



Bulletin trimestriel

édito

En ce début d'année, l'immobilier d'entreprise attire toujours autant les investisseurs mais le marché de l'utilisateur reste encore convalescent. Or, le cœur du système reste l'utilisateur. S'il n'y a pas de croissance, il n'y a pas de création d'emploi et les entreprises n'expriment pas de besoin de m² supplémentaires.

La bonne nouvelle économique de ce début 2015 est la confirmation que la reprise frappe à notre porte (en espérant que la crise grecque ne vienne pas tout annihiler...).

Avec une collecte surabondante, la course au gigantisme (tant sur la taille des deals, que sur la capitalisation de certains opérateurs : OPCI, SCPI...) est de mise.

Votre SCPI a partagé auprès de ses associés, lors de l'assemblée générale du 26 mai dernier, sa politique d'investissement prudente et de proximité auprès des locataires afin de les fidéliser permettant ainsi de maintenir le taux de vacance le plus bas possible.

Le montant du nouvel acompte versé en juillet 2015 s'élève à 8,55 € sur le second trimestre, auquel s'ajoutent 4 € par part en distribution de plus-values sur l'exercice 2014. Au total, 12,55 € par part détenue en nue-propriété seront donc versés sur ce deuxième trimestre. Le taux annuel de rémunération des associés ressort ainsi à 5 %.

Note de conjoncture

L'année 2015 sera-t-elle celle des records pour l'investissement en immobilier d'entreprise ?

Toujours plus de collecte, des montants d'opérations de plus en plus importants et des taux qui ne cessent de baisser...

Les chiffres du premier trimestre affolent les statistiques et nous promettent une année exceptionnelle.

Le montant des investissements avoisine les 5 Mds d'Euros en progression de 10 % par rapport à 2014.

Paris Ile-de-France a concentré 85 % des investissements et 80 % des deals sont supérieurs à 50 M€.

En régions, seulement 100 M€ ont été investis en bureaux. La pénurie sur les biens de qualité est réelle.

Afin d'éponger leur collecte, certains opérateurs (SCPI, OPCI, compagnies d'assurance...), prennent de plus en plus de risques et investissent désormais dans des programmes en blanc (sans locataire).

Face à l'afflux de liquidité et à la baisse des taux financiers, les rendements à l'acquisition baissent fortement : dans Paris intramuros, un immeuble de bureaux s'est vendu au taux de 3,75 %, à Lyon le taux de 5 % devrait être atteint ce semestre...des chiffres records !

Quant au marché de l'utilisateur, le début d'année 2015 est contrasté selon les marchés.

A Lyon, le marché de la location, touché par un ralentissement de l'activité, baisse de 17 % au 1^{er} trimestre par rapport à 2014. Les secteurs de la Part Dieu et de Confluence ont été les plus sollicités et représentent 38 % du volume des transactions.

A contrario, les marchés de Lille et Toulouse maintiennent une bonne performance.

Le marché Lillois fait + 71% par rapport à 2014. Mais les renégociations des baux ne cessent d'augmenter. Le Centre-Ville et les Grands Boulevards aspirent l'essentiel de la demande et représentent 60 % des transactions.

Quant à Toulouse, la demande placée surpasse la moyenne des 5 dernières années, en hausse de 33 % par rapport à 2014.

Évolution de la rentabilité des parts

| Périodes | 2013 | | | 2014 | | | | 2015 | |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | 2 ^e trim. | 3 ^e trim. | 4 ^e trim. | 1 ^{er} trim. | 2 ^e trim. | 3 ^e trim. | 4 ^e trim. | 1 ^{er} trim. | 2 ^e trim. |
| Prix de souscription | 974 € | 974 € | 974 € | 1 004 € | 1 004 € | 1 004 € | 1 004 € | 1 004 € | 1 004 € |
| Distribution | 13,70 € * | 13,65 € | 13,71 € | 12,78 € | 13,79 € * | 13,08 € | 12,69 € | 12,45 € | 12,55 € ** |
| Rendement | 5,62% | 5,61% | 5,63% | 5,09% | 5,49% | 5,21% | 5,05% | 4,96% | 5,00% |
| Prix de retrait | 876,60 € | 876,60 € | 876,60 € | 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 2015 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 2015.

Il est complété d'un versement exceptionnel de 4 € par part en jouissance au moment de l'assemblée générale du 26 mai 2015.

Date de paiement : 20 juillet 2015

Investissements et situation locative

depuis le 1^{er} janvier 2015

Pas d'acquisition au cours du deuxième trimestre 2015.

Taux d'occupation financier au 30/06/2015 : 85,21 % Taux d'occupation physique au 30/06/2015 : 89,59 %

Cessions d'immeubles

depuis le 1^{er} janvier 2015

| Date de cession | Date d'acquisition | Immeubles | Surface en m ² | Prix d'acquisition | Prix de cession | Plus ou moins valeur nette s/cessions |
|---|--------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------------------|
| 28/05/2015 | 30/10/1998 | VALBONNE BAT B1 | 773,00 | 738 983 | 1 400 000 | 466 962 |
| Montant total des plus ou moins values de cessions 2015 | | | | | | 466 962 |

Vie sociale

L'assemblée générale mixte s'est tenue le mardi 26 mai 2015 à 17 heures au 1 rue Françoise Sagan à Saint-Herblain.
Toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

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 précédant 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 |
|------------|---------------|-----------------|---|-----------------|
| 31/12/2007 | 156 803 550 € | 257 055 | 217 121 891 € | 4 555 |
| 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 |
| 31/03/2015 | 346 604 440 € | 568 204 | 521 885 753 € | 6 006 |
| 30/06/2015 | 352 488 500 € | 577 850 | 531 570 338 € | 6 005 |

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 2015

Souscriptions

- Nombre de parts souscrites 37 831 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/06/2015 6,55 %

Retraits

- Nombre de parts retirées 9 973 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/06/2015 1,73 %
- Nombre de parts en attente au 30/06/2015 399 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 Toulouse, Nantes, Aix-en-Provence et Bordeaux.



Immeuble de Saint-Herblain
« Le Liberty »

extrait

de la note d'information

Dénomination de la Société :
ATLANTIQUE MUR REGIONS

Nature de la Société :
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Capital au 30/06/2015 :
352 488 500 €

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° 08-18 du 21/10/2008