



## Bulletin trimestriel

### édito

Dans un contexte de taux très bas, les sociétés civiles de placement immobilier séduisent les épargnants et affichent une collecte nette record de près de 3 milliards d'euros.

Investir dans la pierre sans se soucier des problèmes de gestion et se voir offrir un rendement stable de 5 % est un atout en 2015.

Dans cette conjoncture, les gestionnaires d'actifs se doivent de rester vigilants afin d'avoir une gestion au meilleur des intérêts des porteurs de parts. Et l'année 2015 n'est pas épargnée par son lot de vicissitudes notamment du fait d'une inflation législative ces derniers mois.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, les SCPI de bureaux sont touchées par une réforme du bail commercial suite à la publication trois mois plus tôt de la loi « Pinel ». Par ce texte, le législateur a souhaité rééquilibrer les relations entre bailleur et locataire pour l'artisanat, le commerce et les très petites entreprises, mais l'ensemble des acteurs a été impacté. Les asset-managers ont dû s'adapter au plus vite afin de conserver l'équilibre économique des contrats participant directement au rendement des immeubles.

Parallèlement, les gestionnaires doivent faire face à deux textes à mettre en œuvre en 2015 :

- la loi « NOME » portant organisation du marché de l'électricité, avec pour objectif de permettre une ouverture effective du marché de l'électricité entraînant la suppression des tarifs réglementés pour les gros consommateurs au 31 décembre 2015,
- l'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP), obligatoire pour tous les propriétaires ou exploitants d'établissements recevant du public (ERP) qui ne respecteraient pas leurs obligations d'accessibilité au 31 décembre 2014.

Au troisième trimestre le taux annualisé de rémunération pour les associés ressort à 5 %. Le montant du nouvel acompte versé en octobre 2015 s'élève à 12,54 € par part détenue sur tout le 3<sup>ème</sup> trimestre 2015.

## Note de conjoncture

Le premier semestre aura finalement été plus calme qu'attendu avec un montant total d'investissement de 11 Mds d'€uros, en baisse de 15 % par rapport à 2014.

Cette relative déception est due à un second trimestre plutôt atone. Le second semestre devrait être excellent, de grosses opérations (+ 200 M€) sur des portefeuilles pan européens sont en cours de négociation.

Les régions ont beaucoup plus souffert que l'Île de France, le montant des investissements atteint 1,9 Mds € contre 3,2 Mds € sur la même période en 2014. L'absence de produit est la raison essentielle de cette baisse. Les liquidités sont présentes mais ne trouvent pas d'offre de qualité surtout sur le créneau des immeubles de 5-30 M€, cœur de marché des régions.

Nous constatons un recul de 13 % sur le marché utilisateur par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2014, notamment du fait de l'absence de grandes transactions et de comptes propres qui se font plus rares depuis le début de l'année.

Comme toujours, de vraies disparités, souvent conjoncturelles, existent selon les marchés. Certains d'entre eux sont, par conséquent, en net recul pour ce premier semestre par rapport à 2014, mais avec des raisons bien différentes.

Ainsi, le marché lyonnais marque un vrai coup de frein depuis ce début d'année avec 108 000 m<sup>2</sup> placés soit - 32 %. Cela s'explique essentiellement par la baisse significative des transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> et l'absence des megadeals qui avaient boosté le marché sur les deux dernières années. Mais, des négociations actuellement en cours devraient se concrétiser d'ici fin 2015. Il faut noter, à contrario, que les transactions de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, qui donnent la profondeur et la qualité du marché, sont en progression par rapport aux années précédentes.

Les comptes propres qui avaient soutenu le marché lillois ont fait défaut ce premier semestre. Celui-ci enregistre par conséquent un repli de 20 %, mais reste dans la moyenne décennale. Le manque d'offres neuves ne permet pas d'accueillir les grands utilisateurs.

Le marché de Toulouse se maintient cette année mais est toujours soutenu par des comptes-propres. Le manque d'offre neuve notamment en centre-ville, qui ne propose que de petites surfaces anciennes, ne permet pas aux grands utilisateurs de venir se positionner.

Nantes arrive à se stabiliser avec un retrait de 8 %, bénéficiant de l'attractivité de la côte Atlantique. Le manque d'offre neuve dans le quartier d'affaire, avec des livraisons de nouveaux bâtiments qui n'arriveront pas avant fin 2016, interdit toute nouvelle implantation de grandes sociétés.

Dans ce contexte, seuls Aix-Marseille et Bordeaux tirent leur épingle du jeu.

Avec 68 000 m<sup>2</sup> négociés ce premier semestre, le marché d'Aix-Marseille enregistre un bond de + 25 %, notamment soutenu par de nouvelles implantations à Aix en Provence grâce à la présence de programmes neufs.

Enfin, Bordeaux enregistre une hausse de + 14 % avec 42 000 m<sup>2</sup> placés, les clés en mains étant bien présents. Comme sur l'ensemble des marchés, nous pouvons en effet constater que les grands utilisateurs, ne trouvant pas de solution dans une offre neuve qui se fait rare, se tournent vers la construction de clés en mains. Parallèlement, Bordeaux est en train de structurer ses marchés afin d'être prête lors de l'arrivée du LGV à l'été 2017.

## Évolution de la rentabilité des parts

Périodes	2013	2014				2015		
		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.	3 <sup>e</sup> trim.
Prix de souscription	974 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	53,63 €	12,78 €	13,79 € *	13,08 €	12,69 €	12,45 €	12,55 € **	12,54 €
Rendement	5,51 %	5,09 %	5,49 %	5,21 %	5,05 %	4,96 %	5,00 %	5,00 %
Prix de retrait	876,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €

\* dont versement complémentaire de 2 €

\*\* dont versement complémentaire de 4 €

## Investissements et situation locative

depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition frais compris	Locataires
SAINT-HERBLAIN "LE LIBERTY"	29/07/2015	21 parkings	90 000	ACCENTURE
Montant Total des Acquisitions en 2015			90 000	

Taux d'occupation financier au 30/09/2015 : 88,69 %

Taux d'occupation physique au 30/09/2015 : 89,29 %

## Cessions d'immeubles

depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015

Date de cession	Date d'acquisition	Immeubles	Surface en m <sup>2</sup>	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
08/07/2015	16/09/1998	LILLE MENDES France	616,90	762 245	1 500 000	550 932
Montant total des plus ou moins valeurs de cessions 2015						1 017 895

## Rendement des parts

Le troisième acompte trimestriel de l'exercice 2015 s'élèvera à 4,18 € par part et par mois de jouissance soit 12,54 € par trimestre en pleine jouissance. Cet acompte correspond au revenu des parts en jouissance en juillet, août et septembre 2015.

Date de paiement : 19 octobre 2015

## 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
31/12/2007	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
30/09/2015	354 577 140 €	581 274	535 008 033 €	5 999

## 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<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 CRÉDIT MARITIME MUTUEL ATLANTIQUE.

## Mouvements de parts

depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015

### Souscriptions

- Nombre de parts souscrites 44 989 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/09/2015 7,74 %

### Retraits

- Nombre de parts retirées 13 707 p
- % par rapport au nombre de parts au 30/09/2015 2,36 %
- Nombre de parts en attente au 30/09/2015 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 Toulouse, Nantes, Aix en Provence et Bordeaux.



Immeuble de Wasquehal  
« Grand Cottignies »

## extrait

### de la note d'information

**Dénomination de la Société :**  
ATLANTIQUE MUR REGIONS

**Nature de la Société :**  
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

**Capital au 30/09/2015 :**  
354 577 140 €

**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