



# Bulletin trimestriel

## édito

L'assemblée générale de votre SCPI a eu lieu le 30 mai. Elle a été l'occasion de fêter avec l'ensemble des associés présents et avec quelques mois d'avance, les 30 années d'existence d'Atlantique Mur Régions.

Quelques chiffres pour illustrer le chemin parcouru depuis sa création en octobre 1987 : 100 immeubles répartis sur l'ensemble des régions, 255 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 605 millions de capitalisation et près de 22 000 associés au total.

Le taux de vacance reste toujours inférieur à la moyenne du marché, le rendement annuel a toujours été au minimum de 5 % et la valeur de la part n'a jamais évolué à la baisse.

La politique d'investissement reste la même depuis la création : une stratégie patrimoniale basée sur l'acquisition d'immeubles bien situés et bien construits dans les grandes métropoles régionales. Il est de même pour la politique de gestion : une gestion patrimoniale et rigoureuse, avec une forte proximité avec les locataires qui permet de les fidéliser.

Les équipes d'Atlantique Gérance et de la Banque Populaire Atlantique sont très fières de souffler avec vous ces bougies et restent mobilisées au quotidien pour développer et pérenniser la qualité de votre belle SCPI.

Le montant du nouvel acompte versé en juillet 2017 s'élève à 9,06 € par part détenue pendant tout le deuxième trimestre, auquel s'ajoutent 3,60 € par part en distribution de plus-values sur l'exercice 2016. Au total, 12,66 € par part détenue en pleine propriété seront donc versés sur ce second trimestre. Le taux annualisé de rémunération des associés ressort sur ces bases à 5,04 %.



## Note de conjoncture

Après une année 2016 très active, le marché de l'investissement a marqué une pause en ce début d'année.

Le montant des investissements s'établit autour des 3 milliards d'Euros, en forte baisse par rapport au premier trimestre 2016. Il convient néanmoins de relativiser cette baisse car le poids des trois premiers mois de l'année est traditionnellement assez faible par rapport à la production annuelle.

L'absence de grandes transactions a pesé sur la performance. La concurrence s'internationalise sur ce type de segment. Elle devient assez vive entre les villes avec notamment la perspective du Brexit qui attise les intérêts. Paris et Frankfort sont à couteaux tirés pour accueillir les sociétés qui souhaiteraient s'installer sur le continent.

Les VEFA en « Blanc » (c.a.d sans locataire) représentent une part significative des transactions, très prépondérantes en régions. Les investisseurs anticipent un manque d'offre de qualité dans les mois à venir.

Malgré les incertitudes liées aux élections, les acteurs internationaux ont été étonnamment très présents et plus spécifiquement les fonds allemands qui étaient absents de notre territoire depuis plusieurs années.

Aucune transaction référence ne permet de faire ressortir une tendance de taux mais il semble que les taux en bureaux en Île de France aient atteint un plancher. Il reste par contre encore du potentiel de baisse en régions et notamment sur Lyon où le taux prime oscille aujourd'hui autour de 4 %.

Vu l'appétit des investisseurs et l'opportunité que représentent les perspectives de plus-value pour les propriétaires, le montant des investissements devrait une nouvelle fois cette année s'établir autour de 30 milliards d'Euros.

## Vie sociale

L'assemblée générale mixte s'est tenue le mardi 30 mai 2017 à 17 heures au 1 rue Françoise Sagan à Saint-Herblain. Toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

## Évolution de la rentabilité des parts

Périodes	2015	2016	2015				2016			
	Année	Année	2 <sup>e</sup> trim.	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>e</sup> trim.	3 <sup>e</sup> trim.	4 <sup>e</sup> trim.	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>e</sup> 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 %	12,55 €* 5,00 %	12,27 € 4,89 %	12,55 €* 5,00 %	12,42 € 4,95 %	12,96 € 5,16 %	12,36 € 4,92 %	12,66 €** 5,04 %	
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<sup>er</sup> janvier 2017

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais compris	Locataires
AIX EN PROVENCE - ANTHEMIS	31/01/2017	2 500,00	7 925 000 €	COLAS
Montant Total des Acquisitions en 2017			7 925 000 €	

Taux d'occupation financier au 30/06/2017 : 87,16 %

Taux d'occupation physique au 30/06/2017 : 88,42 %

## Cessions d'immeubles

depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017

Date de cession	Date d'acquisition	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition	Date de cession	Prix de cession	Plus ou moins value nettes/cessions
CLERMONT-FERRAND	17/12/2009	5 216,71	8 300 000 €	03/03/2017	9 440 755 €	481 548 €
LYON MARIETTON (lots)	25/09/2008	84,00	168 756 €	10/05/2017	175 000 €	3 618 €
LE MANS BALZAC (lots)	11/01/2007	1 726,40	3 337 023 €	29/06/2017	2 445 300 €	-1 039 511 €
LE MANS JACOBINS (lots)	30/07/1993	157,10	172 580 €	30/06/2017	181 000 €	5 704 €
Montant total des plus-values de cessions nettes 2017						-548 641 €

## Rendement des parts

Le deuxième acompte trimestriel de l'exercice 2017 s'éleva à 3,02 € par part et par mois de jouissance soit 9,06 € par trimestre en pleine jouissance. Cet acompte correspond au revenu des parts en jouissance en avril, mai et juin 2017.

Il est complété d'un versement exceptionnel de 3,60 € par part en jouissance au moment de l'assemblée générale du 30 mai.

Date de paiement : 20 juillet 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<sup>er</sup> Septembre 2013.
- Taux d'abattement de :
  - 6 % pour chaque année de détention de la 6<sup>ème</sup> à la 21<sup>ème</sup> ;
  - 4 % pour la 22<sup>ème</sup> 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
31/12/2008	169 564 750 €	277 975	236 651 567 €	4 932
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

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2017

### Souscriptions

- Nombre de parts souscrites 30 128 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/06/2017 4,85 %

### Retraits

- Nombre de parts retirées 11 802 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/06/2017 1,90 %
- Nombre de parts en attente au 30/06/2017 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, Nantes, Saint-Herblain et Bordeaux.



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 30/06/2017 :

378 885 030 €

#### 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

