 % au trimestre précédent). Cette augmentation est liée aux opérations de relocation de l'immeuble CONFLUENT 2 sur Lyon. L'immeuble a été libéré fin 2017 (8 500 m²) et couvert par une garantie locative pendant 6 mois. Durant cette période, il a été entièrement rénové. Les travaux, réalisés dans les délais, ont permis à l'ESSCA L'école de commerce d'ANGERS de prendre possession de 6 158 m² début septembre. Nos équipes travaillent activement pour chercher un preneur sur les surfaces restantes.

Le montant du nouvel acompte versé en octobre 2018 s'élève à 12,69 € par part détenue sur l'ensemble du 3^{ème} trimestre 2018, soit un taux annualisé pour ce trimestre de 5,06 %.



Note de conjoncture

Le marché de l'investissement au premier semestre 2018 a été excellent et se positionne comme le second meilleur premier semestre de la décennie. Environ 12 milliards d'euros ont été investis soit une progression de 50 % par rapport à 2017.

Le marché a été animé essentiellement par les bureaux en Ile de France et notamment par les grosses transactions. Plus de 60 % des montants investis se sont concentrés sur les transactions de plus de 100 millions d'euros.

Les régions représentent ce semestre 25 % des engagements. Une fois n'est pas coutume, Nice se trouve sur la première marche du podium grâce à la vente d'un centre commercial pour plus de 220 millions d'euros. Lyon et Marseille/Aix en Provence complètent le podium.

Le bureau en régions est en forte baisse dû à l'absence de grandes transactions. Seuls 750 millions d'euros ont été investis (contre 950 en 2017). Mais les fondamentaux des marchés en régions restent solides, et de plus en plus d'investisseurs s'intéressent aux grandes métropoles régionales.

Il est à noter que si les taux sur Paris Île-de-France se sont stabilisés, les taux se sont compressés en régions comme à Nantes, Lille, Aix en Provence, Nice... Le taux prime à Nantes est désormais de 4,75 %.

Quant au marché utilisateur en régions, avec 772 400 m² de demande placée, le 1^{er} semestre 2018 se situe dans le sillage de l'année 2017 qui avait été une année record.

Lyon et Lille se partagent les deux premières marches du podium. Le marché lyonnais a été particulièrement performant en ce début d'année avec ses 137 900 m².

Comme en 2017, Bordeaux prend pour la 2^e année consécutive la 3^e place du podium, portée par des quartiers d'affaires en développement et notamment le quartier gare « Euratlantique » dans lequel votre SCPI s'est portée acquéreur en 2017 d'un bâtiment neuf de 7 500 m².

Enfin, Nantes a vu son marché s'activer au cours du 1^{er} semestre, porté par le déménagement d'Administrations et la prise à bail par la société Informatique Banque Populaire (IBP) d'un immeuble clé en main de 12 000 m².

Évolution de la rentabilité des parts

Périodes	2017	2017				2018		
	Année	1 ^{er} trim.	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 €
Distribution	50,37 €*	12,36 €	12,66*	12,54 €	12,81 €	12,30 €	12,30 €	12,69 €
Rendement	5,02 %	4,92 %	5,04 %	5,00 %	5,10 %	4,90 %	4,90 %	5,06 %
Prix de retrait	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €

* dont versement complémentaire de 3,60 €

Rendement des parts

Le troisième acompte trimestriel de l'exercice 2018 s'élèvera à 4,23 € par part et par mois de jouissance soit 12,69 € par trimestre en pleine jouissance. Cet acompte correspond au revenu des parts en jouissance en juillet, août et septembre 2018.

Date de paiement : 18 octobre 2018

Investissements et situation locative depuis le 1^{er} janvier 2018

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais compris	Locataires
CHAMPAGNE AU MONT D'OR RACING PARK (VEFA)	31/07/2018	3 946	16 522 000 €	BUREAU VERITAS - CRECHE BABILOU
AIX-PARC CEZANNE	11/09/2018	10 995	23 381 353 €	ALEHOS - CANON - MANAGED AIR LIQUIDE SANTE - CHUBB BUSINESS SUPPORT SERVICES CFA MEDITERRANEE - TRAVAUX.COM
Montant Total des Acquisitions en 2018			39 903 353 €	

Taux d'occupation financier au 30/09/2018 : 86,95 % Taux d'occupation physique au 30/09/2018 : 89,03 %

Cessions d'immeubles depuis le 1^{er} janvier 2018

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
SAINT-HERBLAIN CAP 21	15/11/1993	800,00	862 913 €	16/03/2018	670 000 €	- 215 904 €
TOULOUSE CENTRAL PARC (lots)	26/12/2001	324,00	410 107 €	26/09/2018	580 900 €	121 133 €
Montant total des plus-values de cessions nettes 2018						-94 771 €

INFOS FISCALITÉ

REVENUS FINANCIERS

Pour les personnes physiques

• Règle générale (applicable 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 %.
- Condition de revenus : pour les produits de placements à revenu fixe, 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune.

L'imposition au barème progressif est possible sur option globale pour une même année et pour l'ensemble des revenus relevant du champ d'application du PFU (Les dividendes, intérêts sur livrets, obligations, ou issus de contrats d'assurance-vie et plus-values de valeurs mobilières).

Remarque : la CSG n'est pas déductible en cas d'imposition au PFU (les revenus n'étant pas soumis au barème progressif).

Pour une personne morale soumise à l'IS

- Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés La part des résultats sociaux qui lui revient est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux. Conformément à la réglementation actuellement en vigueur, aucun prélèvement ne peut être opéré sur les revenus versés aux associés passibles de l'impôt sur les sociétés.

La Société de Gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque associé soumis à l'impôt sur les sociétés et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

REVENUS FONCIERS

• Micro foncier

Le régime du MICRO FONCIER s'applique de plein droit au déclarant selon les conditions cumulatives suivantes :

- que ses revenus bruts fonciers soient inférieurs à 15 000 €,
- qu'il ne détienne pas de SCPI fiscales (Méhaignerie, Quilès, Robien, Scellier,...)
- qu'il perçoive des revenus d'un immeuble donné en location nue hors régime spécial.

Ce régime autorise un abattement forfaitaire de 30 %.

Si non éligibilité, déclaration des revenus fonciers au régime réel d'imposition.

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

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

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

Calcul de la plus-value brute

- La plus-value brute est égale à la différence entre la valeur de retrait et le prix de souscription tous frais et droits inclus.

Calcul de la plus-value imposable

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

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

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

- Concernant la valeur IFI à déclarer à l'administration fiscale, la Société de Gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement :
 - la valeur de retrait de la part au 1^{er} janvier pour les SCPI à capital variable ;
 - soit le dernier prix d'exécution connu au 1^{er} janvier ou soit la dernière valeur de réalisation connue pour les SCPI à capital fixe.
- Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

Évolution du capital

Situation	Capital	Nombre de parts	Capitaux collectés (nominal et prime d'émission)	Nbre d'associés
31/12/2010	216 065 660 €	354 206	310 900 561 €	5 414
31/12/2011	241 213 520 €	395 432	351 054 685 €	5 603
31/12/2012	263 469 980 €	431 918	386 592 049 €	5 688
31/12/2013	294 731 260 €	483 166	436 507 601 €	5 837
31/12/2014	335 495 120 €	549 992	503 600 905 €	5 987
31/12/2015	356 385 790 €	584 239	537 984 893 €	5 983
31/12/2016	367 767 170 €	602 897	556 717 525 €	5 954
31/12/2017	385 008 210 €	631 161	585 094 581 €	6 003
31/03/2018	388 470 570 €	636 837	590 793 285 €	6 017
30/06/2018	400 949 340 €	657 294	611 332 113 €	6 065
30/09/2018	411 095 470 €	673 927	628 031 645 €	6 124

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 2018

Souscriptions

- Nombre de parts souscrites 54 739 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/09/2018 8,12 %

Retraits

- Nombre de parts retirées 11 973 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/09/2018 1,78 %
- Nombre de parts en attente au 30/09/2018 0 p

Conditions de retrait

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

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

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

Projets en cours

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



AIX
Parc Cézanne

extrait

de la note d'information

Dénomination de la Société :

ATLANTIQUE MUR REGIONS

Nature de la Société :

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Capital au 30/09/2018 :

411 095 470 €

Siège Social :

2 rue Françoise Sagan
44800 SAINT-HERBLAIN

Société de Gestion :

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

Visa Autorité des Marchés Financiers :

N° 16-05 du 13/05/2016

Atlantique Mur Régions

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

Adresse : 2 rue Françoise Sagan - 44800 SAINT-HERBLAIN

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

GRAND OUEST
GESTION D'ACTIFS

Filiale de Banque Populaire Grand Ouest

