



Bulletin trimestriel

édito

Une année 2016 riche en événements pour les SCPI qui ont imposé aux sociétés de gestion de se mobiliser pour permettre à leurs véhicules de conserver leurs niveaux de performance. D'une part, une réforme relative au droit des contrats, modifiant en profondeur les fondements du code civil, a exigé de repenser un outil déterminant pour le pilotage de la qualité des revenus : le bail commercial. D'autre part, la transposition d'une directive européenne a entraîné la modification du plan comptable des SCPI nécessitant principalement de structurer de manière plus détaillée le dispositif de gros entretiens d'immeubles.

Dans ce contexte, accompagné d'une bonne tenue des marchés investisseur et utilisateur, votre SCPI Atlantique Mur Régions sait s'adapter, lui permettant de conserver une politique d'investissement et de gestion patrimoniale vous garantissant une vraie qualité d'occupation et de revenus, éléments clés de sa performance.

Ainsi, au premier trimestre, le taux annualisé de rémunération pour les associés ressort à 4,92 %. Le montant du nouvel acompte versé en avril 2017 s'élève à 12,36 € par part détenue sur tout le 1^{er} trimestre 2017.



Note de conjoncture

Avec 30 Mds € en 2016, le marché investisseur en France est resté stable par rapport à 2015, à un niveau largement au-dessus de la moyenne de ces dix dernières années (20 Mds €).

L'essentiel de ces investissements s'est concentré sur la région parisienne.

Seul le manque d'offre de qualité a limité la performance en régions. Les grandes métropoles restent attractives grâce à des marchés matures, stables et moins volatiles qu'en Ile de France. Ainsi, Lyon reste leader en régions et les métropoles de l'Ouest (Nantes, Rennes et Bordeaux) attirent de plus en plus les investisseurs.

Dans un marché avec un manque d'offres de qualité, des capitaux abondants et des taux sans risque historiquement bas, les taux restent sous tension. A Lyon, la barre symbolique des 4 % pour un actif de bureau pourrait être cassée en 2017.

Avec 1,5 millions de m², le marché utilisateur s'est très bien comporté en 2016, représentant une hausse de + 8 % par rapport à 2015 et + 15 % par rapport à la moyenne décennale.

Le marché est retourné à l'équilibre avec l'ensemble des tranches de surfaces ayant bénéficié de cette embellie, contrairement aux années précédentes portées par les grandes transactions supérieures à 1 000 m².

Cinq grands marchés ont réellement performé en 2016 : Lyon, Lille, Toulouse, Nantes et Bordeaux, classés par ordre de performance. Le marché d'Aix/Marseille s'est quant à lui contracté.

Vie sociale

L'assemblée générale mixte se tiendra le 30 mai 2017 à 17 heures au 1, rue Françoise Sagan à Saint-Herblain.

Évolution de la rentabilité des parts

Périodes	2015	2016	2016					2017
	Année	Année	1 ^{er} trim.	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.	1 ^{er} trim.
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	50,32 €* [*]	50,20 €* [*]	12,45 €	12,27 €	12,55 €* [*]	12,42 €	12,96 €	12,36 €
Rendement	5,01 %	5,00 %	4,96 %	4,89 %	5,00 %	4,95 %	5,16 %	4,92 %
Prix de retrait	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €

* dont versement complémentaire de 4 €

Investissements et situation locative

depuis le 1^{er} janvier 2017

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m ²	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 31/03/2017 : 87,75 %

Taux d'occupation physique au 31/03/2017 : 88,60 %

Cessions d'immeubles

depuis le 1^{er} janvier 2017

Date de cession	Date d'acquisition	Surface en m ²	Prix d'acquisition	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 €	477 933 €
Montant total des plus-values de cessions nettes 2017						477 933 €

Rendement des parts

Le premier acompte trimestriel de l'exercice 2017 s'élèvera à 4,12 € par part et par mois de jouissance soit 12,36 € par trimestre en pleine jouissance. Cet acompte correspond au revenu des parts en jouissance en janvier, février et mars 2017.

Date de paiement : 20 avril 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
31/12/2008	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

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 9 953 p
- % par rapport au nombre de parts au 31/03/2017 1,64 %

Retraits

- Nombre de parts retirées 4 548 p
- % par rapport au nombre de parts au 31/03/2017 0,75 %
- Nombre de parts en attente au 31/03/2017 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 Nantes, Saint-Herblain et Bordeaux



BALMA Arpège
(crédit photo : Linkcity)

extrait de la note d'information

Dénomination de la Société :
ATLANTIQUE MUR REGIONS

Nature de la Société :
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Capital au 31/03/2017 :
371 064 220 €

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

