

# Le Bulletin

## trimestriel d'information

N° 18 – 3<sup>e</sup> Trimestre 2014

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

## L'ÉDITO

Malgré quelques manques à gagner locatifs portant notamment sur les immeubles en cours d'arbitrage, les comptes arrêtés au 30 septembre 2014 enregistrent un résultat stable d'un exercice à l'autre. A la lueur de l'arrêté définitif des comptes en fin d'année et compte tenu des délais nécessaires aux investissements immobiliers suite à l'augmentation de capital, le revenu de l'exercice pourrait être en léger retrait. Une fois l'investissement global de l'augmentation de capital réalisé, les recettes et le résultat de la SCPI seront confortés par ces nouvelles rentrées.

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, le patrimoine s'est enrichi de deux immeubles. L'un porte sur le rachat de la quote-part indivise que détenait une autre SCPI (50%) permettant d'acquérir la pleine propriété de cet ensemble dénommé « le Ponant », situé Zone commerciale Atlantis à Saint-Herblain près de Nantes. L'investissement représente un montant de 1 750 000 € HD, loué à 7 sociétés pour la partie bureaux et 1 locataire « enseigne DEVIANE », pour la partie commerce en pied d'immeuble. L'autre représente

un investissement de 2 045 000 € HT correspondant au dernier étage d'un immeuble neuf de bureaux situé 3 boulevard Chevreul à Nantes (898 m<sup>2</sup>), pris à bail à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2014 par le Ministère de la Justice (bail ferme de 9 années). Deux surfaces sont en cours d'arbitrage, à Levallois Perret et à Metz-Augny auprès d'investisseurs utilisateurs. En parallèle la Société de Gestion poursuit par ailleurs sa recherche d'investissements, en privilégiant toujours la recherche de murs commerciaux ou les surfaces de bureaux neufs répondant aux dernières normes réglementaires et aux attentes des entreprises.

Le marché secondaire trouve sa liquidité au terme des confrontations mensuelles des ordres d'achat et de vente. Depuis le début de l'exercice, les échanges de parts sociales se sont réalisés sur un prix net vendeur qui s'est maintenu entre 209,00 € et 218,52 €/part, mettant en évidence un excédent de demandes à l'achat.

**André CASSAR**  
Directeur Général

## LA VIE DES PARTS

À l'issue de l'augmentation du capital clôturée en date du 07/04/2014, le nombre de parts sociales de la SCPI a été porté de 304 459 parts à 366 187 parts.

### I - Le Marché des Parts

#### Dispositions générales aux cessions de parts sociales

La cession des parts peut s'effectuer, soit directement par le porteur des parts, soit par l'intermédiaire de la Société de Gestion qui tient un carnet d'ordres où sont recensés les ordres d'achat et de vente de parts portés à sa connaissance.

La Gérance communique à toute personne qui en fait la demande les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles figurant sur le carnet d'ordre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

#### Transactions avec l'aide de la Société de Gestion

La Société de Gestion procède à un rapprochement des ordres d'achat et de vente de parts par période mensuelle ; le prix d'exécution qui en résulte, le cas échéant, étant déterminé le troisième mardi du mois à 15 heures.

Les ordres d'achat et de vente doivent être passés sous forme de mandat dont les formulaires sont disponibles auprès de la Société de Gestion. Les prix indiqués sur les mandats sont réputés nets de frais, de même que le prix d'exécution, auxquels se rajoutent les frais et droits à la charge de l'acquéreur (1) soit :

## LA VIE DES PARTS (suite)

- 3,00 % TTC de commission de cession
- 5,00 % de droit d'enregistrement suite aux dispositions de la loi de finance.

À tout instant, la Société de Gestion peut vous informer :

- du prix d'exécution de la période passée
- des 5 prix d'achat les plus élevés et des 5 prix de vente les plus faibles du carnet d'ordre en cours.

### Les prix d'exécution

Vous trouverez, ci-dessous, les valeurs et les quantités des dernières transactions réalisées à l'issue des confrontations mensuelles :

Date des 3 dernières confrontations	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (somme revenant au cédant)	Prix payé par l'acheteur <sup>(1)</sup>	Date des 3 prochaines confrontations
19/08/2014	556	217,61	235,02	
16/09/2014	597	217,59	235,00	
21/10/2014	1 112	218,52	236,00	
				18/11/2014
				16/12/2014
				20/01/2015

<sup>(1)</sup> Le prix payé par l'acquéreur correspond au prix d'exécution majoré de 5% de droits de mutation et d'une commission de 3% du prix d'exécution issu de la confrontation.

### État du Marché des parts à la date de rédaction du bulletin

Le tableau ci-dessous précise les prix d'achat les plus élevés et les prix de vente les plus faibles figurant sur le registre des ordres, ainsi que les quantités correspondantes à la date de rédaction du bulletin :

VENTE		ACHAT	
Nombre de parts inscrites à la vente	Prix de vente demandé <sup>(1)</sup>	Nombre de parts inscrites à l'achat	Prix d'achat proposé <sup>(1)</sup>
77	225,00	198	225,00
5	217,59	424	218,52
45	217,00	1 905	218,06
30	216,00	130	217,50
		44	216,67
<b>157</b>		<b>2 701</b>	

<sup>(1)</sup> L'acquéreur devra s'acquitter en sus de 5 % de droits de mutation et d'une commission de cession de 3 % du prix d'exécution issu de la confrontation.

### Transactions directes entre vendeurs et acheteurs

Tout associé souhaitant vendre des parts a la faculté de rechercher lui-même un acquéreur à des conditions librement débattues.

Il y a lieu de prévoir :

- les droits d'enregistrement de 5 % du prix revenant au vendeur en faveur du Trésor avec un minimum forfaitaire de 25 €.
- 1% HT maximum de la somme revenant au cédant avec un forfait minimum de 50 € par transaction, (soit 60 € TTC au taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014) dû à la Société de Gestion pour les frais de dossier.

La transaction doit être signifiée dans les 30 jours à la Société de Gestion à qui doit être adressé l'acte de transfert, le justificatif de paiement des droits d'enregistrement et le règlement des frais lui revenant.

#### Mutations à titre gratuit (succession, donation, partage)

La commission à percevoir par la société de gestion au titre de la transmission des parts est fixée forfaitairement à 60 € TTC.

## II – La Rémunération des parts (en euros par part)

	Revenus locatifs	%	Revenus financiers	%	TOTAL
30/04/2014	2,91	97,00	0,09	3,00	3,00
31/07/2014	2,77	92,33	0,22	7,67	3,00
31/10/2014	2,56	94,81	0,14	5,19	2,70

Afin de pouvoir exercer la retenue à la source dans le cadre de l'exercice du prélèvement obligatoire, la SCPI est tenue de verser en priorité les produits financiers. Le revenu versé par part en 2013 (avant prélèvement

obligatoire), a été de 12,15 €/part, soit un taux de distribution de 5,35 %. Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est brut et le prix d'achat d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

## LA VIE DES IMMEUBLES

## Situation locative

Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 30/09/2014 est composé de 51 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 43 529 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation au 30/09/2014 est le suivant : **En surface (TOP) : 84,60 % – Financier (TOF) : 86,80 %**

LOCAUX VACANTS AU 30.09.2014				
Immeubles	Locataires	M <sup>2</sup>	Dates d'effet	Observations
<b>Congés</b>			-	
<b>Congés en instance</b>	-	<b>0,00</b>	-	
REIMS - 3 rue Condorcet	SA CONSUMER FRANCE	<b>394,00</b>	30/09/2014	Congé triennal
STRASBOURG - 2 rue du Verdon	HAGER	<b>371,00</b>	31/10/2014	Congé triennal
<b>Congés reçus du trimestre</b>	-	<b>765,00</b>	-	
<b>Congés annulés du trimestre</b>	-	<b>0,00</b>	-	
<b>TOTAL CONGÉS</b>		<b>765,00</b>		
<b>Départs locataires du trimestre</b>				
CERGY - Espace Saint-Christophe	INITIACTIVE	<b>184,00</b>	01/09/2014	Révision du bail et extension
<b>TOTAL DÉPARTS</b>		<b>184,00</b>		
<b>Arrivées locataires du trimestre</b>				
CERGY - Espace Saint-Christophe	INITIACTIVE	<b>212,00</b>	01/09/2014	Révision du bail et extension
NANTES - Saint-Herblain - Zone Atlantis	DELTA	<b>22,00</b>	01/09/2014	Bail précaire
TOURS - La Milletière - rue Colette Duval	DHL	<b>221,00</b>	18/08/2014	Relocation locaux ex-AIMT
<b>TOTAL ARRIVÉES</b>		<b>455,00</b>		
<b>Locaux vacants au 30/09/2014</b>				
BIÈVRES - plaine de Gizy	ex - ABOUND LOGIC	<b>209,55</b>	14/06/2010	Congé triennal
	ex - KALIMERA	<b>51,15</b>		Congé triennal
	ex - RIGWAY	<b>26,40</b>	14/02/2012	Congé triennal
BOULOGNE - rue Nationale	ex - WSTORE	<b>55,59</b>	31/03/2010	Congé triennal
	ex - ABC	<b>35,90</b>	27/02/2012	Congé triennal
	ex - EXPAY	<b>39,39</b>	28/12/2013	Congé triennal
BRON - ZAC du Chêne	ex - EIFFAGE	<b>195,00</b>	30/03/2014	Maintien du locataire pour 195 m <sup>2</sup>
CARQUEFOU - La Fleuriaye	ex - HEXALIANCE	<b>426,00</b>	09/09/2013	Liquidation judiciaire
CERGY - Espace Saint-Christophe	ex - GESTRIM, SOGIPA	<b>59,00</b>	01/07/2009	
CESSON SÉVIGNÉ - Parc les Peupliers	ex - NEOPTIN	<b>73,00</b>	25/09/2013	Liquidation judiciaire
	ex - DOMCO	<b>48,00</b>	28/02/2014	Congé triennal
DIJON - 1 avenue Jean Bertin	ex - FAF SAB	<b>155,00</b>	14/12/2012	Congé triennal
	ex - INFOGREEN	<b>102,00</b>	18/03/2014	Liquidation judiciaire
LEVALLOIS-PERRET - rue Pierre Brossolette	ex - ADH	<b>55,00</b>	31/05/2013	Congé triennal
	ex - CFI	<b>107,00</b>	02/10/2013	Congé triennal - Arbitrage en cours
MALAKOFF - rue Etienne Dolet	ex - CORTLAND	<b>45,00</b>	14/11/2010	Congé triennal
MERIGNAC - Parc Innolin	ex - UTEP	<b>157,00</b>	28/01/2013	Congé et extension dans le même immeuble
METZ - ZAC d'Augny	ex - PRIMACLIM	<b>560,00</b>	24/03/2010	Liquidation judiciaire
	ex - SAMLIT	<b>758,00</b>	30/06/2013	Congé triennal
NANTES - Saint Herblain - Angevinière - Bât. B	ex - OCE	<b>319,00</b>	31/12/2011	Congé triennal
NANTES - Saint-Herblain - Le Kepler	ex - LAFARGE	<b>164,00</b>	31/12/2012	Congé triennal - Relocation 196 m <sup>2</sup> par W FINANCES
NANTES - Saint-Herblain - Zone Atlantis	ex - SOLOC RABOTAGE	<b>234,60</b>	17/05/2008	Congé triennal
	ex - ITAKA	<b>148,00</b>	31/08/2014	Congé triennal
	ex - AVISS	<b>84,00</b>	14/03/2013	Congé triennal
ORLÉANS - 10 rue Émile Zola	ex - Ressources Mutuelles	<b>120,00</b>	31/03/2011	Congé triennal
	ex - Département du Loiret	<b>215,50</b>	31/10/2011	Congé triennal
	ex - Département du Loiret	<b>17,50</b>	31/10/2011	Congé triennal
	ex - Département du Loiret	<b>216,50</b>	28/02/2013	Congé triennal
ROUEN - Mont Saint-Aignan - La Vatine	ex - ALLIANZ VIE	<b>202,00</b>	28/02/2011	Congé triennal
STRASBOURG - 5 rue du Verdon	ex - LYCÉE LE CORBUSIER	<b>1 161,00</b>	31/03/2013	Congé triennal - Arbitrage en cours
STRASBOURG - Le Valparc	ex - OVERLAP	<b>231,00</b>	31/10/2013	Liquidation judiciaire
TOULOUSE - 1 avenue de l'Europe	ex - BCET	<b>164,00</b>	10/01/2013	Liquidation judiciaire
TOURS - La Milletière - rue Colette Duval	ex - GAN, SOCOMEC, AIMT	<b>179,00</b>	17/02/2013	Congé triennal
VIROFLAY - 80 bis avenue du Général Leclerc	ex - SNCF	<b>90,01</b>	31/03/2011	Congé triennal
<b>TOTAL LOCAUX VACANTS</b>		<b>6 704,09</b>		

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## IMPÔTS SUR LE REVENU

Les SCPI étant dotées de la transparence fiscale, leurs associés sont imposés directement sur leur quote-part des revenus encaissés par la société, indépendamment du montant distribué.

Les revenus de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT sont constitués :

- . des recettes locatives imposables après imputation des charges déductibles effectivement réglées. Les déficits fonciers résultant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts sont déductibles du revenu global dans une limite annuelle de 10 700 €.
- . des produits financiers gérés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont soumis à un prélèvement obligatoire de 24,00 %, (auquel s'ajoutent les contributions sociales de 15,50 %), sauf situations spécifiques reprises sous le § REVENUS FINANCIERS, ci-après.

## ISF

Il appartient à chaque associé imposable à l'ISF d'évaluer la valeur des parts de SCPI détenues. A cet effet, nous vous rappelons que le dernier prix d'exécution de l'année 2013 (prix net vendeur) a été de 210,20 €/part.

## PLUS-VALUES

La loi de finances pour 2014-modifie le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers dont la principale disposition consiste à aménager l'abattement pour durée de détention.

*Désormais le calcul des abattements pour durée de détention des immeubles (autres que les terrains à bâtir) et les parts sociales, sera différent entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux.*

*Pour l'impôt sur le revenu l'exonération sera complète au terme de 22 années de détention, portées à 30 années pour l'exonération totale des prélèvements sociaux.*

*Ci-après, tableau de synthèse :*

Abattements pour durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0	0%
De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6% l'an	1,65% l'an
sur 16 ans	soit 96%	soit 26,40%
La 22 <sup>e</sup> année	4% l'an	1,60% l'an
sur 1 an	soit 4%	soit 1,60%
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	0	9% l'an
sur 8 ans	0	soit 72%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

A noter :

- La suppression de l'abattement de 1 000 € par cession ;
- Le taux du prélèvement social sur les revenus du capital de 15,50 % ;
- Le taux proportionnel d'imposition de 19 %.

Il en résulte que pour toutes les ventes réalisées, le taux global d'imposition des plus-values immobilières est de 34,50 % (19,00 % d'impôt et 15,50 % de prélèvements sociaux).

Cette réforme, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2013, s'applique donc aux plus-values générées lors de la cession de biens immobiliers (résidences secondaire, résidences locatives et terrain non bâtis) faisant l'objet d'un acte authentique à compter de cette date. Ces nouvelles dispositions de la plus-value immobilière s'appliquent de la même manière, pour les cessions de parts de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de l'enregistrement de la cession à la recette des impôts par le cédant en cas de transaction directe entre vendeur et acheteur ou son mandataire dans le cadre des transactions avec l'aide de la Société de Gestion.

## RÉGIME DU MICRO-FONCIER

Les détenteurs de parts de SCPI étaient jusqu'à présent exclus du régime fiscal du micro-foncier.

Désormais les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers, donnés en location nue, pourront bénéficier de ce régime. L'abattement est alors de 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €).

## REVENUS FINANCIERS

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 :

La loi de finances pour 2013 a modifié les règles d'imposition des revenus mobiliers. Le prélèvement forfaitaire optionnel et libératoire a été supprimé et vos revenus mobiliers encaissés à compter de 2013 sont obligatoirement soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Toutefois un acompte est désormais prélevé au taux de 24 % sur vos intérêts, dès leur versement. Ce prélèvement à la source obligatoire est imputable sur l'impôt sur le revenu dont vous serez redevable l'année suivante, l'excédent éventuel vous étant restitué.

Néanmoins les contribuables dont le montant annuel des intérêts perçus (tous produits confondus) ne dépasse pas 2 000 €, ont la possibilité d'opter sur leur déclaration de revenus pour une imposition au taux forfaitaire de 24 %, au lieu de la tranche marginale du barème dont ils relèvent.

Par ailleurs, ceux dont le revenu fiscal de référence de l'année n-2 est inférieur aux plafonds ci-après, peuvent demander à être dispensés du paiement de cet acompte.

**Cette demande doit être faite annuellement.**

Ces contribuables paieront alors l'impôt sur les intérêts l'année suivant celle de leur engagement. Le plafond à respecter pour bénéficier de cette dispense varie en fonction de la situation de chacun : revenu fiscal < 25 000 € pour les célibataires, veuf ou divorcé, < 50 000 € pour les couples soumis à imposition commune.

A noter le maintien des prélèvements sociaux au taux de 15,50 %, dont CSG déductible au taux de 5,1 %.

## PERFORMANCES

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les gestionnaires de SCPI, réunis au sein de l'ASPIM, s'engagent à déterminer et publier les données essentielles de performance des sociétés sous gestion conformément à une méthodologie commune.

A compter de cette date, pour le présent exercice et pour les suivants, seront ainsi déterminées les mentions relatives aux :

- Taux d'Occupation Financier (TOF) et Physique (TOP) ;
- Performances financières des SCPI (TRI).

A compter de cette même date, ces données sont diffusées de manière permanente, au rythme de publication des documents d'information de la SCPI : bulletin trimestriel et rapport annuel.

## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

**Soit en fonction des loyers :** le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ;
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

**Soit en fonction des surfaces :** le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## TRI – Performances financières sur plusieurs années

Chaque SCPI (hors fiscale) fait l'objet d'un calcul de performance qui a pour vocation de renseigner l'investisseur sur le niveau de la distribution, ainsi que son évolution dans le temps, et la valorisation de son placement.

L'indicateur utilisé est le taux de rentabilité interne (TRI) sur plusieurs périodes (5, 10, 15, 20 ans), en fonction de la durée d'existence de la SCPI. Le TRI est mentionné nécessairement de manière préalable à toute autre référence à la performance de la SCPI. Dans le cas d'une société résultant d'une opération de fusion-absorption, comme c'est le cas pour CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT, le TRI considéré est celui de la SCPI absorbante.

Période	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
Taux/an	9,29%	10,45%	9,13%	5,01%

## AUGMENTATION DU CAPITAL

Suite à la clôture par anticipation de l'augmentation de capital portant sur la création de 61 728 parts nouvelles, le capital social est porté de 46 460 443,40 € à 55 880 136,20 €.

La Note d'information a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers Visa AMF N° SCPI 13-23 du 9 août 2013 (délivré en application de l'article 34 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et de l'instruction du 5 juin 1984 de l'AMF). Agrément AMF de la Société de Gestion de Portefeuille n° GP-14000028 du 22 juillet 2014.

### RESPONSABLE DE L'INFORMATION :

Monsieur Alexandre JEANSON - Tél. 02 40 12 91 47 - E-mail : alexandre.jeanson@cic.fr  
CM-CIC SCPI Gestion - 2 avenue Jean-Claude Bonduelle - 44000 NANTES

SITE INTERNET : www.cmcic-scp-gestion.com

Ce bulletin est valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2014.