



Bulletin trimestriel

édito

Avec près de 3 milliards d'Euros de collecte, soit une progression de 16,6 % par rapport à 2013, la capitalisation des SCPI a de nouveau atteint des sommets en 2014. Ainsi, les capitaux gérés sont passés de 19 à 30 milliards d'euros en 5 ans.

La collecte s'est essentiellement orientée vers des SCPI Immobilier d'entreprise. Le taux moyen de rendement servi par les SCPI en 2014 aura été de 5,08 % quand votre SCPI Atlantique Mur Régions a distribué 5,21 %.

Ces chiffres montrent la confiance que les épargnants portent à ce type d'investissement qui bénéficie d'un rapport rendement/risque des plus attractifs.

Dans ce contexte de forte collecte, et dans un marché peu offreur, votre SCPI maintient sa politique sélective en matière d'investissement. Elle gère également activement son parc et continue de privilégier une relation de proximité avec ses locataires afin de préserver au mieux les rendements distribués.

Au premier trimestre le taux annualisé de rémunération pour les associés ressort à 4,96 %. Le montant du nouvel acompte versé en avril 2015 s'élève à 12,45 € par part détenue sur tout le 1^{er} trimestre 2015.

Note de conjoncture

L'immobilier d'entreprise continue d'attirer les capitaux. En effet le montant des investissements au titre de l'année 2014 aura atteint 26 Mds € soit une progression de 40 % par rapport à 2013. La France représente le 3^{ème} marché Européen derrière la Grande Bretagne (70 Mds €) et l'Allemagne (40 Mds €).

Paris et l'Île de France concentrent l'essentiel des investissements. Les investissements en bureaux en régions représentent 1,3 Mds € soit 5 % des investissements totaux. Ceci s'explique par le manque de visibilité des grandes métropoles régionales à l'international et surtout par le manque d'offre de qualité.

Les investisseurs privilégient toujours les biens dits « prime » ce qui maintient une forte pression sur les taux de rendement. Désormais les taux « prime » sont en dessous de 5,50 % à Lille et Lyon. Et dans la plupart des autres grandes métropoles les taux « prime » tournent autour de 6 %. La rareté de ce type de biens et le spread de taux avec le marché obligataire, devraient contribuer à maintenir cette tendance.

Le marché de l'utilisateur a résisté en 2014 avec 1,08 millions de m² commercialisés soit + 4 % par rapport à 2013, mais essentiellement soutenu par les grosses transactions. En effet, 22 transactions supérieures à 5 000 m² ont représenté 20 % de la demande placée. La part du neuf ou du restructuré demeure importante; elle a représenté 40 % du marché en Régions.

Mais les évolutions ont été bien différentes selon les marchés :

- Le marché Marseillais s'est bien comporté en 2014 avec 128 000 m² négociés, toujours soutenu par le public et le parapublic qui ont représenté 50 % du marché,
- Le marché Lyonnais reste, en sa qualité de premier marché en Régions, solide, profond et rassurant. Malgré l'absence de méga deals qui avaient permis une surperformance en 2013, l'année 2014 aura néanmoins enregistré 242 600 m² négociés, dans la moyenne décennale, les transactions de 1000 m² et plus, ayant pris le relais.
- Le marché Bordelais, avec 86 700 m², demeure bien en deçà des 100 000 m² moyens. L'absence de produits neufs et de grandes surfaces empêchent les grands utilisateurs de pouvoir venir s'installer. De gros chantiers sont en cours - quartier d'affaire, infrastructures ... - avec un objectif : que Bordeaux puisse être prête pour 2017, date à laquelle elle sera à 2h de Paris avec l'arrivée du TGV.
- Le marché Lillois a été en demi-teinte en 2014 avec ses 158 000 m² placés. Peu de neuf et pas assez de grosses transactions. Seuls les comptes propres, représentant 34 % des négociations, auront soutenu le marché.
- Le marché Toulousain malgré un beau chiffre de 142 000 m² placés, reste un marché compliqué. En effet, d'une part, il a été soutenu par trois méga-deals (Safran pour 25 000 m², Airbus pour 17 000 m² et Akka Technologies pour 11 000 m²) et d'autre part 57 % des transactions ont porté sur des produits neufs clés en main. L'offre existante ne s'écoule donc pas.

Le stock d'offres en Régions augmente encore de 5 % par rapport en 2013 mais la part du neuf est toujours en retrait. Le stock de neuf est même historiquement bas dans certaines agglomérations telles que Nantes, Bordeaux, Strasbourg et Grenoble, ce qui sera encore un frein à la transaction en 2015.

Vie sociale

L'assemblée générale mixte se tiendra le mardi 26 mai 2015 à 17 heures au 1 rue Françoise Sagan à Saint-Herblain.

Évolution de la rentabilité des parts

Périodes	2013				2014				2015
	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.	1 ^{er} trim.
Prix de souscription	974 €	974 €	974 €	974 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	12,57 €	13,70 € *	13,65 €	13,71 €	12,78 €	13,79 € *	13,08 €	12,69 €	12,45 €
Rendement	5,16 %	5,62 %	5,61 %	5,63 %	5,09 %	5,49 %	5,21 %	5,05 %	4,96 %
Prix de retrait	876,60 €	876,60 €	876,60 €	876,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €

* dont versement complémentaire de 2 €

Rendement des parts

Le premier acompte trimestriel de l'exercice 2015 s'élèvera à 4,15 € par part et par mois de jouissance soit 12,45 € par trimestre en pleine jouissance. Cet acompte correspond au revenu des parts en jouissance en janvier, février et mars 2015.

Date de paiement : 23 avril 2015

Investissements et situation locative

depuis le 1^{er} janvier 2015

Pas d'acquisition au cours du premier trimestre 2015.

Taux d'occupation financier au 31/03/2015 : 86,01 % Taux d'occupation physique au 31/03/2015 : 89,21 %

Cessions d'immeubles

depuis le 1^{er} janvier 2015

Pas de cession au cours du premier trimestre 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 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 : les prélèvements sociaux sur la plus value imposable suit l'ancienne règle d'imposition pour 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

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 24 484 p
- % par rapport au nombre de parts au 31/03/2015 4,31 %

Retraits

- Nombre de parts retirées 6 272 p
- % par rapport au nombre de parts au 31/03/2015 1,10 %

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 31/03/2015 :
346 604 440 €

Siège Social :
1 rue Françoise Sagan, ST 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

Atlantique Mur Régions

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
SIRET 342 803 236 000 21 - RCS Nantes - Code APE 6820B

Adresse : 1 rue Françoise Sagan - Saint-Herblain - 44919 NANTES CEDEX 9

Tél. 02 72 79 40 40

**ATLANTIQUE
GÉRANCE**



Fortuny