



Bulletin trimestriel

édito

Après une année 2015 exceptionnelle pour les investissements immobiliers, il semble que le marché fasse une pause en ce début d'année pour aller de nouveau chercher les sommets au second semestre. Le marché de l'utilisateur restant toujours aussi complexe.

La collecte est toujours aussi abondante et certains investisseurs, pour placer cette liquidité, n'hésitent pas à investir dans des portefeuilles pan européens de grandes tailles. Ce n'est pas le choix de votre SCPI qui continue à se concentrer sur des investissements de qualité en régions et uniquement sur le territoire Français. Le Brexit et ses conséquences financières, politiques et économiques, nous confortent dans nos choix.

L'assemblée générale de votre SCPI a eu lieu le 31 mai. Elle a été l'occasion d'échanger avec ses associés sur la stratégie d'investissement et de gestion de votre SCPI.

Le montant du nouvel acompte versé en juillet 2016 s'élève à 8,55 € sur le deuxième trimestre auquel s'ajoutent 4 € par part en distribution de plus-values sur l'exercice 2015. Au total, 12,55 € par part détenue en nue-propriété seront donc versés sur ce second trimestre. Le taux annuel de rémunération des associés ressort ainsi à 5 %.



Note de conjoncture

Le marché de l'investissement reprend son souffle en ce début d'année, après une accélération au second semestre 2015 digne des bolides empruntant la ligne droite des Hunaudières.

Le marché a été très peu animé. Les grandes transactions notamment en bureaux étant quasiment absentes de ce premier trimestre, ce sont les petites et moyennes transactions qui ont poussé le marché, notamment celui du bureau en Ile-de-France.

Seulement 3 Mds d'Euros ont été investis (-40 % par rapport à 2015). Les portefeuilles de commerces en régions et les bâtiments industriels et de logistiques ont attiré les investisseurs. À l'inverse, les bureaux enregistrent leur plus mauvais trimestre depuis 2010.

La rareté de l'offre de qualité, et ce depuis plusieurs trimestres, explique ce piètre résultat.

Concernant la nationalité des investisseurs, les fonds français représentent 60 % des investissements. La présence des fonds britanniques (13 %) s'était accélérée ces derniers mois. Nul doute que le résultat du référendum actant le Brexit et la baisse de la Livre Sterling en découlant, vont freiner leurs ardeurs.

L'année 2016 devrait néanmoins montrer une nouvelle fois l'attrait du marché de l'immobilier d'entreprise. La moyenne de 10 ans (20 Mds) sera très certainement largement dépassée.

Vie sociale

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le mardi 31 mai 2016 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	2014	2015				2016	
	-	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	52,34 €* 12,45 €	12,45 €	12,55 €**	12,54 €	12,78 €	12,27 €	12,55 €**
Rendement	5,21 %	4,96 %	5,00 %	5,00 %	5,09 %	4,89 %	5,00 %
Prix de retrait	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €

* dont versement complémentaire de 2 €

** dont versement complémentaire de 4 €

Rendement des parts

Le deuxième acompte trimestriel de l'exercice 2016 s'élèvera à 2,85 € par part et par mois de jouissance, soit 8,55 € par trimestre en pleine jouissance.

Cet acompte correspond au revenu des parts en jouissance en avril, mai et juin 2016.

Il est complété d'un versement exceptionnel de 4 € par part en jouissance au moment de l'assemblée générale du 31 mai.

Date de paiement : 20 juillet 2016

Investissements et situation locative

depuis le 1^{er} janvier 2016

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais compris	Locataires
LYON "CONFLUENT 2"	29/01/2016	8 519,00	35 200 000	SANOFI
Montant Total des Acquisitions en 2016			35 200 000	

Taux d'occupation financier au 30/06/2016 : 88,97 %

Taux d'occupation physique au 30/06/2016 : 89,79 %

Cessions d'immeubles

depuis le 1^{er} janvier 2016

Pas de cession au cours du premier semestre 2016.

Information générale

Suite à l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant la Directive AIFM en droit français, la note d'information de la SCPI Atlantique Mur Régions a été mise à jour et a reçu un nouveau visa de l'Autorité des Marchés Financiers : visa n°16-05 en date du 13 mai 2016. La version issue de cette nouvelle rédaction a été publiée dans le bulletin des annonces légales du 25 mai 2016.

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
31/03/2015	346 604 440 €	568 204	521 885 753 €	6 006
30/06/2015	352 488 500 €	577 850	531 570 338 €	6 005
30/09/2015	354 577 140 €	581 274	535 008 033 €	5 999
31/12/2015	356 385 790 €	584 239	537 984 893 €	5 983
31/03/2016	359 463 240 €	589 284	543 050 073 €	5 980
30/06/2016	362 009 990 €	593 459	547 241 773 €	5 967

Conditions de souscription

Les conditions sont les suivantes (depuis le 02/01/2014) :

- Prix de la part 1 004 €
- Valeur nominale 610 €
- 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 CRÉDIT MARITIME MUTUEL ATLANTIQUE.

Mouvements de parts

depuis le 1^{er} janvier 2016

Souscriptions

- Nombre de parts souscrites 16 238 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/06/2016 2,74 %

Retraits

- Nombre de parts retirées 7 018 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/06/2016 1,18 %
- Nombre de parts en attente au 30/06/2016 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 €
(nominal plus prime d'émission)
- - 10 % 100,40 €
- Montant versé 903,60 €

Projets en cours

Nous avons actuellement plusieurs projets d'investissement à l'étude à Nantes, Bordeaux et Aix.



Immeuble de LYON
« Confluent 2 »

extrait de la note d'information

Dénomination de la Société :
ATLANTIQUE MUR REGIONS

Nature de la Société :
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Capital au 30/06/2016 :
362 009 990 €

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

