



Bulletin trimestriel

édito

2014 est encore une très belle année pour votre SCPI Atlantique Mur Régions.

Nous avons atteint des niveaux de collecte record, signe de votre confiance et de l'engouement généralisé des épargnants pour ce type de produits. A fin 2014, la collecte nette est en progression de 30 % par rapport à l'année 2013.

Tout au long de l'année, nous avons poursuivi notre politique d'investissements ciblée dans des immeubles de qualité. Nous avons ainsi acquis quatre nouveaux immeubles dans les grandes villes de province (Lyon, Nantes et Lille). Ces acquisitions ont été réalisées dans un marché très concurrentiel : les investisseurs se bagarrent pour les produits de qualité, les rendements de l'immobilier d'entreprise étant supérieurs aux autres classes d'actifs. La situation est également complexe du côté du marché locatif, avec un environnement économique morose. Les locataires sont à la recherche d'immeubles rénovés ou neufs, avec de bonnes performances énergétiques.

Dans ce contexte, nous réussissons à préserver la rémunération des parts : le taux annualisé de rémunération pour les associés ressort à 5,21 % pour une valeur de part de 1004 €. Le montant du nouvel acompte versé en janvier 2014 s'élève à 12,69 €, par part détenue sur tout le 4^{ème} trimestre 2014.

Toute l'équipe de votre SCPI Atlantique Mur Régions vous souhaite une excellente année 2015.



Note de conjoncture

Après un premier semestre « pied au plancher », le marché de l'investissement d'immobilier d'entreprise a repris un peu son souffle cet été. Le montant total des investissements avoisine les 15 Md€ sur 9 mois. Cette trêve estivale aura été de courte durée car de nombreux dossiers sont en cours de négociation et devraient se concrétiser d'ici la fin de l'année. Le volume devrait atteindre les 20 Md€ pour 2014.

La rareté des offres « primes » et l'afflux de liquidité contribuent à l'augmentation des valeurs sur ce type d'immeuble. Sur Paris la barre des 4 % de rendement a été cassée quand sur Lyon et Lille des opérations ont été traitées à des taux inférieurs à 5,5 %.

Cependant les valeurs vénales restent globalement maîtrisées. Les fondamentaux sont bons. Le marché immobilier français se caractérisant par sa profondeur, sa liquidité, sa stabilité (notamment en province) et la maîtrise de la production d'immeubles neufs.

Avec des taux long terme durablement bas l'investissement en immobilier d'entreprise reste l'un des couples rendement/risque les plus attractifs.

Le marché de bureau locatif reste à la peine avec une demande placée légèrement à la hausse par rapport à 2013 mais toujours inférieure à la moyenne décennale.

La demande des entreprises est principalement motivée par une volonté de rationalisation qui passe notamment par des regroupements et par la recherche, à cette occasion, de bâtiments moins énergivores. Ainsi les locaux neufs ou rénovés, ayant une meilleure performance énergétique et respectant les normes actuelles, sont toujours autant recherchés et représentent le tiers du volume des transactions

Évolution de la rentabilité des parts

Périodes	2012	2013				2014			
		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	974 €	974 €	974 €	974 €	974 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €	1 004 €
Distribution	53,15 €*	12,57 €	13,70 €*	13,65 €	13,71 €	12,78 €	13,79 €*	13,08 €	12,69 €
Rendement	5,46%	5,16%	5,62%	5,61%	5,63%	5,09%	5,49%	5,21%	5,05%
Prix de retrait	876,60 €	876,60 €	876,60 €	876,60 €	876,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €	903,60 €

* dont versement complémentaire de 2 €

Rendement des parts

Le quatrième acompte trimestriel de l'exercice 2014 s'élèvera à 4,23 € par part et par mois de jouissance soit 12,69 € par trimestre en pleine jouissance. Cet acompte correspond au revenu des parts en jouissance en octobre, novembre et décembre 2014.

Date de paiement : 20 janvier 2015

Investissements et situation locative

depuis le 1^{er} janvier 2014

Immeuble	Date d'acquisition	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais compris	Locataires
DARDILLY "NEOVIA"	11/06/2014	1 975,00	5 200 000	MATERNE
DARDILLY	15/07/2014	7 412,80	25 276 074	MANITOWOC
ST HERBLAIN "LE LIBERTY"	01/08/2014	3 816,70	8 148 273	CAMELEO ET ACCENTURE
WASQUEHAL "LE GRAND COTTIGNIES"	14/10/2014	12 402,00	28 427 800	REXEL, SERGIC, GENERALI, SFD, ACTICALL
Montant Total des Acquisitions en 2014			67 052 147	

• Taux d'occupation financier au 31/12/2014 : 89,51 % • Taux d'occupation physique au 31/12/2014 : 89,96 %

Cessions d'immeubles

depuis le 1^{er} janvier 2014

Date de cession	Date d'acquisition	Immeubles	Surface en m ²	Prix d'acquisition	Prix de cession	Plus ou moins valeur nette s/cessions
09/04/2014	10/11/1989	STRASBOURG	550,00	612 578	718 000	98 526
24/07/2014	23/07/1996	VILLENEUVE "BABYLONE"	801,00	788 222	1 050 000,00	167 267
24/07/2014	20/03/1997	TOULOUSE "RIQUET"	645,00	655 098	1 000 000,00	310 335
31/07/2014	22/12/1998	MARSEILLE "20 CANEBIERE"	4 328,00	2 973 356	5 090 000,00	1 756 045
16/09/2014	04/01/2002	BORDEAUX "CONCORDE"	785,00	853 486	1 220 000,00	259 610
Montant total des plus ou moins valeurs de cessions 2014						2 591 783

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
31/03/2014	307 516 250 €	504 125	457 550 437 €	5 897
30/06/2014	319 573 510 €	523 891	477 395 501 €	5 942
30/09/2014	328 029 940 €	537 754	491 313 953 €	5 968
31/12/2014	335 495 120 €	549 992	503 600 905 €	5 987

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 2014

Souscriptions

- Nombre de parts souscrites 85 009 p
- % par rapport au nombre de parts au 31/12 /2014 15,46 %

Retraits

- Nombre de parts retirées 18 183 p
- % par rapport au nombre de parts au 31/12 /2014 3,31 %

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 un projet d'investissement à l'étude à Toulouse.



Immeuble de Limonest « Le Westing »
(crédit photo : ICADE)

extrait

de la note d'information

Dénomination de la Société :

ATLANTIQUE MUR REGIONS

Nature de la Société :

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Capital au 31/12/2014 :

335 495 120 €

Siège Social :

1 rue Françoise Sagan, ST HERBLAIN
44919 NANTES CEDEX 9

Société de Gestion :

ATLANTIQUE GERANCE
Filiale de Banque Populaire Atlantique
Agrément n° 95-57 du 28/11/1995

Visa Autorité des Marchés Financiers :

N° 87-60 du 13/10/1987

Atlantique Mur Régions

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
SIRET 342 803 236 000 21 - RCS Nantes - Code APE 6820B
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

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

Tél. 02 72 79 40 40

ATLANTIQUE
GÉRANCE

