

Le Bulletin

trimestriel d'information

N° 39 – 4^e Trimestre 2019

L'ÉDITO

SCPI gérée par CM-CIC Scpi Gestion

L'année 2019 aura été marquée par la clôture de l'augmentation du capital de la SCPI et, comme le traduit le résultat, par les retombées des investissements immobiliers réalisés à l'issue de cette collecte de capitaux. Ces données, associées à la gestion du patrimoine visant la maîtrise des charges, trouvent en effet leur traduction au travers d'un résultat de 5 061 981 €, en progression de 12,71 % par rapport à l'an passé. Cette performance illustre une vie locative qui s'est bien tenue comme en témoigne le coefficient locatif moyen supérieur à 95 %. Ces éléments permettent d'améliorer le dividende annuel que nous proposons de porter à 12,10 €/part, tout en confortant le report à nouveau qui représente 6 mois de distribution.

Cette tendance devrait se poursuivre en 2020 au travers des mouvements du patrimoine envisagés afin de rester dans la démarche de rajeunissement du patrimoine de la SCPI.

Dans cet esprit, une vente et deux achats ont été réalisés au cours du 4^e trimestre :

- A Marseille, vente de l'immeuble situé avenue John Maynard Keynes (994 m² de bureaux) en date du 26/12/2019.

- A Pessac, acquisition d'un immeuble de 1 196 m² de bureaux, construit sur son propre terrain et loué à la Sté QUALICONSULT au travers d'un bail ferme de 9 ans.
- A Villeneuve d'Ascq, acquisition d'un immeuble de 853 m² de bureaux, en complément de l'investissement réalisé sur le même site en mai 2019 (843 m² de bureaux).

D'autres projets d'arbitrages mentionnés dans le dernier bulletin (à Bron et à Metz) devraient être signés dans le courant du 1^{er} trimestre 2020 avec, en contrepartie, des projets d'acquisitions également en cours.

Au niveau du marché secondaire des parts, le nombre de parts échangé durant l'année 2019 représente 7438 parts (soit 1,69 % du portefeuille) et illustre une stabilité des mutations de parts sociales. Il en est de même pour la valeur moyenne des transactions de l'année qui porte sur un prix net vendeur de 240,90 €/part, soit un prix d'achat moyen de 260,17 €/part.

Ces différents indicateurs nous permettent d'aborder 2020 avec confiance et de poursuivre la politique de gestion engagée depuis plusieurs exercices afin de maintenir, par le rajeunissement du patrimoine de la SCPI, son attrait pour les locataires actuels et futurs.

Alexandre JEANSON
Directeur Général

LA VIE DES PARTS

A l'issue de l'augmentation du capital clôturée par anticipation le 15/03/2019, le nombre de **parts sociales de la SCPI a été porté de 366 187 parts à 441 186 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 ⁽¹⁾ | Date des 3 prochaines confrontations |
|-------------------------------------|---------------------------|---|---|--------------------------------------|
| 15/10/2019 | 613 | 241,48 | 260,8 | |
| 19/11/2019 | 1 127 | 241,48 | 260,8 | |
| 17/12/2019 | 867 | 241,48 | 260,8 | |
| | | | | 21/01/2020 |
| | | | | 18/02/2020 |
| | | | | 17/03/2020 |

(1) 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.

Etat 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 ⁽¹⁾ | Nombre de parts inscrites à l'achat | Prix d'achat proposé ⁽¹⁾ |
| 150 | 244,44 | 166 | 245,37 |
| 135 | 242,59 | 90 | 242,37 |
| 60 | 241,48 | 180 | 241,67 |
| 38 | 241,00 | 185 | 241,48 |
| 50 | 237,96 | 160 | 241,2 |
| | | 830 | 240,74 |
| | | 28 | 224,07 |
| 433 | | 1 639 | |

(1) 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^{er} 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 |
|------------|------------------|----------|--------------------|-------|--------|
| 30/04/2019 | 2.67 € | 98.88 % | 0.03 € | 1.12% | 2.70 € |
| 30/06/2019 | 2.69 € | 98.63 % | 0.001 € | 0,37% | 2.70 € |
| 30/09/2019 | 2.70 € | 100,00 % | 0.00 € | 0,00% | 2.70 € |
| 31/12/2019 | 3.10 € | 100,00 % | 0.00 € | 0,00% | 3.10 € |

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 2018 (avant prélèvement obligatoire), a été de 11,10 €/part, soit un taux de

distribution de 4,26 %. 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^{er} janvier 2018 (frais compris).

LA VIE DES IMMEUBLES

Situation locative

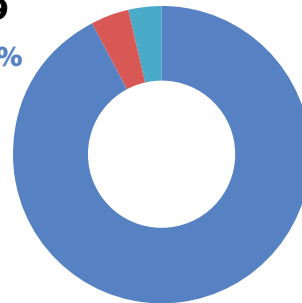
Le patrimoine de CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT au 31/12/2019 est composé de 59 immeubles de bureaux et de commerces répartis sur toute la France, totalisant 50 615 m².

Le **taux d'occupation au 31/12/2019** est le suivant :

En **Surfaces (TOP)** : 96,46 % **Financier (TOF)** : 92,35 %

Tof 4^e trimestre 2019

- Locaux occupés TOF : **92,35%**
- Locaux occupés sous franchise : **4,17 %**
- Locaux vacants (sous promesse de vente) : **0,00 %**
- Locaux vacants (travaux en restructuration) : **0,00 %**
- Locaux vacants (en recherche de locataires) : **3,34 %**



| Immeubles | Locataires | M ² | Dates d'effet | Observations |
|---|--------------------------|----------------|---------------|---|
| Congés | | | | |
| BRON | HD TECHNOLOGIE | 390 | 31/12/2019 | Congé triennal - arbitrage en cours |
| CRETEIL 139 allée des Bassins | QUALICONSLT | 299 | 15/03/2020 | Congé triennal |
| SAINT-HERBLAIN - parc de l'Angevinière | LGM | 424 | 30/04/2020 | Congé triennal - renouvellement du bail |
| Congés en instance | - | 1113 | - | |
| ISSY LES MOULINEAUX | WELKIT | 82,68 | 07/06/2020 | Congé triennal |
| PARIS - Quai de la Loire | SFEF | 217 | 30/06/2020 | Fin de bail |
| STRASBOURG - av Wilson | BIEN VIEILLIR | 502 | 30/06/2020 | Fin de bail |
| Congés reçus du trimestre | - | 801,68 | - | |
| SAINT-HERBLAIN - parc de l'Angevinière | LGM | 424 | 01/05/2020 | Renouvellement du bail |
| Congés annulés du trimestre | - | 424 | - | - |
| TOTAL CONGÉS | | 1490,68 | | |
| MARSEILLE - Parc de Chateaugombert | ex - AXESS | 147 | 01/11/2019 | Immeuble vendu le 26/12/2019 |
| SAINT-HERBLAIN - parc de l'Angevinière | ex - DALKIA | 88 | 31/10/2019 | Relocation à EXPANDIUM (extension) |
| VILLERS LES NANCY - Parc de l'Hippodrome | ex - LEXHUISS | 273 | 01/10/2019 | Relocation partielle en cours (181 m ²) |
| TOTAL DÉPARTS | | 508 | | |
| Arrivée locataires du trimestre | | | | |
| SAINT-HERBLAIN - parc de l'Angevinière | ex - DALKIA | 88 | 01/11/2019 | Relocation à EXPANDIUM (extension) |
| TOTAL ARRIVÉES | | 88 | | |
| Locaux vacants au 31/12/2019 | | | | |
| BIEVRES - plaine de Gizey | ex - ABOUND LOGIC | 209,53 | 14/06/2010 | Congé triennal |
| | ex - KALIMERA | 52,97 | 11/04/2012 | Congé triennal |
| | ex - ADDUCTIS | 107,58 | 01/09/2015 | Congé triennal |
| BOULOGNE - 3 rue Nationale | ex-DXO LABS | 183,22 | 01/07/2018 | Congé triennal |
| BRON 8 rue Pascal | ex - RESOPHONE | 390 | 31/12/2018 | En cours d'arbitrage |
| CERGY- Espace Saint Christophe - 28 rue de l'Aven | ex - GESTRIM / STEINZEUG | 65 | 01/07/2009 | Congé triennal |
| CHESSY - 7 rue de Galmy | vacants | 197 | 21/09/2017 | |
| SAINT HERBLAIN - le Ponant - 3 Place Magellan | ex - LTTD | 71,53 | 24/02/2017 | Congé triennal |
| TOULOUSE -1 av de l'Europe | ex - LOGILAB | 76 | 31/12/2018 | En cours d'arbitrage |
| VILLERS LES NANCY - Parc de l'Hippodrome | ex - LEXHUISS | 273 | 01/10/2019 | Relocation partielle en cours (181 m ²) |
| VIROFLAY - 80bis av Gral Leclerc | ex - EQUATION | 165,98 | 14/04/2015 | Congé triennal |
| TOTAL LOCAUX VACANTS | | 1791,81 | | |

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1^{er} janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tient compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

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. L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un Prélèvement Forfaitaire Non Libérateur de 30,00 % correspondant à l'impôt sur le revenu (12,80 %) et aux prélèvements sociaux (17,20 %), sauf situations spécifiques reprises sous le § REVENUS FINANCIERS, ci-après.

IFI

Il appartient à chaque associé imposable à l'IFI d'évaluer la valeur des parts de SCPI détenues. A cet effet, nous vous rappelons que le dernier prix d'exécution de l'année 2018 (prix net vendeur) a été de 240,00 €/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 ^e à la 21 ^e année | 6% l'an | 1,65% l'an |
| sur 16 ans | soit 96% | soit 26,40% |
| la 22 ^e année | 4% l'an, | 1,60% l'an, |
| sur 1 an | soit 4% | soit 1,60% |
| de la 23 ^e à la 30 ^e année | 0 | 9% l'an, |
| sur 8 ans | 0 | soit 72% |
| TOTAL | 100% | 100% |

A noter :

- La suppression de l'abattement de 1 000 € par cession
- Le taux du prélèvement social sur les revenus du capital de 17,20 %.
- 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 36,20 % (19,00 % d'impôt et 17,20 % de prélèvements sociaux).

Cette réforme 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^{er} janvier 2018 : L'article 28 de la loi de finances pour 2018 a modifié les règles d'imposition des revenus mobiliers en instaurant un Prélèvement Forfaitaire Non Libérateur de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,20 % des prélèvements sociaux (incluant la hausse de 1,7 % de la

CSG). Ce prélèvement à la source sera imputable sur l'impôt sur le revenu dont vous serez redevable l'année suivante, l'excédent éventuel vous étant restitué.

Toutefois les contribuables y ayant intérêt conservent la possibilité d'opter pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place de l'imposition au prélèvement forfaitaire unique de 12,8% (les prélèvements sociaux de 17,20 % restant dus dans tous les cas). Cette option, exercée à posteriori lors du dépôt de la déclaration de revenus, est globale et concerne l'ensemble des revenus financiers encaissés et des plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées au cours de l'année.

Les contribuables peuvent donc demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libérateur dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (n-2) est inférieur à 25 000 € pour les célibataires, veufs ou divorcés et 50 000 € pour les couples soumis à imposition commune.

Ces contribuables paieront alors l'impôt sur les intérêts, l'année suivant celle de leur encaissement, soit au taux forfaitaire d'IR de 12,8% soit au barème progressif de l'IR.

Pour ce faire, ils doivent adresser à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale, avant l'année de perception de ces revenus.

Cette demande doit être faite annuellement.

PERFORMANCES

A compter du 1^{er} 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 | 3,60% | 8,55% | 10,40% | 9,51% |

RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Plus particulièrement, CM-CIC SCPI GESTION ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

AUGMENTATION DU CAPITAL

A l'issue de l'augmentation de capital clôturée par anticipation en date du 15/03/2019, celui-ci sera porté de 55 880 136,20 € à 67 324 983,60 euros.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

ACM VIE - représentées par Madame Mounia KHAMLIH FISCHER

CIC OUEST – représenté par Monsieur Frédéric ROBIN

Monsieur Dominique CORBINEAU – Président

Monsieur Eric BELLEC

Monsieur Frédéric BLANC

Monsieur François CLAMME

Monsieur Pierre DEGUIGNE

Monsieur Jean-Louis FISCHER

Monsieur Michel MOSER

Monsieur Daniel MULLER

Monsieur Jean-Jacques NICOLAY

Monsieur Philippe QUINTALLET

Monsieur Maurice SIFFER

Monsieur Jean-Paul THIEBAUT

La Note d'information a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers Visa AMF N° SCPI 18-28 du 09 octobre 2018 (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^{er} octobre 2019 au 1^{er} décembre 2019