



Bulletin trimestriel

édito

L'investissement en immobilier d'entreprise aura été, et c'est une constante depuis plusieurs années, très actif en 2016.

Le frémissement de la croissance en Europe, le contexte de taux bas et de liquidités abondantes, le léger redémarrage des loyers tant attendu en Ile de France, donnent des ailes aux investisseurs.

Votre SCPI Atlantique Mur Régions a encore participé activement cette année à cet élan en cohérence avec sa politique d'investissement, avec l'acquisition pour plus de 60 M€ de 4 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 7 000 m² à de nouveaux occupants. Le taux d'occupation physique reste ainsi proche des 90 %.

Le montant du nouvel acompte versé en janvier 2017 s'élève à 12,96 € par part détenue sur l'ensemble du 4^{ème} trimestre 2016, soit un taux annualisé pour ce trimestre de 5,16 %.

Pour l'ensemble de l'année 2016, pour une valeur de part à 1 004 €, le taux de rémunération pour les associés ressort ainsi à 5 %, en stabilité par rapport à celui de 2015 de 5,01 %. Cette rentabilité place votre SCPI Atlantique Mur Régions dans les meilleures performances françaises des structures régionales d'immobilier de bureau. Depuis sa création en 1987, votre SCPI a d'ailleurs toujours présenté un rendement d'au moins 5 %.

A l'orée de son 30^{ème} anniversaire et avec une valorisation de plus de 600 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 2017 et vous remercie de votre fidélité.

Note de conjoncture

La fin de l'année s'annonce très active pour les investissements en immobilier d'entreprise. Le 3^{ème} trimestre 2016 affiche une performance équivalente au 2^{ème} trimestre autour de 6 Mds € et de nombreux dossiers étaient en cours de négociation pour une signature avant le 31 décembre 2016.

Les transactions importantes ont soutenu le marché même si, ce qui est rassurant, le cœur du marché (50 -200 M€) reste très actif.

Il est à noter que, dans un contexte d'incertitude liée au Brexit, les investissements en Europe ont globalement fortement diminué, sauf en Allemagne et en France, deux marchés qui rassurent les investisseurs notamment par leur maturité et leur profondeur.

En région, le marché des bureaux est un peu moins dynamique toujours par manque d'offre de qualité.

Dans un marché avec des taux sans risque historiquement bas et des liquidités abondantes, les taux restent sous pression. Les meilleurs produits sur Paris frôlent la barre des 3 % de rendement et la compression des taux en région est réelle sur l'ensemble du territoire.

Vie sociale

Conseil de surveillance - Appel à candidature

La question de la désignation d'un nouveau membre du Conseil de surveillance sera inscrite à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de la SCPI fixée le 30 mai 2017. Les associés intéressés à devenir membre du Conseil de surveillance sont invités à adresser par courrier leur candidature à la société de gestion le 03 mars 2017 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			
	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	12,45 €	12,55 €*	12,54 €	12,78 €	12,27 €	12,55 €*	12,42 €	12,96 €
Rendement	4,96%	5,00 %	5,00 %	5,09 %	4,89 %	5,00 %	4,95 %	5,16%
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 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
BORDEAUX "QUAI DE PALUDE"*	13/07/2016	7 374,40	22 199 944	VCF SUD OUEST - ADIM
SAINT-HERBLAIN LE LIBERTY Bât B	15/11/2016	2 078,60	4 820 000	ACCENTURE
AIX EN PROVENCE ESPACE MIRABEAU	22/12/2016	644,43	1 830 770	ACP QUALIFE
Montant Total des Acquisitions en 2016			64 050 714	

*Acquisition en VEFA

Taux d'occupation financier au 31/12/2016 : 88,62 %

Taux d'occupation physique au 31/12/2016 : 89,55 %

Cessions d'immeubles

depuis le 1^{er} janvier 2016

Date de cession	Date d'acquisition	Immeubles	Surface en m ²	Prix d'acquisition	Prix de cession	Plus ou moins valeur nette s/cessions
29/07/2016	29/09/1989	NANTES SALORGES lots	220	272 365	350 000	69 281
23/09/2016	18/12/1996	SAINT-AVERTIN lots	66	25 363	54 000	21 689
Montant total des plus-values de cessions 2016						90 970

Rendement des parts

Le quatrième acompte trimestriel de l'exercice 2016 s'élèvera à 4,32 € par part et par mois de jouissance soit 12,96 € par trimestre en pleine jouissance. Cet acompte correspond au revenu des parts en jouissance en octobre, novembre et décembre 2016.

Date de paiement : 19 janvier 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
31/12/2012	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
30/09/2016	365 072 800 €	598 480	552 282 857 €	5 961
31/12/2016	367 767 170 €	602 897	556 717 525 €	5 954

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 31 783 p
- % par rapport au nombre de parts au 31/12/2016 5,27 %

Retraits

- Nombre de parts retirées 13 125 p
- % par rapport au nombre de parts au 31/12/2016 2,18 %
- Nombre de parts en attente au 31/12/2016 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 Lyon et Aix en Provence.



Immeuble de Aix en Provence
« Espace Mirabeau »

extrait

de la note d'information

Dénomination de la Société :
ATLANTIQUE MUR REGIONS

Nature de la Société :
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Capital au 30/12/2016 :
367 767 170 €

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



Fortuny