

# Le Bulletin

## trimestriel d'information

N° 23 – 4<sup>e</sup> Trimestre 2015

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

## L'ÉDITO

Les constats repris dans notre dernier bulletin se confirment avec l'arrêté des comptes en fin d'année, mettant en évidence une progression du chiffre d'affaires liée notamment aux investissements réalisés sur l'exercice, ceci malgré l'effet des manques à gagner résultant de surfaces vacantes et de renégociations de baux visant le maintien des locataires. En contrepartie, il a été nécessaire d'engager certains travaux afin de proposer des valeurs de relocation cohérentes par rapport au marché très concurrencé. Le résultat de la SCPI au 31/12 reste de ce fait assez voisin de celui de l'an passé à même époque, amenant à fixer le dividende annuel à 10,60 €/part.

En ce début d'année 2016, une dernière acquisition portant sur 1300 m<sup>2</sup> de bureaux neufs situés sur le Parc Technologique de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq devrait contribuer à conforter de façon immédiate le chiffre d'affaires par de nouveaux loyers adossés à des baux fermes de 6 années. Cet investissement de 3 250 000 € acte en main doit générer une rentabilité immédiate de 6,87 %. Cette acquisition constitue le dernier achat qu'il convenait de réaliser pour investir le solde de l'augmentation de capital initiée en novembre 2013 pour un montant de 15 M€. La politique d'invest-

tissement contribuant à renouveler le parc locatif et à consolider les loyers par de nouvelles rentrées se poursuivra par le biais des arbitrages sur le parc existant.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, les mouvements locatifs ont permis de relouer plus de 2000 m<sup>2</sup> à de nouvelles signatures ou en maintenant des locataires en place, notamment à Rosny-Sous-Bois et à Nantes-St Herblain, sur la zone commerciale Atlantis.

Au niveau du marché secondaire des parts, ce dernier trouve toujours sa liquidité à l'issue de chaque confrontation, avec une demande à l'achat non satisfaite et un volume annuel d'échange de parts proche de 2% du capital. La valeur moyenne des transactions depuis le début de l'exercice, porte sur un prix net vendeur de 231,58 €/part, soit un prix d'achat moyen de 250,58 €/part.

Enfin, nous vous informons que l'Assemblée Générale annuelle de la SCPI se tiendra au siège social, à Nantes, le lundi 13 juin prochain. Les convocations seront adressées courant mai.

**Alexandre JEANSON**  
Directeur Général

## LA VIE DES PARTS

A 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.

A 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.

En application de l'alinéa 2 du Règlement général de l'AMF, la durée de validité d'un ordre de vente de parts est limitée à une année, avec prorogation possible pour une durée de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé.

### 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
17/11/2015	465	232,87	251,50	
15/12/2015	785	232,87	251,50	
19/01/2016	852	232,87	251,50	
				16/02/2016
				15/03/2016
				19/04/2016

<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 3,00 % TTC 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 cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq 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>
190	250,00	6	235,19
50	233,00	118	234,26
30	232,87	615	233,33
158	231,50	127	232,87
		323	232,41
<b>428</b>		<b>2 175</b>	

<sup>(1)</sup> L'acquéreur devra s'acquitter en sus de 5 % de droits de mutation et d'une commission de cession de 3,00 % TTC 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 60,00 € 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 60,00 € TTC.

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

	Revenus locatifs	%	Revenus financiers	%	TOTAL
30/04/2015	2,09 €	77,41%	0,61 €	22,59%	2,70 €
31/07/2015	2,70 €	100,00%	0,00 €	0,00%	2,70 €
30/09/2015	2,50 €	100,00%	0,00 €	0,00%	2,50 €
31/01/2016	2,70 €	100,00%	0,00 €	0,00%	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 2015 (avant prélèvement

obligatoire), a été de 10,60 €/part, soit un taux de distribution de 4,36 %. 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 31/12/2015 est composé de 55 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 47 116 m<sup>2</sup>.

**Le taux d'occupation au 31/12/2015** est le suivant : **En surface (TOP) : 84,75 % – Financier (TOF) : 86,76 %**

Immeubles	Locataires	M <sup>2</sup>	Dates d'effet	Observations
<b>Congés</b>				
DIJON - 6 rue Marcel Dassault	HAGER	307,00	31/03/2016	Fin de bail
NANTES - Saint-Herblain - Le Kepler	SINIAT	152,00	01/01/2016	Congé triennal
ROUEN - Mont Saint Aignan - la Vatine	LAMBERT	95,00	14/03/2016	Congé triennal
<b>Congés en instance</b>	-	554,00	-	
DIJON - 1 rue Jean Bertin	ELECTRON SERVICE	80,00	09/06/2016	Fin de bail
	GHM	113,00	01/06/2016	Congé triennal
<b>Congés reçus du trimestre</b>	-	193,00	-	
<b>Congés annulés du trimestre</b>	-	0,00	-	
<b>TOTAL CONGÉS</b>		747,00		
BIEVRES - plaine de Gizy	ex - ADDUCTIS	239,57	01/09/2015	Congé triennal
DIJON-1 av Jean Bertin	ex - SAS MAIN SECURITE	204,00	25/12/2015	Fin de bail
METZ - AUGNY - 13 rue du Bois d'Orly	ex - Sarl BONAZZA	524,00	01/10/2015	Liquidation judiciaire - sous compromis de vente
VILLERS LES NANCY - 10 allée de Longchamp	ex - ITS OVERLAP	210,00	30/11/2015	Fin de bail
<b>TOTAL DÉPARTS</b>		1 177,57		
<b>Arrivées locataires du trimestre</b>				
METZ - AUGNY - 13 rue du Bois d'Orly	MPP RACING	758,00	12/10/2015	
NANTES - Saint Herblain - zone Atlantis	ADECCO	931,80	01/10/2015	Maintien du locataire
ROSNY sous BOIS - 12 rue Jules Ferry	XEROX	411,50	01/10/2015	Maintien du locataire
<b>TOTAL ARRIVÉES</b>		2 101,30		
<b>Locaux vacants au 31/12/2015</b>				
BIEVRES - plaine de Gizy	ex - ABOUND LOGIC	209,53	14/06/2010	Congé triennal
	ex - KALIMERA	52,97	11/04/2012	Congé triennal
	ex - RIGWAY	26,07	14/02/2012	Congé triennal
	ex - ADDUCTIS	239,57	01/09/2015	Congé triennal
	ex - TECHNO SERVICE	26,75	21/06/2014	Congé triennal
BOULOGNE - rue Nationale	ex - WSTORE	55,59	31/03/2010	Congé triennal
	ex - ABC	35,90	27/02/2012	Congé triennal
	ex - EXPAY	39,39	28/12/2013	Congé triennal
BRON - ZAC du Chêne	ex - EIFPAGE	195,00	30/03/2014	Maintien du locataire pour 195 m <sup>2</sup>
CERGY - Espace Saint Christophe	ex - GESTRIM, SOGIPA	59,00	01/07/2009	Congé triennal
CESSON-SÉVIGNÉ - Parc les Peupliers	ex - SODEXO	121,00	31/12/2014	Congé triennal
DIJON - 1 avenue Jean Bertin	ex - FAF SAB	155,00	14/12/2012	Reloué le 20/01/2016
	ex - INFOGREEN	102,00	18/03/2014	Liquidation judiciaire - reloué 01/02/2016
	ex - SAS MAIN SECURITE	204,00	25/12/2015	Fin de bail
LEVALLOIS-PERRET - rue Pierre Brosolette	ex - CFI	107,00	02/10/2013	Arbitrage en cours
MALAKOFF - rue Etienne Dolet	ex - CORTLAND	45,00	14/11/2010	Congé triennal
	ex - SGO	93,00	15/11/2014	Congé triennal
MÉRIGNAC - Parc Innolin	ex - UTEP	157,00	28/01/2013	Congé et extension dans le même immeuble
METZ - ZAC d'Augny	ex - PRIMACLIM	560,00	24/03/2010	Liquidation judiciaire - sous compromis de vente
	ex - Sarl BONAZZA	524,00	01/10/2015	Liquidation judiciaire - sous compromis de vente
NANTES - Saint-Herblain - Zone Atlantis	ex - SOLOC RABOTAGE	234,60	17/05/2008	Congé triennal
	ex - ITAKA	148,00	31/08/2014	Congé triennal
	ex - AVISS	84,00	14/03/2013	Congé triennal
NANTES - Saint-Herblain - Les 3 Lions	vacants	130,00	29/06/2015	Solde vacants
ORLÉANS - 10 rue Émile Zola	ex - Ressources Mutuelles	120,00	31/03/2011	Congé triennal
	ex - Département du Loiret	215,50	31/10/2011	Congé triennal
	ex - Département du Loiret	17,50	31/10/2011	Congé triennal
REIMS - rue Condorcet	ex - CA CONSUMER	394,85	30/09/2014	Congé triennal - reloué le 01/02/2016
ROUEN - Mont Saint-Aignan - La Vatine	ex - ALLIANZ VIE	202,00	28/02/2011	Congé triennal
	ex - NOUVELLE ÈRE	83,00	28/02/2015	Congé triennal
STRASBOURG - 2 rue du Verdon	ex - HAGER	371,00	31/10/2014	Congé triennal
STRASBOURG - 5 rue du Verdon	ex - LYCÉE LE CORBUSIER	1 161,00	31/03/2013	Congé triennal - arbitrage en cours
STRASBOURG - Le Valparc	ex - OVERLAP	231,00	31/10/2013	Liquidation judiciaire
TOURS - La Milletière - rue Colette Duval	ex - GAN, SOCOMEC, AIME	179,00	17/02/2013	Congé triennal
VILLERS-LÈS-NANCY	ex - ITRON	63,00	30/09/2014	Congé triennal
	ex - ITS OVERLAP	210,00	30/11/2015	Congé triennal
VIROFLAY - av Gral Leclerc	ex - SNCF	165,32	31/03/2011	Congé triennal
	ex - EQUATION	165,98	14/04/2015	Congé triennal
<b>TOTAL LOCAUX VACANTS</b>		7 183,52		

# 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 2014 (prix net vendeur) a été de 224,07 €/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>

À 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 encaissement. 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.

À 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.

À 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	8,20%	9,74%	10,16%	5,52%

## 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 €.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

ACM VIE – représentées par Monsieur Olivier CHARDONNET

CIC OUEST – représenté par Monsieur Frédéric ROBIN

Monsieur Dominique CORBINEAU

Monsieur Christian NOMINE

Monsieur Pierre DEGUIGNE

Monsieur Gérard PANANCEAU

Monsieur Jean-Louis FISCHER

Monsieur Philippe QUINTALLET

Monsieur Antoine GILBERT

Monsieur Maurice SIFFER

Monsieur Michel MOSER

Monsieur Jean-Claude RUTH - Président

Monsieur Daniel MULLER

Monsieur Jean-Paul THIEBAULT

Monsieur Jean-Jacques NICOLAY

La Note d'information a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers Visa AMF N° SCPI 13-23 du 09 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).

Agrement 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> octobre 2015 au 31 décembre 2015