



Bulletin trimestriel

édito

L'engouement des épargnants pour la « Pierre Papier », et notamment des SCPI Immobilier d'entreprise ne se dément pas. La capitalisation des SCPI sera encore en forte hausse cette année.

Afin de préserver les intérêts de ses associés, dans un contexte de liquidités abondantes et de rareté de l'offre de qualité, votre SCPI s'est voulue prudente en limitant la collecte. Pour l'année 2015, celle-ci a atteint 34 millions d'euros en net recul par rapport à 2014.

Cependant votre SCPI a été très active sur le marché des investissements en cette fin d'année se positionnant sur quatre immeubles neufs pour un montant total de 55 millions d'euros sur Toulouse, Aix en Provence, Bordeaux, et Montpellier.

En 2016, nous continuerons cette politique de collecte modérée et d'investissements de qualité.

Le montant du nouvel acompte versé en janvier 2016 s'élève à 12,78 € par part détenue sur tout le 4^{ème} trimestre 2015, soit un taux annualisé pour ce trimestre de 5,09 %.

Pour l'ensemble de l'année 2015, le taux de rémunération pour les associés ressort ainsi à 5,01 % pour une valeur de part à 1004 €.

Toute l'équipe de votre SCPI Atlantique Mur Régions vous souhaite une excellente année 2016.



Note de conjoncture

Le troisième trimestre 2015 laisse présager une excellente année pour l'investissement en immobilier d'entreprise en France. En effet, presque 8 milliards d'euros ont été investis au troisième trimestre, seconde meilleure performance depuis 2007, ce qui porte le montant sur les 9 premiers mois de l'année à environ 17 milliards d'euros.

80 % des investissements ont été réalisés sur Paris Ile de France et la concrétisation de grosses opérations a permis de réveiller le marché.

Les régions ont légèrement rattrapé leur retard. Le montant des investissements totaux s'établit à 3,5 milliards d'euros en dessous de sa moyenne décennale.

Lyon, premier marché tertiaire hors Ile de France, affiche une belle performance avec près de 760 millions d'euros. A noter toutefois que trois opérations représentent près de 50 % de cette réalisation.

Les taux de rendement locatif continuent de baisser. En cause, toujours les mêmes maux, la rareté de l'offre et les liquidités abondantes des investisseurs. En Ile de France les immeubles primes s'achètent à des taux voisins de 3,5 % et la barre des 5,30 % a été cassée à Lyon au dernier trimestre.

Quant au marché utilisateur, le bilan provisoire 2015 reste encore mitigé. Ainsi le premier marché en Région, Lyon, enregistre une demande placée de 178 000 m² sur les 9 premiers mois, rattrapant quelque peu une activité en fort retrait au cours du 1^{er} semestre. Mais quelques gros deal au cours du 3^e trimestre représentant 47 000 m² viennent masquer une reprise difficile.

Les mesures d'accompagnement généralisées demeurent légion et pèsent sur le flux du revenu réel provoquant un réel décalage entre le loyer affiché et le loyer économique, l'écart pouvant atteindre 20 %.

Dans l'ancien, les renégociations sont courantes, le rapport de force étant toujours favorable aux locataires.

Dans ce contexte, la SCPI Atlantique Mur Régions tire son épingle du jeu, en limitant les départs de locataires et en maintenant un bon niveau de revenu.

Évolution de la rentabilité des parts

Périodes	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.
Prix de souscription	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	12,78 €	13,79 € *	13,08 €	12,69 €	12,45 €	12,55 € **	12,54 €	12,78 €
Rendement	5,09 %	5,49 %	5,21 %	5,05 %	4,96 %	5,00 %	5,00 %	5,09 %
Prix de retrait	903,60 €	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^{er} janvier 2015

Immeubles	Date d'acquisition	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais compris	Locataires
SAINT-HERBLAIN "LE LIBERTY"	29/07/2015	21 parkings	90 000	ACCENTURE
AIX EN PROVENCE	09/11/2015	2 500,00	7 925 000	COLAS
BALMA ARPEGE	04/12/2015	2 232,00	5 674 711	DV CONSTRUCTION
MONTPELLIER	18/12/2015	6 670,00	19 069 131	VINCI, VINCI FACILITIES
Montant Total des Acquisitions en 2015			32 758 842	

Taux d'occupation financier au 31/12/2015 : 89,16 %

Taux d'occupation physique au 31/12/2015 : 90,49 %

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
08/07/2015	16/09/1998	LILLE MENDES France	1 767	762 245	1 500 000	550 932
06/10/2015	19/07/1996 29/12/1999 04/08/2005 21/12/2007	TOULOUSE PYRITE	5 190	6 339 926	8 500 000	1 550 951
Montant total des plus ou moins values de cessions 2015						2 568 846

Rendement des parts

Le quatrième acompte trimestriel de l'exercice 2015 s'éleva à 4,26 € par part et par mois de jouissance soit 12,78 € par trimestre en pleine jouissance. Cet acompte correspond au revenu des parts en jouissance en octobre, novembre et décembre 2015.

Date de paiement : 20 janvier 2016

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
31/03/2015	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

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 52 710 p
- % par rapport au nombre de parts au 31/12 /2015 9,02 %

Retraits

- Nombre de parts retirées 18 463 p
- % par rapport au nombre de parts au 31/12 /2015 3,16 %
- Nombre de parts en attente au 31/12/2015 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 Lyon et Nantes.



Immeuble de MEYLAN

extrait

de la note d'information

Dénomination de la Société :

ATLANTIQUE MUR REGIONS

Nature de la Société :

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Capital au 31/12/2015 :

356 385 790 €

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

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

ATLANTIQUE
GÉRANCE

